



**P U T U S A N**  
**No. 35 PK/Pdt/2003**

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

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**PARTONO WIRAPUTRA**, bertempat tinggal di Jalan Jamblang Raya I, No. 28, RT 12/04, Kelurahan Duku, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;  
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/  
Penggugat/Terbanding;

m e l a w a n:

**Dr. A.S. GILL M.D**, bertempat tinggal di Jalan Tanah Abang V No. 27-A, Jakarta Pusat;  
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/  
Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 3297 K/Pdt/1998 tanggal 30 Mei 2000 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

bahwa pada tanggal 29 Oktober 1987 berdasarkan Akta Jual Beli No. 594.4/593/X/1987 yang dibuat oleh PPAT Camat Bojong Gede, Penggugat telah membeli sebagian tanah milik Nasidin Ali yaitu tanah dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 35 tanggal 10 Juli 1981 yang terletak di Desa Ratujaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Dati II Bogor, Jawa Barat seluas 2.500 m<sup>2</sup> (bukti P-1 dan P-2);

bahwa pada tanggal 3 November 1987 berdasarkan Akta Jual Beli No. 594.4/610/X/1987 yang dibuat oleh PPAT Camat Bojong Gede kembali Penggugat membeli sebagian tanah milik Nasidin Ali tersebut di atas seluas 1.500 m<sup>2</sup> lagi (bukti P-3);

bahwa atas dasar Akta Jual Beli di atas Penggugat telah mendaftarkan dan memecah kepemilikan tanahnya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 35 PK/Pdt/2003



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(BPN) Kab. Dati II Bogor dan akhirnya terbitlah Sertifikat Tanah Hak Milik No. 53 tanggal 7 Januari 1988 atas nama Partono Wiraputra untuk tanah seluas 2.500 m<sup>2</sup> tersebut (bukti P-4);

bahwa atas dasar Akta Jual Beli di atas, kembali Penggugat mendaftarkan dan memecah kepemilikan tanahnya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Dati II Bogor dan akhirnya terbitlah Sertifikat Tanah Hak Milik No. 52 tanggal 7 Januari 1988 atas nama Partono Wiraputra untuk tanah seluas 1580 m<sup>2</sup> tersebut (bukti P-5);

bahwa untuk membuktikan keaslian dan keabsahan kedua sertifikat di atas (Hak Milik No. 52 dan 53) telah dilakukan penelitian dan pengecekan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Dati II Bogor yang ternyata hasilnya adalah asli dan sah atas nama Partono Wiraputra (Penggugat) dan belum ada perubahan, sesuai Surat Keterangan No. 13/03/1990 tanggal 16 Maret 1990 yang dibuat oleh Kantor Notaris/PPAT Ny. Sri Hastuti Tjahjadi, SH (bukti P-6);

bahwa untuk tanah seluas 2.500 m<sup>2</sup> (SHM No. 53) telah diterbitkan juga SPPT PBB-nya oleh Kantor Pelayanan Pajak PBB Kab. Dati II Bogor, terakhir dengan SPPB PBB 1994 No. 0003979/94-01 atas nama Partono Wiraputra (bukti P-8);

bahwa ternyata pada sekitar tahun 1988 telah terjadi penyerobotan/penguasaan dan pemakaian tanah tanpa hak yang dilakukan oleh Tergugat sampai sekarang, malah di atas tanah tersebut telah dibangun bangunan rumah tanpa sepengetahuan Penggugat selaku pemilik sah dan IMB dari instansi yang berwenang (Dinas PU Kab. Dati II Bogor);

bahwa atas hal tersebut di atas Penggugat secara pribadi dengan suratnya tertanggal 27 Maret 1988 telah melayangkan pengaduan kepada Kepala Desa Ratujoya dan juga kepada Camat Bojong Gede yang pada intinya memohon perlindungan hak atas tanah milik sah Penggugat (bukti P-9);

