



P U T U S A N

No. 103 K/Pdt/2008

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **GUBERNUR PROPINSI JAWA TIMUR**, beralamat di Jalan Pahlawan No. 110 Surabaya **Cq, KEPALA DINAS SOSIAL PROPINSI JAWA TIMUR**, beralamat di Jalan Gayung kebonsari No. 56-B Surabaya, yang dalam hal ini memberi surat kuasa khusus tanggal 28 Pebruari 2006 kepada **INDRA WIRAGANA, SH, SUPRIYANTO, SH, MAKHFUDZ, SH, INDAH WAHYUNI, SH.Msi, KOTOT PUGUH PRABOWO, SH**, Semuanya berkedudukan di Jalan Pahlawan Nomor 110, Surabaya ; **INDERA ISTIANTO, SH.MM**, berkantor di Jalan Gayung Kebonsari Nomor 56 B Surabaya, **Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I / Pemanding ;**
2. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JOMBANG**, beralamat di Jalan K.H. Wakhid Hasyim No. 112, Jombang, yang dalam hal ini memberi surat kuasa khusus tanggal 28 Pebruari 2006 kepada **SANTOSO, SH**, berkedudukan di Jalan K.H. Wakhid Hasyim No. 112, Jombang, **Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II / Pemanding ;**

m e l a w a n :

H.M. YUSUF HASYIM, bertempat tinggal di Jalan Irian Jaya No. 10, Jombang, Termohon Kasasi dahulu **Penggugat/Terbanding;**

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa **PENGGUGAT** adalah pemilik atas tanah dan bangunan yang sekarang dikenal dengan Jalan Merdeka No. 19, Jombang, dahulu disebut sebagai Jalan Kediri No. 90, Jombang, kemudian berubah menjadi Jalan Ahmad Yani No. 112, Jombang, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8,

Hal. 1 dari 5 hal. Put. No. ... K/Pdt/...



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan surat ukur tanggal 31 Mei 1912, No. 230, seluas 1179 m², dengan batas-batas sebagai mana tersebut dalam surat gugatan ;

Bahwa sebelum Penggugat menguasai tanah tersebut, pemilik awal atas tanah dan bangunan (obyek sengketa) tersebut di atas berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8, surat ukur tanggal 31 Mei 1912, No. 230, seluas 1179 m² adalah Liem Siang Gwan, Liem Poen Nio, Liem Giep Nio, Liem Thiem Nio, Liem Sien Loen, dan Liem Len Nio.

Bahwa awal/sejarah kepemilikan tanah dan bangunan sebagai Obyek Sengketa yang dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat adalah ketika pada tanggal 24 Desember 1968 Penggugat telah membeli tanah dan bangunan seharga Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) dari Sdr. Liem Siang Gwan (sebagai pemilik tanah dan bangunan yang tercantum dalam sertifikat HGB No.8 tersebut) dihadapan Camat Daerah Tk. II Jombang yaitu Bapak Poernomo, BA, sesuai bukti perjanjian jual beli tanggal 24 Desember 1968 dan surat tanda bayar / kwitansi tanggal 24 Desember 1968.

Bahwa setelah transaksi dan pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat lunas dan uangnya telah diterima oleh Sdr. Liem Siang Gwan, maka pemilik tanah telah membuatkan surat penyerahan hak atas tanah (Obyek Sengketa) kepada Penggugat, yang isi surat penyerahan tersebut berbunyi bahwa Pemilik Pertama Liem Siang Gwan telah menyerahkan tanah dan bangunan tersebut sepenuhnya dan pihak pemilik sudah tidak lagi mempunyai hak apapun atas tanah tersebut.

Bahwa tindakan hukum Liem Siang Gwan sebagai pemilik yang mewakili seluruh keluarganya yang terdapat nama – namanya dalam Sertifikat HGB No.8 adalah dalam melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan kepada Penggugat didasarkan atas Surat Kuasa tanggal 31 Januari 1967, Liem Siang Gwan, Liem Poen Nio, Liem Giep Nio, Liem Thien Nio, Liem Siang Loen dan Liem Len Nio memberikan kuasa kepada Dokter Liem Siang Loen untuk menjual tanah dan bangunan yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8, berdasarkan surat ukur tanggal 31 Mei 1912, No. 230, seluas 1179 m².

Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 31 Januari 1967 tersebut, Dokter Liem Siang Loen mengoperkan kuasa kepada Liem Siang Gwan (pemilik atas tanah dan bangunan yang namanya tercantum dalam buku sertifikat tersebut) untuk menjual tanah dan bangunan tersebut.

Bahwa sebelum tanah dan bangunan (Obyek Sengketa) tersebut dijual kepada Penggugat, awalnya tanah dan bangunan tersebut disewa oleh Tergugat-1 untuk digunakan Dinas Sosial Propinsi Jawa Timur dalam

Hal. 2 dari 23 hal. Put. No. 103 K/Pdt/2008



menampung orang jompo / miskin sejak tahun 1964, yang sekarang bernama Panti Sosial Tresna Werdha Dinas Sosial Pemerintah Propinsi Jawa Timur.

Bahwa setelah Penggugat telah melakukan transaksi jual beli dan mendapatkan surat penyerahan kepemilikan atas tanah untuk menguasai sepenuhnya dari pemilik awal tanggal 24 Desember 1968, maka Penggugat pada tahun 1974 telah menemui pihak Tergugat-1 agar tanah dan bangunan Obyek Sengketa yang digunakan oleh Dinas Sosial dalam menampung orang jompo, segera diserahkan kepada Penggugat sebagai pemilik yang baru, tetapi pada saat itu Tergugat-1 tetap tidak bersedia menyerahkan dengan alasan digunakan untuk kepentingan Dinas Sosial dalam menampung orang jompo dan orang miskin.

