



PUTUSAN
Nomor 166 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

H. AMIR SYAFIUDIN, bertempat tinggal di Dusun Masjid, Desa Pagendingan, Kecamatan Galis, Pamekasan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syaiful Ma'arif, S.H.,C.N.,M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat beralamat di Jalan Juwingan Nomor 105 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2015;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

L a w a n

AISYAH, bertempat tinggal di Jalan Mandilaras Nomor 31 Pamekasan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Achmad Rifai, S.H., dan kawan-kawan Para Advokat beralamat di Jalan Nyamplungan 9/72, Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2015;
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2289 K/Pdt/2013 tanggal 7 Mei 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah Pemilik tanah dan bangunan yang terletak di jalan Mandilaras Nomor 31 Pamekasan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1421 dengan gambar situasi tanggal 22 Januari 1997, Nomor 257/1977, luas: 483 m² selanjutnya disebut objek sengketa dengan batas-batas sebagai berikut (Bukti P-1):

Halaman 1 dari 20 Hal. Put. Nomor 166 PK/Pdt/2016-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Jalan Mandilaras;
Sebelah Timur : Sufiatun;
Sebelah Selatan : Jalan/gang kampung;
Sebelah Barat : Jalan kampung;
2. Bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat sebagaimana point 1 di atas diperoleh berdasarkan jual-beli antara Untung disebut juga dengan nama Mas Oentoeng selaku pemilik tanah asal (untuk selanjutnya disebut sebagai penjual) dengan Penggugat (selaku pihak Pembeli) pada tanggal 12 April 1999 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 60/PMK/1999 yang dibuat dihadapan Jusuf Putranto Tjahjono, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Pamekasan. (Bukti P-2);
 3. Bahwa pada saat transaksi jual beli tersebut dilakukan, objek sengketa sedang ditempati oleh (alm) Sakdiyah yang merupakan adik tiri dari Penjual bersama dengan Tergugat (anak dari alm. Sakdiyah) berdasarkan ijin menempati secara lisan yang diberikan oleh Penjual sebelum objek sengketa tersebut dialihkan/dijual kepada Penggugat;
 4. Bahwa ijin menempati objek sengketa kepada Sakdiyah bersama dengan Tergugat yang diberikan oleh Penjual yaitu sepanjang (alm) Sakdiyah masih hidup dan ijin tersebut telah disetujui/disepakati oleh Penggugat;
 5. Bahwa sekitar ± tahun 2008 Sakdiyah telah meninggal dunia, dengan demikian ijin yang diberikan oleh Penjual yang telah disetujui/disepakati Penggugat secara mutatis-mutandis telah berakhir;
 6. Bahwa dengan telah berakhirnya ijin menempati objek sengketa dan masih ditempati dan dikuasai oleh Tergugat dengan tanpa hak, ± tahun 2008 hingga gugatan ini diajukan objek sengketa belum diserahkan/dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat, sehingga Penggugat sebagai pemilik hak yang sah secara hukum atas objek sengketa tidak dapat menguasai dan memanfaatkan objek sengketa;
 7. Bahwa selanjutnya objek sengketa saat ini diperlukan oleh Penggugat untuk mendirikan bangunan baru sebagai tempat usaha sehingga bangunan yang ada sebelumnya dan sedang ditempati oleh Tergugat akan dibongkar;
 8. Bahwa sejak ± tahun 2008 Penggugat sudah berkali-kali meminta secara baik-baik (kekeluargaan) kepada Tergugat untuk mengosongkan dan meninggalkan objek sengketa milik Penggugat namun Tergugat tetap tidak mengindahkannya.

