



PUTUSAN
Nomor 3006 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

MUHAMMAD RUSLI atau ditulis **HAJI MUHAMMAD RUSLI bin HAJI LIMAN**, bertempat tinggal di Jalan Pancasila, Gang Pisang, RT 21, RW 05, Kelurahan Madurejo, Kecamatan Arut Selatan, Pangkalan Bun, dahulu di Jalan Iskandar, RT XIV, RW V, Kelurahan Madurejo, Kecamatan Arut Selatan, Pangkalan Bun, Kabupaten Kotawaringin Barat, Kalimantan Tengah; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n:

1. LAI SIAN YUN binti LAI SIT NEN, ahli waris almarhum Anton Liu, bertempat tinggal di Jalan Budi Mulia Nomor 05, RT 05, RW 08, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan Barat, Jakarta Utara;

2. MUHAMMAD SRIOSAKO bin HARTANI HAJI UMRAH, bertempat tinggal di Jalan Hiu Putih Raya Nomor 54 A, RT 10, RW 03, Desa Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Palangkaraya, Kalimantan Tengah;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Labih Marat Binti, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Raden Saleh II, Nomor 10 Palangka Raya, Kalimantan Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding; Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat punya tanah di Jalan HM. Rafi'i (sekarang Jalan Bayangkara), RT 02, Desa Pasir Panjang, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat, ukuran panjang 130 meter, lebar 75 meter,

Halaman 1 dari 23 hal.Put. Nomor 3006 K/Pdt/2016



dengan batas-batas:

Utara : tanah H. Ramlan;

Timur : tanah Kantong P;

Selatan : tanah H. Mardin;

Barat : Jalan HM. Rafi'i (sekarang Jalan Bayangkara);

Untuk selanjutnya disebut juga objek sengketa;

Sebagaimana Surat Pernyataan dan Lampiran Surat Pernyataan tanggal 24 Mei 1992 yang ditandatangani Ketua RT dan Kepala Desa Pasir Panjang;

2. Bahwa objek sengketa diperoleh Penggugat dari PUPU yang digarap sejak tahun 1965;

3. Bahwa pada tahun 1996 Penggugat menjual tanah tersebut kepada Anton Liu dengan uang muka Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) sedangkan harga keseluruhan Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

4. Bahwa setelah Anton Liu membayar uang muka Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat, maka surat tanah objek sengketa berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) asli objek sengketa diserahkan Penggugat kepada Anton Liu;

5. Bahwa setelah pembayaran uang muka tersebut, Penggugat berulang kali mencari Anton Liu untuk menagih kekurangan pembayaran jual beli objek sengketa. Ternyata Anton Liu menghilang, Penggugat tidak mengetahui tempat tinggal Anton Liu. Penggugat menganggap Anton Liu tidak jadi membeli objek sengketa. Hingga bulan Agustus 2014 Penggugat menerima panggilan dari Kepolisian Resort Kotawaringin Barat yang intinya Penggugat diminta keterangan sehubungan dengan Laporan Tergugat II Nomor LP/199/II/2014/KALTENG/RES KOBAR tanggal 26 Februari 2014 mengenai dugaan tindak pidana penyerobotan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 385 KUHP;

6. Bahwa Penggugat lebih terkejut lagi dan baru ingat setelah melihat berkas di Polres kotawaringin Barat ternyata antara Penggugat dengan Anton Liu ada ikatan jual beli di Notaris Eko Sumarmo, S.H., dengan Nomor 7 tanggal 11 Oktober 1996, dan Penggugat diberitahu penyidik kalau Anton Liu sudah meninggal dunia;

7. Bahwa karena Anton Liu sudah meninggal dunia maka dalam perkara ini diwakili Tergugat I sebagai isteri/ahli warisnya;

8. Bahwa dalam Pasal 2 ikatan jual beli tersebut disebutkan: "harga jual beli yang akan dilakukan oleh para pihak, telah mereka setuju bersama, yaitu



sebesar tujuh juta lima ratus ribu rupiah (Rp7.500.000,00), yang pembayarannya akan dilakukan pada saat penandatanganan akta ini.” Namun hingga sekarang sudah sekitar 19 (sembilan belas) tahun belum dibayar lunas oleh Anton Liu;

9. Bahwa dalam Pasal 10 ikatan jual beli disebutkan: ”mengenai ikatan jual beli ini berikut segala akibatnya, para pihak memilih domisili umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri/Ekonomi Pangkalan Bun.” Oleh karena itu perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Pangkalan Bun;

10. Bahwa sesuai keterangan penyidik Polres Kotawaringin Barat, ternyata pada tahun 1998 Anton Liu menjual lagi tanah yang dibelinya dari Penggugat kepada Tergugat II dengan harga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Padahal Anton Liu sudah 19 (sembilan belas) tahun belum membayar lunas jual beli objek sengketa kepada Penggugat;

11. Bahwa pembelian Tergugat II atas objek sengketa dari Anton Liu dilakukan di bawah tangan, tanpa adanya perjanjian jual beli di atas kertas segel juga tanpa perjanjian jual beli di atas kertas meterai. Sebagaimana keterangan Tergugat II yang diberikan di persidangan di atas sumpah dalam perkara pidana Nomor 337/Pid.B/2014/PN Pbun., Tergugat II menerangkan kalau jual beli objek sengketa antara Anton Liu dengan Tergugat II hanya secara lisan. Pembayaran atas harga tanah pun oleh Tergugat II tidak dibayar langsung kepada Anton Liu, tetapi dibayar kepada orang yang tidak dikenal oleh Tergugat II. Kuitansinya pun tanpa tanggal dan tanpa nama penerima hingga saat Tergugat II memberikan kesaksian di persidangan Tergugat II tidak tahu nama orang yang diberi uang pembayaran objek sengketa. Juga tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang: Lurah, Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

12. Bahwa objek sengketa adalah tanah, barang tidak bergerak, atas nama. Menurut ketentuan perundang-undangan jual beli tanah setidaknya dilakukan di hadapan lurah/Notaris/PPAT. Ternyata jual beli objek sengketa antara Tergugat II dengan Anton Liu tidak dilakukan di hadapan lurah/Notaris/PPAT. Dengan demikian jual beli objek sengketa Tergugat II dengan Anton Liu cacat hukum;

