



**P U T U S A N**  
Nomor 2745 K/Pdt/2011

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

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

1. **MUSLIKH bin KARMIDI ISMAIL,**
2. **WACHID bin KARMIDI ISMAIL,**
3. **KUNI binti KARMIDI ISMAIL,**

ketiganya bertempat tinggal di Desa Kebalan Pelang RT.01 RW.02, Kecamatan Babat, Kabupaten Lamongan, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Moh. Jama'ah, WL, SH., dan kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Kudus, Jepara Km 9 Desa Papringan RT.01, RW.03, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2011;

Para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pembanding;

*M e l a w a n :*

1. **H. USMAN BAKRI bin ACHMAD,** bertempat tinggal di Desa Kebalan Pelang RT.01 RW.02, Kecamatan Babat, Kabupaten Lamongan, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Slamet Hariyanto, S.Pd., MH., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Hi-Tech Mall Jalan Kusuma Bangsa Nomor 116-118 Surabaya;

2. **CAMAT BABAT/PPAT KECAMATAN BABAT KABUPATEN LAMONGAN,** berkedudukan di Jalan Babat-Surabaya, Desa Bedahan, Kecamatan Babat, Kabupaten Lamongan, dalam hal ini memberi kuasa kepada A. Farikh, SH., MM., dan kawan-kawan, para pegawai di Setda Kabupaten Lamongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2011;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding;

Hal. 1 dari 13 hal. Put. No. 2745 K/Pdt/2011



Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III adalah satu keluarga dimana ketiganya adalah anak almarhum Kasmidi Ismail dan Jamilah, yang keduanya telah meninggal dunia;

Bahwa antara para Penggugat dan Tergugat I adalah bertetangga, bahkan Penggugat I dan Tergugat I semula hubungan sangat baik;

Bahwa pada tahun 1999, Penggugat I dan Tergugat I bersama-sama bekerja di Kalimantan, pada saat itu Penggugat I membeli kendaraan berupa Suzuki Fiz R ke sebuah dealer tepatnya di Jalan Tanjung Rema Laut Martapura Kalimantan dimana Penggugat I hanya memiliki uang sebesar Rp 5.000.000,00. Padahal harga cashnya Rp 12.000.000,00. Sedangkan kekurangannya dibayar oleh Tergugat I yaitu sejumlah Rp 6.500.000,00;

Bahwa selanjutnya Penggugat I setelah mempunyai uang menyerahkan uang kembali tahap II kepada Tergugat I uang sejumlah Rp 3.000.000,00 sebagai tambahan kekurangan pembelian sepeda motor tersebut;

Bahwa Penggugat I masih mempunyai kekurangan pembelian sepeda motor sebagai kelunasan yaitu sebesar Rp 4.500.000,00 kepada Tergugat I;

Bahwa sepeda motor yang dibeli tersebut atas nama (dalam BPKB) Usman Bakri (Tergugat I);

Bahwa oleh karena Penggugat I belum dapat melunasi hutang kepada Tergugat I maka Penggugat I menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah terletak di desa Kebalan Pelang Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan yang ditunjukkan dengan C Nomor 77 Persil Nomor 17 Kelas I luas 1.705 M2 atas nama Karmidi Ismail sebagai jaminan untuk digarap. Adapun tanah tersebut ditunjukkan dengan batas-batas sebagaimana dalam surat gugatan, selanjutnya tanah tersebut disebut Objek Sengketa;

Bahwa tanah tersebut akhirnya digarap oleh Tergugat I dan hasilnya diambil selama bertahun-tahun hingga gugatan ini diajukan, yaitu sejak tahun 2001 s/d 2009;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tahun 2001 Tergugat I telah menyodorkan blangko yang oleh para Penggugat tidak diketahui untuk kepentingan apa namun menurut Tergugat I hanya untuk pegangan kepercayaan kepada isteri Tergugat I;

Bahwa ternyata di kemudian hari blangko tersebut adalah Akta Jual Beli Nomor 1148/JB/KEC.BABAT/2001 yang dibuat oleh Drs. Bambang Suwahjo selaku Camat Babat/PPAT (Camat *ex officio* PPAT) tertanggal 4 Januari 2001;

Bahwa kemudian para Penggugat berulang kali untuk menebus utang atau kekurangan pembayaran sepeda motor ternyata Tergugat I menolak padahal Tergugat I telah meminta kembali sepeda motor tersebut sedangkan Penggugat I hanya diberikan pengembalian uang sebesar Rp 4.500.000,00;