bahwa pada tanggal 31 Agustus 1993 dengan suratnya No. 27 dan No. 28/KHP/VIII/93 Kuasa Penggugat telah menyampaikan surat pengaduan kepada Kepala Sudin PU c/q. Seksi Perizinan dan pada Bupati KDH Dati II Bogor yang isinya memohon pembongkaran bangunan di atas tanah milik Penggugat tersebut yang dilakukan oleh Tergugat tanpa sepengetahuan pemilik sah dan izin resmi yang berwenang (bukti P-10 dan P-11);

bahwa sebagai tindak lanjut atas Surat Kuasa Penggugat di atas, pihak Pemda Kabupaten Dati II Bogor dalam hal ini PU. Kabupaten Dati II Bogor telah memanggil, menegur dan memperingatkan kepada Tergugat agar memberikan

Hal. 2 dari 14 hal. Put. No. 35 PK/Pdt/2003



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjelasan dan membongkar bangunan tanpa izin tersebut, namun sekalipun tidak pernah memberikan tanggapannya;

Surat-surat teguran dari Dinas PU Kab. Dati II Bogor tersebut adalah masing-masing No. 644-4/91-IMB tanggal 16 November 1993, No. 640/30-IMB tanggal 5 Maret 1994 dan No. 640/55-IMB tanggal 30 Juli 1994 (bukti P-12,13 dan 14);

bahwa sebagai langkah terakhir kelanjutan dari teguran Dinas PU tersebut, maka masalah ini pada akhirnya sampai kepada Kantor Inspektorat Wilayah Kab. Bogor melalui surat dari Kuasa Penggugat No. 55/KHP/VIII/95 tanggal 10 September 1995 yang sampai sekarang masih dalam proses (bukti P-15);

bahwa Penggugat sendiri baik secara lisan maupun tertulis dan juga Kuasa Penggugat agar mempertanggungjawabkan perbuatannya atas penguasaan tanah dan membongkar bangunan yang didirikan tanpa hak tersebut, namun tidak pernah ditanggapinya;

bahwa untuk menjaga dan menghindari Tergugat menjual dan atau mengalihkan tanah-tanah Penggugat yang dikuasainya, maka untuk mencegah perbuatan Tergugat tersebut mohon kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Dati II Bogor agar dapat meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah Penggugat tersebut yang terletak di Desa Ratujaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Dati II Bogor Jawa Barat;

bahwa sebelum Tergugat benar-benar melakukan perbuatan menjual dan atau mengalihkan tanah-tanah Penggugat yang dikuasainya, maka mendahului keputusan Pengadilan kami mohon agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, bantahan atau upaya hukum lainnya;

bahwa perbuatan Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (vide Pasal 1365 KUH Perdata) dan Undang-Undang No. 51 Prp. Tahun 1960 tentang larangan pemakaian Tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya;

Muka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon Pengadilan Negeri Kabupaten Dati II Bogor berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## I. Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan Sita Jaminan atas tanah-tanah Penggugat (tanah SHM No. 52 dan 53) yang terletak di Desa Ratujaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Dati II Bogor;
3. Menyatakan Sita Jaminan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sah, walaupun ada upaya hukum lain;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 35 PK/Pdt/2003

### 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

dengan cara menguasai dan menyerobot tanah serta memakai tanah tanpa izin Penggugat;

5. Menghukum Tergugat untuk segera meninggalkan dan membongkar bangunan yang didirikan tanpa hak;
6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 52 dan 53;
7. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan pemagaran atas tanah-tanah miliknya;
8. Menghukum Tergugat membayar seluruh ongkos perkara;