13. Bahwa jual beli objek sengketa antara Tergugat II dengan Anton Liu terdapat kejanggalan yang nyata karena sesuai keterangan yang diberikan Tergugat II di persidangan pidana menerangkan, bahwa saat Anton Liu menjual objek sengketa kepada Tergugat II, Anton Liu dalam keadaan terpaksa/butuh uang. Anehnya Tergugat malah membeli objek



sengketa tahun 1998 dengan harga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), sedangkan Anton Liu membeli objek sengketa dari Penggugat tanggal 11 Oktober 1996, dengan harga Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Jual beli objek yang sama selisih 2 (dua) tahun, dalam keadaan butuh uang malah lebih dari 6 (enam) kali lipat;

14. Bahwa jual beli objek sengketa yang dilakukan Tergugat II dengan Anton Liu jelas-jelas merugikan Penggugat. Untuk itu diajukan gugatan ini;

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

1. Menerima gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Menyatakan Anton Liu telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan batal ikatan jual beli atas objek sengketa antara Penggugat dengan Anton Liu di Notaris Eko Sumarmo, S.H., dengan Nomor 7 tanggal 11 Oktober 1996;
5. Menyatakan jual beli objek sengketa antara Tergugat II dengan Anton Liu cacat hukum;
6. Menyatakan Tergugat II tidak mempunyai hak atas objek sengketa;
7. Menghukum Para Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Pangkalan Bun berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I/Anton Liu (Almarhum) yang sekarang kedudukannya digantikan oleh Lai Sian Yun Binti Lai Sit Nen selaku isteri/ahli waris Anton Liu (almarhum) telah membuat kesepakatan bersama tentang jual beli sebidang tanah perbatasan milik Penggugat sebagaimana Surat Pernyataan Tanggal 24 Mei 1992 yang dibuat oleh Penggugat dan diketahui oleh Kepala Desa Pasir Panjang Tanggal 24 Mei 1992, Nomor 107/DPP/V/1992 dengan Ukuran Panjang 130 (seratus tiga puluh) Meter dan Lebar 35 (tiga puluh lima) Meter dengan batas-batas:

Utara : tanah H. Ramlan;

Timur : tanah Kantong P;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : tanah H. Mardin;

Barat : Jalan HM. Rafi (sekarang Jalan Bayangkara);

2. Bahwa kesepakatan jual beli sebidang tanah perbatasan milik Penggugat tersebut dituangkan dalam bentuk "ikatan jual beli" yang dibuat di hadapan Eko Soemarno, S.H., Notaris/PPAT di Pangkalan Bun pada Tanggal 11 Oktober 1996 dengan Akta Nomor 7, yang dalam Pasal 2 (dua) disebutkan: "Harga jual beli yang akan dilakukan oleh para pihak, telah mereka setuju bersama, yaitu sebesar tujuh juta lima ratus ribu rupiah (Rp.7.500.000,00) yang pembayarannya akan dilakukan pada saat penandatanganan akta ini".

3. Bahwa Tergugat I telah membayar lunas harga pembelian sebidang tanah milik Penggugat tersebut senilai tujuh juta lima ratus ribu rupiah (Rp.7.500.000,00) dan Penggugat menyerahkan kepada Tergugat I Surat Pernyataan Tanggal 24 Mei 1992 yang dibuat oleh Penggugat dan diketahui oleh Kepala Desa Pasir Panjang tanggal 24 Mei 1992, Nomor 107/DPP/V/1992 dengan ukuran panjang 130 (seratus tiga puluh) meter dan lebar 35 (tiga puluh lima) meter dengan batas-batas:

Utara : tanah H. Ramlan;

Timur : tanah Kantong P;

Selatan : tanah H. Mardin;

Barat : jalan HM. Rafi'i (sekarang Jalan Bayangkara);

4. Bahwa karena Tergugat I telah membayar harga pembelian sebidang tanah milik Penggugat dan Penggugat telah menyerahkan surat pernyataan Tanggal 24 Mei 1992 yang dibuat oleh Penggugat dan diketahui oleh Kepala Desa Pasir Panjang tanggal 24 Mei 1992, Nomor 107/DPP/V/1992 dengan Ukuran Panjang 130 (seratus tiga puluh) meter dan lebar 35 (tiga puluh lima) meter dengan batas-batas:

Utara : tanah H. Ramian;

Timur : tanah Kantong P;

Selatan : tanah H. Mardin;

Barat : Jalan HM. Rafi'i (sekarang Jalan Bayangkara);

Maka perikatan antara Penggugat dan Tergugat I telah hapus sebagaimana ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata yang menyatakan perikatan hapus karena pembayaran;

5. Bahwa karena perikatan telah hapus maka Penggugat tidak dapat mengajukan gugatan untuk membatalkan jual beli dengan Tergugat I sebagaimana kesepakatan yang dituangkan dalam "ikatan jual beli" yang

Halaman 5 dari 23 hal.Put. Nomor 3006 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

dibuat di hadapan Eko Soemarno, S.H., Notaris/PPAT di Pangkalan Bun pada tanggal 11 Oktober 1996 dengan Akta Nomor 7, karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

6. Bahwa Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, Tergugat II hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I yang menjual sebidang tanah miliknya kepada Tergugat II, karena Penggugat telah salah menarik pihak sebagai Tergugat II (*gemis aanhoeda nigheid*), maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pangkalan Bun telah memberikan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2015/PN Pbu., tanggal 3 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Menyatakan Anton Liu telah melakukan wanprestasi;
4. Membatalkan ikatan jual beli Nomor 7 tanggal 11 Oktober 1996 atas objek sengketa antara Penggugat dengan Anton Liu di Notaris Eko Sumarno, S.H.;
5. Menyatakan jual beli objek sengketa antara Tergugat II dengan Anton Liu cacat hukum;
6. Menyatakan Tergugat II tidak mempunyai hak atas objek sengketa;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.046.000,00 (satu juta empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Palangka Raya dengan Putusan Nomor 25/PDT/2016/PT PLK., tanggal 25 April 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Para Tergugat;

