



PUTUSAN

Nomor 922 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

H. ALIM DAMARI, bertempat tinggal di Jalan Letnan Ramli Nomor 8 A, Kabupaten Bangkalan, Madura, Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Patricius Elfran Agung Sudrajat, S.H.,M.BA., Advokat, berkantor di Jalan Sutorejo Prima Nomor 19, Blok PD-18, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II;

melawan

H. CHOLIL, bertempat tinggal di Dusun Temor Leke, Desa Sendang Dajah, Kecamatan Labang, Bangkalan, Madura, Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Susantya C. Widi Paulus, S.H.,M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Perumahan Pondok Mutiara BY-03 Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2014;

Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat;

dan

I. DJONI, bertempat tinggal di Kelurahan Domas, RT.004/RW.002, Kecamatan Trowulan, Kabupaten Mojokerto, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eka Sari Mangestuti, S.H.,M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kutisari 54-56, Kav. 12, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Desember 2014;

II. SUBRO MULISI, bertempat tinggal di Desa Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Akhmad Zainuddin Fuad, S.H.,M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Arjuno Nomor 10 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2014;

III. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKALAN, diwakili oleh Winarto, S.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan, berkedudukan di

Hal. 1 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Sukarno Hatta Nomor 17, Kabupaten Bangkalan, Madura, Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eli Yadi, S.H., dan kawan-kawan, Para Karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Desember 2014;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Pembanding-Turut Terbanding/Tergugat I, IV dan III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

A. Tentang Kompetensi Relatif Pengadilan Negeri Bangkalan

1. Bahwa latar belakang gugatan Penggugat diajukan melalui Pengadilan Negeri Bangkalan adalah sebagai berikut:
 - a. Dikarenakan kedudukan salah satu Tergugat yaitu Tergugat I tidak berada pada wilayah hukum Pengadilan Negeri Bangkalan, dan Tergugat selebihnya yaitu Tergugat II, III, dan IV berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bangkalan;
 - b. Dikarenakan objek sengketa dalam gugatan Penggugat adalah berupa tanah yang terletak di Kabupaten Bangkalan;
2. Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan dalam posita butir 1 tersebut, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat melalui Pengadilan Negeri Bangkalan telah sesuai dengan Pasal 118 ayat (2) dan (3) HIR, dengan demikian Pengadilan Negeri Bangkalan berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

B. Tentang Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan riwayat Objek Sengketa;

3. Bahwa pada tanggal 1 Desember 2008, Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 4.559 m² (empat ribu lima ratus lima puluh sembilan meter persegi) dari H. Farid Abdul Hadi (bertempat tinggal di Demak Jaya, Kelurahan Tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Surabaya). Tanah yang dibeli Penggugat tersebut adalah tanah Persil Nomor 92 Blok S.III, Kohir Nomor 762, Desa Masaran, Kecamatan

Hal. 2 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tragah, Kabupaten Bangkalan Jawa Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Tanah Yahya, Alim Damari (sekarang tanah Djoni);
- b. Sebelah Timur : Tanah Nilam dan tanah Suryah;
- c. Sebelah Selatan : Tanah Nilam;
- d. Sebelah Barat : Tanah Akses Suramadu;

Selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

- 4. Bahwa jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan H. Farid Abdul Hadi sebagaimana dimaksud dalam posita butir 3 tersebut dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 01/TRG/XII/2008, tertanggal 1 Desember 2008, yang dibuat di hadapan Wibagio Suharta, S.Sos., Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berkantor di Jalan Raya Tragah Nomor 32, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan;
- 5. Bahwa saat ini tanah milik Penggugat yang dibeli dari H. Farid Abdul Hadi tersebut, telah dilakukan pengurukan oleh Tergugat I dan diatasnya terdapat bangunan semi permanen. Oleh karena itu, Penggugat menyampaikan peringatan tertulis kepada Tergugat I berdasarkan Somasi tanggal 28 Desember 2013, yang pada intinya Tergugat I diminta menghentikan penguasaan dan pembangunan di atas tanah milik Penggugat, namun somasi tersebut tidak dipatuhi;
- 6. Bahwa mengenai riwayat objek sengketa dapat Penggugat uraikan secara kronologis sesuai Buku Leter C Desa Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan, sebagai berikut:
 - a. Pada mulanya tanah objek sengketa berasal dari Kohir/Petok Nomor 81 atas nama B. Rinda Leha yang antara lain terdiri dari Persil Nomor 92 Kls. III luas 0,576 Ha dan persil Nomor 92 Kls. III luas 0,669 Ha;
 - b. Kohir/Petok Nomor 81 Persil Nomor 92 Kls. III luas 0,669 Ha, pada tanggal 11 Desember 1950 dijual/beralih ke Kohir/Petok Nomor 722 atas nama P MOAMAR, yang kemudian pada tanggal 16 Mei 1951 beralih karena pewarisan ke Kohir/Petok Nomor 762 atas nama Kotem B Matra'i;
 - c. Kemudian pada tanggal 1 Desember 2008, H. Farid Abdul Hadi selaku ahli waris Kotem B Matra'i menjual tanah Kohir/Petok Nomor 762 Persil Nomor 92 Kls. III tersebut kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 01/TRG/XII/2008;
 - d. Sedangkan Kohir/Petok Nomor 81 Persil Nomor 92 Kls. III luas 0,576 Ha, pada tanggal 30 Desember 1959 telah dijual atau beralih ke

Hal. 3 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015



Kohir/Petok Nomor 1098 atas nama P. Essu Matrawi, yang kemudian pada tanggal 13 Juni 1977 dijual atau beralih ke Kohir/Petok Nomor 1458 atas nama Riama;

- e. Kohir/Petok Nomor 1098 atas nama P. Essu Matrawi, yang kemudian pada tanggal 13 Juni 1977 dijual atau beralih ke Kohir/Petok Nomor 1458 atas nama Riama inilah yang akhirnya digunakan sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 228/Ds. Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan oleh Tergugat III;

C. Perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh masing-masing Tergugat;

C.1. Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Tergugat I;

7. Bahwa setelah melihat kondisi fisik tanah tersebut, selanjutnya Penggugat memperingatkan Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam posita nomor 5 di atas, agar Tergugat I menghentikan pembangunan serta membongkar bangunan yang ada, dikarenakan tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I merupakan milik Penggugat;
8. Bahwa namun demikian, setelah Tergugat I diperingatkan oleh Penggugat, Tergugat I tidak mematuhi, bahkan sampai dengan gugatan ini didaftarkan, Tergugat I tetap menguasai dengan cara meneruskan pembangunan di atas tanah milik Penggugat;
9. Bahwa tindakan Tergugat I yang menguasai serta mendirikan bangunan di atas tanah Penggugat, padahal nyata-nyata tanah tersebut bukan miliknya jelas merupakan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 BW;

C.2. Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Tergugat II

10. Bahwa Tergugat II adalah pihak yang menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat I. Dasar jual beli tanah tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 228, tertanggal 17 Desember 2007 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan (Tergugat III);
11. Bahwa dasar penunjuk terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 228, tertanggal 17 Desember 2007 tersebut adalah DI 301 Nomor 509/I/2007, Bekas Yasan Kohir 1098, Persil Nomor 92, Klas S.III, Luas 5.760 M². Namun demikian, Tergugat II telah menjual tanah



milik Penggugat kepada Tergugat I, padahal nyata-nyata tanah milik Penggugat bukan berasal dari bekas Yasan Kohir 1098 melainkan bekas Yasan Kohir 762;

12. Bahwa sebelum diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 228 sebagaimana *a quo* tentunya dilakukan mekanisme pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu Pasal 18 ayat (1) yang menyatakan sebagai berikut: "Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan";
13. Bahwa dasar penunjuk Sertifikat Hak Milik Nomor 228, tertanggal 17 Desember 2007 tersebut adalah DI 301 Nomor 509/I/2007, Bekas Yasan Kohir 1098, Persil Nomor 92, Klas S.III, Luas 5760 m², namun dalam gambar situasinya tertera tanah milik Penggugat, padahal dikaitkan dengan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, penetapan batas bidang tanah dilakukan berdasarkan penunjukan oleh pemegang hak atas tanah. H. Farid Abdul Hadl selaku pemegang hak atas tanah yang tertera dalam gambar situasi (sebelum tanah tersebut dijual kepada Penggugat), tidak pernah menunjukkan batas tanahnya untuk kepentingan sertifikasi, di samping itu, Penggugat memiliki bukti-bukti yang sangat kuat dan tidak terbantahkan bahwasanya tanah milik Penggugat dimasukkan ke dalam gambar situasi tersebut tanpa adanya persetujuan dari para pemegang hak atas tanah yang berbatasan dengan tanah milik Penggugat; Dengan demikian, masuknya gambar situasi tanah milik Penggugat ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 228, tertanggal 17 Desember 2007 dapat diduga adanya peran perbuatan Tergugat II, apalagi diikuti dengan penjualan ke Tergugat I, oleh



karena itu, tindakan demikian merupakan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 BW;

C.3. Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Tergugat III;

14. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 1 ayat 23 yang dimaksud dengan Kantor Pertanahan adalah:

"Unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah";

15. Bahwa salah satu pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah penetapan batas bidang-bidang tanah, yang ketentuan atas hal tersebut diatur dalam Pasal 17 ayat (1) dan (2) yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 17 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997:

"Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan";

Pasal 17 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997:

"Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan";

Berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (1) dan (2) di atas, maka Tergugat III tidak melaksanakan ketentuan pendaftaran tanah secara benar, yang mana jelas bahwa dasar penunjuk Sertifikat Hak Milik Nomor 228 Desa Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan, tanggal 17 Desember 2007, Surat Ukur Nomor 12/Masaran/2007, tanggal 11 Desember 2007, adalah bekas Yasan Kohir Nomor 1098, Persil Nomor 92, namun dalam pembuatan gambar situasi, Tergugat III menunjuk tanah milik Penggugat yang notabene berasal dari Persil Nomor 92 Blok S.III, Kohir Nomor 762;