Bahwa setelah keberatan-keberatan yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat-1 pada tahun 1974 tidak berhasil maka keberatan-keberatan ini dilanjutkan lagi pada tahun 1978 sampai tahun 2006 (gugatan ini dimasukan dan didaftarkan di Pengadilan Negeri Jombang) dengan cara Penggugat menemui sendiri Gubernur Propinsi Jawa Timur, agar pemerintah memperhatikan nasib kepemilikan tanah dan bangunan Penggugat, yang sudah dibeli sejak tahun 1968.

Bahwa keberatan-keberatan yang dilakukan oleh Penggugat agar Tergugat-1 segera menyerahkan tanah dan bangunan Obyek Sengketa telah menemui jalan buntu, hal ini terlihat pada saat pertemuan yang dilakukan antara kuasa hukum Penggugat dengan pihak Pemerintah Propinsi Jawa Timur tanggal 18 Januari 2006 di ruang rapat Dinas Sosial Propinsi Jawa Timur tidak berhasil menyelesaikan permasalahan tersebut.

Bahwa karena jalan musyawarah untuk menyelesaikan permasalahan tersebut sudah deadlock, maka selanjutnya Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) karena tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat-1 tetap tidak bersedia menyerahkan tanah dan bangunan (Obyek Sengketa) tersebut, bahkan secara diam-diam telah bekerja sama dengan Tergugat-II untuk membuat dan menerbitkan Sertifikat yang terbit sejak tanggal 22 Oktober 2003, padahal Tergugat-I sudah mengetahui bahwa Penggugat adalah pemilik tanah yang sah.

Bahwa perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II yang menempati dan menguasai obyek sengketa, serta menerbitkan Sertifikat Hak Pakai dengan No.40 Kelurahan Candimulyo, Kabupaten Jombang, tanggal 22 Oktober 2003, atas nama Pemerintah Propinsi Jawa Timur dengan tanpa sepengetahuan dan



seijin Penggugat sebagai pemilik hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum (vide Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Bahwa Perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II tersebut jelas-jelas telah merugikan Penggugat sebagai pihak yang nyata-nyata sebagai pemilik tanah dan bangunan di Jalan Merdeka No.19, Jombang.

Bahwa karena penempatan Tergugat-I atas obyek sengketa adalah jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum, maka Penggugat mohon kepada majelis hakim pemeriksa perkara agar Tergugat -1 atau siapapun juga yang menguasai maupun menempati obyek sengketa untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah obyek sengketa tersebut dengan segera.

Bahwa agar Tergugat-1 tidak terlambat menyerahkan tanah dan bangunan Obyek Sengketa kepada Penggugat, maka wajar apabila Tergugat-I diharuskan untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, atas keterlambatan menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (in cracht van gewijsde).

Bahwa Penggugat khawatir Tergugat-I akan menjual atau memindahkan tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa kepada orang lain, maka karenanya Penggugat mohon kepada Ketua Majelis pemeriksa perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas obyek sengketa.

Bahwa karena Tergugat-II mengetahui akan memiliki tanah dan bangunan tersebut adalah Penggugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat-II menerbitkan Sertifikat sebagai bukti hak milik kepada Penggugat, setelah putusan ini dibacakan oleh Hakim dalam tingkat pertama.

Bahwa Penggugat mohon perjanjian jual beli dan bukti kwitansi yang dibuat tanggal 24 Desember 1968 antara Penggugat dengan pemilik awal atas tanah dan bangunan Obyek Sengketa untuk disahkan sebagai bukti peralihan hak yang sah, dan mempunyai nilai hukum sebagai bukti pemilikan Obyek Sengketa.

Bahwa karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang cukup kuat, maka dalam perkara ini mohon kepada Ketua Majelis pemeriksa perkara ini untuk diputus serta merta (uit vorbaar bij voraad), meskipun Tergugat-I dan II mengajukan upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jombang berkenan untuk memutus dengan amar putusan yang bunyinya sebagai berikut :



Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat-I telah melakukan perbuatan Melawan Hukum (On rechtmatig daad), karena secara tanpa hak dan melawan hukum telah menguasai, menempati dan tidak segera menyerahkan tanah dan bangunan di atas tanah obyek sengketa kepada yang berhak.
3. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat-II telah melakukan perbuatan melawan hukum (On rechtmatig daad), karena menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 40, Kelurahan Candimulyo, Kabupaten Jombang, ke atas nama Tergugat-I tanpa sepengetahuan Penggugat.
4. Menghukum kepada Tergugat atau siapapun juga yang menempati tanah dan bangunan di atas obyek sengketa secara tanpa hak dan melawan hukum untuk segera mengosongkan dan segera menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa kepada Penggugat bila perlu dengan bantuan aparat Negara.
5. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai No. 40, Kelurahan Candimulyo, tanggal 22 Oktober 2003 atas nama Tergugat-I tidak mempunyai kekuatan hukum.
6. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat mempunyai hak prioritas atas penempatan dan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8, di atas tanah, Jalan Merdeka No. 19, Jombang.
7. Menghukum kepada Tergugat-II untuk segera menerbitkan Sertifikat diatas tanah dan bangunan sebagai Obyek Sengketa tersebut keatas nama Penggugat.
8. Menyatakan perjanjian jual beli dan bukti kwitansi yang dibuat tanggal 24 Desember 1968 antara Penggugat dengan pemilik awal atas tanah dan bangunan obyek sengketa untuk disahkan sebagai bukti peralihan hak yang sah, dan mempunyai nilai hukum sebagai bukti pemilikan obyek sengketa.
9. Menghukum agar Tergugat diharuskan untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, atas keterlambatan penyerahan obyek sengketa kepada Penggugat sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (in cracht van gewijsde).
10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas obyek sengketa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan putusan ini diputus secara serta merta (uit vorbaar bij voraad), meskipun Tergugat mengajukan upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Subsidaire :

