



PUTUSAN

Nomor 3032 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

HENDRIK CANDRA, bertempat tinggal di Hotel Bajo, Jalan Soekarno-Hatta, RT/RW 11/05, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eduardus W. Gunung, S.H., Advokat, berkantor di Hotel Bajo, Jalan Soekarno-Hatta, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n:

1. **SITI AISYAH HAJI ISHAKA alias SITI AISYAH**, bertempat tinggal di RT/RW 06/04, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;
2. **CAMAT KOMODO**, PPAT, berkedudukan di Jalan Gabriel Gampur, Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Baratn dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Gabriel Kou, S.H. Advokat berkantor di Jalan Anggrek, Ruteng Flores NTT berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juli 2013;
3. **Ir. DEWI TRISANTI**, bertempat tinggal di Jalan Eltari, Nomor 08 Ruteng, RT.03/RW.02, Desa/Kelurahan Pitak, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai dalam hal ini memberi kuasa kepada Siprianus Ngganggu, S.H. Advokat berkantor di Waso Rajong, Kelurahan Waso, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juli 2013;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat dan Turut Tergugat III/Para Pemanding;

D a n:

1. **KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROPINSI NTT cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MANGGARAI cq.**

Halaman 1 dari 20 hal. Put. Nomor 3032 K/Pdt/2014



KANTOR PERTANAHAN MANGGARAI BARAT, berkedudukan di Jalan Frans Nala, Desa Batu Cermin, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;

2. **KEPALA KELURAHAN LABUAN BAJO**, berkedudukan di Jalan Mutiara Nomor 1, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I dan II/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah kering (selanjutnya disebut tanah objek sengketa) yang terletak di Tanjung Bunga Manis, Kelurahan Labuan Bajo (dahulu Desa Labuan Bajo), Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, seluas 19.910 m² (sembilan belas ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi), yang diperoleh dari jual beli dengan Tergugat I, sebagaimana yang diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 49/KK/IX/1994 tanggal 17 September 1994, yang dibuat dihadapan Camat Komodo Drs. Yos Vins Ndahur selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT (*ic. Turut Tergugat III*) namun Turut Tergugat III tidak pernah menyerahkan turunan atau salinan Akta Jual Beli tersebut kepada Turut Tergugat I;
2. Bahwa dengan dibuat dan ditandatanganinya Akta Jual Beli tersebut oleh Penggugat dan Tergugat I, maka proses jual beli atas tanah tersebut sah dan mengikat secara hukum Penggugat dan Tergugat, dan secara hukum tanah objek sengketa sah menjadi milik Penggugat;
3. Bahwa untuk kepentingan pembuatan Akta Jual Beli tanah objek sengketa tersebut, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai (*ic. Turut Tergugat I*) telah melakukan pengukuran atas bidang tanah dimaksud, sehingga terbitlah Gambar Situasi Nomor 998/1994, tanggal 1 September 1994 luas 19.910 m² (sembilan belas ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi), dengan uraian batas-batas sebagai berikut;
 - Timur berbatasan dengan Tanah Milik PT Batu Gosok dan tanah milik Ishaka;
 - Barat berbatasan dengan tanah milik Ismail Karim;



- Utara berbatasan dengan laut;
 - Selatan berbatasan dengan laut;
4. Bahwa sejak dibuat dan ditandatanganinya Akta Jual Beli, Penggugat terus menguasai tanah objek sengketa hingga diajukan gugatan *a quo* tanpa ada gangguan atau gugatan dari pihak manapun termasuk Tergugat I. Demikian pula pada saat Penggugat membuka jalan dengan menggunakan alat berat diatas tanah objek sengketa, tidak ada yang mengajukan protes atau keberatan termasuk Tergugat I;
 5. Bahwa diluar pengetahuan Penggugat, atas permohonan Tergugat I, ternyata pada tahun 1998 Turut Tergugat I telah menerbitkan sertifikat diatas tanah objek sengketa dengan Nomor 1062/Kelurahan Labuan Bajo/1998, tanggal 21-09-1998 luas 19.910 m² (sembilan belas ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 998/1994 tanggal 1 September 1994 atas nama Siti Aisyah (ic. Tergugat I);
 6. Bahwa dalam proses penerbitan sertifikat tersebut Turut Tergugat II juga terlibat sebagai Anggota Panitia A dan sekaligus menerbitkan Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Hak Atas Tanah atas nama. Siti Aisyah Haji Ishaka untuk kepentingan penerbitan sertifikat tersebut;
 7. Bahwa seharusnya Turut Tergugat II tidak menerbitkan Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Hak Atas Tanah untuk kepentingan penerbitan sertifikat tersebut, karena dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat I pada tahun 1994, Kepala Desa Labuan Bajo (sebelum menjadi Kelurahan) juga ikut menandatangani Akta Jual Beli untuk tanah tersebut sebagai saksi. Artinya secara administrative pemerintahan, seharusnya Turut Tergugat II tahu melalui file/arsip kantor kalau tanah yang dimohonkan sertifikat oleh Tergugat I tersebut sudah dijual kepada Penggugat pada tahun 1994, sehingga menjadi dasar untuk menolak atau tidak menerbitkan Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Hak Atas Tanah tersebut;
 8. Bahwa selanjutnya yang mengherankan Penggugat, pada sertifikat Nomor 1062/Kelurahan Labuan Bajo/1998 atas nama. Siti Aisyah yang Turut Tergugat I tersebut, data Surat Ukur-nya seperti nomor, tahun, tanggal, bulan dan luas tanah sama persis dengan nomor, tahun, tanggal, bulan dan luas tanah dalam Gambar Situasi yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai untuk kepentingan pembuatan Akta Jual Beli pada tahun 1994;
 9. Artinya kesamaan data Surat Ukur dalam sertifikat Nomor 1062 dengan data Gambar Situasi yang diuraikan dalam Akta Jual Beli menunjukkan bahwa