Ironisnya, Tergugat III dalam menetapkan letak tanah milik Penggugat dalam gambar situasi, tidak melakukan kesepakatan dengan H. Farid Abdul Hadi selaku pihak yang berkepentingan atau pemilik tanah (sebelum tanah tersebut dijual kepada Penggugat);

Tindakan Tergugat III dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 228/Desa Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan, tanggal 17 Desember 2007, Surat Ukur Nomor 12/Masaran/2007 tanggal 11 Desember 2007 atas nama Tergugat I tanpa mengacu pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 BW;

Bahwa oleh karena sertifikat hak milik tersebut diterbitkan berdasarkan pada perbuatan melanggar hukum, maka sudah sepatutnya apabila Pengadilan Negeri Bangkalan menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 228/Desa Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan, tanggal 17 Desember 2007 Surat Ukur Nomor 12/Masaran/2007 tanggal 11 Desember 2007 batal dan tidak mempunyai kekuatan berlaku;

Oleh karena itu pula sudah sepatutnya apabila Tergugat I atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat I harus dihukum untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong;

C.4. Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Tergugat IV;

16. Bahwa Tergugat IV menjabat sebagai Pejabat Sementara (Pjs) Kepala Desa Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan terhitung sejak periode Tahun 2005 sampai dengan Tahun 2008, dengan demikian Tergugat IV sangat mengetahui dan terlibat dalam proses pendaftaran hak atas tanah hingga terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 228, tanggal 17 Desember 2007, atas nama Tergugat I, mengingat tugas pokok dan fungsi Tergugat IV dalam pendaftaran hak atas tanah merupakan bagian dari Panitia Ajudikasi;
17. Bahwa Tergugat IV selaku Anggota Panitia Ajudikasi tidak menjalankan tugasnya dengan benar sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang



Pendaftaran Tanah, sehingga memberikan akibat sertifikat atas nama Tergugat I yang salah serta menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Dengan demikian tindakan Tergugat IV adalah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 BW;

D. Kerugian yang dialami Penggugat sebagai akibat Perbuatan Melanggar Hukum Para Tergugat;

18. Bahwa sebagai akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana telah dijelaskan *a quo*, maka Penggugat mengalami kerugian materiil berupa tidak dapat memanfaatkan atau tidak dapat mengambil manfaat dari tanahnya tersebut sejak dilakukan jual beli yaitu sejak bulan Desember 2008 sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 01/TRG/XII/2008, tanggal 1 Desember 2008 sampai dengan gugatan ini didaftarkan;

Kerugian materiil tersebut apabila diperhitungkan dalam sejumlah uang adalah sebesar Rp4.559.000.000,00 (empat miliar lima ratus lima puluh sembilan juta rupiah), dengan rincian penghitungan sebagai berikut:

- Tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat I seluas 4.559 m² (empat ribu lima ratus lima puluh sembilan meter persegi) diperhitungkan sebagai sewa adalah Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) / m² x 4.559 m² x 5 tahun = Rp4.559.000.000,00 (empat miliar lima ratus lima puluh sembilan juta rupiah).

E. Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)

19. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Bangkalan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah seluas 4.559 m² (empat ribu lima ratus lima puluh sembilan meter persegi), terletak di Desa/Kelurahan Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan, sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 01/TRG/XII/2008, tertanggal 1 Desember 2008, yang dibuat di hadapan Wibagio Suharta, S.Sos., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan, yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Tanah Yahya, Alim Damari (sekarang tanah Djoni);
- b. Sebelah Timur : Tanah Nilam dan tanah Suryah;
- c. Sebelah Selatan : Tanah Nilam;
- d. Sebelah Barat : Tanah Akses Suramadu;



Serta juga dituangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 228, tertanggal 17 Desember 2007 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan.

F. Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad)

20. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang sangat kuat (sempurna) dan tidak dapat dibantah, sehingga Penggugat mohon agar putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Para Tergugat atau salah satu Tergugat menyatakan banding, kasasi, perlawanan (*verzet*) atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemegang hak milik yang sah atas tanah objek sengketa Persil Nomor 92 Blok S.III, Kohir Nomor 762 luas 4.559 m² (empat ribu lima ratus lima puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Desa/Kelurahan Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan, Propinsi Jawa Timur, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 01/TRG/XII/2008, tertanggal 1 Desember 2008, yang dibuat di hadapan Wibagio Suharta, S.Sos., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara : Tanah Yahya, Alim Damari (sekarang tanah Djoni);
 - b. Sebelah Timur : Tanah Nilam dan tanah Suryah;
 - c. Sebelah Selatan : Tanah Nilam;
 - d. Sebelah Barat : Tanah Akses Suramadu;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I yang tetap menguasai dan tidak menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 BW;
4. Menyatakan tindakan Tergugat II yang memasukkan tanah milik Penggugat ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 228/Desa Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan tertanggal 17 Desember 2007, Surat Ukur Nomor 12/Masaran/2007 tertanggal 11 Desember 2007, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365



BW;

5. Menyatakan tindakan Tergugat III dan Tergugat IV yang tidak melaksanakan ketentuan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 BW;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 228/Desa Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan tertanggal 17 Desember 2007, Surat Ukur Nomor 12/Masaran/2007 tertanggal 11 Desember 2007, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku;
7. Menghukum Tergugat I atau siapapun juga yang mendapatkan hak dari padanya, untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) / $m^2 \times 4.559 m^2 \times 5 \text{ tahun} = \text{Rp}4.559.000.000,00$ (empat miliar lima ratus lima puluh sembilan juta rupiah) secara tanggung renteng;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari dihitung sejak putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas objek sengketa;
11. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi (*uit verbaar bij vorrad*);
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

- Apabila Pengadilan Negeri Bangkalan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa, Tergugat I menolak dengan keras seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, gugatan Penggugat tidak lengkap/kurang pihak, karena berdasarkan gugatan Penggugat angka 6 a, bilamana objek sengketa berasal dari Kohir/Petok Nomor 81 atas nama B. Rindda Leha yang antara lain terdiri dari persil Nomor 92 kls.III luas 0,576 Ha dan Persil Nomor 92 Kls.III. luas 0,669, sehingga dengan kata lain di dalam gugatan ini ada dua objek sengketa sehingga dengan demikian seharusnya Penggugat memasukkan atas nama Riama yang telah membeli dari P. Essu Matrawi pada tanggal 13 Juni 1977 Kohir /Petok Nomor 1458 yang sebelumnya berasal dari Kohir Nomor 1089 yang sebelumnya berasal dari Kohir Nomor 81 Persil Nomor 92 Kls. III luas 0,576 Ha sebagai Pihak dalam Perkara ini;
3. Bahwa, berdasarkan Petitum Pengugat angka 6 yang menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 228/Desa Masaran, Kecamatan Trageh, Kabupaten Bangkalan tertanggal 17 Desember 2007, Surat Ukur Nomor 12/Masaran/2007 tertanggal 11 Desember 2007, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku, bukan kewenangan pengadilan Negeri Bangkalan, karena Sertifikat tersebut merupakan produk keputusan tata usaha negara sehingga yang berwenang untuk menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 228 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah tidak dapat diterima/ditolak;
4. Bahwa, sehubungan atas dalil di dalam Poin 3 di atas, dikarenakan eksepsi tersebut merupakan masalah kewenangan kompetensi absolut, maka dengan ini Tergugat I mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkalan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutus perkara ini dalam putusan sela dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima seluruhnya;

Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa, dalam gugatan angka C.3 14 posita dan angka 6 petitum, Penggugat jelas-jelas memohon kepada Pengadilan Negeri Bangkalan untuk menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 228/Masaran, Kecamatan Tragah, Kabpaten Bangkalan, tertanggal 17 Desember 2007, Surat Ukur Nomor 12/Masaran/2007, tertanggal 11 Desember 2007, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku;
2. Bahwa, secara hukum sertipikat hak milik merupakan keputusan tata usaha negara (KTUN), sehingga untuk membatalkan suatu keputusan tata usaha negara merupakan wewenang mutlak Pengadilan Tata Usaha Negara/

Hal. 11 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015

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)



PTUN. Untuk itu Pengadilan Negeri Bangkalan harus menyatakan tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (*eksepsi kompetensi absolut*);

3. Bahwa, yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah tanah yang berasal dari milik B. Rinda Leha, sebagaimana dijelaskan dalam gugatan B. 6, sedangkan Penggugat jelas-jelas bukan ahli waris dari B. Rinda Leha (yang nota bene pemilik asal tanah sengketa). Sehingga secara hukum Penggugat tidak mempunyai hak dan kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan yang mempersoalkan tanah milik B. Rinda Leha;

4. Bahwa, gugatan ini kurang pihak, sebab :

- 1) H. Farid Abdul HaDI (ahli waris dari Kotem B. Matra'i), yang telah menjual tanah sengketa kepada Penggugat;
- 2) Wibagio Suharta, S.Sos., PPAT Kecamatan Tragah, yang membuat akta dan mencatat terjadinya jual beli antara Penggugat dengan H. Farid Abdul Hadi;
- 3) Ahli waris dari B. Rinda Leha (Muhammad, Asmari dan Romlah) yang telah menjual tanah sengketa kepada Tergugat II;
- 4) Irwan Yudhianto, S.H., PPAT Bangkalan, yang membuat akta dan mencatat terjadinya jual beli antara ahli waris B. Rinda Leha dengan Tergugat II;