Halaman 2 dari 20 Hal. Put. Nomor 166 PK/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

9. Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut Penggugat tidak dapat menggunakan haknya selaku pemilik objek sengketa, dengan demikian Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 BW, yang menentukan "tiap-tiap perbuatan yang membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut";
10. Bahwa atas hal tersebut berdasarkan Pasal 1365 BW maka perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat baik secara materiil maupun immateriil, dan untuk itu Tergugat diwajibkan untuk mengganti kerugian dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil

- Apabila objek sengketa digunakan sebagai usaha oleh Penggugat, maka keuntungan yang diperoleh Penggugat adalah sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) per bulan; Maka jika diakumulasi keuntungan tersebut sejak objek sengketa dikuasai oleh Tergugat yakni sejak ± tahun 2008 hingga saat ini (bulan November 2011), adalah selama 47 bulan :47 bulan x 00 = Rp1.410.000.000,00 (satu miliar empat ratus sepuluh juta rupiah).
- Biaya perkara dan pengosongan:
Karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka terpaksa Penggugat menyelesaikan masalah ini melalui jalur hukum dengan mengajukan gugatan sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);

Sehingga total kerugian materiil yang ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar: $Rp1.410.000.000,00 + Rp75.000.000,00 = Rp1.485.000.000,00$ (satu miliar empat ratus delapan puluh lima juta rupiah);

Kerugian Immateriil

Bahwa Penggugat telah mengalami kerugian waktu, yakni sejak tahun 1999 sampai saat ini Penggugat selaku pemilik sah dan objek sengketa tidak dapat menikmati hak-hak yang melekat pada objek sengketa, kerugian mana bukan untuk dinilai dengan uang, namun dapat diperkirakan Penggugat menderita kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Sehingga total kerugian materiil + immateriil sebesar $Rp1.485.000.000,00 + Rp1.000.000.000,00 = Rp2.485.000.000,00$ (dua miliar empat ratus delapan puluh lima juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa dikarenakan Penggugat akan segera mendirikan bangunan sebagai tempat usaha di objek sengketa dimaksud maka patutlah Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat dengan tanpa syarat serta dalam keadaan kosong dan baik;
12. Bahwa lebih lanjut lagi, untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia, maka sudah sepantasnya Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari selama objek sengketa ditempati Tergugat terhitung sejak putusan ini dibacakan;
13. Bahwa untuk menjamin agar objek sengketa tidak dialihkan kepada pihak lain oleh Tergugat selama proses persidangan perkara ini berlangsung, maka Penggugat mohon agar dilakukan sita jaminan (*conservator beslag*) atas objek sengketa yang terletak di jalan Mandilaras Nomor 31 Pamekasan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421 dengan gambar situasi tanggal 22 Januari 1997, Nomor 257/1977, luas : 483 m²;
14. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti otentik maka mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Dalam Provisi :

1. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah milik Penggugat yang terletak di jalan Mandilaras Nomor 31, Pamekasan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421 dengan gambar situasi tanggal 22 Januari 1997, Nomor 257/1977, luas 483 m² yang sedang dikuasai dan ditempati oleh Tergugat dengan tanpa hak;
2. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dengan tanpa syarat dan dalam keadaan kosong;
3. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Untung yang disebut juga Mas Oentoeng sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 60/PMK/1999 yang dibuat dihadapan Jusuf Patrianto Tjahjono, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Pamekasan;

Halaman 4 dari 20 Hal. Put. Nomor 166 PK/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

3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1421 dengan gambar situasi tanggal 22 Januari 1997, Nomor 257/1977, luas : 483 m²;
4. Menyatakan Tergugat tidak berhak untuk menempati objek sengketa;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa dengan tanpa syarat serta dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat, dengan rincian sebagai berikut

Kerugian Materiil

- Apabila objek sengketa diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat sejak bulan April 1999 dan jika digunakan untuk usaha oleh Penggugat, maka keuntungan yang diperoleh adalah sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) per bulan;
- Apabila objek sengketa digunakan sebagai usaha oleh Penggugat, maka keuntungan yang diperoleh Penggugat adalah sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) per bulan;
Maka jika diakumulasikan keuntungan tersebut sejak objek sengketa dikuasai oleh Tergugat yakni sejak tahun 2008 hingga saat ini (bulan November 2011), adalah selama 47 bulan : 47 bulan x Rp30.000.000,00 = Rp1.410.000.000,00 (satu miliar empat ratus sepuluh juta rupiah);
- Biaya perkara dan pengosongan :
Karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka terpaksa Penggugat menyelesaikan masalah ini melalui jalur hukum dengan mengajukan gugatan sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
Sehingga total kerugian materiil yang ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar: Rp1.410.000.000,00 + Rp75.000.000,00 = Rp1.485.000.000,00 (satu miliar empat ratus delapan puluh lima juta rupiah);

