



**P U T U S A N**

Nomor 3445 K/Pdt/2016

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

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

- I. **JITUN BIN NYONO**, bertempat tinggal di Desa Bandar Agung, Kecamatan Sribhawono, Kabupaten Lampung Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Handri Abunawar, S.H., M.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Kantor Advokat/Penasehat Hukum "Lampung" beralamat di Jalan Sutan Syahrir Gg. Waluh Nomor 2/24 Tejo Agung, Kota Metro, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juli 2016;  
Pemohon Kasasi I juga sebagai Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I;
- II. **SAIMAH PASARIBU MUNTHE**, bertempat tinggal di Desa Adirejo, Kelurahan Pekalongan, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sopian Sitepu, S.H., M.H., M.Kn. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Sopian Sitepu & Partners", beralamat di Jalan Ki Maja Nomor 172 Way Halim, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2016;  
Pemohon Kasasi II juga sebagai Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Terbanding II;
- III. **LILI SURYANI**, bertempat tinggal di Jalan Sukarso Nomor 8 dan Nomor 22 (Toko Lili) Kota Madya Metro, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sopian Sitepu, S.H., M.H., M.Kn. dan kawan-kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Sopian Sitepu & Partners", berkantor di Jalan Ki Maja Nomor 172 Way Halim, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2016;  
Pemohon Kasasi III juga sebagai Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat II/Turut Terbanding II;

Halaman 1 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016



L a w a n

**SUYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Nusa Indah Nomor 3 LK. IV RT 003 RW 001, Kelurahan Tanjung Baru, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jono Parulian Sitorus, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “Jono Parulian Sitorus & Partners”, berkantor di Jalan KH. Mas Mansur Nomor 16 Rawalaut Pahoman, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2016; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

D a n

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN (BPN) LAMPUNG TIMUR**, berkedudukan di Jalan Marga Sekampung Udik, Kota Sukadana, Kabupaten Lampung Timur; Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I/Turut Terbanding I;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa, pada tahun 1987 Penggugat mengontrak rumah milik Tergugat I yang terletak di Jalan Raya jurusan Pekalongan, Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur selama  $\pm 2$  (dua) tahun yaitu dengan uang kontrak pertahun adalah sebesar Rp125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu rupiah);
2. Bahwa, pada akhir tahun 1987 Tergugat I sering datang ke tempat pekerjaan Penggugat di Pabrik Kerupuk, Desa Pekalongan yaitu dengan maksud untuk menawarkan agar Penggugat mau membeli rumah yang dikontrak tersebut namun Penggugat tidak bersedia karena Penggugat tidak berminat untuk membeli rumah tersebut kemudian Ibu kandung Tergugat I bernama Ibu Rakiyem binti Kerto als Ibu Nyono juga sering datang dan membujuk

Halaman 2 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan sembari minta tolong supaya Penggugat bersedia membeli rumah tersebut dikarenakan uangnya akan digunakan untuk membayar utang;

3. Bahwa, kemudian atas pertimbangan rasa kemanusiaan dan berniat menolong Tergugat I dan Ibunya maka Penggugat bersedia membeli rumah tersebut, dengan harga yang disepakati sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) yang mana Surat jual beli atas tanah dan rumah tersebut dibuat dan ditandatangani di rumah Tergugat I di Desa Bandar Agung, Kecamatan Bandar Sribhawono, Kabupaten Lampung Timur tertanggal 3 Januari 1988 di atas kertas bersegel bermaterai Rp1.000,00 yang ditulis oleh Pujilestono dan kemudian sekaligus menjadi saksi dalam jual beli tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo Kecamatan Pekalongan Kabupaten Lampung Timur;
4. Bahwa, Surat Keterangan Jual Beli sebidang tanah dan rumah tersebut diketahui dan ditandatangani oleh Tergugat I dan kemudian Ibu Rakiyem binti Kerto alias ibu Nyono juga ikut menyaksikan namun dikarenakan Ibu Rakiyem binti Kerto als ibu Nyono buta huruf dan tidak mengerti menulis maka saksi kedua tidak menandatangani Surat Jual Beli tersebut dan pada saat itu juga tidak membubuhkan cap jempol tangan karena tidak ada bantalan yang dipergunakan untuk itu;
5. Bahwa sejak tanggal 3 Januari 1988 tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Jalan Raya Pekalongan, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur kepemilikan hak atas tanah dan rumah beralih kepada Penggugat, adapun luas tanah tersebut adalah 1500 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus meter persegi) yang memiliki batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : dengan tanah jalan raya;
  - Sebelah Timur : dengan tanah Kuntadi;
  - Sebelah Selatan : dengan Santibi;
  - Sebelah Barat : dengan Sheondri;
6. Bahwa, pada tahun 1990 Penggugat pindah ke Kelurahan Enggal Tanjung Karang Pusat, Bandar Lampung dan pada pertengahan tahun 1997 Penggugat kemudian pindah lagi dan beralamat di Kelurahan Tanjung Baru, Kecamatan Sukarame, Bandar Lampung, sedang tanah dan rumah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I yang berada di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur tersebut dititipkan kepada tetangganya yang bernama M. Ruslim bin Usman untuk kemudian diurus dan apabila ada yang akan mengontrak atau membeli rumah tersebut M. Ruslim bin Usman akan memberitahukan atau menghubungi Penggugat;

Halaman 3 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016

#### 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)

Halaman 3



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa, pada pertengahan tahun 1999, Tergugat II datang menemui Penggugat di toko Penggugat yang beralamat di Jalan Teuku Umar, Tanjung Karang, kemudian Tergugat II memperkenalkan dirinya bahwa ia berasal dari Pekalongan, Lampung Timur bermaksud akan membeli rumah Penggugat yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur, Tergugat II mengetahui bahwa rumah tersebut akan dijual setelah ada pemberitahuan dari M. Ruslim bin Usman kepada Tergugat II untuk menghubungi langsung Penggugat di Bandar Lampung;
8. Bahwa, setelah Tergugat II dengan Penggugat sudah saling ketemu maka atas maksud Tergugat II tersebut Penggugat menawarkan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur seharga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), namun Tergugat II menawar dengan harga Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) kemudian harga yang disepakati adalah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) maka kemudian Penggugat mengatakan kepada Tergugat II supaya uang tersebut ditabung di Bank dulu karena surat-surat tanah dan rumah tersebut masih atas nama Tergugat I karena belum dibalik nama menjadi atas nama Penggugat. Bilamana telah disertifikat atas nama Penggugat baru kemudian akan dilakukan jual beli di hadapan PPAT sementara Tergugat II diijinkan oleh Penggugat untuk menempati sementara rumah tersebut secara cuma-cuma selama 1 (satu) tahun karena pada waktu itu Tergugat II tidak memiliki rumah dan tempat tinggal menunggu surat-surat atas tanah dan rumah selesai diurus, atas niat kebaikan Penggugat tersebut Tergugat II pun menyetujuinya;
9. Bahwa, setelah mendengar rumah dan tanah Penggugat yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan Metro tersebut akan dijual dan dibeli oleh Tergugat II, Tergugat I bersama dengan yang mengaku temannya yaitu bernama Djumali datang ke tempat Penggugat yaitu di Toko Penggugat di Jalan Teuku Umar Tanjung Karang, Bandar Lampung, kemudian Tergugat I menanyakan apakah benar rumah tersebut akan dibeli oleh Tergugat II? Penggugat pun membenarkan bahwa rumah yang beralamat di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Lampung Timur akan dibeli oleh Tergugat II dan pada saat itu juga Penggugat meminta Tergugat I untuk bersedia membantu menandatangani surat permohonan penerbitan sertifikat yang akan diajukan ke kantor Pertanahan (BPN) Metro, karena surat akta jual beli tanah tersebut masih atas nama Tergugat I, sehingga untuk itu Tergugat I meminta uang jasa sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebagai syarat supaya

Halaman 4 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016



Tergugat I bersedia menandatangani surat permohonan untuk mengurus sertifikat, atas permintaan Tergugat I tersebut Penggugat merasa keberatan dan hanya akan sanggup dan bersedia memberi uang sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) kemudian Tergugat I menolak kalau tidak Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) Tergugat tidak bersedia membantu menandatangani permohonan pengurusan sertifikat tanah dan rumah milik Penggugat;

10. Bahwa, karena Tergugat I tidak bersedia menandatangani surat permohonan penerbitan sertifikat yang akan diajukan ke Kantor Pertanahan (BPN) Metro, kemudian pada tanggal 29 Maret 1999 Penggugat mengajukan surat permohonan pembuatan sertifikat sendiri ke Kantor Pertanahan (BPN) Metro akan tetapi Tergugat I menghambat permohonan surat tersebut lalu kemudian Tergugat I menulis surat keberatan tanggal 12 April 1999 ke Kantor Pertanahan (BPN) Metro sehingga mengakibatkan surat permohonan penerbitan sertifikat yang diajukan Penggugat tersebut ditangguhkan oleh Kantor Pertanahan (BPN) Metro;
11. Bahwa pada tanggal 9 Juni 1999 Penggugat mendapat Surat Panggilan dari Camat Pekalongan, kemudian Penggugat menghadap Camat Pekalongan, pada saat itu pula sudah ada Tergugat I dan Djumali, kemudian bapak Camat menjelaskan maksud daripada Surat Panggilan tersebut adalah untuk menyelesaikan masalah tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur saat itu Tergugat I mengakui bahwa tanah dan rumah itu adalah miliknya, lalu Penggugat menjelaskan bahwa tanah dan rumah tersebut memang dahulu adalah milik Tergugat I akan tetapi Tergugat I telah menjualnya kepada Penggugat berdasarkan bukti Surat Keterangan Jual Beli Tanah dan Rumah tertanggal 3 Januari 1988 demikian dengan juga Akta Jual Beli atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Camat sejak tanah dan rumah dijual Tergugat I Akta Jual Beli Tanah tersebut diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat;
12. Bahwa, kemudian di hadapan Camat Pekalongan Tergugat I tidak mengakui telah menjual tanah dan rumah tersebut, Tergugat I mengakui hanya mempunyai hutang kepada Penggugat sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Jalan Raya Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Metro hanya digadaikan Tergugat I tanpa membuat perjanjian gadai dan Tergugat I di hadapan Bapak Camat juga mengakui bahwa rumah dan tanah tersebut sudah dijual lagi kepada





Tergugat II dan sudah menerima uang panjar sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dari Tergugat II;

13. Bahwa, kemudian pada akhir tahun 1999 Penggugat mendengar bahwa tanah dan rumah milik Penggugat yang terletak di Desa Adirejo, Jalan Raya Pekalongan Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur telah dijual lagi oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan kemudian setelah diselidiki dan dilakukan konfirmasi ternyata benar Tergugat I telah menjual lagi tanah dan rumah milik Penggugat yang terletak di Desa Adirejo, Jalan Raya Pekalongan, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur kepada Tergugat II;
14. Bahwa, seiring berjalan waktu sejak Penggugat mengetahui bahwa tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan Metro dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II, pada tanggal 02 Maret 2001 Tergugat II menulis surat kepada Bapak Camat Pekalongan perihal "Pengaduan" adapun isi surat tersebut menerangkan bahwa "Tergugat II telah membeli sebidang tanah beserta rumah tinggal seluas 60x27 meter persegi yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur dari Sdr. Djumali (alamat Adirejo) dan pada tanggal 31 Agustus 1999 telah saya lunasi Rp21.500.000,00 (dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) dimana sebelumnya Sdr. Djumali berjanji apabila lunas surat bukti kepemilikan atas tanah tersebut akan diberikan kepada saya, namun hingga saat ini surat tanah tersebut belum diberikan dan apabila saya tagih Sdr. Djumali tidak menanggapi demikian isi surat Pengaduan Tergugat II yang diajukan kepada Bapak Camat Pekalongan;
15. Bahwa, berdasarkan Surat Pengaduan Tergugat II telah terbukti menerangkan bahwa Tergugat II membeli tanah dan rumah milik Penggugat yang terletak di Desa Adirejo Jalan Raya Pekalongan, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur dari Djumali yang secara nyata dan jelas-jelas bukan pemilik sah atas tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Jalan Raya Pekalongan, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur;
16. Bahwa, menurut keterangan Tergugat I mengaku yang bernama Djumali adalah saudara kandung lain Bapak namun beberapa kali Penggugat telah menyelidiki mencari informasi kepada masyarakat di Desa Brawijaya, Kecamatan Jabung, Lampung Timur diperoleh informasi bahwa yang bernama Djumali adalah bukan saudara kandung lain Bapak dari Tergugat I dan sampai saat ini tidak ditemukan bukti hubungan saudara antara Tergugat