Merupakan pihak yang sangat kompeten, namun tidak diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga menjadikan gugatan ini kurang lengkap. Hukum (Yurisprudensi MARI Nomor 938 K/Sip/1971, tanggal 4 Oktober 1972) telah jelas mengatur bahwa jual beli antara Tergugat dengan orang ke 3 tidak dapat dibatalkan tanpa diikut sertakannya orang ketiga tersebut sebagai tergugat dalam perkara;

5. Bahwa, gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur libel*), sebab:

- 1) Yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah tanah yang berasal dari milik B. Rinda Leha, sebagaimana dijelaskan dalam gugatan B. 6 (a), dimana Penggugat melakukan jual beli dengan H. Farid Abdul Hadi atas tanah dengan Kohir 81, Persil 92, Kls III, luas 0,669 ha., sedangkan Tergugat 2 melakukan jual beli dengan ahli waris dari B. Rinda Leha atas tanah dengan Kohir 81, Persil 92, Kls III, luas 0,567 ha. Sehingga nampak jelas bahwa ada 2 objek tanah yang berbeda, dimana 1 bagian dibeli oleh Penggugat dan 1 bagian lagi dibeli oleh Tergugat II. Yang menjadi pertanyaan adalah tanah yang digugat oleh Penggugat tersebut tanah yang mana...?. apakah tanah yang dibeli Penggugatkah atau tanah yang dibeli Tergugat II..?;



2) Dalam posita gugatan tidak menyebutkan dengan jelas bagian mana dari tanah milik Penggugat yang masuk atau dikuasai oleh Tergugat II atau Tergugat I dan berapa luas, sebab sebagaimana dalil gugatan point B. 1 batas sebelah utara tanah sengketa adalah tanah milik Tergugat II. Sehingga versi Penggugat menganggap tanah milik Penggugat masuk dalam SHM 228/Masaran, namun tidak jelas berapa luas dan bagian yang mana;

6. Bahwa, oleh karena itu, menurut hukum acara, gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bangkalan telah memberikan Putusan Nomor 04/Pdt.G/2014/PN.Bkl., tanggal 15 Juli 2014, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemegang hak milik yang sah atas tanah objek sengketa Persil Nomor 92 Blok S.III, Kohir Nomor 762 luas 4.559 m² (empat ribu lima ratus lima puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Desa/Kelurahan Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan, Propinsi Jawa Timur, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 01/TRG/XII/2008, tertanggal 1 Desember 2008, yang dibuat di hadapan Wibagio Suharta, S.Sos., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Yahya, Alim Damari (sekarang tanah Djoni);
 - Sebelah Timur : Tanah Nilam dan tanah Suryah;
 - Sebelah Selatan : Tanah Nilam;
 - Sebelah Barat : Tanah Akses Suramadu;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I yang tetap menguasai dan tidak menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 BW;
4. Menyatakan tindakan Tergugat II yang memasukkan tanah milik Penggugat ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 228/Desa Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan tertanggal 17 Desember 2007, Surat Ukur Nomor 12/Masaran/2007 tertanggal 11 Desember 2007, yang diterbitkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kuh Perdata;

5. Menyatakan tindakan Tergugat III dan Tergugat IV yang tidak melaksanakan ketentuan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kuh Perdata;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 228/Desa Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan tertanggal 17 Desember 2007, Surat Ukur Nomor 12/Masaran/2007 tertanggal 11 Desember 2007, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku;
7. Menghukum Tergugat I atau siapapun juga yang mendapatkan hak dari padanya, untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp200.000,00 (dua ratus juta rupiah) secara tanggung renteng;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas objek sengketa;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.284.000,00 (dua juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, IV, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 448/PDT/2014/PT.SBY., tanggal 20 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Tergugat II, pada tanggal 21 November 2013, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Tergugat II, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2014, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 November 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 04/Pdt.G/2014/PN.Bkl., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bangkalan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat

Hal. 14 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015



alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Desember 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 11 Desember 2014;
2. Tergugat I, III dan IV masing-masing tanggal 5 Desember 2014, tanggal 9 Desember 2014 dan tanggal 18 Desember 2014;

Kemudian Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, dan Para Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding-Pembanding/Tergugat III, IV masing-masing mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkalan masing-masing pada tanggal 19 Desember 2014, tanggal 24 Desember 2014, tanggal 22 Desember 2014;

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/Pembanding/Tergugat II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. Tentang Pengakuan

Bahwa dalam putusan Majelis Hakim PN Bangkalan maupun putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya tidak berdasarkan undang-undang dan penerapan hukum sebagaimana mestinya, yang diatur dalam hukum acara perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung. Hal ini dapat kami katakan dan kami buktikan dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut.

1. Bahwa Pemohon Kasasi mengadopsi hukum perdata yang merupakan kewajiban kita bersama menganalisa aturan main yang diatur dalam Hukum Perdata yang diambil dari : Hukum Acara Perdata Karangan M.Yahya Harahap, S.H., halaman 722 sampai 724, Penerbit Sinar Grafika Cetakan Pertama April 2005 sampai dengan cetakan Kesebelas Juli 2011;
Dalam Pasal 1866 KUHPerdata, Pasal 164 HIR meletakkan pengakuan-pengakuan: "pada urutan keempat". Namun demikian Pasal 1866, maupun Pasal 164 HIR dengan tegas menyebutkan sebagai alat bukti. Untuk itu Pengadilan Negeri Bangkalan maupun Pengadilan Tinggi Surabaya harus memperhatikan aturan-aturan tentang:

Hal. 15 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015



1. Pengaturan dalam Pasal 1923 s/d Pasal 1928 KUH Perdata dapat dipergunakan sebagai pedoman bagi seluruh pengadilan yang ada di Indonesia tanpa membedakan Jawa Madura dan tanah seberang guna melengkapi hal-hal yang belum di atur dalam HIR dan RBG (Pasal 174 s/d 176 HIR , dan Pasal 311 s/d 313 RBG);

2. Pengertian Pengakuan

Pengertian Pengakuan yang bernilai sebagai alat bukti menurut Pasal 1923 KUH Perdata , pasal 174 HIR adalah:

- = pernyataan atau keterangan yang dikemukakan salah satu pihak kepada pihak lain dalam proses pemeriksaan suatu perkara;
- = pernyataan atau keterangan itu dilakukan dimuka Hakim atau dalam sidang pengadilan;

Keterangan itu merupakan pengakuan (*bekentenis, convession*) bahwa apa yang didalilkan atau yang dikemukakan pihak lawan benar untuk seluruhnya atau sebagian;

Apabila pengakuan yang dikemukakan untuk sebagian dalam teori dan praktek disebut "pernyataan campuran" atau "*mixed statement* " yang berarti mengakui satu atau beberap elemen tertentu dalam sengketa gugatan, tetapi menyangkal (*deny*) element sengketa (gugatan) selebihnya;

Pengakuan ditinjau dari segi hukum pembuktian merupakan lawan dari penyangkalan atau bantahan. Pihak Tergugat apa yang didalilkan Penggugat atau sebaliknya Penggugat membantah hal-hal yang dikemukakan Tergugat. Terjadinya hal seperti itu dengan sendirinya membawa suasana proses pemeriksaan ke arah pembebanan wajib bukti untuk membuktikan dalil yang dibantah masing-masing pihak;

Dari pengertian pengakuan di atas terdapat 2 hal:

A. Pengakuan Bukan Alat Bukti:

Menurut sifat dan bentuknya, kurang tepat memasukkan pengakuan sebagai alat bukti. Alasan yang umum dikemukakan antara lain sbb:

- = Alat bukti adalah alat yang mampu dipergunakan membuktikan pokok perkara yang disengketakan;

Sedangkan pengakuan tidak dapat dipergunakan, karena dia sendiri tidak memiliki fisik yang dapat diajukan dalam persidangan;

- = Apabila salah satu pihak mengakui apa yang diajukan atau yang didalilkan pihak lawan, Hakim tidak dibenarkan lagi untuk



memberikan pendapat tentang masalah atau objek pengakuan tersebut, sehingga:

¶ Hakim tidak boleh lagi menyelidiki kebenaran pengakuan itu

¶ Karena dengan pengakuan itu, para pihak yang bersengketa telah menentukan sendiri penyelesaian sengketa;

= Dengan demikian “Hakim mesti terikat” atau “sudah terikat” menyelesaikan sengketa sesuai dan bertitik tolak dari pengakuan tersebut. Alasan di atas sesuai dengan prinsip bahwa dalam perkara perdata tujuan utamanya bukan mencari kebenaran materiil sebagaimana halnya dalam perkara pidana tetapi fungsi hakim terbatas mencari kebenaran formil yaitu kebenaran tentang hal-hal yang diminta para pihak kepadanya”;

Itu sebabnya apabila ada pengakuan yang diberikan salah satu pihak tentang apa yang didalilkan, berarti para pihak telah menyingkirkan hal yang diakui dari pemeriksaan dan pendapat Hakim;

Berarti sepanjang yang diakui tidak perlu dibuktikan lagi dengan alat bukti lain;

Oleh karena itu, pengakuan tersebut bukan merupakan alat bukti, tetapi merupakan suatu keadaan yang membebaskan dari pembuktian tentang hal-hal atau dalil yang diakui;

B. Setiap Pengakuan Dianggap Benar

Pengakuan yang diberikan dengan sukarela/*voluntary*, bukan dengan paksaan baik secara fisik dan psikis, harus dianggap selamanya benar. Tidak menjadi masalah apakah pengakuan itu mengandung kebohongan, Hakim mesti “menerimanya”, dan menilainya sebagai pengakuan yang berisi kebenaran;