## II. Subsider:

Ex aequo et bono, apabila Pengadilan berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan pada tanggal 27 Oktober 1987 telah terjadi jual beli yang dibuat oleh PPAT Kecamatan Bojong Gede yang membeli sebagian tanah milik Nasidin Ali dengan Akte Sertifikat No. 35 tertanggal 10 Juli 1981 yang terletak di Desa Ratujaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Dati II Bogor, Jawa Barat seluas 2.500 m<sup>2</sup>. Jelas dalil Penggugat tidak dapat diterima oleh Tergugat dengan alasan jual beli di mana Penggugat membeli tanah hak milik dengan penjual asal (Nasidin Ali) tidak pernah berhadapan muka secara langsung dan tidak pernah kenal dengan Penggugat dan penjual asal (Nasidin Ali) tidak pernah merasa menjual tanahnya kepada Penggugat (Partono W);
- Sebagaimana diatur dalam UUPA No. 10 Tahun 1961, bahwa jual beli tersebut harus dinyatakan tidak sah dan dinyatakan pula tidak pernah terjadi jual beli;
- Bahwa pada dasarnya pokok gugatan Penggugat adalah mengenai hak kepemilikan tanah yang terjadi atas jual beli tanah antara Partono Wiraputra (Penggugat) sebagai pembeli dan Nasidin Ali sebagai penjual asal yang terletak di Desa Ratujaya, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Dati II Bogor, Jawa Barat, di mana Penggugat menyatakan telah terjadi jual beli dengan Akta Jual Beli No. 594.4/610/X/1987 tertanggal 3 November 1987 seluas 1580 m<sup>2</sup> dan akta jual beli No. 594.4/593/X/1987 tertanggal 29 Oktober 1987 seluas 2500 m<sup>2</sup>, semua dibuat oleh PPAT Kecamatan Bojonggede, dalam hal ini jual beli yang dibuat di PPAT Kecamatan ini sudah mengandung cacat hukum, sebab penjual asal (Nasidin Ali) tidak pernah dipanggil dan diikuti-

Hal. 4 dari 14 hal. Put. No. 35 PK/Pdt/2003

### 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

sertakan dalam proses jual beli oleh Camat Bojonggede selaku PPAT. Dan Nasidin Ali sebagai penjual tidak pernah dipertemukan dengan pihak pembeli (Partono W) sebagai pembeli tanah, Nasidin Ali sebagai penjual tanah;

- Demikian juga Penggugat (Partono W) sebagai pembeli tanah tidak pernah menguasai tanah yang Penggugat beli selama satu jam pun, oleh karena Penggugat dalam gugatannya tidak menyatakan Nasidin Ali sebagai penjual tanah untuk turut sebagai Tergugat, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dan harus ditolak Yurisprudensi tetap MA RI No. 272 K/Sip/1974;
- Bahwa gugatan Penggugat seharusnya adalah objek tanah milik adat dari Nasidin Ali yang sudah dijual kepada Sumitro (almarhum) dan yang kemudian diganti/displit seolah-olah objek tanah hak milik ini sudah merupakan jual beli berupa bentuk surat sertifikat. Karena itu atas rekayasa oknum-oknum atau calo tanah sehingga dapat mengelabui pejabat-pejabat dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, Camat dan Lurah yang berkaitan, untuk menjadikan surat-surat yang tidak jelas asal usulnya dijadikan akte jual beli yang dibuatkan oleh PPAT Kecamatan Bojonggede dan kemudian ditingkatkan menjadi Surat Sertifikat Tanah No. 52 dan No. 53, tertanggal 7 Januari 1989 oleh Badan Pertanahan Nasional;
- Dengan adanya akte jual beli yang sudah tidak benar/cacat hukum maka demikian pula surat sertifikatpun harus dinyatakan tidak benar/cacat hukum pula; Yurisprudensi MA RI No. 1149 K/Sip/1975;
- Bahwa gugatan Penggugat tidak sempurna karena kurang pihak atau partai yaitu penjual tanah asal (Nasidin Ali) dan PPAT Kecamatan juga BPN yang menerbitkan sertifikat tanah tidak turut digugat sehingga dalam hal ini tidak terdapat dalil-dalil yang sama sekali mendukung petitum gugatan Penggugat, karena yang ada hanyalah dalil-dalil dalam provisi, berarti hanya berlaku untuk putusan provisi saja, sedangkan untuk petitum tidak terdapat dalil dalam hukum sama sekali, sehingga dengan demikian petitum yang digunakan oleh Penggugat tidak terdapat dasar hukumnya. Maka berdasarkan Yurisprudensi MA RI No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember petitum yang tidak jelas harus tidak dapat diterima dan harus ditolak;
- Bahwa Penggugat (Partono W) pada tahun 1988 pernah menyatakan sendiri kekhilafannya dalam membeli tanah Nasidin Ali melalui oknum-oknum/calo tanah di hadapan aparat desa di Kantor Balai Desa Kecamatan Bojonggede Dati II Bogor Jawa Barat. Bahwa Penggugat membeli tanah milik Nasidin Ali