Kerugian Immateriil

Kerugian immaterial yang diderita Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); Sehingga total kerugian materiil + immateriil sebesar:

Rp1.485.000.000,00 + Rp1.000.000.000,00 = Rp2.485.000.000,00 (dua miliar empat ratus delapan puluh lima juta rupiah);

Halaman 5 dari 20 Hal. Put. Nomor 166 PK/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

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas ditempatinya objek sengketa tersebut terhitung sejak putusan Pengadilan dibacakan sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per hari;
9. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa Penggugat dengan tanpa syarat dalam keadaan baik dan kosong;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa, hubungan hukum yang terjadi sebenarnya adalah antara Penggugat dengan M. Oentoeng yaitu sebagai Pembeli yang beritikad baik dan Penjual atas Objek Sengketa berdasarkan akta jual-beli Nomor 60/PMK/1999 dan tidak ada hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dengan Tergugat sebagai ahli waris yang sah atas Objek Sengketa;
2. Bahwa, dalam Pasal 1340 BW dinyatakan bahwa "Suatu perjanjian hanya berlaku di antara pihak-pihak yang membuatnya dan tidak dapat membawa rugi kepada pihak ke-3 "Berdasarkan bunyi pasal 1340 BW tersebut, maka sudah jelas dalam gugatan *a quo* telah terjadi kekeliruan pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*Error in Persona*) dimana seharusnya M. Oentoeng sebagai penjual yang beritikad tidak baiklah yang digugat, bukan Tergugat *a quo* yang nyata-nyata merupakan salah satu ahli waris dari M. Buka Prawiroasmoro dan memiliki alas hak yang sah terhadap Objek Sengketa;
3. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang Terhormat memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Reconvensi:

1. Bahwa, mohon agar jawaban Tergugat dalam konvensi dipandang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan reconvensi ini;

Halaman 6 dari 20 Hal. Put. Nomor 166 PK/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

2. Bahwa untuk selanjutnya Tergugat disebut Penggugat Rekonvensi dan Penggugat disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa, Pada Tanggal 19 Mei 1966, M. Soeroasmoro membuat surat pengakuan silsilah yang dibuat di hadapan Kepala Desa Barurambat, Kecamatan Kota Pamekasan tanah yang isinya menyatakan bahwa "Tanah Petok Nomor 182 persil 3/d.II, seluas 1000 m² yang terletak di desa/kelurahan Barurambat kota, Kecamatan Kota, Kabupaten Pamekasan adalah milik dari M. Buka Prawiroasmoro";
4. Bahwa, berdasarkan uraian fakta-fakta hukum yang telah disebutkan di atas, maka sudah jelaslah bahwa pemilik yang sah dari Objek Sengketa adalah para ahli waris dari M. Buka Prawiroasmoro bukan hanya M. Oentoeng sendiri. Karena berdasarkan Pasal 2 ayat (5) Akta Hibah Nomor 41/1966 M. Oentoeng bukanlah pemilik tunggal atas Objek Sengketa, melainkan hanya merupakan kuasa dari saudara-saudaranya, sehingga apabila terjadi perikatan jual-beli atas Objek Sengketa hams mendapat persetujuan dari saudara-saudara M. Oentoeng yang lain;
5. Bahwa, dengan tidak adanya persetujuan dari saudara-saudara M. Oentoeng yang lain, maka seharusnya perikatan jual-beli yang terjadi antara Penggugat/Tergugat Rekonvensi dengan M. Oentoeng menjadi cacat secara yuridis karena M. Oentoeng sebagai penjual tidak memenuhi unsur kecakapan, yaitu yang merupakan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1320 BW;
6. Bahwa, menurut Prof. Purwahid Patrik, S.H. dalam bukunya yang berjudul Dasar-dasar hukum perikatan halaman 62 -63 menyatakan bahwa "Ada 2 istilah tidak cakap yaitu ketidakcakapan (*Onbekwaam*) dan tidak berwenang (*Onbevoegd*), tetapi demi perlindungan kepentingan umum maka akibat hukum dari perbuatan yang dilakukan oleh orang tidak berwenang adalah batal";
7. Bahwa, dengan tidak dipenuhinya unsur kecakapan dan atau keberwenangan dari salah satu pihak dalam perjanjian jual-beli Nomor 60/PMK/1999 yang dibuat dihadapan Notaris Jusuf Patrianto Tjahjono, SH., maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum;
8. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah keturunan langsung dan merupakan salah satu ahli waris dari M. Buka Prawiroasmoro atas Objek Sengketa;