Yang paling berhak dan berkepentingan atas tindakan itu adalah “pihak yang memberi pengakuan” bukan Hakim. Karena itu, apabila dia memberi pengakuan yang mengandung kebohongan berarti yang bersangkutan telah dengan seksama memperhitungkan segala akibat dan resiko yang timbul dari pengakuan itu. Dengan demikian, jika pengakuan yang berisi kebohongan itu dikehendaki pihak yang bersangkutan, kebohongan itu menjadi hal yang dianggap benar maka:

¶ Hakim terikat dan harus menerimanya;



Sebab dengan pengakuan itu para pihak membatasi kewenangan Hakim untuk memeriksa perkara tersebut;

Dalam hal tertentu, secara kasuistik, Hakim berwenang menilai apakah pengakuan itu benar atau bohong. Dalam putusan Mahkamah Agung dapat diambil contoh sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 188 K/SIP/1973, tanggal 16-12-1975, rangkuman yurisprudensi: Op.cit. halaman 249 antara lain dipertimbangkan, bahwa berdasarkan yurisprudensi tetap tentang hukum pembuktian khususnya mengenai pengakuan, Hakim berwenang menilai apakah pengakuan yang diberikan tidak benar. Menurut penilaian Pengadilan pengakuan Tergugat I memihak kepada Penggugat, sebab pengakuan itu diberikan tanpa alasan yang kuat (*niet redenen omkleed*). Oleh karena itu pengakuan Tergugat I yang seperti itu “tidak dapat dipercaya” (*unreliable*);

Dalam hal ini Pemohon Kasasi dapat membuktikan dimana pengakuan/jawaban dari Termohon Kasasi IV/Tergugat IV yang ada di dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Bangkalan di halaman 22 disebutkan: “Akibatnya Tergugat IV tidak mengetahui secara pasti mengenai status kepemilikan tanah dan letak tanah yang menjadi objek jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II. Oleh karena itu guna mengantisipasi adanya permasalahan hukum di kemudian hari. Tergugat IV melakukan pemeriksaan data fisik dan yuridis dari tanah yang menjadi objek jual beli dalam dokumen jual beli tanah Tergugat II serta mencari keterangan dari beberapa orang, maka selanjutnya diketemukan fakta bahwa tanah yang menjadi objek jual beli dalam dokumen jual beli tanah milik Tergugat II merupakan tanah milik dari Saudara H. Farid Abdul Hadi yang berasal dari tanah Kohir/Petok Nomor 762 Persil Nomor 92 Kls III, serta bukan tanah yang berasal dari Kohir/Petok Nomor 1098 atas nama P. Essu Matrawi, padahal H. Farid Abdul Hadi tidak pernah menjual tanahnya kepada Tergugat II, serta tanah yang menjadi objek jual beli tanah Tergugat II berasal dari Kohir/Petok Nomor 1098 atas nama P.Essu Matrawi”;

Pemohon Kasasi dapat simpulkan disini bahwa jawaban Termohon Kasasi IV, dapat disimpulkan sebagai berikut:



1. Pengakuan Termohon Kasasi IV tidak mengetahui secara pasti tanah tersebut ;
2. Termohon Kasasi IV mencari keterangan dari beberapa orang;
3. Hasil dari yang tidak diketahui Termohon Kasasi IV dan keterangan dari beberapa orang, lalu menetapkan bahwa berasal dari Kohir /Petok Nomor 762, Persil Nomor 92 kls.III serta bukan berasal dari Kohir /Petok Nomor 1098 atas nama P. Essu Matrawi, luar biasa sekali Termohon Kasasi IV yang bertindak seolah-olah sebagai Hakim di atas hakim, yang celaknya putusan Termohon Kasasi IV ini dipakai oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkalan dan Pegnadilan Tinggi Surabaya untuk dijadikan sebagai pijakan/mengadopsi putusan Termohon Kasasi IV ini sebagai putusan Pengadilan untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 228 Desa Masaran yang telah dimohon oleh Pemohon Kasasi secara prosedural, yang mana Termohon Kasasi IV juga ikut mengeluarkan Surat Keterangan Kepala Desa tanggal 04-09-2007 (lihat copy Sertifikat Hak Milik Nomor 228 Desa Masaran, hal: Penunjuk di 301 Nomor 509/I/2007/bukti P-8);

Bukankah kita sebagai penegak hukum yang mengkaji Hukum bahwa kita menyetujui sebagai berikut:

1. Termohon Kasasi IV tidak tahu pasti tentang status kepemilikan tanah, maka dalam pengakuan yang sudah Pemohon Kasasi uraikan di atas tentang hukum pengakuan, Hakim tidak boleh menterjemahkan pengakuan Termohon Kasasi IV yang tidak tahu pasti menjadi tahu pasti;

Lihat kembali hal pengakuan di dalam KUHPdata yaitu Pengertian yang bernilai sebagai alat bukti menurut Pasal 1923 KUHPdata, Pasal 174 HIR adalah:

= pernyataan atau keterangan yang dikemukakan salah satu pihak kepada pihak lain dalam proses pemeriksaan suatu perkara;

= pernyataan atau keterangan itu dilakukan dimuka Hakim atau dalam sidang Pengadilan;

Keterangan itu merupakan pengakuan (*bekentenis, convession*) bahwa apa yang didalilkan atau yang dikemukakan pihak lawan benar untuk seluruhnya atau sebagian;

Hal. 19 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015



2. Termohon Kasasi IV mencari keterangan dari beberapa orang ,Pemohon Kasasi membantah sebagai berikut:

1. Orang-orang yang diminta keterangan oleh Termohon Kasasi IV tidak pernah dihadirkan oleh Termohon Kasasi IV di dalam persidangan;
2. Orang-orang itu yang menurut Termohon Kasasi IV, tidak pernah diminta keterangan di bawah sumpah di dalam persidangan; maka sesuai Pasal 1929 tentang Sumpah di Muka Hakim, ada 2 macam sumpah yang dapat dilakukan di muka Hakim yaitu:
 - a. Sumpah yang oleh pihak yang satu diperintahkan kepada pihak yang lain untuk menggantungkan pemutusan perkara padanya; sumpah ini dinamakan sumpah pemutus;
 - b. Sumpah yang oleh Hakim karena jabatannya diperintahkan kepada salah satu pihak;

Dengan demikian apa yang diketahui oleh Termohon Kasasi IV tersebut didasarkan "kata orang", dan orang-orang yang nyatanya adalah di luar persidangan dan tidak ada kesaksiannya di bawah sumpah, maka keterangan Termohon Kasasi IV dalam jawabannya tidak dapat dijadikan alat bukti, disini Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkalan dan Pengadilan Tinggi Surabaya tidak menerapkan hukum tentang kesaksian yang dipakai sebagai alat bukti, namun justru oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkalan dipercaya mentah-mentah tanpa mendasarkan pada kewajiban bersaksi menurut undang-undang yaitu datang di persidangan, diangkat sumpah, baru memberikan keterangan dengan jelas identitas saksi yaitu nama, alamat, pekerjaan, umur, agama, dan pengetahuannya tentang perkara objek sengketa tanah ini. Baru dipertimbangkan apakah relevan atau tidak antara saksi yang satu dengan saksi yang lainnya?;

Dengan demikian keterangan/pengakuan Termohon Kasasi IV merupakan suatu rangkaian kebohongan yang tidak patut dan tidak pantas untuk diadopsi sebagai alat bukti dalam persidangan, dimana dapat Pemohon Kasasi kutip kembali

Hal. 20 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015



putusan Mahkamah Agung mengenai pengakuan yang tidak bisa dipakai dalam persidangan yaitu:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 188 K/SIP/1973 tanggal 16-12-1975, rangkuman yurisprudensi : Op.cit. halaman 249 antara lain dipertimbangkan, bahwa berdasarkan yurisprudensi tetap tentang hukum pembuktian khususnya mengenai pengakuan, Hakim berwenang menilai apakah pengakuan yang diberikan tidak benar. Menurut penilaian Pengadilan pengakuan Tergugat I memihak kepada Penggugat, sebab pengakuan itu diberikan tanpa alasan yang kuat (*niet redenen omkleed*). Oleh karena itu pengakuan Tergugat I yang seperti itu “tidak dapat dipercaya” (*unreliable*);

Demikian juga Termohon Kasasi IV dalam perkara *a quo*, dapat diterapkan putusan Mahkamah Agung tersebut kepada Termohon Kasasi IV sehingga dapat dibaca sebagai berikut:

Menurut penilaian Pengadilan pengakuan Termohon Kasasi IV/ Tergugat IV memihak kepada Penggugat (H. Cholil/Termohon Kasasi I), sebab pengakuan itu diberikan tanpa alasan yang kuat (*niet redenen omkleed*);

Dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Bangkalan dan Pengadilan Tinggi Surabaya, yang membatalkan SHM Nomor 228 Desa Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan atas nama H. Alim Damari adalah salah dalam penerapan hukumnya, sebab memakai keterangan pengakuan Termohon Kasasi IV yang tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum karena bertentangan dengan KUH Perdata Pasal 1923 tentang Pengakuan, dan Yurisprudensi Nomor 188 K/SIP/1973 tanggal 16-12-1975;

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa nilai kekuatan pembuktiannya adalah sebagai berikut:

= nilai kekuatan pembuktian pengakuan dalam persidangan menurut Pasal 1925 KUHperdata, Pasal 174 HIR adalah sebagai berikut:

- * daya mengikatnya menjadi bukti yang memberatkan bagi pihak yang melakukan pengakuan;



- * nilai kekuatan pembuktian yang sempurna kepada pihak yang melakukannya;
- * apabila pengakuan itu murni, kualitas nilai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna itu meliputi juga daya kekuatan mengikat (*bedinde*) dan menentukan (*beslinde*);