I dengan Djumali dan pengakuan Tergugat I tersebut adalah rangkaian kebohongan dan akal bulus yang direncanakan oleh Tergugat I demi memuluskan niatnya untuk menjual lagi tanah dan rumah milik Penggugat yang terletak di Desa Adirejo, Jalan Raya Pekalongan, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur;

17. Bahwa pada tanggal 8 Juli 1999 Tergugat I melaporkan Penggugat ke pihak Kepolisian Laporan Polisi Nomor: LP/1042-B/VII/1999/Pamapta Polres Lampung Tengah dengan dugaan Tindak Pidana Penggelapan dan Pemalsuan Surat, yaitu Surat Keterangan Jual Beli Tanah dan Rumah tertanggal 3 Januari 1988;
18. Bahwa, kemudian pada saat Ibu Tergugat I (Rakiyem binti Kerto alias ibu Nyono) diperiksa sebagai saksi dalam perkara penggelapan dan pemalsuan surat tertanggal 19 Nopember 2000 Ibu Tergugat I menerangkan hanya kenal baik dengan Djumali dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan Djumali, sehingga dengan keterangan ibu Tergugat I dengan Tergugat I sangat bertentangan dan tidak sesuai fakta yang sebenarnya serta fakta ini pula yang menguatkan bahwa Tergugat II membeli tanah dan rumah milik Penggugat terletak di Desa Adirejo, Jalan Raya Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Metro dari Djumali yang bukan pemilik hak atas tanah dan rumah milik Penggugat namun uang dari jual beli tanah dari Tergugat II diterima oleh Tergugat I berdasarkan keterangan Tergugat II sebagaimana isi Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1B Metro Nomor 756/Pid.B/2004/PN M, tertanggal 28 Juni 2005 telah berkekuatan hukum tetap;
19. Bahwa, pada tanggal 28 Juni 2005 Pengadilan Negeri Kelas 1B Metro membebaskan Penggugat dari seluruh dakwaan Jaksa Penuntut Umum karena tidak terbukti secara syah dan meyakinkan melakukan tindak pidana penipuan dan pemalsuan surat sebagaimana dalam dakwaan Jaksa Penuntut Umum, dan Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1B Metro Nomor 756/Pid.B/2004/PN M, tertanggal 28 Juni 2005 telah berkekuatan hukum tetap dan Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1B Metro menguatkan bahwa Surat Keterangan Jual Beli Tanah dan rumah tertanggal 3 Januari 1988 yang ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat I, saksi Puji Lestono dan Ibu Rakiyem binti Kerto alias ibu Nyono adalah bukan surat palsu karena bilamana Surat Keterangan Jual Beli Tanah dan Rumah tertanggal 03 Januari 1988 yang ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat I saksi Puji Lestono dan Ibu Nyono adalah palsu maka tentunya Penggugat pasti dipidana penjara;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa, sejak Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1B Metro tertanggal 28 Juni 2005 membebaskan Penggugat, permasalahan tanah dan rumah milik Penggugat yang terletak di Desa Adirejo, Jalan Raya Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Metro masih belum tuntas dikarenakan masing-masing pihak yakni Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II saling klaim kepemilikan atas tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Jalan Raya Pekalongan, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur;
21. Bahwa, pada tanggal 17 Juni 2013 Kantor Pertanahan (BPN) Lampung Timur menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 855 tanah dan rumah milik Penggugat yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur dengan nama Pemegang Hak yakni Saimah Pasaribu Boru Munte (Tergugat II). Terbitnya Sertifikat Hak Milik tersebut diketahui Penggugat sekitar bulan September 2013 dari seseorang yang hendak membeli tanah dan rumah milik Penggugat yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur dari Tergugat II. Setelah Penggugat mengetahui bahwa tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur sedang diperjual-belikan Tergugat II, Penggugat mengajukan Surat Pemblokiran Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 855 tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur ke Kantor Pertanahan (BPN) Lampung Timur karena tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Jalan Raya Pekalongan, Kecamatan Pekalongan, Lampung Timur adalah milik Penggugat yang masih dalam sengketa;
22. Bahwa, atas pengajuan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 855 tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Jalan Raya Pekalongan, Kecamatan Pekalongan, Lampung Timur Kantor Pertanahan (BPN) Lampung Timur (Turut Tergugat) mengupayakan memanggil pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa untuk menyelesaikan permasalahan secara terbuka dan musyawarah namun Tergugat I dan Tergugat II selalu mangkir dan tidak mengindahkan panggilan Kantor Pertanahan (BPN) Lampung Timur (Turut Tergugat) tersebut;
23. Bahwa, kemudian sekitar bulan Oktober 2014 Penggugat menemui Tergugat I di Desa Bandar Agung, Kecamatan Bandar Sribhawono, Lampung Timur untuk mempertanyakan penyelesaian sengketa atas tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur namun Tergugat I selalu memberikan keterangan bahwa tanah dan rumah tersebut belum pernah dan tidak

Halaman 8 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah dijual kepada pihak mana pun termasuk kepada Tergugat II dan kemudian Tergugat I mengatakan tidak mengetahui tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 855 tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Jalan Raya Pekalongan, Kecamatan Pekalongan, Lampung Timur;

24. Bahwa, keterangan-keterangan yang diberikan Tergugat I yang selalu mengatakan bahwa tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Jalan Raya Pekalongan, Kecamatan Pekalongan, Lampung Timur tidak pernah diperjual-belikan adalah keterangan yang penuh dengan kebohongan dan tidak masuk akal karena telah secara nyata Tergugat I telah menjual tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur kepada Penggugat tertanggal 3 Januari 1988 dan Tergugat I menjual kembali kepada Tergugat II dengan menggunakan peran Djumali untuk menjual tanah dan rumah milik Penggugat yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur;
25. Bahwa kemudian berdasarkan keterangan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan (BPN) Lampung Timur (Turut Tergugat) sekitar bulan Februari 2015 setelah gugatan *a quo* didaftarkan Penggugat, tanah dan rumah milik Penggugat yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur telah dialihkan (dijual) oleh Tergugat II kepada Sdr. Lili Suryani yang beralamat di Jalan Sukarso Nomor 8 dan Nomor 22 (Toko Lili) Metro dan tanah serta rumah tersebut telah beralih nama kepemilikan menjadi atas nama Lili Suryani;
26. Bahwa perbuatan Tergugat I yang menjual kembali tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur milik Penggugat yang menggunakan peran Djumali adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan perbuatan Tergugat II yang membeli tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur dari bukan pemilik hak yang sah kemudian yang mana Tergugat II dengan jelas-jelas mengetahui bahwa tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur adalah milik Penggugat bukan milik Djumali adalah sebagai perbuatan melawan hukum oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum maka jual beli tanah dan rumah antara Tergugat I yang menggunakan peran Djumali dengan Tergugat II adalah cacat hukum;

Halaman 9 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa dasar terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 855 tertanggal 17 Juni 2013 diajukan atas dasar peralihan hak yang cacat hukum (jual beli yang tidak halal) oleh karena itu Sertifikat Hak Milik Nomor 855 tertanggal 17 Juni 2013 atas nama Tergugat II yang telah beralih hak kepada Sdr. Lili Suryani adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum;
28. Bahwa oleh karena tanah dan rumah milik Penggugat yang terletak di Desa Adirejo, Jalan Raya Pekalongan, Lampung Timur telah diperjualbelikan pihak-pihak yang tidak berhak atas tanah dan rumah tersebut telah menimbulkan kerugian yang harus diderita oleh Penggugat, sehingga menurut hukum dan keadilan hak kepemilikan tanah dan rumah harus kembali kepada Penggugat;
29. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka jelas dan secara nyata Tergugat I, dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar Undang-undang sebagaimana ditentukan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, perbuatan melawan hukum tersebut dalam hubungan pergaulan masyarakat merupakan perbuatan tercela yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
30. Bahwa, rangkaian tindakan dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II di atas mengakibatkan kerugian kepada Penggugat baik dalam kerugian materil maupun kerugian immateril antara lain:
  - a. Kerugian Materil:

Hilangnya kesempatan Penggugat untuk memiliki tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur dan Penggugat terhalang untuk melakukan jual beli atas tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Jalan Raya Pekalongan, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) disesuaikan dengan nilai harga jual sekarang;
  - a. Kerugian Immateril:

Akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana diuraikan oleh Penggugat di atas, sangat merugikan Penggugat karena tidak dapat mengelola tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur yang jika dihitung dengan uang adalah tidak kurang dari sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat segera

Halaman 10 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016



dan sekaligus selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan ini diucapkan;

31. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*), dan untuk menghindari objek perkara ini dialihkan atau dipindahtangankan oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II atau pihak-pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : dengan tanah jalan raya;
- Sebelah Timur : dengan tanah Kuntadi;
- Sebelah Selatan : dengan Santibi;
- Sebelah Barat : dengan Sheondri;

32. Bahwa gugatan ini disertai dengan fakta-fakta dan bukti yang otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, oleh karenanya Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya *verzet*, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan;
4. Menyatakan jual beli tanah dan rumah tertanggal 3 Januari 1988 yang dibuat dan ditandatangani Penggugat dan Tergugat I sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan jual beli tanah dan rumah milik Penggugat antara Tergugat I yang menggunakan peran Djumali dengan Tergugat II tidak sah dan cacat hukum;
6. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas sebidang tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 855 tertanggal 17 Juni 2013 Saimah Pasaribu Boru Munte (Tergugat II) yang telah beralih kepemilikan kepada Sdr. Lili Suryani yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (BPN) Lampung Timur tidak memiliki kekuatan hukum;
8. Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Lampung Timur membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 855 tertanggal 17 Juni 2013 atas nama Lili Suryani;
9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat melaksanakan isi putusan ini;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, secara bersama-sama untuk membayar ganti rugi materiil secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) segera dan sekaligus selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan ini diucapkan;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi immateril secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dibayar segera dan sekaligus selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan ini diucapkan;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan hukum;
13. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya *verzet*, banding, maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Setelah Tergugat I mempelajari secara cermat surat gugatan Penggugat dalam perkara ini, maka dalil gugatan Penggugat tersebut dalam perkara ini sama halnya dengan dalil gugatan dan mengenai objek perkara yang sama yang telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Metro dalam Perkara Nomor 14/PDT.G/2001/PN M yang diputus Pengadilan pada tanggal 09 Januari 2002 dengan Amar Putusan:

Mengadili

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Halaman 12 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016



2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah beserta rumah di atasnya yang terletak di Jalan Raya Pekalongan, Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan Metro, luas tanah kurang lebih 1500 m<sup>2</sup>;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menjual kembali rumah yang telah dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat II;
4. Menyatakan Tergugat II yang menempati rumah sengketa tanpa hak dan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I ataupun Tergugat II untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah beserta rumah di atasnya dengan kuncinya kepada Penggugat dalam keadaan bebas penghuni serta dalam keadaan baik;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah serta rumah di atasnya yang terletak di Jalan Raya Pekalongan, Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan Metro;
7. Menghukum Tergugat II untuk taat dan patuh pada putusan ini;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara baik sendiri-sendiri atau secara tanggung renteng yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp874.000,00 (delapan ratus tujuh puluh empat ribu rupiah);
9. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 12/PDT.G/2002/PT TK, tanggal 06 Juni 2002 pada tingkat banding dengan amar putusan:

**Mengadili**

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I & II/Pembanding tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Metro tanggal 09 Januari 2002 Nomor 14/PDT.G/2001/PN M;

**Dan Mengadili Sendiri**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menyatakan sita jaminan atas sebidang tanah serta rumah di atasnya yang terletak di Jalan Raya Pekalongan, Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan Metro tidak sah dan tidak berharga, dan memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Metro untuk mengangkat;





- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat peradilan, dalam tingkat banding sebesar Rp125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu rupiah).

Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat dalam perkara ini telah diajukan untuk yang kedua kalinya terhadap Tergugat I dengan dalil gugatan dan objek perkara yang sama, dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara ini harus dinyatakan ditolak dengan alasan *nebis in idem*.

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa yang menjadi pihak Tergugat dalam Rekonvensi dalam Gugatan Rekonvensi ini sesuai dengan perbuatan hukum masing-masing pihak adalah sebagai berikut semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi. Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi, serta Turut Tergugat Konvensi II/Turut Tergugat Rekonvensi II;
2. Bahwa berdasarkan perubahan surat gugatan Tergugat Rekonvensi tertanggal 07 April 2015 pada poin 25 dan poin 27, atas tanah pekarangan dan rumah objek perkara yang terletak di Jalan Raya Pekalongan, Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur dengan batas-batas semula sebagai berikut:
  - Utara : Jalan Raya Pekalongan;
  - Timur : Tanah Pekarangan Sdr. Kuntadi;
  - Selatan : Tanah Pekarangan Sdr. Santibi;
  - Barat : Tanah Pekarangan Sdr. Sheondri;

Selain telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 855 tanggal 17 Juni 2013 atas nama Saimah Pasaribu Boru Munthe (Tergugat II), pada sekitar bulan Februari 2015 setelah gugatan *a quo* diajukan dan terdaftar dalam perkara ini ke Pengadilan Negeri Sukadana telah beralih hak kepada Sdr. Lili Suryanti yang beralamat di Jalan Sukarso Nomor 8 dan Nomor 22 (Toko Lili) Kota Metro. Maka atas dasar tersebut Penggugat Rekonvensi menyetujui jika Turut Tergugat Rekonvensi II dijadikan pihak Tergugat dalam perkara konvensi dan juga sebagai pihak Tergugat dalam perkara gugatan rekonvensi ini;

Bahwa apa yang telah Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi uraikan dalam bantahan dalil dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara konvensi tersebut di atas, maka secara keseluruhan dalil-dalil tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi jadikan sebagai dasar alasan dalam mengajukan gugatan rekonvensi dalam perkara ini (*fundamentum petendi*),



dan dalam gugatan reconvensi Penggugat Reconvensi/Tergugat I Konvensi selanjutnya akan menguraikan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Reconvensi memiliki sebidang tanah pekarangan dan rumah yang berdiri di atas persil objek dalam perkara ini yang terletak di Jalan Raya Pekalongan, Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur dengan batas-batas semula sebagai berikut:

- Utara : Jalan Raya Pekalongan;
- Timur : Tanah Pekarangan Sdr. Kuntandi;
- Selatan : Tanah Pekarangan Sdr. Santibi;
- Barat : Tanah Pekarangan Sdr. Sheondri;

Berdasarkan Surat Akta Jual-Beli Nomor 086/C-AG/1986 tanggal 13 Agustus 1986 yang dibuat dan ditandatangani oleh Rustam Effendi, S.H., Camat/PPAT Kecamatan Pekalongan yang saat itu masih masuk dalam wilayah Kabupaten Lampung Tengah dimana tanah pekarangan dan rumah persil objek perkara tersebut Penggugat Reconvensi beli dari Ny. Aminah;

2. Bahwa atas tanah pekarangan dan rumah persil objek dalam perkara ini, hingga pada saat sekarang ini belum pernah Penggugat Reconvensi/Tergugat I Konvensi jual-belian baik kepada Tergugat Reconvensi I/Penggugat Konvensi maupun kepada Tergugat Reconvensi II/Tergugat Konvensi II ataupun kepada pihak ketiga lainnya;

3. Bahwa diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 855 atas nama Saimah Pasaribu Boru Munthe (Tergugat Reconvensi II/Tergugat Konvensi II) tanggal 17 Juni 2013 oleh Turut Tergugat Reconvensi I/Turut Tergugat Konvensi I dan pada lebih kurang bulan Februari 2015 telah dijual Tergugat Reconvensi II/Tergugat Konvensi II kepada Turut Tergugat Reconvensi II, jelas mengandung cacat hukum karena dilakukan bukan oleh orang yang berhak dan tidak memenuhi standar prosedur hukum jual-beli, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 855 atas nama Saimah Pasaribu Boru Munthe (Tergugat Reconvensi II/Tergugat Konvensi II) tanggal 17 Juni 2013 yang juga telah beralih hak atas nama Turut Tergugat Reconvensi II tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, karena peralihan hak serta penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah pekarangan dan rumah objek perkara tersebut telah didasari syarat yang mengandung cacat hukum;



4. Dikarenakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I tidak pernah melakukan transaksi jual-beli atas tanah pekarangan dan rumah objek dalam perkara ini kepada Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi, demikian juga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I tidak pernah memberikan kuasa menjual atas tanah pekarangan dan rumah objek dalam perkara ini kepada orang lain, maka seluruh transaksi jual-beli terhadap tanah pekarangan dan rumah objek dalam perkara ini baik kepada Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi, maupun transaksi jual-beli antara Tergugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II dengan Turut Tergugat Rekonvensi II/Turut Tergugat Konvensi batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Bahwa tanah pekarangan dan rumah persil objek dalam perkara ini saat ini sesuai dengan nilai harga jual tanah di Jalan Raya Pekalongan, Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur telah mempunyai nilai jual sebesar Rp750.000,00/m<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)/meter persegi, sehingga apabila diakumulasikan nilai jual secara keseluruhan tanah pekarangan dan rumah objek persil dalam perkara ini seluas lebih kurang 1620 m<sup>2</sup> maka nilai jual secara keseluruhan adalah sebesar 1620 m<sup>2</sup> x Rp750.000,00 = Rp1.215.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima belas juta rupiah). Dengan demikian bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II, Turut Tergugat Rekonvensi I/Turut Tergugat Konvensi I, dan Turut Tergugat Rekonvensi II/Turut Tergugat Konvensi II telah menimbulkan kerugian materil nilai jual tanah pekarangan objek perkara dalam perkara ini paling tidak sebesar Rp1.215.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima belas juta rupiah) dan oleh karenanya terhadap masing-masing Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II, Turut Tergugat Rekonvensi I/Turut Tergugat Konvensi I, dan Turut Tergugat Rekonvensi II/Turut Tergugat Konvensi II dihukum untuk secara tanggung renteng membayar kerugian materil tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I atau setidak-tidaknya Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II, Turut Tergugat Rekonvensi I/Turut Tergugat Konvensi I, dan Turut Tergugat Rekonvensi II/Turut Tergugat Konvensi II diperintahkan untuk tanpa syarat membebaskan dan mengembalikan hak-hak keperdataan atas tanah pekarangan dan rumah



persil objek dalam perkara ini kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I;

6. Bahwa wajar dan patut apabila Penggugat dalam Rekonvensi untuk kepastian hukum meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini untuk memberikan perlindungan hukum kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I selaku pemilik sah tanah pekarangan berikut rumah objek dalam perkara ini agar Para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat dalam Rekonvensi mematuhi dan melaksanakan isi keputusan pengadilan, dan apabila Para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi tidak mematuhi dan lalai menjalankan isi keputusan pengadilan dalam perkara ini maka wajar dan patut pula apabila Penggugat Rekonvensi memohon agar kepada Para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi setiap hari lalai menjalankan isi keputusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

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

Dalam Rekonvensi:

1. Menyatakan menerima gugatan Penggugat dalam Rekonvensi secara sempurna dan secara keseluruhan;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai pemilik sah atas sebidang tanah pekarangan berikut rumah terletak di Jalan Raya Pekalongan, Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur dengan batas-batas semula sebagai berikut:
  - Utara : Jalan Raya Pekalongan;
  - Timur : Tanah Pekarangan Sdr. Kuntadi;
  - Selatan : Tanah Pekarangan Sdr. Santibi;
  - Barat : Tanah Pekarangan Sdr. Sheondri;

Berdasarkan Surat Akta Jual Beli Nomor 086/C-AG/1986 tanggal 13 Agustus 1986 yang dibuat dan ditandatangani oleh Rustam Effendi, S.H., Camat/PPAT Kecamatan Pekalongan yang saat itu masih masuk dalam wilayah Kabupaten Lampung Tengah tersebut;

3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dengan Tergugat Rekonvensi II/



Penggugat Konvensi tersebut dalam Surat Segel tertanggal 03 Januari 1988 atas sebidang tanah pekarangan berikut rumah terletak di Jalan Raya Pekalongan, Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur dengan batas-batas semula sebagai berikut:

- Utara : Jalan Raya Pekalongan;
- Timur : Tanah Pekarangan Sdr. Kuntadi;
- Selatan : Tanah Pekarangan Sdr. Santibi;
- Barat : Tanah Pekarangan Sdr. Sheondri;

Berdasarkan Surat Akta Jual Beli Nomor 086/C-AG/1986 tanggal 13 Agustus 1986 yang dibuat dan ditandatangani oleh Rustam Effendi, S.H., Camat/PPAT Kecamatan Pekalongan yang saat itu masih masuk dalam wilayah Kabupaten Lampung Tengah;

4. Menyatakan batal demi hukum jual beli antara Djumali dengan Tergugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II serta jual-beli antara Tergugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II dengan Turut Tergugat Rekonvensi II/Turut Tergugat Konvensi II atas sebidang tanah pekarangan dan rumah objek dalam perkara ini;
5. Menyatakan tidak berkekuatan hukum dan harus dibatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 855 tanggal 17 Juni 2013 atas nama Saimah Pasaribu Boru Munthe (Tergugat II) yang telah beralih atas nama Sdr. Lili Suryanti yang beralamat di Jalan Sukarso Nomor 8 dan Nomor 22 (Toko Lili) Kota Metro atas tanah pekarangan dan rumah persil objek dalam perkara ini yang terletak di Jalan Raya Pekalongan, Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur dengan batas-batas semula sebagai berikut:
  - Utara : Jalan Raya Pekalongan;
  - Timur : Tanah pekarangan Sdr. Kuntadi;
  - Selatan : Tanah pekarangan Sdr. Santibi;
  - Barat : Tanah pekarangan Sdr. Sheondri;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II, Turut Tergugat Rekonvensi I/Turut Tergugat Konvensi I, dan Turut Tergugat Rekonvensi II/Turut Tergugat Konvensi II untuk secara tanggung renteng membayar kerugian materil uang sebesar Rp1.215.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima belas juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I secara seketika dan sekaligus atau setidaknya menghukum Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II, Turut Tergugat Rekonvensi I/Turut Tergugat Konvensi I, dan Turut Tergugat





Rekonvensi II/Turut Tergugat Konvensi II diperintahkan untuk tanpa syarat membebaskan dan mengembalikan hak-hak keperdataan atas tanah pekarangan dan rumah persil objek dalam perkara ini kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi. Tergugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II. Turut Tergugat Rekonvensi I/Turut Tergugat Konvensi I. Dan Turut Tergugat Rekonvensi II/ Turut Tergugat Konvensi II untuk secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari lalai untuk menjalankan isi keputusan dalam perkara ini kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan secara seketika dan sekaligus.