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

Halaman 7 dari 20 Hal. Put. Nomor 166 PK/Pdt/2016-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah keturunan langsung dan merupakan salah satu ahli waris sah dari M. Buka Prawiroasmoro;
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 60/PMK/1999 yang dibuat dihadapan Notaris Jusuf Patrianto Tjahjono SH.;
4. Menyatakan sah menurut hukum dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna Akta Hibah Nomor 41/1966 tertanggal 27 Juni 1966 yang dibuat oleh/di hadapan Asisten Wedana antara M. Soeroasmoro dan M. Oentoeng;
5. Menyatakan sah menurut hukum dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna Surat Pengakuan Silsilah Tanah yang dibuat oleh M. Soeroasmoro di hadapan Kepala Desa Barurambat Kecamatan Kota Kabupaten Pamekasan;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini; Atau, Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pamekasan telah memberikan Putusan Nomor 09/Pdt.G/2011/PN.PKS tanggal 25 Juni 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi :

- Menolak Tuntutan Provisi dari pihak Penggugat;
- Dalam Eksepsi :
- Menolak seluruhnya Eksepsi yang diajukan Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Sah Jual-Beli antara Penggugat dengan Untung yang disebut juga Mas Oentoeng sebagaimana Akta Jual-Beli Nomor 607Pmk/1999 yang dibuat dihadapan Jusuf Patrianto Tjahjono, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pamekasan;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1421 GS tgl. 22 Januari 1997, Nomor 257/1997, luas: 483 m²;
4. Menyatakan Tergugat tidak berhak untuk menempati objek sengketa;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa dengan tanpa syarat serta dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;

Halaman 8 dari 20 Hal. Put. Nomor 166 PK/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

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini dianggarkan sebesar Rp1.059.800,00 (satu juta lima puluh sembilan ribu delapan ratus rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah keturunan langsung dan merupakan salah satu ahli waris sah dari M. Buka Prawiroasmoro;
3. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam bagian Rekonvensi ini yang hingga saat ini dianggarkan Nihil;
4. Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 09/PDT/2013/PT.SBY. tanggal 21 Februari 2013 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pamekasan tanggal 25 Juni 2012 Nomor 09/Pdt.G/2011/PN.Pks yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2289 K/Pdt/2013 tanggal 7 Mei 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Aisyah tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 09/PDT/2013/PT.SBY tanggal 21 Februari 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pamekasan Nomor 09/Pdt.G/2011/PN.Pks. tanggal 25 Juni 2012;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Halaman 9 dari 20 Hal. Put. Nomor 166 PK/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

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2289 K/Pdt/2013 tanggal 7 Mei 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 22 Januari 2015, kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan perantaraan Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa tanggal 1 Juli 2015, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 14 Juli 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 09/Pdt.G/2011/PN.Pks Jo Nomor 09/PDT/2013/PT.SBY Jo Nomor 2289 K/PDT/2013 yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Pamekasan, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding pada tanggal 29 Juli 2015;

Bahwa kemudian Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pamekasan pada tanggal 13 Agustus 2015;

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

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

Alasan yang disebut dalam Pasal 67 huruf b dan f tersebutlah yang diajukan Pemohon PK sebagai alasan PK dalam perkara ini, seperti yang akan dijelaskan lebih lanjut dibawah ini :

- I. Telah Ditemukan Surat Bukti Pk-1 Berupa Surat Tertanggal 4 Maret 1996 Yang Dibuat Dan Ditanda Tangan Oleh Moh. Rifai Yang Bersifat Menentukan Yang Membuktikan Sertipikat Hak Milik Nomor 166 Adalah Milik Dari Mas Oentoeng Yang Mendasari Terbitnya Sertipikat Pengganti

Halaman 10 dari 20 Hal. Put. Nomor 166 PK/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