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan

Eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa, yang dijadikan obyek gugatan oleh Penggugat dalam perkara Nomor : 5/Pdt.G/2006/PN.JMB adalah Hak Atas Tanah dan Bangunan seluas 1.179 m² terletak di Jalan merdeka Nomor 19 Jombang (dahulu Jalan Nomor 90 dan yang berubah Jalan Ahmad Yani Nomor 122 Jombang).
2. Bahwa, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 8, Surat Ukur tanggal 31 Mei 1912, Nomor 230 atas nama Liem Siang Gwan, Liem Giep Nio, Liem Thiem Nio, Liem Siang Loen dan Liem Ian Nio, yang dijadikan dasar gugatan Penggugat telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 23 September 1980, oleh karenanya sejak tanggal 24 September 1980 hak atas tanah obyek sengketa menjadi tanah negara.
3. Bahwa, oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8 yang dijadikan dasar Penggugat telah berakhir masa berlakunya sejak tanggal 23 September 1980 dan telah menjadi Tanah Negara, maka dengan sendirinya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8 dimaksud sudah tidak mempunyai akibat hukum lagi.
4. Bahwa, alasan dan atau dalil-dalil gugatan Penggugat dalam surat gugatannya tidak dilandasi dasar perolehan yang sah, karena berdasarkan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah, setiap pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang.
5. Bahwa, sedangkan Tergugat-I dalam memperoleh Hak Pakai atas tanah obyek sengketa yang telah dikuasai Tergugat-I sejak tahun 1950 didasarkan pada perolehannya dan atas hak yang sah yaitu berdasarkan Sertifikat Hak Pakai 00040/Desa Candimulyo yang diterbitkan Tergugat-II dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang sesuai Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Negara berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang tanggal 26 September 2003 Nomor

Hal. 6 dari 23 hal. Put. No. 103 K/Pdt/2008

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

530.35.12.36 tahun 2003 tentang Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Negara Atas Nama Pemerintah Kabupaten Jombang Dan Pemerintah Propinsi Jawa Timur.

6. Bahwa, mendasar pada uraian tersebut di atas, maka Penggugat tidak mempunyai kapasitas selaku Penggugat dalam perkara a quo, karena Penggugat tidak pernah menguasai dan atau tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan obyek sengketa, sehingga Penggugat tidak memenuhi syarat sebagai subyek hukum dalam perkara a quo.
7. Bahwa, oleh karena keberadaan Penggugat tidak sah secara hukum, maka gugatan yang demikian tidak memenuhi kekuatan hukum untuk dilanjutkan sampai dengan pemeriksaan pokok perkara, karena Penggugat tidak mempunyai dasar bersetumpu untuk mengajukan gugatan, selanjutnya cukup alasan untuk dinyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima sebelum memeriksa pokok perkara.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas Tergugat-I mohon kepada majelis Hakim Pengadilan Negeri Jombang untuk berkenan membari putusan sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.
2. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Pakai Nomor 0040/Desa Candimulyo, tanggal 22 Oktober 2003, Surat Ukur tanggal 13 Agustus 2003 Nomor 00639/Candimulyo/2003, tercatat atas nama Pemerintah Propinsi Jawa Timur.
3. Menyatakan Tergugat I sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan terletak di Jalan Merdeka Nomor. 19 Jombang (dahulu Jalan Kediri Nomor 90 dan yang berubah Jalan Ahmad yani Nomor 122) Sertifikat Hak Pakai Nomor 0040/Desa Candimulyo tanggal 22 Oktober 2003 Surat Ukur tanggal 13 Agustus 2003 Nomor 00639/Candimulyo/2003.
4. Menyatakan menolak permohonan Penggugat untuk mendapat prioritas atas penempatan dan perpanjangan Sertifikat Hak Guna

Hal. 7 dari 23 hal. Put. No. 103 K/Pdt/2008



Bangunan Nomor 8 atas tanah Jalan Merdeka Nomor 19, Jombang.

5. Menyatakan tidak sah secara hukum perjanjian jual beli dan kwitansi tanggal 24 Desember 1968 yang dibuat antara Penggugat dengan pihak lain menyangkut obyek sengketa.
6. Menyatakan menolak permohonan Penggugat atas uang paksa yang diletakkan dalam perkara a quo.
7. Menyatakan tidak sah sita Jaminan yang diletakkan dalam perkara a quo.
8. menyatakan menolak permohonan penggugat atas putusan serta merta atau untuk melaksanakan putusan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya.
9. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya

C. Dalam Eksepsi dan Pokok Perkara

1. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
2. memberikan putusan yang seadil-adilnya berintikan rasa keadilan dan kebenaran berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (ex aequo et bono).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jombang telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 05/Pdt.G/2006/PN.JMB tanggal 03 Agustus 2006 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan tanah dan bangunan a quo obyek sengketa yang dahulu terletak di Jalan Kediri No. 90 Jombang atau dikenal dengan Jalan Achmad Yani 122, Jombang yang sekarang dikenal dengan Jalan Merdeka No. 19 Jombang adalah hak dari Penggugat ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah dan bangunan a quo obyek sengketa tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 00040/Desa Candimulyo, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang



atau tanah a quo obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I tanpa ijin dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

5. Menyatakan Sertifikat hak pakai No. 00040/Desa Candimulyo, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang tanggal 22 Oktober 2003 atas nama Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
6. Menyatakan perjanjian jual beli dan kwitansi tanggal 24 Desember 1960 antara Penggugat dengan Liem Siang Gwan Pemilik asal tanah dan bangunan obyek sengketa adalah sah menurut hukum ;
7. Menghukum Tergugat I ataupun siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan a quo obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik atau mengganti dengan aset lain yang nilainya sama dengan obyek sengketa ;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 336.000,- (tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng ;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 60/PDT/2007/PT.SBY tanggal 10 April 2007 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Tergugat I dan Tergugat II – Para Pembanding ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jombang tanggal 03 Agustus 2006, Nomor 05/PDT.G/2006/PN.Jmb yang dimohonkan banding tersebut dalam pokok perkara sekedar mengenai redaksi amar putusan atas petitum gugatan angka 6, yang belum dimasukkan didalam amar putusan, sehingga amar selengkapya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menolak Eksepsi dari Tergugat I - Pembanding untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat-Terbanding untuk sebahagian ;
2. Menyatakan tanah dan bangunan a quo obyek sengketa yang dahulu terletak di Jalan Kediri No. 90 Jombang atau dikenal dengan Jalan



Achmad Yani 122, Jombang yang sekarang dikenal dengan Jalan Merdeka No. 19 Jombang adalah hak dari Penggugat-Terbanding ;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat I - Pemanding yang menguasai tanah dan bangunan a quo obyek sengketa tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat II - Pemanding yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 00040/Desa Candimulyo, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang atau tanah a quo obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I - Pemanding tanpa ijin dari Penggugat - Terbanding adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
5. Menyatakan Sertifikat hak pakai No. 00040/Desa Candimulyo, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang tanggal 22 Oktober 2003 atas nama Tergugat I - Pemanding adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
6. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat – Terbanding mempunyai hak prioritas atas penempatan dan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8 diatas tanah Jalan Merdeka No. 19, Jombang ;
7. Menyatakan perjanjian jual beli dan kwitansi tanggal 24 Desember 1960 antara Penggugat - Terbanding dengan Liem Siang Gwan Pemilik asal tanah dan bangunan obyek sengketa adalah sah menurut hukum ;
8. Menghukum Tergugat I - Pemanding ataupun siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan a quo obyek sengketa kepada Penggugat – Terbanding dalam keadaan kosong dan baik atau mengganti dengan aset lain yang nilainya sama dengan obyek sengketa ;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II – Para Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;
10. Menolak gugatan Penggugat – Terbanding untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pemanding I pada tanggal 24 Juli 2007 dan kepada Tergugat/Pemanding II pada tanggal 25 Juli 2007, kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pemanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Februari 2006 diajukan permohonan kasasi secara tertulis masing-masing pada tanggal 27 Juli 2007 dan tanggal 03 Agustus 2007,

Hal. 10 dari 23 hal. Put. No. 103 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 05/Pdt.G/2006/PN.JMB yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jombang, permohonan tersebut disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 07 Agustus 2007 ;

bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Pembanding yang pada tanggal 27 Agustus 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Tergugat/Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jombang pada tanggal 30 Agustus 2007 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Pemohon Kasasi I :

1. Bahwa, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung RI, Mahkamah Agung RI dalam Tingkat Kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan, karena :
 - a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang.
 - b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.
 - c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.
2. Bahwa, dalil-dalil atau alasan yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I dalam surat jawaban tanggal 16 Maret 2006 dan Duplik tanggal 29 Maret 2006 serta memori banding tanggal 11 Oktober 2006 dianggap termuat dan terbaca ulang pada memori kasasi ini.
3. Bahwa, putusan Majelis Hakim Judex Factie telah melampaui batas wewenang, karena telah memberikan putusan diluar apa yang digugat dan atau yang dimohon Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi, hal tersebut sebagaimana dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 10 April 2007 Nomor : 60/PDT/2007/PT.SBY pada halaman 7 dan 8 Jo Putusan Pengadilan Negeri Jombang tanggal 3 Agustus 2006 Nomor : 05/Pdt.G/2006/PN.JMB, pada halaman 44 Dalam Pokok Perkara angka 7

Hal. 11 dari 23 hal. Put. No. 103 K/Pdt/2008



yang menyatakan “Menghukum Tergugat I – Pembanding ataupun siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan a quo obyek sengketa kepada Penggugat – Terbanding dalam keadaan kosong dan baik atau mengganti dengan asset lain yang nilainya sama dengan obyek sengketa”, sedangkan yang dimohon oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dalam surat gugatannya pada halaman ke 3 Primair angka 4 adalah “Menghukum kepada Tergugat atau siapapun juga yang menempati tanah dan bangunan di atas obyek sengketa tanpa hak dan melawan hukum untuk segera mengosongkannya dan segera menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa kepada Penggugat bila perlu dengan bantuan aparat Negara”.