Turut Tergugat I dalam menerbitkan sertifikat tersebut tidak melakukan pengukuran ulang lokasi tanah yang dimaksud dalam sertifikat tersebut, alias begitu saja menggunakan/mengambil alih data berupa nomor, tahun, tanggal, bulan dan luas tanah dalam Gambar Situasi untuk penerbitan Akta Jual Beli tahun 1994, untuk dijadikan nomor, tahun, tanggal, bulan dan luas tanah sertifikat Nomor 1062 Tahun 1998. Padahal Gambar Situasi Nomor 998/1994 tanggal 1 September 1994 tersebut seharusnya menjadi petunjuk awal atau dasar bagi Turut Tergugat I untuk menolak permohonan hak yang diajukan Tergugat atas tanah objek sengketa, karena tanah yang dimohonkan penerbitan sertifikat sudah dijual kepada Penggugat. Namun Turut Tergugat I lalai (*nalatigheid*) dalam meneliti kebenaran permohonan hak dari Tergugat sehingga menyebabkan terbitnya sertifikat Nomor 1062 atas nama. Tergugat I tersebut;

10. Bahwa selanjutnya pula yang lebih mengherankan lagi, sekaligus menimbulkan tanda Tanya, yaitu bahwa sertifikat Nomor 1062/Kelurahan Labuan Bajo/1998 atas nama Tergugat tersebut semuanya ditandatangani oleh sdr. Lucas Lada selaku Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah termasuk pada kolom atau bagian yang harus ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan juga ditandatangani oleh sdr. Lucas Lada selaku Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah. padahal pada tahun itu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai tidak dijabat oleh sdr. Lucas Lada tetapi dijabat oleh J. Oematan, B.Sc. (tidak ada lowongan jabatan Kepala Kantor Pertanahan ketika itu);
11. Bahwa Penggugat baru mengetahui kalau diatas tanah milik Penggugat tersebut telah diterbitkan sertifikat Nomor 1062/Kelurahan Labuan Bajo/1998 atas nama. Tergugat, setelah diinformasikan oleh Kepala Kelurahan Labuan Bajo (ic. Turut Tergugat II) ketika berada dilokasi tanah objek sengketa pada hari Selasa, tanggal 14 Agustus 2012 ketika petugas pengukuran dari Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat sedang melakukan pengukuran dilokasi tanah objek sengketa untuk penerbitan sertifikat. Sehingga proses pengukuran tidak jadi dilanjutkan, akibatnya Penggugat merasa sangat dirugikan, baik kerugian waktu, tenaga maupun biaya;
12. Bahwa, selanjutnya tanah obyek sengketa ternyata telah dijual lagi dibawah tangan oleh Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 23 Desember 2006;
13. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah memperjualbelikan tanah obyek sengketa tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum, oleh



karenanya patut secara hukum apabila Majelis Hakim membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak sah jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut serta menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 23 Desember 2006 tidak sah secara hukum;