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 35 PK/Pdt/2003

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(penjual asal) tidak pernah berhadapan langsung dengan penjual melainkan melalui oknum-oknum/calokoknum/calotanah (Saung Bachtiar, dkk.) dan tidak pernah melihat tanahnya dan juga tidak menanyakan tetangga kirikanannya. Saksi-saksi yang menanyakan kepada Penggugat waktu dimintai keterangan oleh Kepala Desa Ratujaya waktu itu terhadap Penggugat, masih ada dan bersedia dijadikan saksi di bawah sumpah bila diperlukan;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 44/Pdt/G/1996/PN.Bgr tanggal 7 November 1996 adalah sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sitajaminan atas tanah-tanah Penggugat (tanah Sertifikat Hak Milik No. 52 dan No. 53) yang terletak di Desa Ratujaya, Kecamatan Bojonggede Kabupaten Dati II Bogor, sah dan berharga;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai dan menyerobot tanah serta memakai tanah tanpa izin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk segera meninggalkan dan membongkar bangunan yang didirikan tanpa hak, setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 52 dan 53;
6. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan pemagaran atas tanah-tanah miliknya setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 383.000,- (tiga ratus delapan puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung No. 156/Pdt/1997/PT.Bdg tanggal 13 Januari 1998 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 44/Pdt/G/1996/PN.Bgr tanggal 7 November 1996 baik dalam eksepsi, maupun dalam pokok perkara, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);

Hal. 6 dari 14 hal. Put. No. 35 PK/Pdt/2003



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 3297 K/Pdt/1998 tanggal 30 Mei 2000 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi DR. AS. GILL M.D tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 13 Januari 1998 No. 156/Pdt/1997/PT.Bdg. yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 7 November 1996 No. 44/Pdt.G/1996/PN.Bgr.;

Dan Mengadili Sendiri:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Memerintahkan Pengadilan Negeri Bogor untuk mengangkat Conservatoir Beslag yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bogor No. 15/CB/Pdt/1996/PN.Bgr. yo No. 44/Pdt/G/1996/PN.Bgr tanggal 12 September 1996 dan Berita Acara Sita Jaminan No.: 15/CB/Pdt/1996/PN.Bgr. yo No. 44/Pdt/G/1996/PN.Bgr. tanggal 30 September 1996;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 3297 K/Pdt/1998 tanggal 30 Mei 2000 diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 26 Februari 2002 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 24 April 2002 sebagaimana ternyata dari akte permohonan peninjauan kembali No. 3297 K/Pdt/1998 jo. No. 156/Pdt/1997/PT.Bdg jo. No. 44/Pdt/G/1996/PN.Bgr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor namun tidak diajukan jawaban memori peninjauan kembali;

bahwa setelah itu oleh Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding yang pada tanggal 4 November 2002 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 4 Desember 2002 ;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 35 PK/Pdt/2003