Bahwa, berdasarkan ketentuan pasal 178 ayat (3) HIR, Pasal 189 ayat (3) RBG dan Pasal 50 Rv, Putusan Pengadilan tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan (ultra petitum partitum). Sehingga hakim yang mengabulkan melebihi posita maupun petitum gugatan adalah telah bertindak melampaui wewenangnya, dengan demikian putusan mengandung ultra petitum harus dinyatakan cacat hukum (tidak sah) meskipun hal itu dilakukan Hakim dengan iktikad baik atau sesuai dengan kepentingan umum (M. Yahya Harahap, SH. “Hukum Acara Perdata”, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, halaman 801).

Bahwa, berkaitan dengan uraian tersebut di atas, maka sesuai ketentuan dalam Pasal 30 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung RI dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 339 K/Sip/1969, Putusan Judex Factie yang demikian menurut hukum harus dibatalkan.

4. Bahwa, mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam putusannya halaman 4 alinea 3 yang menyatakan “Menimbang, bahwa setelah membaca dan memperhatikan Memori Banding dari Tergugat I – Pembanding dan Tergugat II – Pembanding dan Kontra Memori Banding dari Tergugat – Terbanding, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa dalam Memori Banding dan Kontra Memori Banding tersebut tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Banding, karena...dst”.

KEBERATAN PEMOHON KASASI/PEMBANDING I/TERGUGAT I

Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding tidak cermat dan ada unsur keberpihakan yang pada akhirnya salah dalam menerapkan hukum,

Hal. 12 dari 23 hal. Put. No. 103 K/Pdt/2008



karena Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan dalam memori banding Pemanding I/Tergugat I sekarang Pemohon Kasasi atas putusan tingkat pertama yang salah dalam memberikan pertimbangan hukum, mengabaikan fakta hukum yang terungkap dalam pemeriksaan tingkat pertama dan bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa, dalam Memori Banding pemanding I/Tergugat I sekarang Pemohon Kasasi telah jelas diuraikan adanya hal-hal yang harus dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, yakni :

- Adanya putusan yang melebihi apa yang dituntut dalam gugatan, karena dalam gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak ada permohonan dan atau tuntutan “mengganti dengan asset lain yang nilainya sama dengan obyek sengketa”, sedangkan dalam putusan Tingkat Pertama tanggal 3 Agustus 2006 Nomor 05/Pdt.G/2006/PN.JMB. Pada halaman 44 Dalam Pokok Perkara angka 7 Menghukum Tergugat I... dst atau mengganti dengan asset lain yang nilainya sama dengan obyek sengketa”, dengan demikian putusan tingkat pertama yang dimohonkan banding bertentangan ketentuan Pasal 178 ayat (3) HIR, Pasal 189 ayat (3) RBG dan Pasal 50Rv.
- Dalam pertimbangan Majelis Tingkat Pertama yang mendasarkan pada Bukti P-2 (perjanjian jual beli gedung/bangunan) dijadikan dasar dalam memberikan putusan tentang perolehan hak atas tanah, hal tersebut bertentangan dengan Hukum Agraria yang menggunakan azas pemisahan horizontal maupun bertentangan dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah.

Bahwa, oleh karena Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan Pemanding I/Tergugat I sekarang Pemohon Kasasi tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dalam putusannya telah salah dalam menerapkan hukum, untuk itu putusan Judex Factie harus dibatalkan.

5. Bahwa, mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam putusannya halaman 4 alinea 4 yang menyatakan “Menimbang, bahwa terlebih dahulu mengenai pertimbangan hukum, yang bersifat Yuridis Formal (tidak menyangkut pokok perkara) Pengadilan Tinggi menilai bahwa putusan “Dalam Eksepsi” Hakim Tingkat Pertama... dst ;



KEBERATAN PEMOHON KASASI/PEMBANDING I/TERGUGAT I

Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum atas eksepsi yang diajukan oleh PEMOHON KASASI/PEMBANDING I/TERGUGAT I, karena nyata-nyata PENGGUGAT/TERBANDING/TERMOHON KASASI tidak mempunyai hubungan/kepentingan hukum dengan Persil/hak atas tanah obyek sengketa a quo, mengingat Perjanjian Jual Beli tanggal 24 September 1968 antara PENGGUGAT/TERBANDING/TERMOHON KASASI dengan Liem Siang Gwan adalah jual beli Bangunan/Gedung (bukti P-2) dengan demikian PENGGUGAT/TERBANDING/TERMOHON KASASI tidak mempunyai hubungan dengan Hak atas tanah/persil obyek sengketa. Hal tersebut terbukti dengan terbitnya Sertifikat HGB Nomor 8 asal Konversi Eigendom 6763 pada tanggal 16 Juni 1969 atas Pendaftaran Tanah tanggal 31 Maret 1969, tetap masih atas nama Liem Siang Gwan, Liem Giep Nio, Liem Thiem Nio, Liem Siang Loen dan Liem Len Nio, dengan demikian Perjanjian Jual Beli tanggal 24 Desember 1968 yang dilakukan oleh PENGGUGAT/TERBANDING/TERMOHON KASASI dengan Liem Sinag Gwan (P-2) tidak dapat dijadikan dasar tuntutan terhadap kepemilikan hak atas tanah obyek sengketa.

Bahwa, berkaitan dengan hal tersebut di atas, maka putusan Judex Factie yang demikian secara hukum harus dibatalkan, dan selanjutnya Mahkamah Agung RI berkenan menerima Eksepsi PEMOHON KASASI/PEMBANDING I/TERGUGAT I ;

6. Bahwa, Mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam putusannya halaman 4 sampai dengan halaman 5 alinea 5 yang menyatakan "Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan seksama Berita Acara Persidangan, Pembuktian dari kedua belah pihak... dst".