Dan Tidak Ada Keberatan Dari Pihak Manapun Atas Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421;

1. Bukti PK-1 yang diajukan sebagai Novum dalam perkara ini memenuhi Syarat Formil.

1.1. Bukti PK-1 yang diajukan sebagai Novum adalah berbentuk surat yakni surat tertanggal 4 Maret 1996 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Moh. Rifai selaku adik tiri dari Mas Oentoeng yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 166 benar-benar hilang;

1.2. Bukti PK-1 telah ada sebelum perkara Nomor 2289 K/PDT/2013 jo. Nomor 09/Pdt/2013/PT.Sby jo. Nomor 09/Pdt.G/2011/PN.Pks diperiksa dan disidangkan.

1.3. Surat bukti PK-1 tersebut baru ditemukan setelah Putusan *a quo* dijatuhkan yakni pada tanggal 7 Mei 2014 yang ditemukan oleh Sdr. Moh. Nur pada tanggal 29 Juni 2015;

2. Bukti PK sebagai Novum memenuhi syarat materiil.

Syarat materiil suatu novum berdasar Pasal 67 huruf b UU Mahkamah Agung hanya satu saja yakni surat bukti yang diajukan jadi novum tersebut bersifat menentukan. Artinya sekiranya surat novum itu ditemukan dan diajukan pada saat proses pemeriksaan berlangsung, akan lain dan berbeda putusan yang akan dijatuhkan pengadilan;

Bahwa dalam bukti PK-1 yang diajukan Pemohon PK sebagai novum dalam perkara ini, akan berbeda putusan yang dijatuhkan terhadap perkara yang bersangkutan apabila pada saat itu diajukan dalam proses persidangan dengan kata lain, jika Bukti PK-1 ditemukan dan diajukan dalam proses pemeriksaan maka gugatan Pemohon PK/Penggugat akan dikabulkan seluruhnya sebab berdasarkan Bukti PK-1 sangat jelas menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 166 benar-benar hilang dan Moh. Rifai selaku adik tiri dari Mas Oentoeng akan bertanggung jawab atas hilangnya sertifikat tersebut;

Bahwa bukti PK-1 diatas Pemohon PK dapat membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1421 atas nama Mas Oentoeng sebagai pengganti sertifikat Nomor 166 atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Mandilaras Nomor 31 Pamekasan keberadaannya sah secara hukum dan merupakan surat tanda bukti kepemilikan yang sah. Hal mana untuk penerbitan sertifikat yang hilang tersebut telah melalui prosedur yang berlaku di Badan

Halaman 11 dari 20 Hal. Put. Nomor 166 PK/Pdt/2016-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional (BPN) yakni melalui pengumuman di media massa sebanyak 2 (dua) kali dan dilakukan pengukuran ulang atas luas tanah *a quo*. Dari keseluruhan rangkaian proses tersebut tidak pernah ada pengajuan keberatan dari pihak manapun sampai dengan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1421 atas nama Mas Oentoeng kepada Pemohon PK;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat merupakan surat tanda hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan dan dapat dikategorikan sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian formal dan materiil (*sempurna/volledig* dan mengikat/*binden*);

II. Dalam Putusan *A quo* Terdapat Beberapa Bentuk Kesalahan Penerapan Hukum.

Sebagaimana yang Pemohon PK singgung diatas, alasan PK yang Pemohon PK ajukan terdiri dari novum berupa Bukti PK-1 berdasarkan Pasal 67 huruf b UU Mahkamah Agung dan kekhilafan atau kekeliruan penerapan hukum didalam putusan *a quo* berdasarkan Pasal 67 huruf f UU Mahkamah Agung seperti dijelaskan dibawah ini :

1. Bahwa putusan *a quo* salah/keliru karena menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Mas Oentoeng kepada Pemohon PK tidak sah, *Judex Juris* telah salah/keliru karena tidak secara *argumentative* dan *konfrontatif* menilai dan mempertimbangkan hukum pembuktian dalam perkara ini karena tidak berdasarkan fakta-fakta yuridis maupun fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan;