Dalam Eksepsi:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 17/Pdt. G./2015/PN Pbu., tanggal 3 Desember 2015 tentang eksepsi;

Dalam Pokok Perkara:

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor

Halaman 6 dari 23 hal.Put. Nomor 3006 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17/Pdt. G./2015/PN Pbu., tanggal 3 Desember 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada 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 Penggugat/Terbanding pada tanggal 27 Mei 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Juni 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 17/Pdt.G/2015/PN Pbu., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pangkalan Bun, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Juni 2016 itu juga;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat pada tanggal 20 Juni 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun pada tanggal 10 Agustus 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/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Keberatan Pertama:

Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Palangka Raya) salah dalam menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku;

Diuraikan sebagai berikut:

1. Tanah adalah benda tidak bergerak atas nama. Tata cara jual beli sudah ditentukan oleh perundang-undangan, yaitu di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau di hadapan Kepala Desa dengan memenuhi asas terang, kontan dan seketika;
2. Jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat II dengan Anton Liu hanya secara lisan (telepon), pembayarannya pun tidak langsung kepada Anton

Halaman 7 dari 23 hal.Put. Nomor 3006 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Liu tetapi kepada seseorang yang Tergugat II tidak tahu namanya, kuitansinya pun tidak ada tanggal dan tidak ada bulan, saksinya pun tidak ada. Objek sengketa tanah tersebut ternyata sekarang sudah sertipikat atas nama orang lain, bahkan tanah dimaksud hingga sekarang dikuasai oleh orang yang tertulis di sertifikat dimaksud dan digunakan untuk bangunan rumah tinggal, warung dan pabrik batako. Dengan demikian jual beli tanah objek sengketa antara Anton Liu dengan Tergugat II tidak memenuhi asas jual beli tanah sebagaimana diatur perundang-undangan. Oleh karenanya petitum 5 dan 6 gugatan yang mohon Menyatakan jual beli objek sengketa antara Tergugat II dengan Anton Liu cacat hukum; dan Menyatakan Tergugat II tidak mempunyai hak atas objek sengketa, harusnya dikabulkan.

3. *Judex Facti* salah menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku, yang dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan:

"Menimbang, bahwa bukti P-1 Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani Penggugat/Terbanding serta diketahui oleh Kepala Desa Pasir Panjang tanggal 24 Mei 1992, bukti tersebut tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, apabila perihal tersebut dihubungkan dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 14 April 1987, antara lain menyatakan "Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti", pendapat yang sama juga termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 112 K/Pdt/1996 dan ternyata tentang keberadaan surat asli dari bukti P-1 yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding tersebut di atas, tidak didukung atau dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi, maka berdasarkan kedua Yurisprudensi tersebut di atas, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa bukti-bukti surat yang tidak diperlihatkan aslinya di persidangan, tidak akan dipertimbangkan dan haruslah dikesampingkan sebagai surat bukti, dengan demikian bukti P-1 tidak dapat mendukung dalil gugatan." (Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya halaman 21 alinea 6);

Pertimbangan tersebut tentu saja salah dan melanggar hukum karena bukti P-1 identik dan sama dengan bukti T.II-1. Sesuai dengan bukti Tergugat II sendiri, yaitu bukti T.II-4 Putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 337/Pid.B/2014/PN P Bu., keterangan Tergugat II di bawah sumpah di Pengadilan Negeri Pangkalan Bun: "Bahwa pada waktu saksi membeli tanah tersebut, ada dokumen tanah berupa Surat pernyataan kepemilikan tanah tanggal 24 Mei 1992 atas nama M. Rusli (Terdakwa) yang diketahui

Halaman 8 dari 23 hal.Put. Nomor 3006 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

oleh Kepala Desa Pasir Panjang dengan Nomor Register 107/DPP/V/1992 tanggal 24 Mei 1992 serta ikatan jual beli tanah antara M. RUSLI (Terdakwa) dengan Anton Liu yang dibuat di Notaris Eko Soemarno, S.H., pada tanggal 11 Oktober 1996.” (Bukti T.II-1 halaman 12 alinea terakhir); Keterangan Tergugat II di bawah sumpah itu diulangi lagi oleh Tergugat II dimuat dalam bukti Tergugat II sendiri yaitu T.II-1 halaman 14 alinea terakhir: ”Bahwa barang bukti Surat Pernyataan Kepemilikan atas nama M. Rusli (Terdakwa) tanggal 24 Mei 1992 yang diketahui oleh Kepala Desa Pasir Panjang dengan Nomor Register 107/DPP/V/1992 tanggal 24 Mei 1992 dan Turunan Akta Ikatan Jual Beli tanah antara M. Rusli (Terdakwa) dengan Anton Liu yang dibuat di Notaris Eko Soemarno, S.H., pada tanggal 11 Oktober 1996 adalah benar dokumen yang saksi terima dari Anton Liu atas pembelian tanah yang saksi lakukan dari Anton Liu pada waktu itu.” (bukti T.II-1 halaman 14 alinea terakhir) Dengan demikian bukti yang diajukan oleh Tergugat II sendiri harus dianggap sebagai pengakuan sempurna yang bisa dipakai sebagai dalil dalam memutus perkara ini;

4. Bahwa Para Tergugat pun tidak membantah dalil gugatan Penggugat posita point 1 yang menyebutkan: ”Penggugat punya tanah di Jalan H.M. Rafi'i (sekarang Jalan Bayangkara), RT 02, Desa Pasir Panjang, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat, ukuran panjang 130 Meter, lebar 75 Meter, dengan batas-batas: Sebagaimana Surat Pernyataan dan Lampiran Surat Pernyataan tanggal 24 Mei 1992 yang ditandatangani Ketua RT dan Kepala Desa Pasir Panjang.” Dengan demikian Para Tergugat sejak awal mengakui kalau objek sengketa itu benar asal usulnya adalah dari Penggugat dengan bukti sebagaimana Surat Pernyataan dan Lampiran Surat Pernyataan tanggal 24 Mei 1992 yang ditandatangani Ketua RT dan Kepala Desa Pasir Panjang. Dengan demikian ada bukti pengakuan dan sangkaan Para Tergugat ditambah bukti T.II-1 tersebut di atas. Dengan demikian keberadaan bukti P-1 aslinya ada pada Tergugat II sudah tidak bisa diingkari lagi;