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II, Turut Tergugat Rekonvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I, dan Turut Tergugat Rekonvensi II/Turut Tergugat Konvensi II untuk secara tanggung renteng membayar semua biaya dan ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini akan berpendapat lain, maka Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi mohon keputusan yang seadil-adilnya menurut peraturan hukum yang berlaku;

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

1. Bahwa gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam posita dan petitum yang berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat karena proses penerbitan sertifikat sudah memenuhi prosedur yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional RI:
  - a. Proses penerbitan Sertifikat Hak Milik 855 atas nama Saimah Pasaribu Boru Munte sertifikat tanah obyek sengketa diterbitkan melalui Program Prona tahun anggaran 2013 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur yang diawali dengan penyuluhan kepada masyarakat calon peserta Prona 2013, dimana seluruh biaya proses penerbitan sertifikat ditanggung Negara. Selanjutnya dilakukan pengumpulan data fisik lapangan yaitu kegiatan pengukuran di lapangan terhadap bidang-bidang tanah yang menjadi obyek Program Prona tersebut, dimana batas-batas tanahnya ditunjukkan

Halaman 19 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016



oleh pemilik tanah atau kuasanya. Hasil akhir dari kegiatan pengumpulan data fisik berupa peta bidang tanah dan surat ukur yang nantinya surat ukur tersebut akan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari sertifikat hak atas tanah;

- b. Pada saat yang bersamaan dilaksanakan pengumpulan data yuridis berupa surat-surat alas hak dan data-data pendukung terhadap kepemilikan hak atas tanah tersebut berupa:

- 1) Foto copy KTP Pemohon;
- 2) Alas hak atas tanah;
- 3) Surat penguasaan fisik bidang tanah;
- 4) Dan surat-surat lain yang berkaitan dengan obyek tanah yang dimohon;

- c. Selanjutnya data fisik dan data yuridis tersebut diperiksa oleh Panitia Pemeriksaan Tanah "A" dan dituangkan dalam Risalah Kesimpulan Pemeriksaan Tanah "A" untuk selanjutnya diumumkan di Desa selama 60 hari. Setelah dilakukan pengumuman untuk memenuhi azas publisitas dan tidak ada sanggahan dari pihak manapun dan pemohon memenuhi kriteria-kriteria yang tercantum dalam pengesahan/pengakuan hak milik atas nama Pemohon maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur menandatangani Berita Acara Pengesahan sebagai dasar untuk diterbitkan sertifikat SHM atas nama masing-masing Pemohon. Dengan demikian sertifikat yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat melalui Program Prona Desa Adi Rejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur yang menjadi obyek sengketa adalah syah secara hukum;

- d. Sesuai ketentuan bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur menerbitkan sertifikat atas nama Pemohon apabila permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf c PMNA Nomor 3 Tahun 1997 harus disertai dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukandengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga



denganyang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut artinya kewenangan Kepala Desa dalam hal ini adalah mutlak untuk menanggapi surat bukti kemilikan tanah dan harus mengetahui ada tidaknya sengketa tanah yang dimaksud dalam surat tanah yang ditandatanganinya;

- e. Terkait poin 22 gugatan Penggugat mengenai pemblokiran sesuai Pasal 126 PMNA Nomor 3 Tahun 1997 bahwa pemblokiran dapat dilaksanakan atas permohonan pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan beserta relas panggilan sidang yang bersangkutan serta catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir tetapi Penggugat pada saat itu tidak melampirkan salinan surat gugatan di Pengadilan melalui relas panggilan dari Pengadilan Negeri Sukadana, dan atau diajukan oleh pemohon atas nama dalam Sertifikat Hak Milik yang dimaksud dalam permohonan pemblokiran. Setiap permohonan pemblokiran oleh perorangan harus menyetor biaya PNPB sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 kecuali permintaan oleh institusi Kepolisian (penyidikan), Kejaksaan (penuntutan) dan Lembaga Peradilan (mengadili);
- f. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur dapat menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi yaitu tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa didaftarkan gugatannya di Pengadilan, perbuatan hukum yang dibuktikan dengan Akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau perbuatan hukum dapat dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan. Bahwa yang terjadi adalah Penggugat mengirim Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN Skd., yang telah didaftarkan pada tanggal 03-12-2014 dan diterima oleh Kantor



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Lampung Timur, sedangkan peralihan hak Sertifikat Hak Milik 855 atas nama Saimah Pasaribu Boru Munte kepada Lili Suryani berdasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 04/2014 tanggal 23-09-2014 selanjutnya ditandatanganinya Catatan Pendaftaran Peralihan Hak Milik pada tanggal 01-10-2014. Dengan demikian pada saat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur menandatangani catatan Pendaftaran peralihan Hak Milik Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur belum menerima salinan gugatan maupun relas panggilan sidang terhadap Perkara Nomor 17/Pdt.G/2014/PN Skd.;

- g. Bahwa Turut Tergugat hanya akan tunduk pada putusan pengadilan melalui pemberitahuan dan permintaan dari lembaga peradilan, dalam hal ini hanya ada satu lembaga peradilan yang dimaksud yaitu Pengadilan, ini yang tidak dilakukan oleh Penggugat untuk melakukan permohonan ke lembaga peradilan untuk memberitahukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur yang merupakan bagian tata cara dari perkara ini diperkuat Pasal 55 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- "(1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan Penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya;
  - (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;
  - (3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).";

Halaman 22 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016

#### 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

- h. Gugatan Poin 27 Peralihan Hak melalui Akta Jual Beli Nomor 04/2014 tanggal 23-09-2014 merupakan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan hanya oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat II juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi

- I. *Exceptio Abscuur Libel* (Gugatan Kabur);

Bahwa gugatan Penggugat sangat tidak jelas alias kabur, dimana Penggugat tidak menguraikan secara jelas:

1. Penggugat sangat tidak cermat dan telah salah menentukan pihak-pihak dalam perkara *a quo*, dimana sejak gugatan awal dan juga dalam perubahan gugatan tertanggal 30 April 2015 yang menjadi pihak Turut Tergugat II adalah Lili Suryanti bukan Lili Suryani namun dengan alamat yang sama, namun pada perubahan kedua Penggugat telah kembali merevisi kekeliruan tersebut, akan tetapi dalam hal ini Turut Tergugat II menolak perubahan gugatan Penggugat yang ke II oleh karena secara formal gugatan telah dibacakan di muka persidangan, dan sesuai ketentuan hukum acara sebelum dibacakan tetap diberi kesempatan untuk mengajukan perubahan. Dan setelah gugatan dibacakan maka kesempatan untuk melakukan perubahan telah terlampaui sehingga gugatan dimaksud dianggap sudah final yaitu pada persidangan tertanggal 27 Mei 2015, akan tetapi pada perubahan II atas gugatan dimaksud oleh karenanya perubahan ke II atas gugatan dimaksud tidak dapat diterima;
2. Bahwa Penggugat sama sekali tidak menyinggung mengenai transaksi antara Turut Tergugat II dengan Tergugat II, dimana transaksi jual beli antara Turut Tergugat II dengan Tergugat II telah dilakukan secara halal dan sah menurut hukum sehingga Turut Tergugat II dapat melakukan proses balik Sertifikat Hak Milik atas Tanah tanah yang menjadi objek sengketa;
3. Penggugat tidak dapat menguraikan secara jelas mengenai runtut perbuatan melawan hukum yang dimaksud oleh Penggugat terhadap masing-masing pihak dalam perkara *a quo*, dimana sebagaimana dimaksud Penggugat posisinya terkesan tumpang tindih dan juga Penggugat tidak menjelaskan bahwa terhadap objek perkara *a quo* telah

Halaman 23 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah diajukan dalam pemeriksaan sidang Pengadilan Negeri Metro dengan Nomor Perkara 14/Pdt.G/2001/PN M;

4. Bahwa Penggugat tidak sedikitpun menjelaskan runtut perbuatan melawan hukum mana yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II;
5. Penggugat tidak dapat menguraikan secara nyata dan terinci kerugian yang diderita Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dimaksudkan oleh Penggugat sebab akibat dari perbuatan Turut Tergugat II. (*vide* Putusan MA Nomor 1226 K/Sip/1977) dan gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een due delijke en bepaalde conclusie*) *vide* Putusan Mahkamah Agung Nomor 250 K/Pdt/1984;
6. Penggugat tidak dapat menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) yang menjadi dasar gugatan (*fundamentum petendi*), sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan;
7. Penggugat tidak dapat menguraikan petitum secara jelas hingga bersesuaian dengan posita dalam gugatan Penggugat. (*vide* Putusan MA-RI Nomor 582 K/Sip/1973 *juncto* Putusan MA-RI Nomor 492 K/Sip/1970);

Bahwa hal ini menjadi sangat jelas bahwa gugatan Penggugat menjadi sangat kabur dan tidak jelas sehingga dapat dikatakan gugatan Penggugat *obscur libelium*, dimana gugatan Penggugat inipun tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPdata yang secara tegas menyatakan suatu perbuatan dapat dikatakan perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur:

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- Adanya kerugian bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sukadana telah memberikan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN Sdn., tanggal 17 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

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

- I. Dalam Konvensi:
  - A. Tentang Eksepsi:
    - Menolak Eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
  - B. Tentang Pokok Perkara:
    - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 24 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016

### 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

## II. Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

## III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sebesar Rp4.854.000,00 (empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dengan Putusan Nomor 14/Pdt/2016/PT TJK., tanggal 2 Juni 2016 dengan amar sebagai berikut:

### MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sukadana tanggal 17 November 2015 Nomor 17/Pdt.G/2014/PN Sdn., yang dimohonkan banding tersebut;

### MENGADILI SENDIRI:

#### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I/Terbanding I, Turut Tergugat I/Turut Terbanding I dan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II;

#### Dalam Konvensi:

#### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan jual beli tanah dan rumah sengketa tertanggal 3 Januari 1988 yang dibuat dan ditanda tangani Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Terbanding I sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan jual beli tanah dan rumah sengketa milik Penggugat/Pembanding antara Tergugat I yang menggunakan peran Jumali (Almarhum) dengan Tergugat II/Terbanding II tidak sah dan cacat hukum;
5. Menyatakan Penggugat/Pembanding adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan rumah sengketa yang terletak di Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : dengan tanah jalan raya;

Halaman 25 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : dengan tanah Kuntadi;
  - Sebelah Selatan : dengan Santibi;
  - Sebelah Barat : dengan Sheondri;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 855 tertanggal 17 Juni 2013 atas nama Saimah Pasaribu Boru Munthe (Tergugat II/Terbanding II) yang telah beralih kepemilikan kepada Sdr. Lili Suryani (Turut Tergugat II/Turut Terbanding II) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (BPN) Lampung Timur tidak memiliki kekuatan hukum;
7. Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding untuk tunduk dan taat melaksanakan isi putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selain dan yang selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi/Terbanding I untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II, Turut Tergugat I/Turut Terbanding I dan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II secara tanggung renteng membayar ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 13 Juli 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Terbanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juli 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Juli 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Pernyataan Kasasi Nomor 01/Pdt.G/KAS/2016/PN Sdn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukadana, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 22 Agustus 2016;
2. Turut Termohon Kasasi I/Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 22 Agustus 2016;

Halaman 26 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016



3. Turut Termohon Kasasi II/Turut Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 22 Agustus 2016;

4. Turut Termohon Kasasi III/Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 16 Agustus 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukadana pada tanggal 2 September 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 22 September 2016 dan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 13 Juli 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Terbanding II dan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2016 dan 23 Juli 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Juli 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 02/Pdt.G/Kas/2016/PN Sdn., *juncto* Nomor 17 Pdt.G/2014/PN Sdn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukadana, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II, III/Tergugat I, Turut Tergugat II/Terbanding I, Turut Terbanding II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 22 Agustus 2016;
2. Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 16 Agustus 2016;
3. Turut Termohon Kasasi II/Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 16 Agustus 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukadana pada tanggal 2 September 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I dalam memori kasasinya tersebut pada



pokoknya sebagai berikut:

Pemohon Kasasi I:

“Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Dalam Putusannya Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Tentang Syarat Sahnya Jual Beli Sehingga Keputusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Telah Keliru Dengan Menyatakan Jual Beli Tanah Dan Rumah Objek Sengketa Tanggal 03 Januari 1988 Sah Dan Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat.”