14. Bahwa demikian pula perbuatan Tergugat I yang telah mengajukan permohonan sertifikat diatas tanah obyek sengketa untuk dan atas namanya sendiri, padahal Tergugat I tahu kalau tanah yang dimohonkan sertifikat sudah dijual kepada Penggugat, merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Oleh karenanya patut secara hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan sertifikat hak milik Nomor 1062 tahun 1998/Kelurahan Labuan Bajo/1998, luas 19.910 (sembilan belas ribu sembilan ratus sepuluh) meter persegi, atas nama Siti Aisyah tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
15. Bahwa demikian pula dengan perbuatan Turut Tergugat I yang telah menerbitkan sertifikat hak milik Nomor 1062 tahun 1998/Kelurahan Labuan Bajo, luas 19.910 (sembilan belas ribu sembilan ratus sepuluh) meter persegi, atas nama. Siti Aisyah diatas tanah obyek sengketa tersebut sebagai perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya patut pula secara hukum apabila Turut Tergugat I dihukum untuk menerbitkan sertifikat pengganti atas sertifikat Nomor 1062 tahun 1998/Kelurahan Labuan Bajo, luas 19.910 (sembilan belas ribu sembilan ratus sepuluh) meter persegi, atas nama. Siti Aisyah, menjadi atas nama Penggugat sebagai pihak yang paling berhak atas tanah obyek sengketa;
16. Bahwa demikian pula dengan perbuatan Turut Tergugat II yang tanpa terlebih dahulu meneliti secara seksama kebenaran dalil permohonan Tergugat I terkait penerbitan Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Hak Atas Tanah untuk tanah obyek sengketa, telah begitu saja menerbitkan Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Hak Atas Tanah atas nama. Tergugat I untuk kepentingan penerbitan sertifikat Nomor 1062/Kelurahan Labuan Bajo/1998 tersebut, merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya patut pula secara hukum untuk dijatuhi hukuman;
17. Bahwa demikian pula dengan perbuatan Turut Tergugat III yang tidak memberikan turunan/salinan dari Akta Jual Beli Nomor 49/KK/IX/1994, tanggal 17 September 1994 kepada Turut Tergugat I, padahal Turut Tergugat III tahu kalau itu merupakan bagian dari tugas dan kewajiban jabatannya selaku PPAT, namun tidak dilaksanakannya, sehingga



dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Sehingga oleh karena kelalaian (*nalatighaeid*) tersebut patut-lah secara hukum apabila Turut Tergugat III dijatuhi hukuman;

18. Bahwa tuntutan Penggugat agar sertifikat Nomor 1062/Kelurahan Labuan Bajo/1998, luas 19.910 (sembilan belas ribu sembilan ratus sepuluh) meter persegi, atas nama. Siti Aisyah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya, serta tuntutan agar Turut Tergugat I dihukum untuk menerbitkan sertifikat pengganti atas sertifikat Nomor 1062 tahun 1998, luas 19.910 m² (sembilan belas ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi), atas nama. Siti Aisyah, menjadi atas nama Penggugat, bukan mengada-ada melainkan semata-mata sebagai upaya hukum untuk memperjuangkan dan mempertahankan hak Penggugat;
19. Bahwa apalagi tuntutan/gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti authentic yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya dan sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 180 (1) HIR, oleh karena itu layak apabila gugatan Penggugat *a quo* dikabulkan dan selanjutnya mohon agar putusan dalam perkara *a quo* dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Labuan Bajo agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 49/KK/IX/1994, tanggal 17 September 1994 sah secara hukum serta mengikat Penggugat dan Tergugat sebagai penjual dan pembeli tanah objek sengketa;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 49/KK/IX/1994, tanggal 17 September 1994 dengan batas-batas dan ukuran sebagaimana yang telah diuraikan dalam posita gugatan;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan sertifikat Nomor 1062/Kelurahan Labuan Bajo/1998, tanggal 21-9-1998 luas 19.910 (sembilan belas ribu sembilan ratus sepuluh) meter persegi an. Siti Aisyah, Surat Ukur Nomor 998/1994/Kelurahan Labuan Bajo, tanggal 1 September 1994, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan batal atau setidak-tidaknya menyatakan tidak sah secara



hukum jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II;

7. Menyatakan batal atau tidak sah secara hukum surat perjanjian jual beli tanah tertanggal 23 Desember 2006 antara Tergugat I dan Tergugat II;
8. Menghukum Turut Tergugat I untuk menerbitkan sertifikat pengganti atas sertifikat Nomor 1062 tahun 1998, luas 19.910 m² (sembilan belas ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi), an. Siti Aisyah menjadi atas nama Penggugat;
9. Menghukum Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk mematuhi isi putusan dalam perkara *a quo*;
10. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain seperti banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa identitas/nama Tergugat I yang dicantumkan dalam gugatan Penggugat tidak sesuai dengan identitas atau nama Tergugat I yang sebenarnya sebab nama Tergugat I yang sebenarnya dan sesuai dengan dokumen yang resmi adalah Siti Aisyah, Tergugat I tidak pernah menggunakan nama Siti Aisyah Haji Ishaka baik dalam KTP maupun dalam dokumen resmi lainnya seperti yang tertulis/tercantum dalam gugatan Penggugat serta dalam Akte Jual Beli tanah yang didalilkan dalam gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*. Berdasarkan fakta hukum tersebut maka dengan tegas Tergugat I membantah dan menyatakan Akte Jual Beli tanah sengketa yang didalilkan oleh Penggugat adalah tidak benar dan hasil rekayasa Penggugat semata karena hal tersebut sangat bertentangan dengan fakta dan keadaan yang sebenarnya bahwa Tergugat I tidak pernah menjual tanah sengketa milik Tergugat I kepada Penggugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan serta fakta hukum tersebut, maka secara yuridis formal gugatan Penggugat tidak sempurna atau cacat hukum, oleh karenanya sesuai ketentuan hukum acara perdata gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvanklij verklaard/NO*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada point 12 posita gugatan yang mendalilkan bahwa obyek sengketa telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II pada tanggal 23 Desember 2006, adalah benar dan pada saat jual beli terjadi sebagaimana diutarakan diatas, Tergugat II sudah menikah dan/atau Tergugat II masih terikat perkawinan dan masih isteri sah dari Ir. Hugeng Satryadi. Oleh karena jual beli tersebut terjadi pada saat Tergugat II sudah menikah dan masih menjadi isteri sah dari Bapak Ir. Hugeng Satryadi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan yang menegaskan bahwa "harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama" maka menurut hukum obyek sengketa adalah harta bersama dari Tergugat II dan suaminya yang bernama Ir. Hugeng Satryadi;