5. *Judex Facti* salah menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku, yang dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan; ”Menimbang, bahwa bukti P-3 adalah surat panggilan dari kepolisian kepada H. M. Rusli bin H. Liman tanggal 12 Agustus 2014, namun setelah dipelajari secara teliti dan cermat Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bukti P-3 tidak ada relevansinya dengan dalil gugatan sehingga bukti P-3 tidak dapat mendukung dalil gugatan.” (Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya halaman 22 alinea 2);

Halaman 9 dari 23 hal.Put. Nomor 3006 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)



Pertimbangan hukum tersebut tentu saja salah dan melanggar hukum karena bukti P-3 ada hubungan yang erat dengan posita gugatan point 5 dan 6 yang menyebutkan: "Penggugat menganggap Anton Liu tidak jadi membeli objek sengketa. Hingga bulan Agustus 2014 Penggugat menerima panggilan dari Kepolisian Resort Kotawaringin Barat yang intinya Penggugat dimintai keterangan sehubungan dengan Laporan Tergugat II Nomor LP/199/II/2014/KALTENG/RES KOBAR tanggal 26 Februari 2014 mengenai dugaan tindak pidana penyerobotan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 385 KUHP;

Bahwa Penggugat lebih terkejut lagi dan baru ingat setelah melihat berkas di Polres kotawaringin Barat ternyata antara Penggugat dengan Anton Liu ada ikatan jual beli di Notaris Eko Sumarmo, S.H., dengan Nomor 7 tanggal 11 Oktober 1996, dan Penggugat diberitahu penyidik kalau Anton Liu sudah meninggal dunia;"

Dengan demikian bukti P-3 ada relevansinya dan sangat erat hubungannya dengan dalil gugatan. Bukti P-3 juga ada hubungannya dengan bukti Tergugat II sendiri yaitu bukti T.II-4 Putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 337/Pid.B/2014/PN.PBu. Bukti P-3 dan bukti T.II-4 berasal dari laporan polisi Tergugat II sendiri. Oleh karenanya pertimbangan hukum *Judex Facti* yang tidak mempertimbangkan bukti P-3 dan menganggap bukti P-3 tidak ada relevansinya dengan perkara ini padahal bukti P-3 ada hubungannya dengan bukti Tergugat II sendiri adalah pertimbangan hukum yang jelas-jelas salah dan melanggar hukum;

6. *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku yang dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan:

"Menimbang, bahwa sesuai redaksi Pasal 2 Akta Ikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 11 Oktober 1996, harga jual beli yang akan dilakukan oleh para pihak telah mereka setuju bersama yaitu sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang pembayarannya akan dilakukan pada saat penandatanganan, dan akta ternyata telah ditandatangani oleh kedua belah pihak dan saksi-saksi pada 11 Oktober 1996 sebagaimana tertulis di alinea terakhir dari akta dimaksud;

Menimbang, bahwa apabila bukti P-4 dihubungkan dengan bukti T.II-4 berupa putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 337/Pid.B/2014/PN Pbu., atas nama Terdakwa Haji Muhammad Rusli bin Haji Liman (Penggugat/ Terbanding), bukti tersebut tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, namun karena bukti tersebut adalah produk pengadilan dan ada stempel



Pengadilan Negeri Pangkalan Bun di setiap lembar halaman, maka Majelis Hakim tingkat banding berkeyakinan bahwa bukti *a quo* adalah benar adanya, yang dalam keterangan saksi Eko Soemarno, S.H., didalam bukti T.II-4 telah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah Notaris di Pangkalan Bun dan diangkat menjadi PPAT pada tanggal 28 Agustus 1998;
- Bahwa benar Muhammad Rusli dan Anton Liu menghadap kepada saksi untuk dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 7 tanggal 11 Oktober 1996;
- Bahwa para pihak dan saksi-saksi telah membubuhkan tanda tangannya di hadapan saksi dan di kantor saksi;

Maka berdasarkan kedua alat bukti tersebut yang saling bersesuaian, telah diperoleh fakta hukum bahwa Akta Ikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 11 Oktober 1996 telah ditandatangani para pihak tanggal 11 Oktober 1996, maka dengan telah ditandatanganinya akta tersebut, maka secara formil objek yang ada dalam ikatan jual beli telah berpindah tangan haknya dari Muhammad Rusli kepada Anton Liu, dengan demikian bukti P-4 tidak dapat mendukung dalil gugatan Penggugat/Terbanding;" (Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya halaman 23 alinea 1 dan 2);

Pertimbangan hukum tersebut salah dalam menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku, karena justru dengan bukti P-4 ikatan jual beli itu sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10:"Mengenai ikatan jual beli ini berikut segala akibatnya, para pihak memilih domisili umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri/Ekonomi Pangkalan Bun." Maka dengan bukti P-4 itu perkara ini diperiksa oleh Pengadilan Negeri Pangkalan Bun;

7. *Judex Facti* telah menafsirkan sendiri secara salah apa yang ada dalam bukti P-4 dengan menganggap sebagai sudah lunas ikatan jual beli dimaksud padahal dalam ketentuan baku di dalam praktek notaris bila transaksi itu sudah lunas, maka jelas-jelas ditulis lunas dalam akta dan biasanya disebutkan akta tersebut sebagai bukti pelunasan;

8. Adalah suatu standar baku yang terjadi di kalangan notaris, bahwa apabila suatu ikatan jual beli di hadapan notaris dilakukan secara lunas maka dalam akta itu pasti disebutkan secara tegas dalam akta yaitu jual beli telah dibayar lunas dan biasanya disebutkan juga bahwa akta itu sebagai tanda terima pembayarannya atau dibuatkan tanda terima tersendiri. Ternyata klausula tersebut sama sekali tidak dicantumkan dalam akta tersebut. Dengan demikian klausula akta notaris yang menyebutkan:" yang pembayarannya akan dilakukan pada saat penandatanganan akta ini."