Dan oleh karenanya Mahkamah Agung Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, berwenang untuk memeriksa dan mengadili sendiri perkara *in casu* pada tingkat kasasi dalam perkara ini;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dalam Putusannya pada halaman 16 alenia ke dua sampai dengan halaman 22 telah menyatakan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* adalah keliru dengan berpendapat bahwa berdasarkan alat bukti P1/T.1-3 sehingga jual beli antara Jitun dengan Suyanto pada tanggal 03 Januari 1988 dinyatakan sah dan berkekuatan hukum. Hakim Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dalam pertimbangannya tersebut telah keliru dalam menerapkan hukum dimana pertimbangan hukum *in casu* bertentangan dengan ketentuan hukum jual beli yang diatur dalam Pasal 1457 dan 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Bahwa apabila Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dalam perkara *a quo* menyatakan jual beli tanggal 3 Januari 1988 tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum, maka pertanyaannya bagaimana dengan kekuatan hukum bukti autentik kepemilikan objek perkara berupa Akta Jual Beli Nomor 086/G.AG/1986 tanggal 19 Agustus 1986 atas nama Jitun (Tergugat I/Terbanding I/Pemohon Kasasi) yang dibuat dan ditandatangani oleh Rustam Efendi, S.H., Camat PPAT Kecamatan Pekalongan yang pada saat itu masih menjadi wilayah Kabupaten Lampung Tengah ?

Bahwa Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan dan pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tinggi Tanjung Karang pada Diktum 4 amar Putusannya yang menyatakan jual beli rumah dan tanah sengketa milik Penggugat/Pembanding antara Tergugat I yang menggunakan peran Jumali (Almarhum) dengan Tergugat II/Terbanding II tidak sah dan cacat hukum. Karena Pemohon Kasasi selaku pemilik tanah dan rumah objek perkara merasa

Halaman 28 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum pernah mengalihkan ataupun merubah status hukum kepemilikan tanah objek perkara dimaksud baik langsung ataupun melalui kuasa dengan cara menggadai ataupun menjual kepada siapapun. Bahkan sejak awal Pemohon Kasasi sudah menyangkal tentang adanya transaksi jual beli tersebut baik kepada Termohon Kasasi maupun kepada Turut Termohon Kasasi II, apalagi terhadap Turut Termohon Kasasi III. Sehingga Pemohon Kasasi sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjung Karang apabila Sertifikat Hak Milik Nomor 855 tertanggal 17 Juni 2013 atas nama Saimah Pasaribu Boru Munthe cacat dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Para Pemohon Kasasi II dan III:

1. *Judex Facti* Melanggar Ketentuan Hukum Atas Penerapan Dalam Perubahan Gugatan;

Bahwa dalam praktik Hukum Acara Perdata, Majelis Hakim Pengadilan Negeri dapat memperbolehkan adanya perubahan gugatan dari Penggugat. Dalam praktik, Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah dengan menambah pokok gugatannya. Namun demikian, setiap perubahan gugatan tersebut harus sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang mengaturnya. Untuk itu, mengenai perubahan gugatan tidak diatur dalam Hukum Acara *HIR* dan *RBg* tetapi diatur dalam *Rv*. Yaitu dalam Pasal 127 *Rv* yang menentukan bahwa perubahan gugatan dibolehkan sepanjang pemeriksaan perkara, asal saja tidak mengubah atau menambah "*onderwerp van den eis*" (petitum, pokok tuntutan);

Pengertian "*onderwerp van den eis*" ini di dalam praktik meliputi pula dasar daripada tuntutan, termasuk peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar tuntutan. Jadi, yang tidak boleh diubah termasuk menambah adalah dasar tuntutan. Hal ini sejalan dengan pendapat Abdulkadir Muhammad dalam Bukunya "*Hukum Acara Perdata Indonesia*" (Penerbit Citra Aditya Abadi, Bandung 2008, Halaman 64 dan 65). Selanjut, pendapat Star Busman yang memperjelas pengertian Pasal 127 *Rv*. (sebagaimana dikutip Abdulkadir Muhammad) yaitu:

"Pengubahan surat gugatan dilarang apabila berdasarkan suatu hak yang lain atau apabila Penggugat mengemukakan keadaan hukum baru yang lain dari yang dikemukakan semula".

Bahwa perubahan gugatan diperbolehkan apabila dikehendaki oleh pihak Penggugat hanya pada pengurangan tuntutan selama perkara belum diputuskan oleh Hakim atau sampai saat perkara diputus, sedangkan untuk penambahan pokok gugatan atau tuntutan tidak diperbolehkan (Pasal 127

Halaman 29 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016



Rv). Pengertian kalimat “perubahan pengurangan tuntutan sampai saat perkara diputus” mengandung arti bahwa perubahan gugatan tidak terbatas pada sidang di pengadilan tingkat pertama saja, tetapi dalam pengertian yang luas dapat ditafsirkan bahwa perubahan gugatan (khususnya pada pengurangan tuntutan terhadap Tergugat) dapat juga dilakukan pada sidang di pengadilan tingkat kedua dan seterusnya. Hal ini juga sejalan dengan pendapat Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerpkartawiata dalam Bukunya “*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*” (Penerbit Mandar Maju, halaman 46-27);

Bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Hukum Acara Perdata khususnya Pasal 127 Rv tersebut dan pendapat ahli maka putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 14/Pdt/2016/PT TK, tanggal 2 Juni 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Sukadana Nomor 17/Pdt.G/2014/PN Sdn., tanggal 17 November 2015 yang menerima perubahan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi/dahulu sebagai Pembanding telah salah atau melanggar ketentuan hukum berkaitan dengan hal-hal sebagai berikut:

- a. *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Terkait Perubahan Gugatan Dengan Menambah Pokok Perkara Dan Petitum Dalam Gugatan Penggugat;

Bahwa Penggugat diperkenankan untuk melakukan perubahan gugatan sebelum Tergugat menyampaikan jawaban dan disetujui oleh Tergugat, dengan syarat-syarat yang dibenarkan oleh Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 127 Rv dan dengan berpedoman pula pada ketentuan penerapan hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan salinan Putusan Pengadilan Negeri Sukadana Nomor 17/Pdt.G/2014/PN Sdn., tanggal 17 November 2015 pada halaman 10 ditegaskan oleh *Judex Facti* sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa pada persidangan tertanggal 21 April 2015 sebelum gugatan dibacakan, Penggugat mengajukan perubahan dalam surat gugatan berkenaan dengan penambahan posita yang semula 29 posita menjadi 32 posita, dan semula 12 petitum menjadi 13 petitum yang selengkapnya termaktub dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dan atas perubahan penambahan posita dan petitum tersebut, Tergugat I dan Turut Tergugat menyatakan tidak merasa keberatan;



Menimbang, bahwa pada persidangan tertanggal 30 April 2015, Penggugat kembali mengajukan perubahan gugatan berkenaan dengan penambahan subyek hukum gugatan atas nama Lili Suryanti, yang juga direnvoy oleh Penggugat karena kesalahan penyebutan nama yang seharusnya adalah Lili Suryani, beralamat di Jalan Sukarso Nomor 8 dan Nomor 22 (Toko Lili) Kota Metro.”

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukadana telah memberikan pertimbangan hukum dengan mengesamping eksepsi dari Turut Tergugat II (Pemohon Kasasi III) sebagaimana dimuat pada halaman 45 dan selanjutnya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tanjungkarang pada halaman 9 sehingga menerima perubahan gugatan Penggugat. Untuk itu, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukadana memberikan pertimbangan hukum menerima alasan perubahan gugatan Penggugat sebagaimana dimuat pada halaman 44-45 menyatakan:

“dengan merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2098K/Sip/1970 tanggal 6 Maret 1971 dan sesuai Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II halaman 115 dinyatakan bahwa penambahan gugatan tidak boleh sedemikian rupa, sehingga dasar pokok gugatan menjadi lain dari materi yang menjadi sebab perkara antara kedua belah pihak tersebut dalam hal demikian surat gugatan harus dicabut:

- Bahwa dalam perkara *a quo* perubahan gugatan baik mengenai perubahan nama subyek dalam posisinya ternyata tidak merubah esensi dari pokok perkara mengenai adanya perbuatan yang dilakukan para Tergugat dan Turut Tergugat yang menerbitkan kerugian bagi Penggugat;
- Bahwa perubahan nama subyek gugatan dalam perkara *a quo* hanya bersifat numenklatur dan dilakukan sebelum Para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan jawaban, sehingga menurut Majelis Hakim tidak merugikan kepentingan Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara *a quo*;

Bahwa sebagaimana pertimbangan hukum dari *Judex Facti* terkait dibolehkan adanya perubahan gugatan oleh Penggugat dengan alasan sepanjang tidak merugikan kepentingan Para Tergugat dan Turut Tergugat. Untuk itu, dalam memori kasasi ini perlu ditegaskan kembali yaitu pada pokoknya perubahan gugatan tersebut tidak merugikan bagi Tergugat I dan Turut Tergugat I. Tetapi, berbeda terhadap Tergugat II



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pemohon Kasasi II) dan Turut Tergugat II (Pemohon Kasasi III) menjadi sangat dirugikan dengan adanya perubahan gugatan tersebut;

Bahwa fakta hukumnya, adanya perubahan gugatan tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat II (Pemohon Kasasi II) dan Turut Tergugat II (Pemohon Kasasi III). Kerugian tersebut, timbul sehubungan dengan objek perkara *a quo* telah dialihkan oleh Pemohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II kepada Pemohon Kasasi III/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum peralihan hak atas tanah secara sah. Bahkan sebelum dilakukan pembayaran kepada Tergugat II, maka oleh Turut Tergugat II telah dilakukan pengecekan mengenai keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor 855 tertanggal 17 Juni 2013 atas nama Saima Pasaribu Boru Munthe (Tergugat II/Terbanding II) pada Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Lampung Timur. sehingga dapat beralih kepemilikan kepada Sdr. Lili Suryani (Turut Tergugat II/Turut Terbanding II);

Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang telah dimiliki oleh Pemohon Kasasi III adalah bukti alas hak kepemilikan tanah yang sempurna, kuat dan tidak terbantahkan lagi yang diperoleh dengan tata cara yang dibenarkan oleh hukum yang berlaku sehingga nama Pemohon Kasasi III secara sah termuat pada Sertifikat Hak Milik Nomor 855 tertanggal 17 Juni 2013 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Lampung Timur sebagaimana dibenarkan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menegaskan:

“sertifikat merupakan bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Bahwa Pemohon Kasasi III sangat keberatan sekali terhadap perubahan gugatan tersebut karena sebelum dilakukan perubahan gugatan, Pemohon Kasasi III bukan sebagai pihak yang secara langsung digugat dan tidak dijadikan sebagai Tergugat dalam Perkara Nomor 17/Pdt.G/2014/PN Sdn. Dalam hal ini oleh Penggugat hanya dijadikan sebagai pihak Turut Tergugat yang hanya memiliki kewajiban hukum untuk mematuhi putusan bukan terkait langsung atas gugatan. Padahal, Pemohon Kasasi III adalah pemegang hak yang sah dan dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) menjadi pihak yang sangat dirugikan atas sengketa ini karena memperoleh hak ini dengan itikad baik sebagai

Halaman 32 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016

#### 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)



pembeli yang baik melalui jual beli dengan Pemohon Kasasi II selaku penjual. Dalam hal ini, Pemohon Kasasi III tidak pernah mengetahui adanya masalah atas tanah yang menjadi objek sengketa perkara *a quo*. Bahkan untuk mengantisipasi adanya masalah yang timbul di kemudian hari, maka sebelum adanya pembayaran kepada Penjual (Pemohon Kasasi II), oleh Pembeli (Pemohon Kasasi III) telah dilakukan pengecekan atas keabsahan dan kebenaran sertifikat pada Badan Pertanahan Nasional di Lampung Timur. Dengan demikian, patutlah Pemohon Kasasi III memperoleh perlindungan dari hukum sehubungan kepemilikan hak atas objek sengketa *a quo* diperoleh secara sah dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik yang menjadi bukti otentik terkuat atas hak kepemilikan benda tidak bergerak (tanah dan bangunan);

Bahwa dengan tidak diterimanya relas panggilan oleh Pemohon Kasasi II baik pada pemeriksaan perkara di Tingkat Peradilan Pertama dan Peradilan Tingkat Kedua (banding) yang dialamatkan ke tempat objek perkara *a quo* yang kepemilikan dan penguasaan telah beralih kepada Pemohon Kasasi III sehingga secara langsung tidak dapat menerima relas pemberitahuan perkara. Untuk itu, sangatlah beralasan Tergugat II (Pemohon Kasasi II) tidak menerima relas panggilan atas perkara *a quo* termasuk pula untuk relas putusan Pengadilan Negeri Sukadana sehingga tidak dapat mengajukan memori banding atas putusan Pengadilan Negeri Sukadana. Adanya permohonan kasasi ini dapat dilakukan oleh Pemohon Kasasi II karena memperoleh pemberitahuan langsung dari Pemohon Kasasi III yang datang langsung ke alamat sebagaimana tertera pada memori kasasi ini. Pemohon Kasasi III sengaja datang sehubungan adanya kerugian yang timbul atas adanya putusan banding Pengadilan Tinggi dalam hal ini Pemohon Kasasi III merupakan pemegang hak atas tanah yang sah dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diperoleh dari Pemohon Kasasi II;

Bahwa berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata sebagaimana ditentukan dalam Pasal 127 Rv yang menentukan diperbolehkannya perubahan gugatan sepanjang tidak merubah pokok permasalahan dan tidak menambah tuntutan (petitum) dan telah diikuti pula dengan penerapannya dalam Yurisprudensi MA RI Nomor 209 K/Sip/1970 tanggal 6 Maret 1971, yang menegaskan:

“Perubahan surat gugatan dapat dilakukan dengan syarat: 1). Tidak boleh mengubah kejadian materil yang menjadi dasar gugatan; 2) bersifat





mengurangi atau tidak menambah tuntutan;

Bahwa fakta hukumnya telah terjadi adanya penambahan subyek hukum pada saat perubahan kedua yang dilakukan oleh Penggugat/Pembanding (Termohon Kasasi) yang telah terbukti menambah pokok permasalahan dan petitum yang dilarang oleh ketentuan hukum dalam Pasal 127 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung serta sangat merugikan Para Pemohon Kasasi. Untuk itu, pada halaman 10 pertimbangan *Judex Facti* dinyatakan bahwa pada persidangan tertanggal 21 April 2015, Penggugat (Termohon Kasasi) mengajukan perubahan dengan penambahan posita yang semula 29 posita menjadi 32 posita dan semula 12 petitum menjadi 13 petitum. Perubahan tersebut berakibat mengubah kejadian materiil dalam fundamentum petendi dan menambah tuntutan (petitum) walaupun perubahan tersebut dapat dibenarkan oleh *Judex Facti* dengan alasan telah memperoleh persetujuan dari Tergugat I dan Turut Tergugat. Namun, penambahan tersebut adalah pelanggaran atas ketentuan Hukum Acara Perdata dalam hal yang salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku atas ketentuan hukum yang mengatur perubahan atas gugatan Penggugat;

Bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 127 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI di atas, maka secara jelas dan terang *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum dengan membenarkan dan/atau menerima perubahan gugatan dari Penggugat/Terbanding (Termohon Kasasi);

b. *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Terkait Penentuan Para Pihak Yang Digugat Dan Penambahan Pihak Dalam Gugatan Penggugat;

Bahwa berdasarkan Hukum Acara Perdata, maka Pihak Penggugat/Termohon Kasasi memiliki kewenangan untuk menentukan Para Pihak dalam gugatan, sebagaimana ditentukan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 305 K/Sip/ 1971 tanggal 16 Juni 1971, yaitu bahwa:

“PT tidak berwenang untuk secara jabatan tanpa pemeriksaan ulangan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai salah seorang Tergugat, karena tindakan tersebut bertentangan dengan azas acara perdata yang memberi wewenang tersebut kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya”;



Bahwa Hukum Acara Perdata diatur adanya kewenangan Penggugat dalam menentukan para pihak yang digugat dalam gugatannya. Tetapi tidak berarti Penggugat dapat dengan seenaknya tanpa dasar pembenar menjadikan para pihak sebagai orang yang digugat dan bertanggung jawab secara langsung atau tidak langsung atas pokok perkara yang diuraikan dalam gugatan Penggugat. Untuk itu, setiap Penggugat seharusnya mempertimbangkan kewenangan dan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat serta pihak yang dapat ikut serta untuk tunduk pada putusan ini yang dalam praktik dikenal dengan istilah Turut Tergugat;

Bahwa dalam perkara *a quo* seharusnya pihak yang ditempatkan oleh Penggugat/Pembanding (Termohon Kasasi) sebagai Para Tergugat/Para Terbanding (Pemohon Kasasi) dan Para Turut Tergugat/Turut Terbanding (Turut Termohon Kasasi) didasarkan pada alasan dan pertimbangan sebagaimana hubungan hukum yang terjadi dengan Pengugat. Untuk itu, sejak awal pada saat pengajuan gugatan, Penggugat telah yakin dengan benar menjadikan para pihak yang digugatnya tersebut berkedudukan sebagai Tergugat dan pihak Turut Tergugat yang dibenarkan karena adanya hubungan hukum untuk mematuhi putusan yang ditentukan atas gugatan yang disampaikan kepada Pengadilan Negeri dan tidak serta merta setiap waktu dapat sesukanya melakukan penambahan pihak dalam gugatannya. Jika hal ini terjadi, maka menandakan Penggugat tidak paham atau bingung dalam menjelaskan atau menguraikan kronologis perkara dan hubungan hukum yang menjadi dasar gugatannya sehingga para pihak yang digugat tersebut adalah orang yang melanggar hak Penggugat (Tergugat) dan pihak yang dimohonkan untuk patuh pada putusan (Turut Tergugat);

Bahwa Hukum Acara Perdata mengatur mengenai pihak yang digugat dalam gugatan Penggugat dalam Pasal 279-282 Rv yang dikenal dengan pihak intervensi dengan nama *voeging*, *tussenkomst*, dan *vrijwaring*. Untuk itu, dapat dijelaskan mengenai *voeging* (menyertai) yakni pihak ketiga mencampuri sengketa yang sedang berlangsung antara Penggugat dan Tergugat dengan bersikap memihak kepada salah satu pihak, biasanya pihak Tergugat dan dimaksudkan untuk melindungi kepentingan hukumnya sendiri dengan jalan membela salah satu pihak yang bersengketa. Sedangkan *tussenkomst* (menengahi) yakni pihak yang mengintervensi tidak ada keberpihakannya kepada salah satu



pihak, baik Tergugat maupun Penggugat. Dalam Hukum Acara Perdata, mestinya pihak yang mengintervensi dalam *tussenkomst*, dapat mengajukan tuntutan sendiri kepada masing-masing pihak tanpa mencampurinya. Namun dengan penerapan penyederhanaan perkara dan mencegah adanya putusan yang saling bertentangan, maka pihak ketiga ini dapat menjadi pihak yang juga melakukan tuntutan kepada kedua pihak yang sedang berperkara itu. Selanjutnya, mengenai *vrijwaring* juga dianggap sebagai pihak ketiga, namun keterlibatannya bukan karena pihak ketiga itu yang berkepentingan, melainkan karena dianggap sebagai penanggung (*garantie*) oleh salah satu pihak (biasanya Tergugat), sehingga dengan melibatkan pihak ketiga itu akan dibebaskan dari pihak yang menggugatnya sebagai akibat dari putusan tentang pokok perkara;

Berdasarkan penjelasan di atas, maka secara jelas dan terang terdapat perbedaan antara *voeging* dengan *tussenkomst*. Pihak ketiga di sini adalah, secara terpaksa sehingga ia terlibat dalam suatu perkara perdata, bukan karena kehendak pihak ketiga itu sendiri sebagaimana yang terjadi pada intervensi: *voeging* dan *tussenkomst*. Menurut Sudikno Mertokusumo (1998: 74), *vrijwaring* terbagi atas 2 (dua) yakni:

1. *Vrijwaring Formil (Garantie Formelle)* terjadi jika seseorang diwajibkan untuk menjamin orang lain menikmati suatu hak atau benda terhadap suatu yang bersifat kebendaan, seperti penjual yang harus menanggung pembeli dari gangguan pihak ketiga (Pasal 1492 BW). Dalam kaitannya dengan *vrijwaring*, jika ternyata pembeli ini (Mis A) kemudian digugat oleh C, karena B dulunya menjual barang C kepada A, maka B dapat ditarik sebagai *vrijwaring*;
2. *Vrijwaring Simple/ sederhana*, terjadi apabila sekiranya tergugat dikalahkan dalam sengketa yang sedang berlangsung, ia mempunyai hak untuk menagih kepada pihak ketiga: penanggung dengan melunasi hutang mempunyai hak untuk menagih kepada debitur (*Vide*: Pasal 1839, dan Pasal 1840 BW). Artinya dalam tuntutan itu ada tuntutan Penggugat melawan Tergugat (tertanggung) dan tuntutan Tergugat melawan pihak ketiga (penanggung);

Berdasarkan uraian di atas jelas bahwa *voeging* yakni pihak ketiga yang mempunyai kepentingan terhadap para pihak dengan memihak kepada salah satu pihak. Sedangkan *tussenkomst*, pihak ketiga itu menjadi pihak yang mengintervensi kepada para pihak tanpa ada keberpihakannya, dengan maksud untuk membela kepentingannya sendiri. Dan jelas sangat



berbeda juga dengan *vrijwaring*, oleh karena pihak ketiga ditarik secara terpaksa (bukan kehendak pihak ketiga). Pihak ketiga dianggap sebagai Penanggung atas perkara yang dituntut oleh Penggugat kepada Tergugat; Bahwa dengan berpedoman pada Berita Acara di Persidangan patut diketahui tidak ditemukan salinan putusan penetapan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukadana yang dapat digunakan sebagai dasar untuk mengesahkan penambahan pihak yang dilakukan oleh Penggugat/Pembanding (Termohon Kasasi) sebagai pihak yang ikut serta baik sebagai pihak yang melakukan *voeging*, *tussenkomst*, dan *vrijwaring* (intervensi). Dengan demikian, secara jelas dan terang adanya penambahan pihak oleh Penggugat/Pembanding yang dibenarkan oleh *Judex Facti* baik Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar Hukum Acara Perdata atau adanya kekhilafan Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukadana dalam memberikan pertimbangan hukumnya;

Bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Hukum Acara Perdata dan pendapat ahli sebagai doktrin hukum, secara jelas dan terang mengenai gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dengan menambahkan pihak Turut Tergugat II/Turut Terbanding II tidak diatur dalam Hukum Acara Perdata. Untuk itu, dalam memori kasasi ini Turut Tergugat II dengan dasar hubungan hukum yang terjadi dengan Tergugat II (sekarang menjadi Pemohon Kasasi II) seharusnya menjadi Tergugat III sehingga adalah patut saat ini menjadi Pemohon Kasasi III. Dengan demikian, berdasarkan fakta hukum adanya penambahan pihak oleh Penggugat setelah melalui proses mediasi dan bukan dengan mengajukan gugatan baru, secara terang dan jelas bertentangan dengan Hukum Acara Perdata dan doktrin hukum sehingga sangat merugikan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II (Pemohon Kasasi III);

2. *Judex Facti* Melanggar Hukum Tentang Kedudukan Hukum Pemohon Kasasi III Selaku Turut Tergugat dalam Gugatan Penggugat;

Bahwa dalam Hukum Acara Perdata dikenal istilah Penggugat dan Tergugat, kemudian dalam praktek timbul istilah yang dikenal dengan istilah Turut Tergugat. Tergugat adalah pihak yang harus bertanggungjawab penuh atas tuntutan dari Penggugat. Sedangkan pengertian Turut Tergugat adalah pihak yang tidak membawa resiko apapun juga dalam pelaksanaan pada putusan Pengadilan dan tidak membawa tuntutan apapun yang



diajukan oleh Penggugat tetapi wajib mematuhi putusan yang ditetapkan atas gugatan tersebut;

Bahwa berdasarkan gugatan Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada posita angka 25 secara jelas terurai Turut Tergugat II (Pemohon Kasasi III) membeli dari Tergugat II (Pemohon Kasasi II) atas tanah dan bangunan yang telah beralih dan dikuasai oleh Pemohon Kasasi III. Untuk itu, dengan kedudukan hukum Pemohon Kasasi III sebagai Turut Tergugat, maka secara hukum Pemohon Kasasi III hanya sebagai pihak yang mematuhi putusan pengadilan dan tidak membawa dampak apapun terhadap Pemohon Kasasi III;

Bahwa fakta hukumnya, adanya putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjungkaran *juncto* putusan Pengadilan Negeri Sukadana yang menjadi pihak yang sangat dirugikan adalah Pemohon Kasasi III. Dengan ini, menjadi suatu keanehan atau terjadi kesalahan dalam penerapan Hukum Acara Perdata atas penerimaan dan pemeriksaan gugatan Penggugat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukadana sehubungan kedudukan hukum Pemohon Kasasi III dalam gugatan hanya sebagai Turut Tergugat yang seharusnya hanya mengetahui atau mematuhi adanya putusan sehubungan dengan lingkup pekerjaan bukan sebagai pihak yang wajib memenuhi tuntutan atau gugatan Penggugat atas perkara *a quo*;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata sesuai Perma Nomor 1 Tahun 2016, maka demi hukum Turut Tergugat tidak diwajibkan untuk melakukan mediasi karena bukan pihak yang memiliki hubungan hukum secara langsung atas perkara *a quo*. Tetapi fakta hukumnya obyek sengketa perkara *a quo* secara sah berdasarkan hukum dimiliki dan dikuasai oleh Turut Tergugat II (Pemohon Kasasi III). Dengan tidak dijadikannya pihak Tergugat terhadap Turut Tergugat II (Pemohon Kasasi III) maka putusan *Judex Facti* telah sangat merugikan Pemohon Kasasi III yang secara patut wajib dilindungi hukum sebagai pemegang hak yang sah dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM). Untuk itu, fakta hukumnya telah terjadi kekhilafan Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukadana dengan menerima adanya perubahan atau penambahan atas gugatan dari Penggugat dalam perkara *a quo*. Hal ini secara jelas telah adanya pelanggaran Hukum Acara Perdata atas perkara *a quo* sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 6-8-1973 Nomor 663 K/Sip/1971 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 1-8-1973 Nomor 1038 K/Sip/1972, yang kaedah hukumnya menentukan sebagai berikut:

Halaman 38 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Ada juga istilah Turut Tergugat pihak ini tidak menguasai objek sengketa atau mempunyai kewajiban melaksanakan sesuatu. Namun hanya sebagai syarat lengkapnya pihak dalam berperkara. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohon agar tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan”;

Bahwa fakta hukumnya, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjungkarang telah menjatuhkan amar yang menyatakan:

“Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 855 tertanggal 17 Juni 2013 atas nama Saima Pasaribu Boru Munthe (Tergugat II/Terbanding II) telah beralih kepemilikan kepada Sdr Lili Suryani (Turut Tergugat II/Turut Terbanding II) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (BPN) Lampung Timur tidak memiliki kekuatan Hukum”;

Secara hukum, amar petitum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tersebut memberi hukuman kepada Pemohon Kasasi III bukan hanya untuk mematuhi Putusan *Judex Facti* tetapi lebih dari itu wajib menyerahkan hak miliknya yang sah kepada Penggugat. Padahal, fakta hukumnya Pemohon Kasasi III hanya menjadi pihak Turut Tergugat. Dengan demikian, putusan dan kesalahan *Judex Facti* dalam penerapan hukum atas gugatan Penggugat telah menimbulkan kerugian yang sangat besar kepada Pemohon Kasasi III;

Bahwa bahwa sebagaimana ditentukan dalam Yurisprudensi MARI tersebut di atas, maka seharusnya putusan *Judex Facti* yang dimintakan kasasi ini ke Mahkamah Agung, hanya membebaskan tanggungjawab kepada Pemohon Kasasi III untuk mematuhi putusan pengadilan (*Judex Facti*) tanpa harus menanggung kerugian yang besar akibat putusan tersebut mengingat kedudukan hukum Pemohon Kasasi III hanya sebagai pihak Turut Tergugat/Turut Terbanding. Dengan demikian, menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa telah terjadi kesalahan atau kekeliruan dalam penerapan hukum atas gugatan Penggugat terhadap perkara *a quo* yang melanggar Hukum Acara Perdata yang berlaku. Dalam hal ini Pemohon Kasasi III, telah secara sah membeli tanah dan bangunan objek sengketa *a quo* yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan selanjutnya diikuti dengan penyerahan fisik atas objek perkara oleh Pemohon Kasasi II kepada Pemohon Kasasi III. Dengan demikian, cukup alasan hukum bagi Para Pemohon Kasasi untuk dengan tegas dan jelas *Judex Facti* telah melanggar hukum terkait kedudukan hukum Pemohon Kasasi III selaku Turut Tergugat dalam gugatan Penggugat tetapi wajib

Halaman 39 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016

#### 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)

Halaman 39



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan haknya yang sah kepada Pengugat sebagaimana putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjungkarang;

3. *Judex Facti* Telah Melanggar Hukum Dalam Pembuktian Terkait Sahnya Jual Beli Antara Pemohon Kasasi I Dengan Termohon Kasasi;

- *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Sehubungan Adanya Bukti Otentik Hasil Labkrim Nomor Lab: 2217/DTF/1999 Tertanggal 10 November 1999;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan jual beli antara Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi telah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap karena telah adanya kesepakatan dan terjadi jual beli dengan dukungan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1870 K/Pid/2005 tertanggal 13 Januari 2006 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Metro Nomor 756/Pid.B/2004/PN M, tertanggal 28 Juni 2005, yang membebaskan Termohon Kasasi telah melakukan pemalsuan surat adalah sangat bertentangan dengan Hukum Pembuktian;

Bahwa putusan Mahkamah Agung tidak menolak permohonan kasasi yang diajukan Jaksa Penuntut Umum dan juga tidak mengakui pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam perkara pidana pemalsuan surat yang dituduhkan kepada Termohon Kasasi sebagaimana putusan Pidana Pengadilan Negeri Metro Nomor 756/Pid.B/2004/PN M, tertanggal 28 Juni 2005 adalah telah tepat pertimbangan hukumnya. Dalam hal ini, pertimbangan hukum Putusan Pidana Pengadilan Negeri Metro tersebut tidak mempertimbangkan tentang Hasil Labkrim Nomor Lab: 2217/DTF/1999 tertanggal 10 Nopember 1999 dari Pusat Laboratorium Forensik Mabes Polri, yang menyatakan tandatangan Termohon Kasasi dalam surat jual beli tanah dan bangunan tanggal 3 Januari 1988 antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi I adalah "karangan";

Bahwa secara nyata untuk membuktikan suatu tandatangan yang diduga palsu atau tidak adalah melalui hasil Uji Laboratorium Forensik, sehingga dengan diterbitkannya Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik Nomor 2217/DTF/1999 tanggal 10 November 1999 dari Pusat Laboratorium Forensik Mabes Polri, maka secara nyata dan jelas mengenai tandatangan Termohon Kasasi dalam Surat Jual Beli Tanah dan Bangunan tanggal 3 Januari 1988 antara Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi yang diragukan kebenarannya telah terjadi;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukadana Nomor 17/Pdt.G/2014/PN Sdn., tanggal 17 November 2015 yang

Halaman 40 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016

#### 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)

Halaman 40



diambilalih oleh Pengadilan Tinggi Tanjungkarang pada halaman 19, yang menyatakan antara Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi telah terjadi suatu bentuk kontruksi hukum yaitu peristiwa hukum berupa peminjaman uang dari Pemohon Kasasi I kepada Termohon Kasasi, yang akhirnya oleh Termohon Kasasi dibuatkan Surat Jual Beli atas objek perkara *a quo* dengan atas nama Pemohon Kasasi I hanya tandatangan "karangan" sebagaimana bukti Hasil Labkrim Nomor Lab: 2217/DTF/1999 tertanggal 10 November 1999 dari Pusat Laboratorium Forensik Mabes Polri Hal ini dikuatkan pula dengan Yurisprudensi MARI 1974 K/Pdt/2001 Tanggal 29 September 2003, yang menentukan bahwa:

"Peralihan hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tanda tangan sehingga batal demi hukum jual beli tanah harus dibuktikan melalui pemeriksaan dari laboratorium kriminologi";

Bahwa Hasil Labkrim Nomor Lab: 2217/DTF/1999 tertanggal 10 November 1999 dari Pusat Laboratorium Forensik Mabes Polri menjadi bukti otentik adanya pemalsuan tandatangan (tandatangan karangan) dalam Surat Jual Beli yang dibuat oleh Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi. Dengan demikian, secara jelas dan nyata jual beli tersebut patut untuk dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 16 sampai halaman 19, yang kaedah hukumnya menyatakan terkait jual beli antara Tergugat I/Tembanding I (Pemohon Kasasi I) dengan Penggugat/Pembanding (Termohon Kasasi) adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara atau Hukum Adat dimana jual beli menurut Hukum Adat harus memenuhi syarat riil dan kontan. Untuk itu, *Judex Factie* dalam pertimbangan hukumnya berdasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Metro Nomor 756/Pid.B/2004/PN M, tanggal 28 Juni 2005 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1870K/Pid/2005 tanggal 13 Januari 2006 yang membebaskan Penggugat/Pembanding (Termohon Kasasi) karena tidak terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan surat jual beli antara Pemohon kasasi I dengan Termohon Kasasi. Selanjutnya, Putusan tersebut menjadi dasar adanya pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum oleh Penggugat/Pembanding (Termohon Kasasi) atas perkara *a quo*;