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Pemohon PK berkeberatan dan tidak menerima atas putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 30 Mei 2000 No. 3297 K/Pdt/1998 yang membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 13 Januari 1998 No. 156/Pdt/1997/PT.Bdg yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 7 November 1996 No.44/Pdt.6/1996/PN. Bgr yang nyata-nyata telah salah dalam menerapkan hukum pada putusannya yang mengakibatkan kerugian Pemohon PK tanpa mempertimbangkan jawaban-jawaban Pemohon PK dalam kontra memori kasasi dan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung dalam mengambil keputusan;
2. Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia semata-mata hanya didasarkan pada pertimbangan hukum atas Akte Jual Beli tanggal 29 Oktober 1987 No. 594.4/593/X/1987 dan Akte Jual Beli tanggal 3 November 1987 No. 594.4/610/X/1987 yang dibuat oleh PPAT ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli bukan di hadapan PPAT pada tanggal a quo melainkan di hadapan Kades, sehingga akte tersebut tidak memiliki daya bukti luar tanpa mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
  - 2.1. Bahwa sesuai bukti Akta Jual Beli No. 594.4/593/X/1987 tanggal 29 Oktober 1987 dan Akta Jual beli No. 594.4/610/X/1987 tanggal 3 November,1987 terlihat jelas bahwa tanggal-tanggal Akta Jual Beli dilakukan dan dibuat oleh pihak Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat dan bukan oleh atau di hadapan Kades atau aparat Desa lainnya;
  - 2.2. Bahwa dalam kesaksiannya Nasidin Ali selaku penjual dan pemilik tanah mengakui dan membenarkan tandatangan yang tertera dalam Akta Jual Beli No. 594.4/593/X/1987 tanggal 29 Oktober 1987 dan No. 594.4/610/X/1987 tanggal 13 November 1987 selama itu pula Nasidin Ali tidak pernah mempersoalkan dan keberatan apalagi memblokir atas terbitnya Sertifikat Tanah Hak Milik No. 52 dan 53 atas nama Pemohon PK;
  - 2.3. Bahwa dalam kesaksiannya baik Edi Haerudin selaku Kades maupun Saksi Mamad D. selaku Sekdes pada waktu itu yang ikut

Hal. 8 dari 14 hal. Put. No. 35 PK/Pdt/2003

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membubuhkan tandatangannya selaku saksi pada akta jual beli tersebut di atas menerangkan dan menjelaskan bahwa akta-akta jual beli tersebut di atas benar ditandatangani oleh Nasidin Ali selaku penjual dan pemilik tanah serta saksi menerangkan bahwa pada waktu sertifikat atas nama Pemohon PK sedang diproses pengumuman dari Kantor Agraria/BPN Bogor saksi tempel di papan pengumuman Kantor Desa dan ternyata tidak ada yang mengajukan keberatan, baik oleh Nasidin Ali selaku pemilik dan penjual tanah maupun oleh Termohon PK yang mengaku sebagai pemilik sah atas tanah-tanah yang dijual belikan tersebut ;

2.4. Bahwa jual-beli yang dilakukan oleh Pemohon PK adalah atas dasar Sertifikat Tanah Hak Milik No.35 atas nama Nasidin Ali melalui Akta Jual Beli PPAT Camat Bojong Gede, sedangkan jual beli Termohon PK hanya didasarkan pada Surat Segel/di bawah tangan atas dasar Surat Girik No. 1683 atas nama Sumitro;

2.5. Bahwa atas dasar hal tersebut dalam butir 2.4. di atas besar kemungkinan tanah milik Termohon PK adalah tanah lain dan berbeda dengan tanah milik Pemohon PK, mengingat:

2.5.1. Tanah Pemohon PK adalah tanah dengan status hak milik berdasarkan Sertifikat Tanah Hak Milik No. 35 atas nama Nasidin Ali, sedang tanah Termohon PK adalah tanah dengan status girik berdasarkan Surat Girik No. 1683 atas nama Sumitro;