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah sudah jelas pengertiannya dan sudah gamblang sebagaimana disebutkan dalam akta dimaksud yaitu saat ditandatangani Ikatan Jual Beli itu pembayarannya belum dilakukan secara lunas. Saat penandatanganan akta ikatan jual beli, pembayarannya masih akan dilakukan alias pembayarannya belum dilakukan secara lunas. Karena masih akan dilakukan pembayaran setelah penandatanganan ikatan jual beli;

9. Pembayaran ikatan jual beli belum lunas, terbukti dalam ikatan jual beli sama sekali tidak disebutkan sudah dibayar lunas, juga tidak disebutkan akta ikatan jual beli sebagai bukti tanda lunas, juga tidak ada kwitansi pembayaran lunas ikatan jual beli. Kalimat yang ada adalah:” ...yang pembayarannya akan dilakukan pada saat penandatanganan akta ini” yang berarti saat dilakukan penandatanganan akta ikatan jual beli, pembayarannya masih akan dilakukan, pembayarannya belum lunas;

10. Oleh karenanya tepat pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Pangkalan Bun yang menyebutkan:

”Menimbang, dari Pasal 2 tersebut, maka pembayarannya atas jual beli tanah tersebut akan dilakukan pada saat penandatanganan akta ini, artinya pada saat penandatanganan akta tersebut belum dilakukan pembayaran dan pembayarannya dilakukan setelahnya dilakukan penandatanganan akta tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana jawaban Para Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah membayar lunas harga pembelian sebidang tanah milik Penggugat tersebut senilai Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan Penggugat menyerahkan kepada Tergugat I Surat Pernyataan tanggal 24 Mei 1992 yang dibuat oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dari pengakuan Para Tergugat tersebut maka yang menjadi persoalan hukum adalah apakah benar Tergugat I sudah membayar lunas ikatan jual beli tanah milik Penggugat tersebut ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1498 K/PDT/2006 tanggal 23 Januari 2008 dalam perkara Masnin binti Samin yang mempunyai kaidah hukum yaitu 'untuk membuktikan apakah jual beli tanah sengketa terjadi dengan cara yang benar, berdasarkan asas *billijkheid beginsel*, maka yang harus membuktikannya adalah pembeli (*in casu* Termohon Kasasi/Tergugat III), karena apabila ia benar telah membeli tanah tersebut, maka ia akan lebih mudah untuk membuktikannya’;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan yurisprudensi tersebut,

Halaman 12 dari 23 hal.Put. Nomor 3006 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

untuk lebih membuktikan apakah Tergugat I sudah melunasi tanah milik Penggugat tersebut maka Majelis Hakim akan membebaskan pembuktian kepada Tergugat I sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II-1;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T.II-1 yaitu surat pernyataan yang dibuat oleh Lay Sien Jun tanggal 19 juni 2014 yang menerangkan bahwa Anton Liu (suami Tergugat I) telah menjual sebidang tanah 130 meter dan lebar 75 meter terletak di Jalan H.M. Rafii Pangkalan Bun, serta sebidang tanah lain dengan ukuran panjang 100 meter dan lebar 50 meter terletak di Jalan Bayangkara, Pangkalan Bun, kepada Bapak M. Sriosako;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T.II-1 tersebut bukanlah tanda bukti pembayaran atas tanah milik Penggugat sebagaimana perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 11 Oktober 1996;

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti surat bertanda T.II-1 tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat I tidak bisa membuktikan sangkalannya apabila Tergugat I sudah membayar lunas Ikatan Jual Beli Tanah milik Penggugat sebagaimana yang ada dalam perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 11 Oktober 1996;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah nyata jika Anton Liu telah tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar sebidang tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan HM. Rafii (sekarang Jalan Bayangkara) RT 02, Desa Pasir Panjang, Kecamatan Arus Selatan, Kabupaten Kotawaringin barat, berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 24 Mei 1992, sebagaimana yang menjadi objek jual beli dalam perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 11 Oktober 1996;"

(Putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun halaman 19 alinea 2 hingga halaman 20 alinea terakhir);

11. Karena Anton Liu belum membayar ikatan jual beli, maka objek sengketa setelah ikatan jual beli itu tetap dikuasai oleh Penggugat, antara lain:

- a. Pasirnya diambil Penggugat ber truk-truk untuk pembangunan bandara serta jalan menuju Bandara Iskandar, Pangkalan Bun;
- b. Digunakan Penggugat untuk menampung bahan bangunan antara lain kayu, batu, batako dan lain-lain;

12. Demikian juga belum ada penyerahan objek sengketa kepada

Halaman 13 dari 23 hal.Put. Nomor 3006 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)



Tergugat I terbukti Tergugat I tidak pernah menguasai objek sengketa, bahkan terakhir objek sengketa dikuasai secara fisik maupun yuridis oleh Kian Fung alias Bob (saksi di persidangan dalam bukti T.II-4) untuk warung dan pabrik pembuatan batako dan Suhendik (saksi di persidangan dalam bukti T.II-4) untuk rumah tinggal;

13. Sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 *juncto* Pasal 1 angka 6 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan: "Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.";

14. Notaris dalam membuat isi perjanjian adalah sesuai dengan keadaan serta apa-apa yang diinginkan dan dengan kesepakatan para pihak saat menghadap Notaris. Keadaan/keinginan para pihak yaitu Penggugat dan almarhum Anton Liu saat menghadap Notaris Eko Sumarno, S.H., dengan maksud membuat Ikatan Jual Beli objek sengketa dengan Akta Nomor 7 tanggal 11 Oktober 1996 tertuang dalam akta itu sendiri yaitu disebutkan: "Harga jual beli yang akan dilakukan oleh para pihak, telah mereka setuju bersama, yaitu sebesar tujuh juta lima ratus ribu rupiah (Rp7.500.000,00), yang pembayarannya akan dilakukan pada saat penandatanganan akta ini."