Bahwa berkaitan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan jual beli antara Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi telah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap karena



telah adanya kesepakatan dan terjadi jual beli dengan dukungan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1870 K/Pid/2005 tertanggal 13 Januari 2006 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Metro Nomor 756/Pid.B/2004/PN M, tertanggal 28 Juni 2005, yang membebaskan Termohon Kasasi telah melakukan pemalsuan surat adalah sangat bertentangan dengan hukum pembuktian;

Bahwa putusan Mahkamah Agung tidak menolak permohonan kasasi yang diajukan Jaksa dan juga tidak mengakui pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam perkara pidana pemalsuan surat yang dituduhkan kepada Termohon Kasasi sebagaimana putusan Pidana Pengadilan Negeri Metro Nomor 756/Pid.B/2004/PN M, tertanggal 28 Juni 2005 adalah telah tepat pertimbangan hukumnya, karena pertimbangan hukum Putusan Pidana Pengadilan Negeri Metro tersebut tidak mempertimbangkan tentang Hasil Labkrim Nomor Lab: 2217/DTF/1999 tertanggal 10 Nopember 1999 dari Pusat Laboratorium Forensik Mabes Polri, yang menyatakan tandatangan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam surat jual beli tanah dan bangunan tanggal 3 Januari 1988 antara Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dengan Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I adalah "karangan";

Bahwa secara nyata untuk membuktikan suatu tandatangan yang diduga palsu atau tidak adalah melalui hasil Uji Laboratorium Forensik, sehingga dengan diterbitkannya Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik Nomor 2217/DTF/1999 tanggal 10 November 1999 dari Pusat Laboratorium Forensik Mabes Polri, maka secara nyata dan jelas bahwa tandatangan Penggugat/Pembanding (Termohon Kasasi) dalam Surat Jual Beli Tanah dan Bangunan tanggal 3 Januari 1988 antara Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi yang diragukan kebenarannya telah nyata terbukti benar telah terjadi pemalsuan tanda tangan;

Bahwa perlu ditegaskan oleh Para Pemohon Kasasi dalam memori kasasi ini mengenai Putusan Mahkamah Agung Nomor 1870 K/Pid/2005 tertanggal 13 Januari 2006, yang dijadikan dasar hukum oleh Penggugat/Pembanding (Termohon Kasasi) atas gugatannya adalah kesalahan atau kekeliruan yang nyata dari *Judex Facti* dalam penerapan hukum atas perkara *a quo*. Bahwa permohonan kasasi atas perkara pidana tersebut diajukan oleh Jaksa Penuntut Umum atas Putusan Pidana Nomor 756/Pid.B/2004/PN M, tanggal 28 Juni 2005 dinyatakan



tidak diterima oleh Mahkamah Agung dengan pertimbangan hukum Pemohon Kasasi (Jaksa Penuntut Umum) dalam mengajukan memori kasasinya telah lewat waktu. Adanya fakta hukum ini perlu ditegaskan kembali oleh Para Pemohon Kasasi karena pertimbangan hukum tidak dapat diterima karena pengajuan memori kasasi yang diajukan oleh Jaksa Penuntut Umum telah lewat 2 (dua) hari dari ketentuan hukum atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 1870 K/Pid/2005 tertanggal 13 Januari 2006 adalah sebuah kesalahan dari kesengajaan yang nyata dari Jaksa Penuntut Umum atau Penggugat/Pembanding (Termohon Kasasi) yang tidak keberatan atas keterlambatan permohonan kasasi tersebut. Dengan demikian, patut diduga telah lahir permufakatan jahat antara Jaksa Penuntut Umum dan Termohon Kasasi untuk dengan sengaja menyampaikan memori kasasi dengan tidak tepat waktu (terlambat) sehingga tidak terjadi kesalahan atas tindak pidana yang dituduhkan kepada Terdakwa selaku Penggugat/Pembanding (Termohon Kasasi) dalam perkara *a quo*. Fakta hukum ini adalah keanehan yang nyata dari perbuatan kesengajaan dan kebenarannya hanya diketahui Tuhan Yang Maha Esa. Namun, akibat dari perbuatan kesengajaan atau kelalaian tersebut telah sangat merugikan Pemohon Kasasi III selaku pemilik hak yang sah atas objek sengketa dalam perkara *a quo* yang memperoleh haknya sesuai hukum dengan itikad baik selaku Pembeli atas objek sengketa dari Penjual karena adanya Sertifikat Hak Milik sebagai bukti otentik atas benda objek sengketa ini;

- *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Dengan Menyatakan Jual Beli Yang Lahir Dari Tanda Tanda Karangan Dan Rekayasa Hukum Adalah Sah;

Bahwa berkaitan dengan argumentasi hukum pembuktian tersebut, maka perjanjian jual beli antara Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi adalah perjanjian pinjam uang dengan jaminan tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi I, dan saat jatuh tempo Pemohon Kasasi I tidak dapat melunasi, maka selanjutnya tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi I diklaim oleh Termohon Kasasi dengan dibuatkan surat jual beli yang tandatangan Pemohon Kasasi I adalah hasil "karangan" dari Termohon Kasasi;

Bahwa secara hukum pembuatan surat jual beli antara Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi merupakan pengalihan pinjaman yang dilakukan oleh Termohon Kasasi selaku kreditur dengan Pemohon Kasasi I selaku debitur, sehingga apabila dalam jangka waktu yang





ditentukan, Pemohon Kasasi I tidak dapat melunasi maka oleh Termohon Kasasi dibantu oleh Saksi Puji Lestono dibuatkan surat jual beli dengan tandatangan Pemohon Kasasi I berupa “karangan”, sehingga jual beli demikian menurut Yurisprudensi MARI Nomor 252 K/Pdt/2002 tanggal 11 Juni 2004 adalah jual beli yang cacat hukum sebagaimana kaedah hukumnya menentukan:

“jual beli adalah tidak wajar karena tidak disertai dengan penyerahan tanah dan bangunan kepada Pembeli, jika tanah dan rumah dipakai untuk pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat, selisihnya sangat besar maka dapat disimpulkan jual beli tersebut hanya rekayasa dan harus dinyatakan cacat hukum dengan segala konsekuensinya”;

Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi apabila dihubungkan dengan Yurisprudensi MARI tersebut dan hasil Hasil Labkrim Nomor Lab: 2217/DTF/1999 tertanggal 10 November 1999 dari Pusat Laboratorium Forensik Mabes Polri, maka jual beli yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi tertanggal 3 Januari 1988, adalah jual beli rekayasa dan tidak wajar maka sudah sepatutnya dinyatakan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya;

- c. *Judex Facti* Telah Melanggar Hukum Dengan Tidak Mengakui Sahnya Jual Beli Antara Pemohon Kasasi I Dengan Pemohon Kasasi II Yang Dilanjutkan Pengalihan Hak Dari Pemohon Kasasi II Kepada Pemohon Kasasi III;

Adanya penyerahan tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi II dalam hal ini Pemohon Kasasi II menempati tanah dan bangunan tersebut tanpa ada gangguan dari pihak manapun dengan terjadinya penyerahan secara fisik oleh Penjual (Pemohon Kasasi I) kepada Pembeli (Pemohon Kasasi II) sehingga jual beli berdasarkan hukum jual beli tersebut adalah wajar dan sah sesuai dengan hukum perjanjian jual beli atas benda;

Bahwa fakta hukumnya gangguan yang timbul kemudian adalah lahir dari Termohon Kasasi berupa pengakuan sepihak mengenai hak kepemilikan yang menyatakan bahwa benda objek perkara *a quo* adalah miliknya tanpa mengganggu penguasaan fisik atas benda objek perkara *a quo* yang saat ini masih dikuasai oleh Pemohon Kasasi III berdasarkan bukti Sertifikat Hak Milik yang diperoleh secara sah dengan jual beli dari Pemohon Kasasi II;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa *Judex Facti* telah salah dan melanggar hukum dalam memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan penerbitan SHM Nomor 855 tertanggal 17 Juni 2013 atas nama Pemohon Kasasi I yang sekarang telah beralih menjadi atas nama Pemohon Kasasi III adalah cacat prosedur. Bahwa berdasarkan hukum hak milik yang telah dibuktikan dengan sertifikat kepemilikan yang sah bukan menjadi kewenangan dari *Judex Facti* untuk membatalkan bukti kepemilikan tersebut tetapi menjadi kewenangan hukum dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa fakta hukumnya dengan terbitnya SHM Nomor 855 oleh BPN Lampung Timur tertanggal 17 Juni 2013 atas nama Pemohon Kasasi I yang sekarang telah beralih menjadi atas nama Pemohon Kasasi III tidak diajukan permohonan keberatan oleh Termohon Kasasi atau pihak manapun yang merasa memiliki hak atas benda objek perkara *a quo*. seharusnya dengan adanya pengumuman dan mengetahui adanya telah terbit, maka Termohon Kasasi dan atau pihak manapun dapat mengajukan keberatan dengan melakukan gugatan kepada Peradilan Tata Usaha Negara bukan dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Pengadilan Negeri. Untuk itu, dengan tidak ada gugatan kepada Peradilan Tata Usaha Negara tentang cacat prosedur atas terbitnya SHM Nomor 855 tersebut selama jangka waktu 5 tahun (sejak diterbitkannya) maka berdasarkan hukum Sertifikat Hak Milik tersebut menjadi bukti yang kuat, sah dan mutlak atas kepemilikan tanah dalam hal ini Pemohon Kasasi III;

Bahwa fakta hukumnya, yang terjadi saat ini adalah Pemohon Kasasi III sebagai pemegang hak yang sah dibuktikan dengan SHM Nomor 855 oleh BPN Lampung Timur menjadi pihak yang sangat dirugikan atas putusan dari *Judex Facti* Pengadilan Tinggi sehingga untuk mempertahankan haknya tersebut, maka Pemohon Kasasi II mengajukan permohonan kasasi ini dan memohon pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung untuk memeriksa kembali terjadinya kesalahan dalam penerapan hukum oleh *Judex Facti* atas perkara *a quo*;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi, kontra memori dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sukadana, ternyata *Judex Facti* Pengadilan Tinggi

Halaman 45 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016

### 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

Tanjungkarang tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat membeli tanah objek sengketa dari Tergugat I pada tahun 1986 di atas kertas segel dan sejak jual beli tersebut objek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat, sehingga tindakan Tergugat I menjual objek sengketa kepada Tergugat II adalah tidak sah;
- Bahwa selain itu alasan kasasi tersebut pada hakekatnya mengenai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: JITUN BIN NYONO, dan Pemohon Kasasi II: SAIMAH PASARIBU MUNTHER, dan Pemohon Kasasi III: LILI SURYANI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

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

Halaman 46 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016



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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **JITUN BIN NYONO**, Pemohon Kasasi II: **SAIMAH PASARIBU MUNTHE**, dan Pemohon Kasasi III: **LILI SURYANI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I juga sebagai Turut Termohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I dan Pemohon Kasasi II juga sebagai Turut Termohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding II dan Pemohon Kasasi III juga sebagai Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat II/Turut Terbanding III untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 30 Januari 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya:

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 RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
**NIP. 19630325 198803 1 001**

Halaman 47 dari 47 hal. Put. Nomor 3445 K/Pdt/2016