Oleh karena obyek sengketa adalah harta bersama dari Tergugat II dan suaminya yang bernama Ir. Hugeng Satryadi, maka ketika terjadi sesuatu perbuatan hukum atas harta bersama incasu tanah/obyek sengketa haruslah mendapat persetujuan dari kedua belah pihak (suami-isteri). Hal ini sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan yang menegaskan bahwa "mengenai harta bersama suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak";

Bahwa oleh karena obyek sengketa adalah harta bersama dari Tergugat II dan suaminya yang bernama Ir. Hugeng Satryadi, maka sudah sepatutnya menurut hukum Ir. Hugeng Satryadi harus pula ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, karena Ir. Hugeng Satryadi juga mempunyai hak atas obyek sengketa;

Bahwa dengan tidak ditariknya Ir. Hugeng Satryadi, maka menurut hukum gugatan Penggugat adalah cacat/tidak lengkap sebyek Tergugat/ku rang pihak Tergugat (*plurium litis consortium. vide* Putusan MA Nomor 621 K/Sip/1975), karena masih ada orang lain yang seharusnya digugat namun tidak digugat oleh Penggugat, karenanya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo yang memeriksa dan mengadili perkara ini Tergugat II memohon untuk menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vanklijik klaard/NO*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa pada dasarnya kami menyatakan menolak seluruh dalil gugatan

Halaman 8 dari 20 hal. Put. Nomor 3032 K/Pdt/2014



Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I;

2. Bahwa gugatan Penguat dipandang keliru (*error in Persona*) telah menarik Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat selaku Turut Tergugat I dalam perkara ini, karena Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat dalam kaitannya dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1062/Labuan Bajo Atas Nama: Siti Aisyah; karena pada prinsipnya selama proses permohonan Hak Atas Tanah perkara *a quo* sampai pada terbitnya sertipikat Hak Milik Atas Tanah tersebut tidak terdapat pengaduan ataupun keberatan terhadap proses pensertifikatan tanah *a quo* dengan Akta Jual Beli sebagaimana yang diajukan oleh Penguat sebagai alat bukti adanya peralihan hak atas tanah yang sedang diproses tersebut;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Labuan Bajo telah mengambil putusan, yaitu putusannya Nomor 08/Pdt.G/2013/PN Lbj., tanggal 19 Desember 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penguat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli Nomor 49/KK/IX/1994, tanggal 17 September 1994;
3. Menyatakan Penguat adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Tanjung Bunga Manis, Desa/Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat dengan batas-batas sebagai berikut;
 - Timur berbatasan dengan tanah milik PT Batu Gosok dan tanah milik Ishaka;
 - Barat berbatasan dengan tanah milik Ismail Karim;
 - Utara berbatasan dengan Laut;
 - Selatan berbatasan dengan Laut;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II terhadap tanah obyek sengketa adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap tanah obyek sengketa;
6. Menyatakan surat perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 23 Desember 2006 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap tanah obyek sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat Nomor 1062/Kelurahan Labuan Bajo/1998, tanggal 21-9-1998, luas 19.910 m² (sembilan belas ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) an. Siti Aisyah, Surat Ukur Nomor 998/1994/Kelurahan Labuan Bajo, tanggal 1 September 1994, kepada Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp3.772.000,00 (tiga juta tujuh ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II dan Turut Tergugat III/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan putusannya Nomor 68/PDT/2014/PT K., tanggal 21 Juli 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permintaan banding dari para Pembanding/semula Tergugat I, II, dan Turut Tergugat III;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Labuan Bajo Nomor 08/Pdt.G/2013/PN Lbj., Tanggal 19-12-2013 yang dimintakan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar semua biaya yang timbul dalam Perkara ini dalam kedua tingkat Pengadilan yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 22 Agustus 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Mei 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 26 Agustus 2014 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 68/PDT/2014/PT K., Jo. Nomor 08/Pdt.G/2013/PN Lbj., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Labuan Bajo, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 September 2014;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I, II dan Turut Tergugat III/Para Pembanding yang pada tanggal 17 September 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo pada tanggal 29 September 2014 dan 24 September 2014;

Halaman 10 dari 20 hal. Put. Nomor 3032 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



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/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah: *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dalam memutus perkara *a quo*;