2.5.2. Tidak mungkin surat girik atas tanah yang sama tetap ada dan berlaku sedang ternyata atas tanah tersebut telah diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya, kecuali memang lokasi dan keberadaan tanah tersebut memang beda;

2.5.3. Atas batas-batas tanah yang diperjual-belikan juga berbeda, di mana:

- Tanah milik Pemohon PK;
  - sebelah utara : tanah milik Nasidin Ali;
  - sebelah timur : irigasi kali;
  - sebelah selatan : tanah milik Asihin;
  - sebelah barat : tanah milik Napsin;
- Tanah milik Termohon PK;
  - sebelah utara : tanah milik Nasidin Ali;
  - sebelah timur : selokan kecil;

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 35 PK/Pdt/2003

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah selatan : tanah milik Menton;
- sebelah barat : selokan kecil sesuai Surat Jual Beli Segel Termohon PK;

3. Bahwa ternyata putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia juga hanya mendasarkan pada pertimbangan mengenai tidak diikuti penyerahan tanah oleh penjual pada pembeli, sehingga tidak sesuai dengan prinsip tunai, tanpa memperhatikan dan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

3.1. Bahwa penyerahan untuk barang yang bersifat tetap seperti tanah tidak harus diserahkan langsung seperti barang yang bersifat bergerak;

3.2. Bahwa menurut pertimbangan hukum dalam Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung disebutkan bahwa proses jual beli barang tetap, jika pembeli telah membayar tunai harga barang yang telah disepakati dan penjual telah menerima uang pembayarannya maka jual beli tersebut telah sah menurut hukum;

3.3. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Pemohon PK dengan Nasidin Ali selaku penjual dan pemilik tanah adalah sudah benar dan sah menurut hukum, mengingat jual beli tersebut telah dilakukan dan dibuat oleh PPAT Camat Bojong Gede yang berwenang dengan disaksikan oleh Kepala Desa dan Sekretaris Desa Ratujaya selaku aparat Desa setempat;

3.4. Bahwa tanah yang dimiliki Termohon PK atas dasar Jual Beli Segel dengan Sumitro atas tanah girik Persil 107 No.1683 pada tanggal 17 November 1986, sedang tanah yang dimiliki Pemohon PK atas dasar Akta Jual Beli PPAT Camat atas Tanah Hak Milik Sertifikat No. 35 tertanggal 10 Juli 1981;

4. Bahwa sebagai novum dan dalam permohonan peninjauan kembali (PK) atas putusan kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 30 Mei 2000 No. 3297K/Pdt/1998 adalah terurai sebagai berikut:

4.1. Bahwa pada hari Sabtu, 10 November 2001 telah diketahui ternyata Termohon PK telah menjual hak atas tanah giriknya kepada H. Arsad beralamat di Jl. Anggrek No. 4 RT 01/09 Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok, Bogor sesuai surat kwitansi penerimaan uang jual beli tanah tersebut sejumlah Rp 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) tanggal 24 September 1992 yang dibuat oleh Termohon PK selaku penjual (bukti PK-1), bukti transfer

Hal. 10 dari 14 hal. Put. No. 35 PK/Pdt/2003

#### 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

pembayaran melalui Bank Bumiputra kepada Termohon PK tanggal 4 Juni 1992 (bukti PK-2) surat Pelepasan dan Peralihan Hak tanpa tanggal (bukti PK-3) dan Surat Pernyataan Termohon PK tanpa tanggal (bukti PK-4);