1.1. Kedudukan Sertifikat atas nama Mas Oentoeng Selaku Pemilik Tanah/Penjual.

Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1421 sebagai pengganti sertifikat Nomor 166 yang dinyatakan hilang atas nama Mas Oentoeng dengan gambar situsasi tanggal 22 Januari 1997, Nomor 257/1977, luas : 483 m² atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Mandilaras Nomor 31 Pamekasan, dan terhadap pengganti sertifikat yang hilang tersebut telah dilakukan pensertifikatan kembali sesuai prosedur yang ada di kantor BPN

Halaman 12 dari 20 Hal. Put. Nomor 166 PK/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)



Kab. Pamekasan dan telah diumumkan oleh kantor BPN Kab. Pamekasan ke Media sebanyak 2 (dua) kali yang kemudian Kantor BPN Kab. Pamekasan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421 atas nama Mas Oentoeng. Selanjutnya keberadaan Sertifikat Hak Milik *a quo* tidak pernah dipermasalahkan oleh pihak manapun karena memang secara fakta yuridis Sertifikat Hak Milik tersebut milik dari Mas Oentoeng selaku pemegang hak atas tanah dan bangunan *a quo*;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertipikat merupakan surat tanda 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;

Maka secara yuridis formal terhadap keabsahan daripada sertipikat *a quo* tidak dapat dipermasalahkan sehingga merupakan alat bukti yang sah dan kuat sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dapat dikategorikan sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian formal dan materiil (sempurna/volledig dan mengikat/bindu);

- 1.2. Pemohon PK adalah Pembeli Beritikad Baik yang melakukan perjanjian jual beli didasari oleh adanya Sertifikat Hak Milik atas nama Mas Oentoeng.

Bahwa terhadap *objek* yang diperjual belikan antara Mas Oentoeng dengan H. Amir Syafiuddin/Pemohon PK terang dan jelas sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 60/PMK/1999 di hadapan Jusuf Patrianto Tjahjono, S.H. selaku PPAT Kabupaten Pamekasan tertanggal 12 April 1999 yaitu tanah dan bangunan yang terletak di jalan Mandilaras Nomor 31 Pamekasan milik Mas Oentoeng berdasarkan bukti yuridis yang ada di Kantor BPN Kabupaten Pamekasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421 atas nama Mas Oentoeng, jikalau memang secara yuridis Termohon PK memiliki *legal standing persona in judicio* seharusnya Termohon PK melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan dengan mengajukan gugatan pembatalan perjanjian jual beli atas objek sengketa tersebut, dan terhadap pengajuan pembatalan tersebut UU juga memberikan limitasi/batasan waktu yakni 5 tahun untuk mengajukan keberatan atas perjanjian jual beli *a quo* sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1454 BW dan jika lewat waktu (*daluwarsa*) maka terhadapnya sudah tidak dapat diajukan pembatalan lagi sehingga keberadaan sertifikat *a quo* sah secara hukum/legal;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertipikat merupakan surat tanda hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, halmana ini dikuatkan dengan keterangan saksi M. Mosleh, Aptnh., M.Si, dipersidangan selaku perwakilan BPN Pamekasan yang menyatakan tanah objek sengketa tersebut adalah milik Mas Oentoeng berdasarkan data-data yuridis yang ada di BPN Pamekasan yang dihadirkan oleh Termohon PK;

Bahwa Pemohon PK selaku Pembeli Beritikad Baik juga dapat membuktikan atas perolehan tanah dan bangunan *a quo* telah melalui prosedur yang benar dan sah secara hukum karena telah terpenuhi syarat Formil dan syarat Materiil yakni berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 60/PMK/1999 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Pamekasan tertanggal 12 April 1999 dan hal ini juga telah didukung dari keterangan saksi Moh. Nur dan saksi Karsono yang keduanya merupakan anak kandung dari Mas Oentoeng memberikan keterangan dibawah sumpah dalam persidangan yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421 adalah milik Mas Oentoeng yang telah dijual kepada Pemohon PK berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 60/PMK/1999 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Pamekasan, sehingga Pemohon PK yang dalam Akta tersebut berposisi sebagai Pembeli haruslah secara hukum dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Mandilaras Nomor 31

Halaman 14 dari 20 Hal. Put. Nomor 166 PK/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)