15. *Judex Facti* juga salah penerapan hukum dan melanggar hukum yang menganggap objek yang ada dalam ikatan jual beli telah berpindah tangan haknya dari Muhammad Rusli kepada Anton Liu, padahal Anton Liu yang beristerikan Tergugat I Lai Sian Yun binti Lai Sit Nen adalah keturunan Timur Asing Tiong Hoa, hal mana yang berlaku baginya saat itu yaitu 7 tanggal 11 Oktober 1996, adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW). Dalam BW Ikatan jual beli atas tanah belum terjadi jual beli tanah sebelum adanya penyerahan (*levering*) dan balik nama. Sedangkan dalam perkara ini objek sengketa tidak pernah dibalik nama menjadi atas nama Anton Liu juga tidak pernah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II yaitu Muhammad Sriosako bin Hartani Haji Umrah. Bahkan objek sengketa terbukti sudah



menjadi 2 (dua) sertifikat atas nama orang lain yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 4278 Desa/Kelurahan Pasir Panjang, Surat Ukur tanggal 12-05-2003, Nomor 399/2003 luas 3.240 m² semula atas nama Syarif Azhari kemudian dijual dan beralih menjadi milik Suhendik (P-8) berdasar bukti P-10 diterangkan bahwa bukti P-8 (Sertifikat Hak Milik Nomor 4278) aslinya ada di bank, sedang dibebani hak tanggungan;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 4804 Desa/Kelurahan Pasir Panjang, Surat Ukur tanggal 23 Maret 2005, Nomor 272 luas 4.932 m² atas nama Kian Fung (P-9);

16. Saksi Suhendik dalam keterangannya di bawah sumpah di Pengadilan Negeri Pangkalan Bun dalam bukti Tergugat II sendiri yaitu bukti T.II-4 menerangkan: "Bahwa saksi mempunyai tanah yang terletak di Jalan Bhayangkara Desa Pasir Panjang, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat, Propinsi Kalimantan Tengah dengan ukuran 25 m x 130 m. Bahwa benar telah ada yang mengakui tanah saksi tersebut sebagai tanah miliknya yakni Muhammad Sriosako;

Bahwa saksi mengetahui hal tersebut dari penyidik sewaktu saksi dipanggil sebagai saksi dalam perkara ini;

Bahwa bukti kepemilikan tanah saksi tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 4278 atas nama Suhendik (nama saksi sendiri) yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 19 Agustus 2003;

Bahwa saksi mendapatkan tanah tersebut dengan cara membelinya dari orang yang bernama Syarif Azhari pada tanggal 03 Juli 2006.

Bahwa pada waktu saksi membeli tanah tersebut dari saudara Syarif Azhari, pada waktu itu ada bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 4278 atas nama Syarif Azhari sendiri;

Bahwa saksi membeli tanah tersebut dari Syarif Azhari dengan harga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), ditambah untuk biaya proses balik nama sebanyak Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sehingga total biaya yang saksi gunakan untuk membeli tanah tersebut sebanyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 4278 atas nama Syarif Azhari diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat pada tanggal 26 September 2003;

Pada waktu saksi membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 4278 atas nama Syarif Azhari yang terbit pada tanggal 26 September 2003, Sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak milik tersebut mengalami perubahan yaitu yang sebelumnya bernama Syarif Azhari berganti nama menjadi Suhendik sedangkan yang lainnya tidak ada mengalami perubahan;

Bahwa saksi tidak mengetahui dari mana saudara Syarif Azhari mendapatkan tanah yang telah dijualnya kepada saksi tersebut;

Bahwa saksi membalik nama sertifikat tersebut atas nama saksi sendiri pada tahun 2006 atas dasar jual beli dengan Syarif Azhari di hadapan notaris yang bernama Nurhadi." (Bukti P.II-4 halaman 22 dan 23);

17. Saksi Kian Fung dalam keterangannya di bawah sumpah di Pengadilan Negeri Pangkalan Bun dalam bukti Tergugat II sendiri yaitu bukti T.II-4 menerangkan:"Bahwa saksi mempunyai tanah yang terletak di Jalan Bhayangkara Desa Pasir Panjang, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah dengan ukuran 50 m x 130 m; Bahwa kemudian ada yang mengakui tanah saksi tersebut sebagai tanah miliknya yakni Muhammad Sriosako;

Bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Muhammad Sriosako, akan tetapi saksi pernah ditelepon orang tersebut yang memberitahukan kepada saksi bahwa ia adalah pemilik tanah yang telah saksi beli dari M. Rusli (Terdakwa) dan meminta saksi supaya membongkar bangunan yang ada di tanah tersebut;

Bahwa saksi membeli tanah dengan luas 50 m x 100 m tersebut dari Terdakwa pada tahun 2005 dengan harga Rp62.500.000,00 (enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), selain itu saksi juga membeli kembali tanah yang lokasinya sama dengan tanah yang pertama kali saksi beli tersebut.

Tanah kedua terletak di bagian belakang dari tanah pertama; Ukuran tanah kedua 50 m x 30 m dengan harga Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah); Dengan demikian keseluruhan tanah yang saksi beli yaitu sekitar 50 m x 130 m dan harga keseluruhan yang telah saksi bayarkan ke Terdakwa yaitu Rp70.500.000,00 (tujuh puluh juta lima ratus ribu rupiah);

Bahwa sewaktu saksi melakukan pembelian tanah yang pertama kali dari Terdakwa saat itu hanya berupa SKT. Terdakwa dan untuk saat ini telah saksi buat sertifikat tanah tersebut sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4804 atas nama Kian Fung (saksi sendiri), sedangkan pembelian tanah yang kedua kali berupa SKT yang dibuat oleh Terdakwa pada tanggal 4 April 2006 dan saat ini belum saksi urus sertifikatnya;

Bahwa untuk saat ini di atas tanah tersebut telah didirikan pabrik batako;

Bahwa yang melakukan pengurusan peningkatan SKT tersebut sehingga

Halaman 16 dari 23 hal.Put. Nomor 3006 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)



menjadi sertifikat adalah saksi sendiri;