Bahwa, Pemohon Kasasi sangat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang yang dimohonkan banding tersebut, khususnya pertimbangan hukum pada halaman 19 sampai dengan halaman 21;

Bahwa, pada hal. 19 alinea ke-2 pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang menyatakan: "bahwa Akta Jual Beli tersebut dibuat oleh PPAT Drs. Yos Vim Ndahur selaku Camat Komodo tersebut menurut hemat Majelis Hakim banding adalah tidak sah dan batal demi hukum karena tidak mendapat persetujuan Suami Siti Aisyah Haji Ishaka (Penjual) padahal tanah tersebut termasuk harta bersama";

Selanjutnya pada alinea ke-3 putusan menyatakan: "bahwa harta bersama secara hukum rasionya adalah suami harus menyetujui dan ikut menandatangani Akta Jual Beli tersebut, jika tidak maka tidak memenuhi syarat subyektif Pasal 1320 KUHPerdara dan akibatnya Akta Jual Beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum";

Bahwa, Pemohon kasasi menyatakan menolak dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang tersebut, karena pertimbangan hukum tersebut sama sekali tidak berdasarkan hukum, bahkan sangat bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1971 tentang Perkawinan. Pasal 35 ayat (1) Undang Undang Perkawinan menyatakan: "Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain". Selanjutnya Pasal 36 ayat (2) Undang Undang Perkawinan menyatakan: "Mengenai harta bawaan masing-masing, suami istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya";

Bahwa, sebagaimana yang terungkap di persidangan bahwa tanah objek sengketa asal mulanya adalah diperoleh Termohon Kasasi I/Pembanding



I/Tergugat I dari penyerahan adat (*vide* bukti T.II.3 berupa Surat Keterangan Penyerahan Tanah Adat An. Siti Aisyah Haji Ishaka), sehingga meskipun tanah objek sengketa diperoleh Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I setelah menikah dengan suaminya yang bernama Ismail Karim, namun secara hukum dengan mengacu pada ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974, tanah tersebut dikategorikan sebagai hadiah/pemberian, sehingga tanah tersebut tidak bisa dianggap sebagai harta bersama, dan oleh karenanya tanah tersebut mutlak berada di bawah pengawasan Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I sendiri;

Sehingga dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974, maka Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya tersebut tanpa harus meminta persetujuan dari suaminya terlebih dahulu, karena meskipun Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 menentukan bahwa: "Mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak", namun persetujuan tersebut tidak bersifat mutlak (*imperatif*), karena jika dicermati secara seksama bunyi Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tersebut, di situ terdapat frasa kata "Dapat", artinya persetujuan dari suami atau istri manakala salah satu pihak ingin melakukan perbuatan hukum atas harta bersama yang diperolehnya berdasarkan keadaan yang dimaksud pada Pasal 35 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974, persetujuan itu tidak bersifat mutlak (*imperatif*), artinya ada atau tidak adanya persetujuan secara tegas (misalnya dalam bentuk tertulis) dan salah satu pihak (*ic. Suami Siti Aisyah Haji Ishaka*), maka tidak berarti perbuatan hukum pihak yang lainnya (*ic. Jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Siti Aisyah Haji Ishaka/Termohon Kasasi I*) dianggap tidak sah;

Jadi, berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang pada hal. 19, alinea ke-2 tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974, atau lebih jauh putusan tersebut adalah tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, dan dengan sendirinya pula proses jual beli objek sengketa antara Pemohon kasasi dengan Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I sah secara hukum serta telah memenuhi kaidah-kaidah sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, baik terkait syarat formil maupun syarat materil, sehingga dengan telah dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

49/KK/IX/1994 tanggal 17 September 1994 tersebut, maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPer data perjanjian (ic. AJB) tersebut mengikat Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I sebagai undang-undang;

Bahwa, selanjutnya jika mengikuti logika berpikir *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang yang menuntut harus adanya persetujuan dari Suami Siti Aisyah Haji Ishaka agar jual beli tanah dalam Akta Jual Beli Nomor 49/KK/IX/1994, tanggal 17 September 1994 sah secara hukum, maka permasalahannya adalah: Apa dasar hukum pertimbangan tersebut?;

Justru sebaliknya, menurut hemat Pemohon Kasasi dalam memutus perkara *a quo* seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang juga perlu memperhatikan dan atau mempertimbangkan peristiwa hukum lain berupa perbuatan hukum jual beli tanah (yang letaknya persis berbatasan dengan tanah objek sengketa) antara Pemohon Kasasi dengan suami Termohon Kasasi I (Ismail Karim) yang terjadi pada tanggal 17 September 1994 (*vide* Akta Jual Beli Nomor 48/KK/IX/1994) yang terjadi pada hari dan tempat yang sama dengan proses jual beli objek sengketa antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I (Akta Jual Beli Nomor 49/KK/IX/1994), sebagai suatu fakta hukum yang tak terbantahkan bahwa suami Termohon Kasasi I sebenarnya juga mengetahui dan menyetujui proses jual beli tanah objek sengketa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I, maksudnya dengan keberadaan suami Termohon Kasasi I pada saat yang sama pada tanggal 17 September 1994 di kantor Turut Tergugat HI/PPAT Camat Komodo ketika membuat dan menandatangani Akta Jual Beli tanah pada tanggal 17 September 1994 tersebut, maka itu sudah cukup menurut hukum untuk menganggap bahwa proses jual beli tanah objek sengketa antara Pemohon Kasasi (pembeli) dengan Termohon Kasasi I (penjual) sudah diketahui dan disetujui oleh suaminya, karena pada saat itu bahkan sampai dengan meninggalnya suami Termohon Kasasi I sama sekali tidak pernah ada keberatan atau mempersoalkan jual beli objek sengketa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I tersebut. Jadi, dengan demikian proses jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I tidak benar tidak diketahui oleh Suami dari Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I;