KEBERATAN PEMOHON KASASI/PEMBANDING I/TERGUGAT I

Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum atas Putusan Hakim Tingkat Pertama, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding yang mengambil alih alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama adalah tidak tepat dan atasu salah dalam menerapkan hukum, karena

- Bukti P-2 berupa Perjanjian Jual Beli Bangunan tanggal 24 Desember 1968 yang dijadikan dasar Putusan Majelis Hakim Pertama untuk mengabulkan gugatan PENGGUGAT/TERBANDING/TERMOHON

Hal. 14 dari 23 hal. Put. No. 103 K/Pdt/2008



KASASI dalam perolehan Hak Atas Tanah/Persil onyek sengketa a quo terbukti tidak sah secara hukum, karena tidak sesuai dan atau bertentangan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan “bahwa setiap pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang.

- Antara Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tanggal 3 Agustus 2006 Nomor 05/Pdt.G/2006/PN.Jmb pada halaman 34 s/d 35 dengan halaman 36 dalam memberikan pertimbangan terhadap bukti P-2 dan P-3 saling bertentangan, karena Perjanjian Jual Beli Bangunan tanggal 24 Desember 1968 yang diketahui Camat Jombang bukan merupakan transaksi jual beli tanah, dengan demikian PENGGUGAT/TERBANDING/TERMOHON KASASI tidak mempunyai hubungan hukum dengan hak atas tanah/persil obyek sengketa. Oleh karena itu Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang demikian adalah bertentangan dengan hukum dan harus dibatalkan, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding.

Bahwa, sedangkan dalam memperoleh Hak Pakai atas tanah obyek sengketa yang telah dikuasai PEMOHON KASASI/PEMBANDING I/TERGUGAT I sejak tahun 1950 didasarkan pada perolehan dan alas hak yang sah yaitu :

- Surat keputusan Panitia Penyewaan Daerah kabupaten Jombang tanggal 21 Februari 1958 Nomor 5/58 (bukti T.I-7) tentang kepenghunan dan penguasaan terhadap bangunan diatas tanah Eigendom Nomor 6763 tercatat milik Liem Hok Yong ;
- Secara de facto dan de jure PEMOHON KASASI/PEMBANDING I/TERGUGAT I menguasai hak atas tanah bangunan obyek sengketa sejak tahun 1950 sampai dengan sekarang secara terus menerus tanpa ada keberatan dari pihak lain (bukti T.I-6) ;
- Sertifikat Hak Pakai 00040/Desa Candimulyo (bukti T.I-1) yang diterbitkan TERGUGAT II/PEMBANDING II dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang sesuai Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Negara berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang tanggal 26 September 2003 Nomor 530.35.12.36 Tahun 2003 tentang Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Negara Atas Nama Pemerintah kabupaten Jombang Dan Pemerintah Propinsi Jawa Timur (bukti T.I-2).

Hal. 15 dari 23 hal. Put. No. 103 K/Pdt/2008



Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena Majelis Hakim Judex Factie dalam putusannya telah salah dalam menerapkan hukum maka putusan Judex Factie dimaksud harus dibatalkan.

7. Bahwa, mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam putusannya halaman 5 alinea 1 sampai dengan 3 menyatakan "Bahwa, atas petitum angka 6 gugatan Penggugat, Pengadilan Negeri Jombang didalam pertimbangannya pada putusan halaman 41 alinea 3 dipertimbangkan... dst".

KEBERATAN PEMOHON KASASI/PEMBANDING I/TERGUGAT I

Bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1958 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Sewa Menyewa Perumahan, karena :

- Bangunan obyek sengketa dalam penguasaan Panitia Penyewaan Daerah Kabupaten Jombang, dan telah diberikan hak kepenghunan kepada PEMOHON KASASI/PEMBANDING I/TERGUGAT I berdasarkan keputusan Panitia Penyewaan Daerah Kabupaten Jombang tanggal 21 february 1958 (bukti T.I-7), sehingga Hak Kepenghunan yang sah PEMOHON KASASI/PEMBANDING I/TERGUGAT I sejak tahun 1958 terhadap bangunan obyek sengketa dimaksud secara hukum tidak dapat diabaikan dan atau secara yuridis harus dilindungi.
- Hak kepenghunan yang sah dari PEMOHON KASASI/PEMBANDING I/TERGUGAT I dilindungi oleh hukum, oleh karenanya pemegang Sertifikat HGB Nomor 8 asal Konversi Eigendom 6763 yang diterbitkan pada tanggal 16 Juni 1969 atas Pendaftaran tanggal 31 Maret 1969 tidak dapat berbuat sekehendak terhadap bangunan obyek sengketa tanpa sepengetahuan penghuni maupun Panitia Penyewaan Daerah kabupaten Jombang .