Dengan demikian jika terjadi kebohongan, maka resiko atas kebohongan itu menjadi suatu perbuatan melawan hukum yang tidak pantas dijadikan sebagai alat bukti. Jika terjadi kebohongan, maka kebohongan itu tidak dapat ditolong lagi karena merupakan pengakuan Termohon Kasasi IV sendiri, bahkan Hakimpun tidak dapat merubah pengakuan tersebut sesuai yang diatur dalam Pasal 1923 s/d 1929 di atas;

Dengan demikian kebohongan Termohon Kasasi IV tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum, karena dia ikut menandatangani Akte Jual Beli Nomor 727/JB/BK/IX/2007, tanpa ada yang disangkal, kemudian dalam surat keterangannya di persidangan Termohon Kasasi IV mencari kebenaran dari orang-orang di sekitarnya yang nyatanya tidak jelas siapa orangnya dan tidak terbukti di persidangan;

II. Tentang Pertimbangan Hukum

1. Bahwa *Judex Facti* dalam putusannya yang menyatakan dalam amar putusannya dalam eksepsi, Menolak Eksepsi Tergugat I (Djoni) dan Tergugat II (H. Alim Damari) untuk seluruhnya, yang tanpa dijelaskan secara yuridis apa dasar hukumnya yang menolak eksepsi Pemohon Kasasi dan Tergugat I (Djoni), adalah bertentangan dengan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyebutkan: Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tidak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;
2. Bahwa dari putusan *Judex Facti* yang tidak menyebutkan dasar hukum dan alasan-alasan yuridis menolak eksepsi tersebut, dan Pengadilan Tinggi Surabaya, dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 16 yang menyebutkan: "Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa uraian/pertimbangan Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui

Hal. 22 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015



dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding“; Bahwa pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya seperti tersebut di atas adalah bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 951 K/SIP/1973, tanggal 9 Oktober 1975 yang menyebutkan “Pemeriksaan Tingkat Banding yang seolah-olah seperti di tingkat Kasasi yang hanya memperhatikan apa yang diajukan oleh Pemanding, adalah salah. Seharusnya pemeriksaan Banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya baik mengenai fakta maupun penerapan hukum“. Dalam perkara *a quo* Pemohon Kasasi menilai Pengadilan Tinggi Surabaya tidak menerapkan hukum atau perundang-undangan mengenai prosedur pensertifikatan tanah dan mempertimbangkan alasan-alasan hukum penolakan gugatan Termohon Kasasi I/Penggugat dari I Pemohon Kasasi /Pemanding/ Tergugat II, serta tidak menjelaskan apa saja peraturan-peraturan yang dilanggar dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 228 Desa Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan, sehingga putusan banding tersebut haruslah dibatalkan;

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkalan dan Pengadilan Tinggi Surabaya dalam memutuskan suatu perkara harus kembali kepada aturan-aturan dasar mengenai hal ihwal Pertimbangan Hukum yaitu:

*Pertimbangan hukum merupakan jiwa dan intisari putusan Hakim yang memeriksa perkara;

Dalam pertimbangan dikemukakan analisis yang jelas berdasarkan undang-undang Pembuktian;

1. apakah alat bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat memenuhi syarat formil dan materiil ?
 2. alat bukti pihak mana yang mencapai batas minimal pembuktian ?
 3. dalil apa saja dan dalil bantahan apa saja yang terbukti ?
 4. sejauh mana nilai kekuatan pembuktian yang dimiliki para pihak ?
- Selanjutnya diikuti analisis, hukum apa yang diterapkan menyelesaikan perkara tersebut. Bertitik tolak dari analisis itu, pertimbangan melakukan argumentasi yang objektif dan rasional, pihak mana yang mampu membuktikan dalil gugat atau dalil bantahan sesuai dengan ketentuan hukum yang diterapkan;



Dari hasil argumentasi itulah hakim menjelaskan pendapatnya apa saja yang terbukti dan yang tidak, dirumuskan menjadi kesimpulan hukum sebagai dasar landasan penyelesaian perkara yang akan dituangkan dalam diktum putusan;

- Apabila putusan tidak lengkap dan saksama mendeskripsikan dan mempertimbangkan alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian, mengakibatkan putusan dianggap tidak cukup pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*) dan putusan tersebut bertentangan dengan Pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 189 RBG dan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999 (sekarang Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004) yang paling sering dijadikan dasar menyatakan putusan mengandung cacat tidak cukup pertimbangan, terutama disebabkan putusan tidak mempertimbangkan fakta dan pembuktian dengan saksama;

Hal ini dapat kita ketahui dari salinan putusan Nomor 04/Pdt.G/2014/PN.BKL., kami mengutip di halaman 59 alinea ke-2 yang berbunyi sebagai berikut: "Menimbang, bahwa oleh karena Muhammad, Asmari, dan Romlah yang merupakan ahli waris dari B. Rinda Liha tidak dibantah oleh Penggugat maka hal tersebut dianggap benar, sehingga yang harus dibuktikan adalah kebenaran objek perjanjian Jual-Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II (H. Alim Damiri) yang sebelumnya memperoleh tanah dari membeli dari Muhammad, Asmari dan Romlah ahli waris B Rinda Liha?;

Dari kutipan tersebut di atas dapat disimpulkan:

*Perolehan Pemohon Kasasi/Tergugat II melakukan jual beli terhadap ahli waris B. Rinda Liha tidak dibantah, dengan kata lain sah menurut hukum. Hal ini sebenarnya adalah sejalan apa yang dijawab dalam surat oleh Termohon Kasasi III/Tergugat III (BPN Kabupaten Bangkalan) halaman 20 yaitu:

1. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Hak Milik Nomor 228 /Desa Masaran, Luas 4.559 m² terletak di Desa Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan, terbit pertama kali tanggal 17-12-2007 atas nama Haji Alim Damari;



3. Bahwa Hak Milik Nomor. 228/Masaran tersebut berasal dari tanah Yasan Kohir Nomor 1098 Persil 92 Kls III $\pm 5.760 \text{ m}^2$ atas nama B. Rindah Liha;
4. Berdasarkan Hak Milik Akta Jual Beli Nomor 727/JB/Bkl/IX/2007 tanggal 04-09-2007 di hadapan PPAT Irwan Yudhianto, S.H., disebutkan bahwa Muhammad, Asmari, dan Romlah sebagai ahli waris dari B. Rindah Liha telah sepakat menjual Hak Yasan Kohir Nomor 1098 Klas S.III, Persil 92 yang terletak Desa Masaran, Kecamatan Tragah kepada Haji Alim Damari;
5. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 42/JB/BKL/II/2013, tanggal 06-02-2013 di hadapan PPAT Irwan Yudhianto, S.H., terjadi peralihan kepada Djoni sebagai pemilik tanah Hak Milik Nomor 228/ Masaran yang sekarang menjadi objek sengketa;
6. Bahwa Tergugat III menolak gugatan Penggugat yang tercantum dalam nomor C.3.14;

Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan dalam melaksanakan proses pensertifikatan Hak Milik Nomor 228/Masaran telah melalui proses pengukuran dengan benar dengan terbitnya Gambar Ukur Nomor 1280/2007 yang didalamnya tercantum tanda tangan Pemohon Pengukuran yang diketahui Kepala Desa Masaran (c.q Termohon Kasasi IV /Tergugat IV) dan tanda tangan/cap jempol batas tanah tetangga yang bersebelahan. Kemudian proses selanjutnya adalah tahap pengumuman selama 2 (dua) bulan dari tanggal 09-10-2007 sampai dengan 11-12-2007 untuk memberi kesempatan pada pihak-pihak yang mengajukan keberatannya. Dan sampai pengumuman berakhir tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatannya. Sebagaimana diatur dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo Pasal 86 dan 87 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997“; Dengan demikian apa yang Pemohon Kasasi uraikan di atas mengenai “akte otentik“ dimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang berbunyi:

“suatu akte otentik ialah akte yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akte dibuat (Engelbrecht, Himpunan Peraturan Perundang-undangan RI, Internusa, Jakarta, 1992, halaman 585). Berarti akte otentik yang menyangkut bidang perdata dibuat di hadapan

Hal. 25 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015



Notaris, dimana ditegaskan dalam Pasal 1 PJN (Peraturan Jabatan Notaris. (S. 1860 Nomor 3) yang mengatakan para Notaris adalah Pejabat Umum, khusus berwenang membuat akte-akte notaris mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan berdasarkan undang-undang atau yang dikehendaki orang yang berkepentingan; Jadi pejabat yang berwenang dalam bidang hukum perdata adalah Notaris sesuai dengan peraturan jabatan notaris di Indonesia. (Reglement op het Notarisambt in Indonesia S 1860-3 (disingkat PJN); Perlu diketahui sahnya akte otentik yang bersifat partij adalah :

1. Terpenuhiya syarat formil:

- a. dibuat di hadapan pejabat yang berwenang;
- b. dihadiri para pihak;
- c. Dituangkan dalam Pasal 24 PJN (S.1860-3), dikatakan kedua belah pihak harus dikenal atau dikenalkan kepada Notaris;
- d. Dihadiri oleh 2 orang saksi;

2. Terpenuhiya syarat Materiil:

- a. berisi keterangan kesepakatan para pihak;
 - b. isi keterangan perbuatan hukum;
 - c. pembuatan akte sengaja dimaksudkan sebagai bukti;
 - d. Hal ini sesuai dengan fungsi akte yang digariskan Pasal 1867 KUHPerdota yaitu tulisan baik di dalam akte otentik atau akte di bawah tangan;
 - e. menyebut identitas Notaris/Pejabat, penghadap, dan para saksi tentang penyebutan identitas diatur dalam Pasal 25 PJN;
- Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan, akte Otentik dimana nilai kekuatan pembuktiannya sempurna dan mengikat, seperti yang tertuang dalam Pasal 1870 KUH Perdata, pasal 165 HIR Hal ini dapat dilihat dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 360 K/PDT/1983 tanggal 8 April 1993, Varia Peradilan, dalam putusan ini dikatakan Memang berdasar Pasal 1870 KUH Perdata, Pasal 314 RBG, nilai kekuatan pembuktian akte otentik adalah sempurna, akan tetapi sepanjang hal itu tidak diajukan bukti lawan;