Pamekasan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421 sehingga dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik. Halmana itikad baik merupakan salah satu asas Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) yang berbunyi : “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik secara hukum wajib mendapatkan perlindungan dari Undang-undang dan jual beli tersebut haruslah dianggap sah sebagaimana tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991;

1.3. Perjanjian jual beli yang dilakukan antara Mas Oentoeng dengan Pemohon PK sah secara hukum karena telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPperdata (BW) yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, yaitu adanya titik temu (a meeting of the minds) diantara para pihak tentang kepentingan – kepentingan mereka yang berbeda;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, yaitu mampu melakukan perbuatan hukum, prinsipnya, semua orang berhak melakukan perbuatan hukum, kecuali orang yang belum dewasa, dibawah pengampuan, dan orang-orang tertentu yang dilarang oleh undang-undang;
- c. Suatu hal tertentu, yaitu *objek* perjanjiannya harus terang dan jelas;
- d. Suatu sebab yang halal, yaitu objek yang diperjanjikan bukanlah objek yang terlarang tapi diperbolehkan oleh undang undang;

Bahwa terhadap perjanjian jual beli *a quo* jikalau ada yang keberatan UU memberikan limitasi/ batasan waktu yakni 5 tahun untuk mengajukan keberatan atas perjanjian jual beli *a quo* sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1454 BW namun faktanya terhadap perjanjian jual beli tersebut tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun sampai dengan adanya gugatan ini sehingga secara yuridis perjanjian jual beli itu mengikat bagi siapapun terhadap *objek* tanah sengketa *a quo*;

2. Putusan *a quo* telah salah/keliru menerapkan hukum pembuktian dalam perkara ini, karena tidak secara *argumentative* dan *konfrontatif*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menilai dan mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, antara lain :

Bahwa fakta yang terungkap dalam persidangan telah jelas dan tegas bahwa Pemohon PK dapat membuktikan dalil gugatannya melalui bukti-bukti otentik terhadap tanah dan bangunan yang terletak di jalan Mandilaras Nomor 31 Pamekasan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421 pengganti dari Sertifikat Hak Milik Nomor 166 atas nama Mas Oentoeng yang sebelumnya dinyatakan hilang, hal mana untuk penerbitan sertifikat yang hilang telah melalui prosedur yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional (BPN) yakni melalui pengumuman dimedia massa sebanyak 2 (dua) kali dan dilakukan pengukuran ulang atas luas tanah. Dari keseluruhan rangkaian proses tersebut tidak pernah ada pengajuan keberatan dari pihak manapun sampai dengan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1421 atas nama Mas Oentoeng dan telah dijual kepada Pemohon PK berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 60/PMK/1999 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT di Pamekasan dan hal ini juga didukung oleh saksi yang diajukan oleh Termohon PK yakni saksi M. Mosleh, Aptnh., M.Si, selaku perwakilan BPN Pamekasan yang menyatakan tanah *objek* sengketa tersebut adalah milik Mas Oentoeng berdasarkan data-data yuridis yang ada di BPN Pamekasan dan telah berbalik nama menjadi atas nama H. Amir Syafiuddin/Pemohon PK; Bahwa Pemohon PK selaku Pembeli juga dapat membuktikan atas perolehan tanah dan bangunan *a quo* telah melalui prosedur yang benar dan sah secara hukum yakni berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 60/PMK/1999 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT di Pamekasan tertanggal 12 April 1999 yang dibeli dari Mas Oentoeng selaku pemilik tanah asal atau Penjual berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421 yang diterbitkan oleh Kantor BPN Kabupaten Pamekasan pada tahun 1997 (pengganti sertifikat Nomor 166 yang hilang) dan hal ini juga telah didukung dari keterangan saksi Moh. Nur dan saksi Karsono yang keduanya merupakan anak kandung dari Mas Oentoeng yang pada pokoknya memberikan keterangan dipersidangan bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421 adalah milik Mas Oentoeng yang telah dijual kepada Pemohon PK berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 60/PMK/1999 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT di Pamekasan, sehingga Pemohon PK yang dalam Akta tersebut berposisi sebagai Pembeli haruslah secara