Bahwa setahu saksi tanah saksi tersebut bersebelahan dengan tanah milik Suhendik;" (Bukti T.II-4 halaman 27 dan 28);

18. Jual beli objek sengketa antara Tergugat II dengan Anton Liu tidak sesuai yang diatur dalam Undang Undang Nomor 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dalam kaitan peralihan hak atas tanah, tidak dilakukan yang diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah yang menyebutkan:"Atas semua bentuk peralihan hak atas tanah dilakukan di hadapan/melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam bentuk Akta Jual Beli PPAT (yang bentuknya sudah ditentukan oleh undang-undang)";

19. Pada saat dibuat Ikatan Jual Beli objek sengketa dengan Akta Nomor 7 adalah tanggal 11 Oktober 1996. Saat itu belum ada Undang-undang Kewarganegaraan Indonesia yang baru, sedangkan Anton Liu adalah keturunan Timur Asing Tiong Hoa. Oleh karenanya, saat itu yang berlaku bagi Anton Liu adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*burgerlijk weboek* = BW). Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata proses ikatan jual beli masih memerlukan proses lagi yaitu penyerahan (*levering*) barang yang dijualbelikan. Dalam perkara ini sesuai yang diuraikan di atas dan sesuai dengan keterangan saksi Kian Fung dan saksi Suhendik dalam bukti T.II-4 yang intinya objek sengketa hingga sekarang sudah sertipikat dan dikuasai saksi Kian Fung dan saksi Suhendik maka terbukti belum ada penyerahan objek sengketa dari Penggugat kepada Anton Liu;

20. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik bukti P-8 dan P-9 telah memenuhi prosedur yang diatur perundang-undangan berdasar data fisik maupun data yuridis, antara lain melalui Panitia A yang terdiri dari institusi Kelurahan, Kecamatan maupun Badan Pertanahan Nasional itu sendiri, juga dilakukan pengukuran di lokasi oleh Panitia A di ketahui dan ditandatangani batas-batas sesuai dengan para pemilik tanah yang berbatasan, kemudian diumumkan di kantor Kelurahan selama 60 (enam puluh) hari, ternyata tidak ada yang keberatan sehingga terbit Sertifikat Hak Milik bukti P-8 dan P-9. Sertifikat tersebut tidak pernah dibatalkan oleh Pengadilan maupun lembaga lain hingga sekarang;

21. Objek sengketa sudah sertipikat yaitu: Sertifikat Hak Milik Nomor 4278 Desa/Kel. Pasir Panjang, Surat Ukur tanggal 12-05-2003, Nomor



399/2003 luas 3.240 m² semula atas nama Syarif Azhari kemudian dijual dan beralih menjadi milik Suhendik P-8), terbit tahun 2003 atau sudah 13 (tiga belas) tahun, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4804 Desa/Kel. Pasir Panjang, Surat Ukur tanggal 23 Maret 2005, Nomor 272 luas 4.932 m² atas nama Kian Fung (P-9), terbit tahun 2005 atau sudah 11 (sebelas) tahun;

22. Diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah disebutkan: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut."

23. Dalam penjelasan resmi Pasal 32 ayat (2) tersebut disebutkan: "Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan iktikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam Undang Undang Pokok Agraria yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 Undang Undang Pokok Agraria) adalah sesuai dengan lembaga ini. Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkrit dalam penerapan ketentuan dalam Undang Undang Pokok Agraria mengenai penelantaran tanah;"

24. Dengan demikian karena pembayaran Anton Liu belum lunas, maka objek sengketa setelah ditandatangani bukti P-4 secara fisik maupun secara formal belum beralih ke Anton Liu. Terbukti surat objek sengketa masih atas nama Penggugat bahkan sekarang objek sengketa sudah sertipikat atas nama Suhendik (bukti P-8 dan P-10) dan Kian Fung (bukti P-9);

25. *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku yang dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan: "Bahwa bukti P-9 dan P-10 setelah dipelajari secara cermat dan teliti ternyata tidak ada



relevansinya dengan dalil pokok gugatan, maka kedua bukti tersebut haruslah dikesampingkan.” (Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya halaman 24 alinea 1);

Pertimbangan hukum tersebut tentu saja salah dan melanggar hukum karena ternyata *Judex Facti* tidak cermat dan tidak teliti karena bukti P-9 (Sertifikat Hak Milik Nomor 4804 atas nama Kian Fung) dan P-10 telah ditunjukkan aslinya di persidangan. Dengan bukti P-9 sertipikat objek sengketa atas nama Kian Fung dan bukti P-10 Surat Keterangan 22 September 2015 yang menerangkan bukti P-8 aslinya ada di bank karena dibebani hak tanggungan, membuktikan ikatan jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Anton Liu tahun 1996 itu belum lunas sehingga objek sengketa masih atas nama Penggugat dan keadaan sekarang secara yuridis telah menjadi milik Suhendik dan Kian Fung. Bahkan secara fisik dikuasai Suhendik dan Kian Fung sebagaimana disebutkan dalam bukti T.II-4 putusan pengadilan pidana Pangkalan Bun tersebut di atas. Dengan demikian ikatan jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Anton Liu harus dibatalkan;

26. *Judex Facti* salah menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku yang dalam amar putusan menyebutkan: ”Menolak gugatan Penggugat/ Terbanding untuk seluruhnya.” yang berarti menolak petitum gugatan poin 5 dan 6, yaitu: ”Menyatakan jual beli objek sengketa antara Tergugat II dengan Anton Liu cacat hukum; dan Menyatakan Tergugat II tidak mempunyai hak atas objek sengketa;”