Bahwa, selanjutnya Pemohon Kasasi menyatakan menolak dengan tegas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang pada hal. 19-20, alinea ke-4, yang menyatakan: "Menimbang, bahwa ternyata diakui pula oleh Turut Tergugat III (Camat/PPAT Kecamatan Komodo) sendiri di dalam surat jawabannya tertanggal 15 Agustus 2013 halaman 6-7 bahwasanya Akta Jual

Halaman 13 dari 20 hal. Put. Nomor 3032 K/Pdt/2014



Beli Nomor 49/KK/IX/1994 tanggal 17 September 1994 tersebut cacat hukum karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan untuk pembuatan suatu Akta Jual beli diantaranya tidak/belum ada sertipikat, tidak ada bukti pembayaran pajak/PBB, tidak ada surat persetujuan suami, tidak ada tanda tangan suami dalam akta jual beli tersebut, pada hal akta jual beli tersebut merupakan produk Turut Tergugat III sendiri";

Bahwa, *Judex Facti* kurang cermat dan tidak adil dalam menilai jawaban Termohon Kasasi Turut Tergugat III/PPAT Camat Komodo, bahkan cenderung subjektif karena memberikan pertimbangan hukum yang tidak komprehensif serta tanpa mengelaborasi lebih lanjut jawaban dari Turut Tergugat III/PPAT Camat Komodo tersebut, namun begitu saja menerimanya Sebagai alasan untuk menyatakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat III/PPAT Camat Komodo itu sendiri tidak sah, dan jawaban tersebut dianggap dan diterima pula sebagai bukti pengakuan yang tak terbantahkan menurut *Judex Facti*;

Bahwa, jika *Judex Facti* benar-benar mencermati jawaban PPAT Camat Komodo/Turut Tergugat III tersebut, tentulah putusan dalam perkara *a quo* tidak berupa penolakan gugatan Penggugat, justru sebaliknya menguatkan putusan *Judex Facti* PN Labuan Bajo, karena kalau mau objektif jawaban Turut Tergugat III/PPAT Camat Komodo tersebut bukan murni jawabannya sendiri sebagai PPAT yang menerbitkan akta jual beli tersebut, namun sebaliknya jawaban tersebut adalah jawaban yang dibuat oleh kuasa hukum dari Turut Tergugat III/PPAT Camat Komodo, yang nota bene adalah juga kuasa hukum dari Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I Siti Aisyah Haji Ishaka, sehingga sudah pasti jawabannya demikian, karena sama sekali tidak masuk akal jika itu jawaban yang dibuat oleh Turut Tergugat III/PPAT Camat Komodo sebagai Pejabat yang menerbitkan akta tersebut, justru sebaliknya seharusnya Turut Tergugat III/PPAT Camat Komodo mempertahankan akta yang telah diterbitkannya tersebut, bukan sebaliknya begitu saja menyatakan akta yang telah diterbitkannya tersebut dinyatakan tidak sah. Jawaban Turut Tergugat III/PPAT Camat Komodo tersebut menyiratkan adanya konspirasi jahat antara Turut Tergugat III/PPAT Camat Komodo dengan Termohon Kasasi I, dan ini menggambarkan kalau Turut Tergugat III/PPAT Camat Komodo merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak konsisten dan tidak bertanggung jawab dengan produk yang telah dibuatnya sehingga tidak berintegritas dan tidak bermoral secara birokratis, dan lebih jauh telah melakukan kebohongan publik karena telah mengingkari keberadaan dan keabsahan produk akta yang telah dibuatnya tanpa dasar hukum yang jelas;