Dalam hal ini dalam perkara *a quo*, sesuai kutipan Putusan PN Bangkalan halaman 59 alinea ke-2 yaitu "Menimbang, bahwa oleh karena Muhammad, Asmari, dan Romlah yang merupakan ahli waris dari B. Rinda Liha tidak dibantah oleh Penggugat maka hal tersebut dianggap benar....";

Hal. 26 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka sesuai yurisprudensi ini Nomor 360 K/PDT/1983 tanggal 8 April 1993, yaitu: dimana kekuatan akte otentik tidak dibantah oleh Penggugat dan oleh Majelis dinyatakan benar, maka nilai kekuatan akte otentik dari Tergugat I dan Tergugat II menjadi sempurna. Bagaimana mungkin Majelis Hakim PN Bangkalan membatalkan sertifikat tersebut ?????? Jelas merupakan pelanggaran terhadap perundang-undangan hukum yang ada;

2. Bahwa dalam hal ini keputusan *Judex Facti*, adalah salah di dalam perkara *a quo* yang membatalkan SHM Nomor 228 Desa Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan atas nama Haji Alim Damari, maka seharusnya *Judex Facti* melihat dan mematuhi Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 938 K/Sip/1971 tanggal 04-10-1972, yang menyebutkan: Penggugat harus menarik/mengikutsertakan ahli waris pemilik semula sebagai Tergugat;

Demikian yang disebut Mahkamah Agung tersebut, dan dalam hal ini adalah ahli waris dari almh. B. Rinda LiHA dan suaminya alm. Imbron yaitu Tuan Muhammad, tuan Asmari dan Nyonya Romlah, sebagai pemilik tanah Asal Nomor Persil 92.S.III. Kahir Nomor 1098, telah menguasai lahan selama 59 tahun tidak ada yang keberatan dari siapapun, tidak ada yang menggugat, tidak ada yang membatalkan dari pengadilan tingkat manapun, maka Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkalan dan Pengadilan Tinggi Surabaya membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 228 Desa Masaran atas nama Haji Alim Damari, maka tindakan hukum yang pertama-tama harus dilakukan adalah: membatalkan alas dasar hak dari pemilik yaitu ahli waris (almh) B. Rinda Liha dan (alm) Imbron yaitu Muhammad, Asmari, dan Romlah, untuk dibatalkan lebih dulu;

Maka, Pemohon Kasasi Dan Termohon Kasasi II adalah pembeli yang beriktikad baik sesuai yang dikatakan dalam yurisprudensi Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29-03-1982 yang menyebutkan: pembeli yang beriktikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum;

3. Bahwa demikian pula pemilik semula, belum pernah dibatalkan hak kepemilikannya oleh Pengadilan dalam tingkatan apapun juga, dan sah bilamana diperjualbelikan kepada Pemohon Kasasi dan kepada Termohon Kasasi II. Demikian juga dalam proses pensertifikatan oleh Pemohon Kasasi telah memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang keberatan untuk mengajukan keberatan selama 2 bulan sejak tanggal 09-10-

Hal. 27 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015

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

2007 s/d 11-12-2007, bahkan di dalam Keputusan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 sebagai pelaksanaan dari PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 disebutkan: apabila selama 5 tahun tidak ada yang menggugat sertifikat tersebut, maka sertifikat telah benar dan memberi kepastian hukum bagi pemegang haknya". Pemohon Kasasi adalah pembeli yang beriktikad baik dan dengan demikian wajib dilindungi hukum sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29-03-1982. Pokok Masalah: etikad baik dalam jual beli. Kaidah hukumnya: pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum;

4. Bahwa pemilik asal semula yaitu B. Rindah Liha pemilik Persil Nomor 92, Blok S.Illi Kohir Nomor 1098, dimana penguasaannya sejak tahun 1959 (lihat putusan Pengadilan Negeri Bangkalan Nomor 04/PDT.G/2014/PN/BKL., Halaman 5, huruf d dan e) sehingga penguasaannya telah melalui jangka waktu 57 tahun hingga tahun 2007, dan sejak tahun 2007 dijual oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi II (Djoni). Dengan demikian sudah seharusnya *Judex Facti* dan Pengadilan Negeri Bangkalan mempertimbangkan adanya daluwarsa, dimana pihak pemilik tanah telah beriktikad baik secara terus menerus dimuka umum tidak terputus-putus dan tidak terganggu selama 57 tahun dan tidak pernah digugat oleh siapapun sampai hari ini termasuk oleh Termohon Kasasi I (Penggugat), dimana kedudukannya sebagai yang berkuasa (*bezit*) dan dibenarkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkalan (lihat putusan PN Bangkalan halaman 59 alinea ke-2 dari atas). Juga di dalam hukum adat bahwa tidak dapat disangkal bahwa pemilik tanah adalah pemilik yang sangat beriktikad baik;
5. Bahwa dari kepemilikan hak oleh Pemohon Kasasi yang sudah dijelaskan jelaskan di atas, semua syarat-syarat telah dipenuhi oleh Pemohon Kasasi sesuai undang-undang, dalam hal ini adalah seperti yang dituangkan dalam proses terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 228 atas nama Haji Alim Damari, yang mana Akte Jual Beli Nomor 727/JB/BKL/IX/2007, tanggal 01-09-2007, dari ahli warisnya B. Rindah Liha disaksikan dan ditandatangani juga oleh Termohon Kasasi IV/ Tergugat IV dan Sekretaris Desa, demikian juga dalam Akta Jual Beli Nomor 42/JB/BKL/II/2013 tanggal 06-02-2013 dibuat hadapan PPAT Irwan Yudhianto, S.H., terjadi peralihan hak oleh Pemohon Kasasi kepada Djoni sebagai pemilik tanah Hak Milik Nomor 228/Masaran yang baru, dimana Jual beli tersebut adalah sesuai dengan Pasal 1457

Hal. 28 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015

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)



KUHPerdara yang menyebutkan: Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan telah adanya persetujuan dari ahli waris B. Rinda Liha sebagai Penjual dengan H. Alim Damari sebagai Pembeli yang membeli tanah Persil Nomor 92 Blok S III. Kohir Nomor 1098 seluas 5760 m², yang kemudian oleh Pemohon Kasasi diajukan sertifikasi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan, Propinsi Jawa Timur sesuai dengan persyaratan menurut peraturan yang berlaku dimana telah dipenuhi oleh Pemohon Kasasi sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 228 Desa Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan Propinsi Jawa Timur atas nama Haji Alim Damari;

6. Bahwa kedua perbuatan hukum jual beli tersebut adalah sah ,dan sangat disayangkan sekali bahwa majelis hakim Pengadilan Negeri Bangkalan dan Pengadilan Tinggi Surabaya mengabaikan bukti-bukti akte otentik yang harus diperhatikan dalam pertimbangannya dan memutuskan dalam putusan perkara tersebut membatalkan SHM Nomor 228 Desa Masaran, *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dimana begitu gampangnya membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 228 Desa Masaran yang telah memenuhi prosedur undang-undang yang digariskan sebagai Akte Otentik;
7. Bahwa Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkalan pada halaman 50 putusan Pengadilan Negeri Bangkalan Nomor 04 dibawah judul: Dalam Pokok Perkara, disebutkan: "menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat yang pada pokoknya mengatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah obyek sengketa seluas 4.559 m² dari membeli H. Farid Abdul Hadi bertempat tinggal di Demak Jaya, Kelurahan Tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Suabaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 01/TRG/XII/2008 tanggal 01 Desember 2008 yang dibuat di hadapan Wibagio Suharta,S.Sos., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan, yang terletak pada Persil Nomor 92, Blok S III, Kohir Nomor 762 Desa Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan, Jawa Timur , Dst;
8. Bahwa Pemohon Kasasi menolak pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkalan yang menyatakan Penggugat sebagai

Hal. 29 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015

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

pemilik sebidang tanah obyek sengketa seluas 4.559 m² tersebut di atas, dengan alasan hukum bahwa:

- penentuan sebagai pemilik atas sebidang tanah yang berasal dari Hak Yasan Kohir untuk dijadikan sebagai sertifikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan seperti yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi yang memiliki SHM Nomor 228 Desa Masaran, adalah dengan melalui proses prosedural hukum sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pertanahan yaitu Undanag-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria beserta peraturan pelaksanaannya antara lain PP 24 Tahun 1997, yang dimulai dari proses permohonan hak (dengan dilampirkan bukti-bukti pelengkap yang dipersyaratkan oleh Badan Pertanahan Nasional), kemudian dilakukan pengukuran ke lokasi dengan tim adjudikasi (sesuai Pasal 8 PP 24 Tahun 1997) untuk dilakukan pengukuran, pemetaan dan pemukuan hak, dimana dalam hal ini Termohon Kasasi IV selaku Kepala Desa Masaran waktu itu ikut terlibat dan tahu mengenai pengukuran tanah tersebut, setelah itu dilakukan pengumuman selama 2 bulan di tempat yang diketahui umum di Balai Desa setempat atau ditempat lain yang ditentukan BPN, setelah tidak ada keberatan atau sanggahan atau gugatan pihak lain, maka diterbitkan sertifikat atas nama Pemohon Hak (Haji Alim Damari). Setelah terbit, masih belum aman hak kepemilikan tersebut dari gugatan pihak ketiga, karena sesuai Pasal 32 PP 24/1997 ayat (1) dan ayat (2) yang menyebutkan sebagai berikut:

(ayat 1): Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Penjelasan :

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat

Hal. 30 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015



harus sesuai dengan data yang tercantum dalam bukutanah dan surat ukur tersebut;

(ayat 2): Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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) sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Penjelasan:

Bahwa dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat;

9. Bahwa Pemohon Kasasi telah melewati masa 5 tahun kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 228 Desa Masaran, yaitu sejak diterbitkan tanggal 17-12-2007, hingga gugatan ini didaftarkan, berarti sudah berjalan 7 (tujuh) tahun, sehingga sempurnalah hak yang dimiliki Pemohon Kasasi terhadap tanah seluas 4.559 m² yang dahulunya adalah seluas ± 5,000 menjadi 4.559 m² karena ada proyek jalan Suramadu;

Sedangkan Termohon Kasasi I, belum diakui hak kepemilikannya oleh Undang-Undang sesuai PP Nomor 24 Tahun 1997, sebab belum mendaftarkan permohonan haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan. Dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi I adalah pemilik atas objek sengketa dimaksud, maka Majelis Hakim PN Bangkalan dan Pengadilan Tinggi Surabaya telah mengambil keputusan yang salah karena tidak menerapkan hukum tentang hak kepemilikan tanah sesuai yang diatur dalam PP Nomor 24/1997, sebab hak Termohon Kasasi I hak kepemilikannya belum diakui oleh undang-undang. Fakta Hukumnya:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Termohon Kasasi I/Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan hak untuk terbitnya sertifikat atas nama H. Cholil (Termohon Kasasi I) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan;
2. Surat Kohir yang dimaksud oleh Termohon Kasasi I yaitu Persil Nomor 92, Blok S.III, Kohir Nomor 762 adalah berbeda dengan milik Pemohon Kasasi yaitu Persil Nomor 92, Blok S.III, Kohir Nomor 1098;
3. Bahwa Termohon Kasasi IV sebagai Pejabat Kepala Desa Masran waktu itu tahun 2005 s/d 2008, di dalam bukti Surat Termohon Kasasi III (BPN Kabupaten Bangkalan) Nomor 2 yaitu berkas Gambar Ukur Nomor 1280 / 2007, yang membuktikan di atas objek sengketa telah dilakukan pengukuran yang diketahui Kepala Desa Masran, dan ditandatangani oleh tetangga berbatasan dan tidak ada keberatan, bermeterai cukup, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.III -2;

Dengan demikian keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor 228 Desa Masran Atas Nama Haji Alim Damari telah memenuhi syarat undang-undang sehingga berkekuatan hukum, sah, mengikat, dan menentukan;

10. Bahwa yang lebih parah lagi, pertimbangan hukum yang diterapkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri bangkalan dan Pengadilan Tinggi Surabaya justru mengadopsi adanya pembelian yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dengan H. Farid Abdul Hadi Nomor 01/TRG/XII/2008 tanggal 1 Desember 2008 dari PPAT Wibagio Suharta, S.Sos., dimana proses jual beli tersebut tidak ada sertifikat yang diperjualbelikan namun hanya Kohir Nomor 762, Persil Nomor 92. Blok S III, dimana menurut beberapa putusan Mahkamah Agung RI yaitu Nomor 234 K/PDT/1992 tanggal 20-12-1993 tentang Leter C yang menyebutkan: Bahwa Buku leter C Desa bukan merupakan bukti hak milik tetapi hanya merupakan Petunjuk kewajiban seseorang untuk membayar pajak atas tanah yang dikuasainya "juncto Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 34 K/SIP/1960, tanggal 10-02-1960 yang menyebutkan "Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar dari sawah yang bersangkutan" (Subekti-Tamara,J,1961, Kumpulan Putusan Mahkamah Agung mengenai Hukum Adat,Gunung Agung, Jakarta, halaman 153;

Hal. 32 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015



Kesimpulannya: bahwa kekuatan hukum Kohir belum bisa dikatakan sempurna seperti halnya sertifikat, karena bukan hak kepemilikan tapi hanya bukti pembayaran pajak atas tanah tersebut;

Lebih-lebih lagi bahwa kepemilikan dari H. Farid Abdul Hadi yang dijual kepada Termohon Kasasi I belum diuji kebenarannya dan belum pernah diajukan permohonan hak pada Kantor Pertanahan Nasional Bangkalan sehingga bagaimana mungkin yang belum teruji kebenarannya mengadili sertifikat yang telah teruji kebenarannya dan sempurna kepemilikannya ?;

11. Bahwa secara normal dan konvensional Hakim harus menerima setiap pengakuan meskipun mengandung kebohongan, dimana dalam pengakuan saksi di bawah sumpah dalam persidangan terdapat kesaksian yang berbohong, Pemohon Kasasi kutip dari salinan putusan PN Bangkalan maupun PT Surabaya, yaitu:

Saksi Muhammad Hurdi (Halaman 30 dan 31 alinea 7 dan 8 Putusan Nomor 04/PDT.G/2014/PN.BKL) yang memberikan kesaksian bertolak belakang dengan perbuatan hukum yang telah dilakukannya bersama Termohon Kasasi IV /Tergugat IV, yaitu sebagai berikut:

“bahwa awalnya P. Alim dan Asmari (ahli waris B. Rinda Liha) datang ke Kepala Desa (Subro Mulisi) disuruh ke Notaris, setelah sampai di Notaris dimintai tanda tangan dan stempel Desa. Bahwa kemudian saksi bersama Kepala Desa Bapak Subro Mulisi datang mengecek lokasi tanah ternyata salah tanah yang dijual oleh Asmari bukan tanah miliknya melainkan milik H. Farid dijual kepada H. Cholil, sehingga Pak Subromulisi menyarankan kepada Pak Alim untuk tidak diteruskan jual beli tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa”;

Ironisnya :

Saksi selaku Pejabat Pemerintah yaitu Sekretaris Desa Masaran, bersama Subro Mulisi selaku Pejabat Pemerintah sebagai Kepala Desa (Termohon Kasasi IV) telah menandatangani Akte Jual Beli Nomor 727/JB/BKL/IX/2007, tanggal 04-09-2007 di hadapan Notaris PPAT Irwan Yudhianto, S.H., antara ahli waris B. Rinda Liha dengan H. Alim Damari, kalau saksi menyatakan tanah tersebut bermasalah, mengapa Saksi dan Termohon Kasasi IV menandatangani Akte Jual Beli Nomor 727 tersebut ? Adalah suatu perbuatan kejahatan yang dilakukan oleh pejabat setingkat Sekretaris Desa bilamana telah ditandatangani, di



kemudian hari saksi ini mengingkari perbuatan hukum jual beli tersebut. Dan apa yang diingkarinya memberi kesaksian mengada-ada; Sehingga kesaksiannya dibandingkan dengan bukti adanya perbuatan hukum jual beli yang ikut ditandatangani oleh Saksi dan Termohon Kasasi IV tidak konsisten, mengada-ada, akibat hukumnya, kesaksiannya tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti, bahkan dapat dijerat dengan pidana memberikan keterangan palsu, karena merugikan Pemohon Kasasi dan mengacaukan tatanan hukum yang ada;

12. Bahwa perkara *a quo* adalah perkara mengenai keabsahan jual beli tanah, sehingga yang harus dipertimbangkan oleh *Judex Facti* adalah

- a. Siapa pihak penjual dan pembeli dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 228 Desa Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan?. Pada awal mula Pemohon Kasasi melakukan perbuatan hukum jual beli antara ahli waris dari B. Rinda Liha yaitu Tuan Muhammad, Tuan Asmari dan Nyonya Romlah sebagai Pemilik Asli Persil No. 92 Blok S.III Kohir no. 1098 seluas kurang lebih 5.760 M². Setelah terkena pemotongan jalan karena proyek jalan Suramadu, maka dilakukan pengukuran di lapangan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan, yang juga diikuti oleh Termohon Kasasi IV/ Tergugat IV yaitu Subro Mulisi selaku Kepala Desa Masaran (tahun 2005 s/d 2008) pada waktu tahun 2007 sebagai anggota Panitia Ajudikasi tanah, maka luas yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 228 Desa Masaran adalah menjadi 4.559 m². Mengapa luas tanah menjadi berkurang dari luas awal 5.760 m² menjadi 4.559 ? Sebab di tanah tersebut dikurangi untuk jalan proyek jembatan Surabaya-Madura (Suramadu). Dan hal tersebut wajar menjadi berkurang sebab digunakan untuk kepentingan umum, dan Pemohon Kasasi tidak keberatan dengan adanya pengurangan tersebut;
- b. Kualifikasi penjual dan pembeli apakah memenuhi syarat-syarat sebagai pihak yang berhak untuk melakukan jual beli ? Pemohon Kasasi dan ahli waris B. Rindah Liha adalah sah sebagai Pembeli dan Penjual menurut hukum untuk melakukan jual beli persil tersebut karena telah dilengkapi dengan:

1. Bekas Yasan Kohir Nomor 1098 Persil Nomor 92 Klas S.III. Luas 5.760 m²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Keterangan Kepala Desa tanggal 04-09-2007 (yang mana kepala desanya adalah Termohon Kasasi IV/Subro Mulisi);
3. Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 12-02-2007 yang dikuatkan Oleh Camat Tragah (lihat di copy sertifikat halaman Pendaftaran Pertama Sertifikat Hak Milik Nomor 228 Desa Masaran, pada Bagian f. Penunjuk DI. 301. Nomor 509/I/2007)
4. Akte Jual Beli Nomor 727/JB/Bkl/IX/2007, tanggal 04-09-2007 dibuat oleh Notaris /PPAT Irwan Yudhianto, S.H., di Bangkalan;
5. Diumumkan tanggal 09-10-2007 s/d tanggal 09-12-2007, Nomor 463/Peng/2007;