- 4.2. Bahwa atas diketahuinya jual beli tersebut Pemohon PK mengingat kepada H. Arsad selaku pembeli bahwa tanah yang (jual belinya tersebut dalam status sengketa dan oleh karenanya merasa tertipu atas pembelian tersebut melalui kuasa keluarga Achmad Wirawan, melaporkan tindakan penipuan Termohon PK ke Polres Depok pada tanggal 27 November 2001 sesuai bukti laporan Polisi No. LP/899/K/XI/2001/Res.Depok (bukti PK-5) yang ditemukan pada hari Sabtu 5 Januari 2002;
- 4.3. Bahwa sebagai langkah damai atas pembelian tanah tersebut terhadap Pemohon PK yang sedang memperkarakan tanah yang dibelinya, maka H. Arsad dan Pemohon PK membuat Surat Perjanjian Perdamaian (Dading) tertanggal 14 Januari 2002 (bukti PK-6) dan atas dibuatnya dading tersebut maka H. Arsad telah menyerahkan asli surat-surat yang didapatnya dari Termohon PK akibat jual belinya seperti asli Surat Girik No. 2219 atas nama Termohon PK (bukti PK-7) kepada Pemohon PK yang seluruhnya didapat pada hari Senin 14 Januari 2002;
5. Bahwa dengan terjadinya jual beli tanah girik milik Termohon PK kepada H. Arsad berakibat Termohon PK sudah tidak memiliki hak lagi atas tanah tersebut dan oleh karenanya permohonan peninjauan kembali (PK) ini patut dikabulkan;
6. Bahwa dengan dibuatnya perjanjian perdamaian (dading) antara Pemohon PK dan H. Arsad selaku pemilik baru tanah yang dipersengketakan dan dengan diserahkannya surat-surat asli atas tanah Girik No. 2219 milik Termohon PK tersebut kepada Pemohon PK, maka lebih menguatkan lagi untuk dapat diterimanya permohonan peninjauan kembali (PK) ini;
7. Bahwa sebagai bukti lain berupa surat-surat yang baru diambil oleh Pemohon PK pada hari Jumat 17 Mei 2002 sebagai bukti/novum baru yang ingin disampaikan sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim Agung dalam menangani dan memutus permohonan peninjauan kembali (PK) ini adalah hal-hal sebagai berikut:
  - 7.1. Bahwa sesuai bukti yang tertulis dalam buku besar/buku induk di Kantor Desa Ratu Jaya tercatat jelas:

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 35 PK/Pdt/2003



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 29 Oktober 1987 telah terjadi jual beli tanah seluas 2500 m<sup>2</sup> oleh Nasidin Ali kepada Pemohon PK atas dasar Sertifikat Hak Milik No. 35 persil 107 (bukti PK -8).
- Pada tanggal 3 November 1987 kembali terjadi jual beli tanah seluas 1580 m<sup>2</sup> oleh Nasidin Ali kepada Pemohon PK atas dasar Sertifikat Hak Milik No. 35 persil 107 (bukti PK -9);
- Sedang untuk tanah girik Termohon PK yang dibeli dari Sumitro tidak jelas apakah tercatat atau tidak;

7.2. Bahwa sesuai surat pernyataan yang dibuat dengan tulisan tangan dan ditandatangani pada tanggal 7 April 1988 sebagai bukti PK-10, Nasidin Ali selaku pemilik tanah asal dan surat, bukti PK-11 sampai dengan PK-14 di bawah yang keseluruhannya ditemukan sama pada hari Rabu 7 Agustus 2002 menerangkan dan menyatakan hal-hal sebagai berikut:

- Betul pada bulan Januari 1984 telah menjual sebidang tanah kepada Sdr. RE. Sumitro AW seluas 4080 m<sup>2</sup>;
- Tanah tersebut terletak di Desa Ratujaya dengan bukti Hak Sertifikat Milik No. 35;
- Pada akhir tahun 1987 dilakukan pemecahan sertifikat di Kantor Agraria/BPN Bogor karena Sdr. RE Sumitro AW telah menjual tanah tersebut kepada Pemohon PK dan ingin membalik nama dan memecah langsung sertifikat tanah tersebut ke atas nama Pemohon PK dan Nasidin Ali menyatakan apabila tanah tersebut dijual kepada siapapun saya tidak mencampurinya;