Menurut hemat Pemohon Kasasi, jawaban dari PPAT Camat Komodo/Turut Tergugat III tersebut secara hukum tidak bisa dipertimbangkan, selain karena tidak bisa dinyatakan tidak sah secara sepihak begitu saja oleh PPAT Camat Komodo atas akta yang telah dibuatnya tersebut, juga karena dalam jawabannya PPAT Camat Komodo tidak menyebutkan landasan hukum jawabannya yang menyatakan proses pembuatan Akta Jual Beli Nomor 49/KK/IX/1994 tersebut tidak memenuhi syarat. maksudnya di mana ditentukan adanya syarat-syarat pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang tidak terpenuhi ketika pembuatan Akta Jual Beli Nomor 49/KK/IX/1994 tersebut, karena sebagaimana jawaban PPAT Camat Komodo yang dikutip oleh *Judex Facti* dalam putusannya halaman 19-20 yang menyatakan: "menimbang, bahwa ternyata diakui pula oleh Turut Tergugat III (Camat/PPAT Kecamatan Komodo) sendiri di dalam surat jawabannya tertanggal 15 Agustus 2013 halaman 6-7 bahwasanya Akta Jual Beli Nomor 49/KK/IX/1994 tertanggal 17 September 1994 tersebut cacat hukum karena tidak memenuhi persyaratan yang menentukan untuk pembuatan suatu Akta Jual Beli, diantaranya tidak/belum ada sertipikat, tidak ada bukti pembayaran pajak/PBB, tidak ada surai persetujuan suami, tidak ada tanda tangan suami dalam Akta Jual Beli tersebut... dan seterusnya...", kemudian pertanyaan Pemohon Kasasi, dimana persyaratan-persyaratan tersebut diatur? Tidak jelas! Namun jawaban tersebut diterima begitu saja oleh *Judex Facti*;

Judex Facti terlalu lugu dalam menerima dan mempertimbangkan jawaban Turut Tergugat III/PPAT Camat Komodo tersebut dengan tidak meneliti seksama di mana diatur ketentuan mengenai persyaratan-persyaratan (yang dibolt dan digaris bawah) pembuatan Akta Jual Beli yang dianggap atau yang dinyatakan tidak terpenuhi dalam proses pembuatan Akta Jual Beli Nomor 40/KK/IX/1994 tersebut, karena jika dilihat dari tahun pembuatan Akta Jual Beli Nomor 49/KK/IX/1994, tanggal 17 September 1994, pembuatan Akta tersebut merujuk pada ketentuan Pasal 19 PP 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Di situ sama sekali tidak diatur persyaratan-persyaratan pembuatan Akta Jual Beli sebagaimana jawaban Turut Tergugat III/PPAT Camat Komodo tersebut. Pasal 19 PP 10 Tahun 1961 menyatakan: setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam



Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria";

Bahwa, selanjutnya menurut Pasal 25 PP 10/1961 menyatakan:

- 1) Akta untuk memindahkan hak, memberikan hak baru, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan tanggungan hak atas tanah yang belum dibukukan dibuat oleh Pejabat jika kepadanya, dengan menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 22 ayat (1) sub. a, diserahkan surat-keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan, bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertipikat atau sertipikat-sementara. Di daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan, memberikan menggadaikan atau menanggungan hak itu, yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan. Selain surat-keterangan tersebut, kepada Pejabat itu harus diserahkan pula:
 - a. Surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana yang membenarkan surai-bukti hak itu;
 - b. Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran;
- 2) Pembuatan akta yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini harus disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan;
- 3) Setelah menerima akta dan warkah lainnya yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini. Kepala Kantor Pendaftaran Tanah membukukannya dalam daftar buku tanah yang bersangkutan;
- 4) Jika akta itu mengenai pemindahan hak atas tanah, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diberikan kepada yang memperoleh hak itu sertipikat-sementara. Jika akta itu mengenai pemberian hak baru, penggadaian hak atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah kepada yang memberikan, menggadaikan atau meminjam uang diberikan sertipikat sementara, demikian pula kepada yang memperoleh hak baru, hak gadai atau hak tanggungan atas tanah diberikan sertipikat sementara dari hak baru, hak gadai, atau hak tanggungan atas tanah tersebut;

Bahwa, ketentuan Pasal 19 dan Pasal 25 PP 10/1961 tersebut di atas sama sekali tidak menentukan persyaratan-persyaratan pembuatan Akta Jual Beli tanah sebagaimana yang dikatakan Turut Tergugat III/PPAT Camat Komodo sebagaimana yang dipertimbangkan *Judex Facti* tersebut, jadi jawaban



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat III/PPAT Camat Komodo sebagaimana yang begitu saja dipertimbangkan oleh *Judex Facti* tersebut adalah sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum;

Bahwa, selanjutnya Pemohon Kasasi menyatakan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 21 alinea ke-2 putusan, yang menyatakan: "menimbang, bahwa oleh karena proses penerbitan SHM Nomor 1062/Labuan Bajo atas nama Siti Aisyah sudah sah dan sudah lebih dan lima tahun, maka sesuai Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak dapat digugat untuk pembatalan, jika ada gugatan pembatalan sertifikat yang ternyata sertifikat sudah lebih dari lima tahun, maka haruslah ditolak gugatan tersebut";