Dari hal-hal yang kami uraikan di atas, dan sesuai dalam Putusan Pengadilan Negeri Bangkalan Nomor 04/PDT.G/2014/PN.BKL., halaman 59 alinea ke -2 disebutkan: "bahwa Penggugat mengakui bahwa oleh karena Muhammad, Asmari dan Romlah yang merupakan ahli waris dari B. Rinda Liha tidak dibantah oleh Penggugat maka hal tersebut dianggap benar", maka sesuai yang diatur dalam Hukum Acara Perdata prinsip atau pedoman yang digariskan *comon law* di atas, sama dengan yang digariskan Pasal 1865 KUH Perdata, Pasal 163 HIR, Hukum mewajibkan beban pembuktian bagi seseorang untuk membuktikan dalil gugatannya atau dalil bantahan yang dikemukakannya. Prinsip itu merupakan pangkal dan patokan pembagian beban pembuktian dalam perkara perdata, yakni siapa yang mengemukakan sesuatu wajib membuktikannya. Hal ini ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3164 K/PDT/1983, tanggal 06-02-1985, Jo putusan Pengadilan Tinggi Ujungpandang Nomor 429/1982, tanggal 27-12-1982 . yang berbunyi:

"bahwa Penggugat ternyata tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, padahal Penggugat merupakan pihak yang dibebani wajib bukti untuk membuktikan dalil gugatan tersebut, berarti Penggugat gagal membuktikan dalil gugatannya. Dan dalam hal pihak Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya, dianggap berlebihan untuk membebaskan dari mempertimbangkan pembuktian pihak Tergugat; Berdasarkan putusan tersebut dalam hal Penggugat gagal membuktikan dalil gugatannya yang dibebankan kepadanya dianggap tidak perlu lagi membebani Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya. Pendapat itu pada dasarnya dapat dibenarkan, namun harus diterapkan secara hati-hati dan kasuistik, yakni apabila secara mutlak tidak mempunyai

Hal. 35 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti apapun untuk membuktikan dalil gugatannya, barulah tepat untuk membebani pembuktian kepada Tergugat;

12. Bahwa dalam hal ini Pemohon Kasasi berpendapat, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkalan dan Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguraikan tentang kesaksian-kesaksian dalam putusan perkara yaitu:

1. Tidak dibantah oleh Penggugat;
2. Pihak Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya hanya berpedoman pada kesaksian dari salinan putusan Nomor 04/PDT.G/2014/PN.BKL., tidak mempertimbangkan fakta hukum adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 228 Desa Masaran yang sudah sah secara hukum sebagai bukti yang otentik dan mempunyai kekuatan hukum sempurna, mengikat dan menentukan;

13. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkalan sangat keliru yang memutuskan dalam putusannya Nomor 8, bahwa Para Tergugat harus membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 secara tanggung renteng, karena putusan yang dijatuhkan tersebut berdasar analogi, yang Pemohon Kasasi kutip dalam putusan halaman 77 yang menyebutkan:

“Berdasarkan bukti P-9 berupa foto copy berupa kwitansi tertanggal 4 Februari 2012 dikeluarkan oleh Sofia diperoleh fakta bahwa Sofia telah menerima uang Rp40.000.000,00 dari H. Mawardi buat pembayaran sewa tanah luas 1.350 m² persil 67 atas nama Hj. Sofia di Desa Sendang Dajah-Labang-Bangkalan untuk penampungan tanah urukan gunung Desa Jalan Socah Bangkalan dari tanggal 4 Februari 2012 sampai dengan 20 Februari 2013, maka Majelis Hakim menerapkan analog yang sama terhadap tanah objek sengketa bila disewakan oleh Penggugat kepada Pihak Ketiga pertahunnya sebagaimana bukti P-9 yaitu Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) per tahun terhitung sejak dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II sampai dengan perkara ini diajukan ke perseidangan (5 tahun) = Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkalan salah dalam menerapkan hukum terhadap ganti rugi tersebut, karena nilai ganti rugi yang diputuskan sebesar Rp200.000.000,00 tidak bisa diterapkan kepada perkara ini, sebab tidak ada hubungan hukum sewa menyewa antara Pemohon Kasasi dengan pihak ketiga lain,

Hal. 36 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015

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

sebab perjanjian sewa juga masuk dalam kategori pasal tentang kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUH Perdata, dan Pasal 1320 KUH Perdata. Karena masalah ini adalah masalah sengketa hak kepemilikan dengan Termohon Kasasi I/Penggugat, maka tidak ada kesepakatan apapun dengan Termohon Kasasi I mengenai ganti kerugian. Sebab ganti kerugian itu terhadap apa ? Jadi, oleh karena analog ganti kerugian yang dimaksud oleh Majelis Hakim tidak didasarkan pada hukum, maka analog tersebut harus dinyatakan batal demi hukum;

14. Bahwa demikian pula dengan adanya sita jaminan yang diletakkan terhadap objek sengketa berdasarkan hanya Akte Jual Beli Nomor 01/TRG/XII/2008, tanggal 1 Desember 2008 dibuat di hadapan PPAT Wibagio Suharta, S.Sos., berdasarkan Persil Nomor 92 Blok S.III Kohir Nomor 762, karena tidak berdasarkan hak kepemilikan yang sah dan diakui oleh undang-undang, maka peletakan sita jaminan yang dilakukan dengan Berita Acara Jamina Nomor 04/PDT.G/2014/PN.Bkl., tanggal 30-06-2014 adalah tidak sah dan tidak berharga, oleh karenanya haruslah diangkat;
15. Bahwa dengan adanya dasar hukum kepemilikan dari Pemohon Kasasi yang memiliki tanah dan bangunan yang tertuang di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 228 Desa Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan atas nama H. Alim Damari, dan saat ini telah dialihkan kepada Termohon Kasasi II dahulu Tergugat I (Djoni) secara sah dan sesuai undang-undang yang berlaku di Indonesia, maka Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi II adalah Pembeli yang beriktikad baik sebagaimana yang diputuskan Mahkamah Agung Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29-03-1982. Pokok Masalah: etiket baik dalam jual beli, kaidah hukumnya: pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum, dan dikembalikan lagi haknya;

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

mengenai alasan-alasan ke I dan ke II:

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bangkalan sudah tepat dan benar, yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, putusan mana telah sesuai dengan hasil pemeriksaan dalam persidangan dimana

Hal. 37 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Termohon Kasasi I berdasarkan bukti-bukti berupa 10 (sepuluh) surat dan keterangan 3 (tiga) orang saksi telah dapat membuktikan dalil gugatannya untuk sebagian yaitu bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya yang sah yang berasal membeli dari H. Fuad Abdul Hadi di depan PPAT pada tanggal 1 Desember 2008, sehingga penguasaan atas objek sengketa oleh Tergugat I dan tindakan Para Tergugat memasukkan objek sengketa ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 228 atas nama Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* sudah tepat sehingga layak untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa namun demikian Mahkamah Agung perlu memperbaiki amar putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Bangkalan pada point nomor 8 yang semula tertulis angka Rp200.000,00 diperbaiki menjadi Rp200.000.000,00, sehingga amar selengkapannya sebagaimana tercantum dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **H. ALIM DAMARI**, tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar sebagaimana tersebut di bawah ini;

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;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **H. ALIM DAMARI**, tersebut;

Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 448/Pdt/2014/PT.SBY., tanggal 20 Oktober 2014, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bangkalan Nomor 04/Pdt.G/2014/PN.Bkl., tanggal 15 Juli 2014 sehingga amar selengkapannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Hal. 38 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemegang hak milik yang sah atas tanah objek sengketa Persil Nomor 92 Blok S.III, Kohir Nomor 762 luas 4.559 m² (empat ribu lima ratus lima puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Desa/Kelurahan Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan, Propinsi Jawa Timur, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 01/TRG/XII/2008, tertanggal 1 Desember 2008, yang dibuat di hadapan Wibagio Suharta, S.Sos., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Yahya, Alim Damari (sekarang tanah Djoni);
 - Sebelah Timur : Tanah Nilam dan tanah Suryah;
 - Sebelah Selatan : Tanah Nilam;
 - Sebelah Barat : Tanah Akses Suramadu;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I yang tetap menguasai dan tidak menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 BW;
4. Menyatakan tindakan Tergugat II yang memasukkan tanah milik Penggugat ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 228/Desa Masaran, Kecamatan Tragah, Kabupaten Bangkalan tertanggal 17 Desember 2007, Surat Ukur Nomor 12/Masaran/2007 tertanggal 11 Desember 2007, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kuh Perdata;
5. Menyatakan tindakan Tergugat III dan Tergugat IV yang tidak melaksanakan ketentuan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kuh Perdata;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 228/Desa Masaran, Kecamatan Tragah, Kabuapten Bangkalan tertanggal 17 Desember 2007, Surat Ukur Nomor 12/Masaran/2007 tertanggal 11 Desember 2007, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku;
7. Menghukum Tergugat I atau siapapun juga yang mendapatkan hak dari padanya, untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong;

Hal. 39 dari 40 Hal. Putusan Nomor 922 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) secara tanggung renteng;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas objek sengketa;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
Menghukum Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp50.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 7 Juli 2015, oleh Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., dan Dr. H. Mukhtar Zamzami, 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 Anggota tersebut dan dibantu oleh Endang Wahyu Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-Anggota

Ketua Majelis

ttd/ Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.
ttd/ Dr. H. Mukhtar Zamzami, S.H.,M.H.

ttd/ Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h	Rp500.000,00

Panitera Pengganti

ttd/

Endang Wahyu Utami, S.H.,M.H.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
an Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.,MH.
NIP 1961 0313 1988 03 1003