Bahwa, berkaitan dengan uraian tersebut diatas, oleh karena perolehan dan penguasaan PEMOHON KASASI/PEMBANDING I/TERGUGAT I telah didasarkan pada perolehan yang sah terhadap hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa a quo dan Sertifikat HGB Nomor 8 asal Konversi Eigendom 6763 atas nama Liem Siang Gwan, Liem Giep Nio, Liem Thiem Nio, Liem Siang Loen dan Liem Ian Nio telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 23 September 1980 (bukti T.I-9) maka PENGGUGAT/TERBANDING/TERMOHON KASASI secara hukum tidak memiliki hak prioritas untuk memperpanjang sertifikat HGB Nomor 8/1969

Hal. 16 dari 23 hal. Put. No. 103 K/Pdt/2008



karena perolehan hak atas bangunan PENGGUGAT/TERBANDING/TERMOHON KASASI tidak dilandasi dasar perolehan yang sah menurut hukum dan tidak diikuti suatu kebenaran peristiwa hukum, sehingga perolehan hak atas bangunan yang demikian yang nota bene diakui atau dilakukan PENGGUGAT/TERBANDING/TERMOHON KASASI adalah merupakan perolehan dengan cara atau dasar itikad tidak baik. Untuk itu *judex factie* yang memberikan hak prioritas kepada PENGGUGAT/TERBANDING/TERMOHON KASASi atas tanah obyek sengketa bertentangan dengan hukum dan harus dibatalkan.

Pemohon Kasasi II :

1. Menimbang, bahwa oleh karena Liem Siang Gwan adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan a quo obyek sengketa, dan tanah dan bangunan a quo obyek sengketa tersebut telah dijual kepada Penggugat dan berdasarkan bukti P-3, Penggugat telah membayar tunai harga pembelian tanah dan bangunan a quo obyek sengketa tersebut, disamping itu transaksi jual beli tersebut disaksikan oleh pejabat yang berwenang yaitu Camat Jombang, maka jual beli tanah/bangunan a quo obyek sengketa antara Liem Siang Gwan dengan Penggugat sebagaimana bukti P-2 tersebut adalah sah menurut hukum, karena jual beli tersebut dilakukan secara terang, tunai dan dilakukan di hadapan dan disaksikan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Kepala Desa Candimulyo dan Camat Jombang, oleh karena itu pendapat Kuasa Hukum Tergugat I/Pembanding yang menyatakan jual beli atas tanah/bangunan a quo obyek sengketa antara Penggugat dengan Liem Siang Gwan sebagaimana bukti P-2 tersebut adalah tidak sah haruslah dinyatakan ditolak ;

Bahwa sesuai ketentuan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 38 berbunyi :

- Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuanyang dimaksud dalam Pasal 19.
- Pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat, mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Dan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 19 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungannya, harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : Pejabat)

Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Demikian juga menurut ketentuan Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 95 :

1. Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah :

- a. Akta Jual Beli ;
- b. Akta Tukar Menukar ;
- c. Akta Hibah ;
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan ;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama ;
- f. Akta pemberian Hak Tanggungan ;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik ;
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik ;

2. dst ;

Pasal 103 :

(1) PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan ;

2. Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim berpendapat tanah a quo obyek sengketa bukan tanah Negara melainkan tanah hak dari Penggugat/Terbanding, maka pendapat Tergugat I/Pembanding yang menyatakan bahwa Penggugat/Terbanding tidak berhak untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I/Pembanding karena Penggugat/Terbanding tidak punya hubungan hukum dengan obyek sengketa dan tidak punya kapasitas selaku Penggugat dalam perkara ini haruslah dinyatakan ditolak ; Bahwa berdasarkan ketentuan Keputusan Presiden RI No. 32 tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, Pasal I :

Hal. 18 dari 23 hal. Put. No. 103 K/Pdt/2008



- (1) Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang No. 5 Tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
- (2) Tanah-tanah tersebut ayat (1), ditata kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikannya dengan memperhatikan :
 - a. masalah tata guna tanahnya ;
 - b. sumber daya alam lingkungan hidup ;
 - c. keadaan kebun dan penduduknya ;
 - d. rencana pembangunan di daerah ;
 - e. kepentingan-kepentingan bekas pemegang hak dan penggarap tanah/penghuni bangunan ;

Dan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

- Pasal 35 ayat (1) :
Hak Guna Bangunan hapus karena :
 - a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.
 - b.dst,
- Pasal 36 ayat (1) :
Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.

3. Menimbang bahwa oleh karena terbukti Tergugat II/Pembanding dalam menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 00040 tersebut tidak dilakukan sesuai aturan hukum yang berlaku yaitu diantaranya harus diumumkan terlebih dahulu, tapi hal itu tidak dilakukan oleh Tergugat II/Pembanding, maka menurut hukum perbuatan Tergugat II/Pembanding tersebut yang menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 00040 atas nama Tergugat I/Pembanding tersebut adalah perbuatan melawan hukum oleh karenanya gugatan Penggugat mengenai soal dimaksud haruslah dikabulkan.

Bahwa terhadap penerbitan Sura Keputusan Pemberian Hak Pakai atas nama Tergugat I/Pembanding sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Pakai No.40/Desa Candimulyo atas nama : Tergugat I/Pembanding tidak diperlukan

Hal. 19 dari 23 hal. Put. No. 103 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya tahap pengumuman terlebih dahulu kepada khalayak ramai dalam waktu 3 bulan sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jombang, hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Pasal 37 :

- (1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidak dikabulkan atau proses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) ...dst.
- (3) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada :
 - a.dst
 - b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara, sesuai contoh lampiran 8; atau
 - c.dst.