Halaman 16 dari 20 Hal. Put. Nomor 166 PK/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

hukum dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Mandilaras Nomor 31 Pamekasan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421 sehingga dapat dikatakan sebagai Pembeli Beritikad Baik, Halmana itikad baik merupakan salah satu asas Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) yang berbunyi : “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik secara hukum wajib mendapatkan perlindungan dari Undang-undang dan jual beli tersebut haruslah dianggap sah sebagaimana tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991;

Bahwa sistem dan metode menilai dengan seksama dan *argumentative* serta *konfrontatif* alat-alat bukti yang ditemukan dalam fakta-fakta persidangan tidak dilakukan *Judex Juris* dalam putusan *a quo* akan tetapi langsung menyimpulkan bahwa jual beli antara mas oentoeng dengan Pemohon PK tidak sah, dengan demikian dalam putusan *a quo* telah melekat kekhilafan/kesalahan dalam bentuk penerapan hukum pembuktian;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa bukti baru yang diajukan berupa surat tertanggal 4 Maret 1996 yang dibuat dan ditandatangani Moh. Rifai, bukan merupakan bukti baru yang bersifat menentukan karena hanya mengenai hilangnya Sertifikat Hak Milik Nomor 166 yang telah diterbitkan Sertipikat Pengganti Nomor 1421/Kel.Barurambat Kota atas nama Mas Oentoeng oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pamengkasan, sehingga bukti baru tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 67 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;
- Bahwa dalam Putusan *Judex Juris* tidak terdapat kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata karena objek sengketa adalah milik Almarhum M.Buka Prawiroasmoro yang dihibahkan oleh M. Soerosoasmoro kepada M Oentoeng dengan syarat tidak boleh dijual dan harus tetap dipergunakan secara bersama-sama seluruh keturunan Almarhum M. Buka Prawiroasmoro;
- Bahwa hibah oleh M. Soerosoasmoro kepada M Oentoeng tidak sah karena objek hibah bukanlah milik M. Soerosoasmoro dan dengan demikian jual beli

Halaman 17 dari 20 Hal. Put. Nomor 166 PK/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)



yang dilakukan M. Oentoeng kepada Penggugat juga tidak sah;

Menimbang, bahwa namun demikian Hakim Agung anggota II menyatakan beda pendapat (*dissenting opinion*) dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa dalam Putusan *Judex Juris* terdapat kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata karena *Judex Juris* telah salah menyimpulkan pokok sengketa, dimana pokok sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara *a quo* bukan tentang sah tidaknya hibah yang dilakukan oleh M. Soerosoasmoro kepada M. Oentoeng, akan tetapi adalah tentang sah tidaknya jual beli objek sengketa antara Mas Oentoeng selaku pemilik objek sengketa asal selaku penjual kepada Penggugat selaku pembeli;
- Bahwa Mas Oentoeng selaku pemilik objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 1421 gambar situasi tanggal 22 Januari 1997 Nomor 257/1977, luas 483 m² telah menjual objek sengketa kepada Penggugat pada tanggal 12 April 1999 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 60/PMK/1999 yang dibuat dihadapan Jusuf Patrianto Tjahyono, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Pamekasan sehingga jual beli objek sengketa tersebut telah dilakukan oleh Penggugat secara terang dan tunai, untuk itu Penggugat dapat dinilai sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, terbukti penguasaan objek sengketa oleh Tergugat tanpa alas hak yang sah dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dan putusan *Judex Juris* tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dengan mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dan mengabulkan gugatan Penggugat';

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan musyawarah dengan sungguh-sungguh tetapi tidak tercapai mufakat, maka berdasarkan Pasal 30 ayat (3) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, Majelis Hakim mengambil putusan dengan suara terbanyak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali **H. AMIR SYAFIUDIN** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **H. AMIR SYAFIUDIN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 28 Juni 2016 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan H. Hamdi S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

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

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H

ttd

H. Hamdi S.H., M.Hum.

Halaman 19 dari 20 Hal. Put. Nomor 166 PK/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

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan S.H.,M.H.,

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

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 PK.....	<u>Rp2.489.000,00</u>
Jumlah	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.MH.

NIP. 196103131988031003

Halaman 20 dari 20 Hal. Put. Nomor 166 PK/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 20