27. Dengan amar putusan itu berarti *Judex Facti* membenarkan jual beli tanah objek sengketa antara Anton Liu dengan Tergugat II yang dilakukan tidak sesuai dengan hukum, yaitu di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau di hadapan Lurah dengan memenuhi asas kontan, terang dan seketika. *Judex Facti* melanggar hukum dengan membenarkan jual beli tanah tanpa adanya perjanjian jual beli di atas kertas segel/materai. Keterangan Tergugat II yang diberikan di persidangan di atas sumpah dalam perkara pidana Nomor 337/Pid.B/2014/PN Pbun., Tergugat II menerangkan kalau jual beli objek sengketa antara Anton Liu dengan Tergugat II hanya secara lisan. Pembayaran atas harga tanah pun oleh Tergugat II tidak dibayar langsung kepada Anton Liu, tetapi dibayar kepada orang yang tidak dikenal oleh Tergugat II. Kuitansinya pun tanpa tanggal dan tanpa nama penerima hingga saat Tergugat II memberikan kesaksian di persidangan Tergugat II tidak tahu nama orang yang diberi uang pembayaran objek sengketa. Juga tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang: Lurah,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

28. Dalam bukti yang diajukan Tergugat II sendiri yaitu bukti T.II-4 Tergugat II mengakui di persidangan di bawah sumpah menerangkan: "Bahwa tanah yang saksi beli dari Anton Liu tersebut saksi bayar 2 kali, pertama saksi bayar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Anton Liu sendiri tanpa dibuatkan kuitansi, dan yang kedua saksi bayar RP. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) saksi serahkan kepada orang suruhan Anton Liu yang tidak saksi kenal namanya dan dibuatkan kuitansi langsung Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Pada waktu itu proses pembayaran kedua tersebut saksi dan Anton Liu berkomunikasi lewat telepon saja dan Anton Liu sendiri yang minta dibuatkan kuitansinya dengan alasan karena yang menerima uang pembayaran kedua tersebut adalah orang lain suruhan Anton Liu." (bukti T.II-4 halaman 13);

29. *Judex Facti* seharusnya berdasar asas peradilan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 ayat (2) Undang Undang Nomor 4/2004 tentang Kekuasaan Kehakiman disebutkan: "Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan." Diatur lebih lanjut dalam Pasal 5 ayat (2) disebutkan: "Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan." Dan wewenang pengadilan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48/2009 disebutkan: "Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan juga memuat Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili." Maka seharusnya berdasar bukti-bukti surat, Mahkamah Agung membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palangka Raya dan mengadili sendiri yang amarnya mengabulkan gugatan Penggugat;

Keberatan Kedua:

Pertimbangan hukum *Judex Facti* saling bertentangan antara yang satu dengan yang lainnya, tidak sinkron;

1. Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya halaman 21 alinea 6, disebutkan: "Menimbang, bahwa bukti P-1 Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani Penggugat/Terbanding serta diketahui oleh Kepala Desa Pasir Panjang tanggal 24 Mei 1992, bukti tersebut tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, apabila perihal tersebut dihubungkan dengan putusan Mahkamah

Halaman 20 dari 23 hal.Put. Nomor 3006 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Republik Indonesia Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 14 April 1987, antara lain menyatakan "Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti", pendapat yang sama juga termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 112 K/Pdt/1996 dan ternyata tentang keberadaan surat asli dari bukti P-1 yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding tersebut di atas, tidak didukung atau dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi, maka berdasarkan kedua Yurisprudensi tersebut di atas, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa bukti-bukti surat yang tidak diperlihatkan aslinya di persidangan, tidak akan dipertimbangkan dan haruslah dikesampingkan sebagai surat bukti, dengan demikian bukti P-1 tidak dapat mendukung dalil gugatan." (Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya halaman 21 alinea 6);

2. Namun dalam pertimbangannya yang lain Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya halaman 23 alinea menyebutkan pertimbangan hukum yang bertentangan, tidak sinkron, yaitu: "Menimbang, bahwa apabila bukti P-4 dihubungkan dengan bukti T.II-4 berupa putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 337/Pid.B/2014/PN Pbu., atas nama Terdakwa Haji Muhammad Rusli bin Haji Liman (Penggugat/Terbanding), bukti tersebut tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, namun karena bukti tersebut adalah produk pengadilan dan ada stempel Pengadilan Negeri Pangkalan Bun di setiap lembar halaman, maka Majelis Hakim tingkat banding berkeyakinan bahwa bukti *a quo* adalah benar adanya";

3. Dalam eksepsi Para Tergugat menyebutkan: "Bahwa Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, Tergugat II hanya mempunyai hubungan hukum dengan tergugat I yang menjual sebidang tanah miliknya kepada Tergugat II karena Penggugat telah salah menarik pihak sebagai Tergugat II (*gemis aan*) maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima." (poin 6 eksepsi Para Tergugat);

4. Kemudian Dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Palangka Raya dalam eksepsi menyebutkan: "Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam eksepsi yang pada pokoknya menyatakan eksepsi Para Tergugat/Para Pembanding tidak dapat diterima, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding adalah sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dikuatkan." (Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya, halaman 14);

Halaman 21 dari 23 hal.Put. Nomor 3006 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)



5. Ternyata Pengadilan Tinggi Palangka Raya dalam amarnya Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;

6. Dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palangka Raya telah memberikan pertimbangan hukum yang bertentangan antara satu dengan lainnya. Putusan yang demikian ini harus dibatalkan;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Palangka Raya tidak salah menerapkan hukum. Pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Palangka Raya sudah tepat dan benar;

Bahwa tanah objek sengketa yang semula milik Penggugat berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 11 Oktober 1996 yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Anton Liu di hadapan Eko Soemarno, S.H., Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah dijual kepada Anton Liu dengan harga Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang pembayarannya dilakukan pada saat akta ditandatangani;

Bahwa terbukti Akta Ikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 11 Oktober 1996 tersebut telah ditandatangani oleh para pihak. Hal tersebut membuktikan bahwa harga jual beli tanah sengketa telah dibayar lunas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Palangka Raya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MUHAMMAD RUSLI atau ditulis HAJI MUHAMMAD RUSLI bin HAJI LIMAN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka 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 :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MUHAMMAD RUSLI atau ditulis HAJI MUHAMMAD RUSLI bin HAJI LIMAN** tersebut;



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

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding 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 Rabu, tanggal 11 Januari 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. dan Sudrajad Dimiyati, 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 Edy Wibowo, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

Edy Wibowo, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	Rp489.000,00
J u m l a h ...	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