Sehingga dengan demikian tidak diperlukan adanya pengumuman dalam jangka waktu 3 bulan seperti dalam putusan tersebut karena tanah tersebut merupakan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah. Sedangkan tahap pengumuman diperlukan bagi permohonan atas tanah yang berstatus Hak Milik Adat/Yasan, yaitu dengan jangka waktu 1 (satu) bulan untuk Pendaftaran tanah Secara Sporadik (Pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dan alasan-alasan tersebut diatas, amak jelaslah bahwa Majelis Hakim Tinggi dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jombang telah melakukan kesalahan-kesalahan didalam pertimbangan-pertimbangannya sampai menyebabkan putusan yang keliru/tidak benar, untuk itu mohon kiranya kepada Majelis Hakim Agung untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, semula Tergugat II/Pembanding ;

Hal. 20 dari 23 hal. Put. No. 103 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tgl. 10 April 2007, No. 60/PDT/2007/PT.Sby jo Putusan Pengadilan Negeri Jombang tgl. 03 Agustus 2006 No. 05/Pdt.g/2006/PN.Jmb yang dimohonkan kasasi.

Mengadili Sendiri :

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi, semula Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai No. 40/Desa Candimulyo atas nama : Pemohon kasasi, semula Tergugat I/Pembanding sah dan mempunyai kekuatan hukum.
3. Menghukum Termohon Kasasi, semula Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan.

Atau apabila Majelis Hakim Agung memiliki pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

mengenai alasan-alasan dari Pemohon Kasasi I :

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Judex Factie tidak salah menerapkan hukum, karena sudah tepat dalam pertimbangan hukumnya, tanah sengketa sudah dibeli Penggugat dari Liem Siang Gwan secara sah dan Penggugat sudah berupaya memperpanjang Hak guna Bangunan hingga tanah sengketa belum menjadi tanah Negara, sedang Tergugat II yang memerlukan Hak Pakai pada Tergugat I merupakan perbuatan perbuatan yang tidak sah dan tidak beralasan hukum ;

mengenai alasan-alasan dari Pemohon Kasasi II :

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Judex Factie tidak salah menerapkan hukum, karena sudah tepat dalam pertimbangannya.

Namun demikian putusan Judex factie perlu diperbaiki sepanjang amar putusan nomor 8 (delapan) dengan menghilangkan kata-kata atau mengganti dengan asset lain yang nilainya sama dengan obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut diatas menurut pendapat Mahkamah Agung amar putusan Pengadilan Tinggi yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri harus diperbaiki sepanjang mengenai amar putusan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I **GUBERNUR PROPINSI JAWA TIMUR** dan Pemohon Kasasi II **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JOMBANG**, tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar

Hal. 21 dari 23 hal. Put. No. 103 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 60/PDT/2007/PT.SBY tanggal 10 April 2007 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jombang No. 05/Pdt.G/2006/PN.JMB tanggal 03 Agustus 2006, sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini :

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, meskipun dengan perbaikan amar, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan :

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Pemohon Kasasi I **GUBERNUR PROPINSI JAWA TIMUR** dan Pemohon Kasasi II **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JOMBANG**, tersebut ;

Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 60/PDT/2007/PT.SBY tanggal 10 April 2007 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jombang No. 05/Pdt.G/2006/PN.JMB tanggal 03 Agustus 2006, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menolak Eksepsi dari Tergugat I - Pemanding untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat-Terbanding untuk sebahagian ;
2. Menyatakan tanah dan bangunan a quo obyek sengketa yang dahulu terletak di Jalan Kediri No. 90 Jombang atau dikenal dengan Jalan Achmad Yani 122, Jombang yang sekarang dikenal dengan Jalan Merdeka No. 19 Jombang adalah hak dari Penggugat-Terbanding ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I - Pemanding yang menguasai tanah dan bangunan a quo obyek sengketa tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat II - Pemanding yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 00040/Desa Candimulyo, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang atau tanah a quo obyek sengketa tersebut kepada

Hal. 22 dari 23 hal. Put. No. 103 K/Pdt/2008

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)



Tergugat I - Pembanding tanpa ijin dari Penggugat - Terbanding adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

5. Menyatakan Sertifikat hak pakai No. 00040/Desa Candimulyo, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang tanggal 22 Oktober 2003 atas nama Tergugat I - Pembanding adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
6. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat – Terbanding mempunyai hak prioritas atas penempatan dan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8 diatas tanah Jalan Merdeka No. 19, Jombang ;
7. Menyatakan perjanjian jual beli dan kwitansi tanggal 24 Desember 1960 antara Penggugat - Terbanding dengan Liem Siang Gwan Pemilik asal tanah dan bangunan obyek sengketa adalah sah menurut hukum ;
8. Menolak gugatan Penggugat – Terbanding untuk selain dan selebihnya ;
Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu tanggal 15 Oktober 2008** oleh **H. MANSUR KARTAYASA, SH. MH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. ABBAS SAID, SH.**, dan **R. IMAM HARJADI, SH.** Hakim – Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu** juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim – Hakim anggota tersebut dan dibantu oleh **SATRIO BUDIYONO, SH.MH.** Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Pemohon kasasi : Jaksa Penuntut Umum dan Terdakwa.

Hakim – Hakim Anggota

Ttd,

H. ABBAS SAID, SH.

Ttd,

R. IMAM HARJADI, SH.

Ketua,

Ttd,

H. MANSUR KARTAYASA, SH.MH.

Biaya-Biaya :

1. Materai	: Rp. 6.000,-
2. Redaksi	: Rp. 1.000,-
3. Administrsi Kasasi	: <u>Rp. 493.000,-</u>
Jumlah	: Rp. 500.000,-

Panitera Pengganti,

Ttd,

SATRIO BUDIYONO, SH.MH.