Bahwa, pertimbangan tersebut sangat tidak adil bagi Pemohon Kasasi karena sebagaimana yang sudah diuraikan dalam gugatan Pemohon Kasasi yaitu bahwa Pemohon Kasasi baru mengetahui kalau di atas tanah objek sengketa sudah terbit sertipikat Nomor 1062 setelah diinformasikan oleh Kepala Kelurahan Labuan Bajo (ic. Turut Tergugat II), ketika berada di lokasi tanah objek sengketa pada hari Selasa tanggal 14 Agustus 2012, ketika petugas pengukuran dari Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat sedang melakukan pengukuran di lokasi tanah objek sengketa untuk penerbitan sertipikat yang dimohonkan Pemohon Kasasi, sehingga sangat tidak adil jika hanya karena gugatan dalam perkara *a quo* baru diajukan setelah lebih dari 5 (lima) tahun setelah penerbitan sertipikat, maka hak Pemohon Kasasi untuk mengajukan gugatan dianggap tidak sah. Justru sebaliknya, tenggang waktu 5 (lima) tahun sebagaimana yang dimaksud Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 harus dihitung sejak yang berkepentingan (ic. Pemohon Kasasi) baru mengetahui keberadaan sertipikat tersebut;

Selanjutnya, terkait tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana yang ditentukan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, secara gramatikal menurut hemat Pemohon Kasasi perlu diperhatikan secara seksama bunyi dari Pasal 32 ayat (2) tersebut, karena pada Pasal 32 ayat (2) tersebut disyaratkan adanya unsur itikad baik dari perolehan dan penguasaan secara nyata atas tanah yang telah disertifikat, artinya hanya tanah yang diperolehnya memenuhi unsure itikad baik dan secara nyata menguasainya saja yang tidak dapat digugat setelah lewat waktu 5 (lima) tahun. Namun, jika diperhatikan secara seksama dalam proses pembuktian perkara *a quo* bahwa Termohon Kasasi I mengajukan permohonan penerbitan sertipikat atas tanah objek sengketa pada tahun 1998 setelah tanah tersebut dijual kepada Pemohon

Halaman 17 dari 20 hal. Put. Nomor 3032 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi pada tahun 1994 (*vide* Akta Jual Beli Nomor 49/KK/IX/1994), artinya proses pensertifikatan tanah objek sengketa oleh Termohon Kasasi I nyata-nyata tidak berdasarkan itikad baik karena mensertifikat tanah yang sudah dijual kepada Pemohon Kasasi, selain itu objek sengketa juga sejak tahun 1994 hingga saat ini tidak pernah dikuasai Termohon Kasasi yang nota bene hanya seorang ibu rumah tangga, tetapi sebaliknya terus dikuasai oleh Pemohon Kasasi. Sehingga berdasarkan dua alasan tersebut di atas, tidak ada alasan untuk menolak gugatan Pemohon Kasasi berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 tersebut;

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

Bahwa alasan kasasi dari Pemohon Kasasi dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Bahwa sesuai fakta persidangan ternyata objek sengketa oleh Tergugat I telah dijual secara sah kepada Penggugat sesuai Akta Jual Beli Nomor 49/KK/IX/1994 tanggal 17 September 1994, dengan demikian Tergugat I tidak berhak lagi atas tanah *a quo* sehingga penjualan ke dua kali kepada Tergugat II atas objek yang sama adalah batal dan tidak sah;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) telah tepat sehingga dapat diambil alih oleh Mahkamah Agung dalam mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi HENDRIK CANDRA dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 68/PDT/2014/PT K, tanggal 21 Juli 2014 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 08/Pdt.G/2013/PN Lbj., tanggal 19 Desember 2013 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

Halaman 18 dari 20 hal. Put. Nomor 3032 K/Pdt/2014



M E N G A D I L I :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HENDRIK CANDRA** tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 68/PDT/2014/PTK, tanggal 21 Juli 2014 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 08/Pdt.G/2013/PN Lbj., tanggal 19 Desember 2013;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli Nomor 49/KK/IX/1994, tanggal 17 September 1994;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Tanjung Bunga Manis, Desa/Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Timur berbatasan dengan tanah milik PT Batu Gosok dan tanah milik Ishaka;
 - Barat berbatasan dengan tanah milik Ismail Karim;
 - Utara berbatasan dengan Laut;
 - Selatan berbatasan dengan Laut;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II terhadap tanah obyek sengketa adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap tanah obyek sengketa;
6. Menyatakan surat perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 23 Desember 2006 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap tanah obyek sengketa;
7. Memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat Nomor 1062/Kelurahan Labuan Bajo/1998, tanggal 21-9-1998, luas 19.910 (sembilan belas ribu sembilan ratus sepuluh) meter persegi atas nama Siti Aisyah, Surat Ukur Nomor 998/1994/Kelurahan Labuan Bajo, tanggal 1 September 1994, kepada Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
9. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Tergugat dan Turut Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 28 Mei 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., 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 Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd/ H. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

Ttd/ Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ketua Majelis,

Ttd/ Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/ Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp 6.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.,
NIP : 19610313 198803 1003.

Halaman 20 dari 20 hal. Put. Nomor 3032 K/Pdt/2014