7.3. Bahwa berdasarkan surat yang dibuat oleh RE. Sumitro AW dan ditujukan kepada Termohon PK tertanggal 12 Maret 1988 sebagai bukti PK-11 disampaikan hal-hal sebagai berikut kepada Termohon PK:

- RE. Sumitro AW selaku penjual tanah menyampaikan permintaan maaf dan pernyataan bersalah perihal jual beli tanah yang diganti dan akte yang diubah;
- Sebagai tanah pengganti terletak di sebelah selatan seluas 5590 m<sup>2</sup> berupa tanah girik di mana girik aslinya telah dibawa dan diserahkan kepada H. Ridwan yang mengurus;
- Dinyatakan bahwa penggantian tanah dan akte tersebut adalah karena kekeliruan dari RE. Sumitro AW sendiri dan atas segala kekeliruannya akan tetap bertanggungjawab soal keuangan yang telah diterima;

8. Bahwa berdasarkan kwitansi-kwitansi penerimaan uang yang dipunyai oleh

Hal. 12 dari 14 hal. Put. No. 35 PK/Pdt/2003

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon PK atas pembelian tanahnya juga tidak jelas dan kabur maksudnya, karena tidak tertulis jelas uang pembayaran untuk tanah apa, di mana dan berapa luasnya, tapi hanya menyebutkan jumlah uangnya saja, malahan ada kwitansi yang tertulis untuk pembayaran biaya pemeriksaan dan pengobatan segala;

9. Bahwa kwitansi-kwitansi pada butir 8 di atas ada yang bertanggal terima 14 Desember 1987 (bukti PK-12) dan bertanggal terima 29 Desember 1988 (bukti PK-13), sedang nyata-nyata Akta Jual Beli Pemohon PK bertanggal pembuatan 29 Oktober 1987 dan 3 November 1987 dan lagi bukti Sertifikat Hak Milik Pemohon PK No. 52 dan 53 tertanggal 7 Januari 1988; Jadi tidak mungkin hal ini bisa terjadi untuk tanah yang sama, kecuali Termohon PK memang melakukan tindakan melawan hukum yang merugikan hak dan kepentingan Pemohon PK;
10. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 22 April 1992 yang dibuat oleh Termohon PK (bukti PK-14) menyatakan bahwa tanahnya tidak dalam status sengketa dan benar tanah miliknya adalah bohong dan punya niat menipu, dan hal ini membuktikan keculasan pihak Termohon PK, kecuali tanah yang dimaksud memang tanah yang berbeda;

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

mengenai alasan-alasan ke 1 sampai dengan 10:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena judex juris tidak ternyata melakukan kekhilafan atau kekeliruan nyata sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 67 huruf f Undang-Undang Mahkamah Agung RI dan bukti baru tidak memenuhi syarat sebagai novum yang dapat mempengaruhi putusan judex juris sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 67 huruf b Undang-Undang Mahkamah Agung RI;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: Partono Wiraputra tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 35 PK/Pdt/2003

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **PARTONO WIRAPUTRA** tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali yang ditetapkan sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 21 November 2007 oleh Dr. H. Parman Soeparman, SH.,MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Andar Purba, SH. dan H. Imam Soebechi, SH.,MH. Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Baharuddin Siagian, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota

K e t u a

Ttd./

Ttd./

Andar Purba, SH.

Dr. H. Parman Soeparman, SH.,MH.

Ttd./

H. Imam Soebechi, SH.,MH.

Panitera Pengganti

Ttd./

Biaya-biaya:

Baharuddin Siagian, SH.

1. M e t e r a i ..... Rp 6.000,-
2. R e d a k s i ..... Rp 1.000,-
3. Administrasi peninjauan  
kembali..... Rp 2.493.000,-
- Jumlah ..... Rp 2.500.000,-

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH.,MH.  
NIP. 040 044 809

Hal. 14 dari 14 hal. Put. No. 35 PK/Pdt/2003