Bahwa Penggugat I berusaha untuk meminta kembali atas tanah objek sengketa tersebut karena tanah objek sengketa tersebut adalah milik sah Penggugat I, akan tetapi pada kenyataannya tanah objek sengketa tersebut justru dikuasai oleh Tergugat bahkan diambil hasilnya sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) tiap tahunnya selama 9 tahun = Rp 9.000.000,00;

Bahwa seharusnya oleh karena Tergugat I telah menikmati hasil penggarapan tanah objek sengketa maka tanah objek sengketa segera diserahkan kepada para Penggugat, namun ternyata Tergugat I tidak melakukan itu;

Bahwa perbuatan Tergugat I yang menguasai dan menggarap tanah objek sengketa tersebut serta menyalahgunakan keadaan berupa menyodorkan blangko kosong kepada para Penggugat untuk ditandatangani adalah tidak berdasar dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa untuk menjamin gugatan para Penggugat agar tanah objek sengketa berupa tanah sawah atas nama Karmidi Ismail C Desa Nomor 77 Persil Nomor 17 Klas 1 luas: 1.705 M2, dengan batas-batas sebagaimana dalam surat gugatan, tidak dialihkan atau dipindahtangankan kepada pihak lain, maka mohon pengadilan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa tersebut;

Bahwa gugatan para Penggugat telah didasarkan adanya bukti-bukti otentik, maka putusan dalam perkara ini wajib dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan adanya pemeriksaan *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No. 2745 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Lamongan supaya memberikan putusan sebagai berikut:

## PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat I adalah utang piutang;
3. Menyatakan Penggugat I mempunyai utang kepada Tergugat I sebesar Rp 4.5000.000,00 (empat juta lima ratus ribu Rupiah);
4. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 1148/JB/KEC. BABAT/2001 yang dibuat oleh Camat Babat/PPAT (Drs.Bambang Suwahjo) tertanggal 4 Januari 2001;
5. Menyatakan objek sengketa berupa tanah sawah atas nama Karmidi Ismail C Desa Nomor 77 Persil Nomor 17 Klas 1 luas: 1.705 M2, dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : Samidi  
Sebelah Timur : Jalan Tanggungan  
Sebelah Selatan : Aminah  
Sebelah Barat : Supiyah  
Adalah sah milik para Penggugat;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut di atas;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul *verzet* atau banding;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini;

## SUBSIDIAIR :

Atau apabila Pengadilan Negeri Lamongan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jepara telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 16/Pdt.G/2009/PN.LMG tanggal 16 Juni 2010 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 941.000,00 (sembilan ratus empat puluh satu ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 68/PDT/2011/PT.SBY. tanggal 06 April 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 24 Mei 2011, kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 7 Juni 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 16/Pdt.G/2009/PN.LMG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lamongan, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Juni 2011;

Bahwa setelah itu, oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 27 Juni 2011 dan 21 Juni 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan pada tanggal 4 Agustus 2011 dan 4 Juli 2011;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/para Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Surabaya merupakan pertimbangan hukum yang tidak cukup atau tidak layak (*Onvoldoende Gemotiveerd*), karena hanya membenarkan dan mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Lamongan tanpa memberikan pertimbangan hukum sendiri dengan menggunakan fakta-fakta hukum yang terungkap dan tanpa mempertimbangkan seluruh keberatan-keberatan memori banding yang diajukan oleh para Pembanding, seperti dalam putusan Pengadilan Tinggi Surabaya halaman 7 :

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No. 2745 K/Pdt/2011

#### Disclaimer

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





Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari dan meneliti secara saksama berkas yang meliputi Berita Acara Persidangan, surat-surat bukti dari pihak-pihak yang berperkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Lamongan tanggal 16 Juni 2010 Nomor 16/Pdt.G/2009/PN.Lmg., dan membaca pula memori banding yang diajukan oleh para Penggugat-Pembanding serta kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum para Tergugat-Terbanding ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar secara yuridis : permasalahan hukum dalam perkara ini telah ditinjau dan dipertimbangkan secara cermat, jelas dan lengkap berdasarkan fakta-fakta hukum yang diperoleh di persidangan sesuai dengan semua alat bukti kedua belah pihak yang berperkara oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membenarkan dan menyetujui materi putusan tersebut, serta dijadikan alasan dan dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini.

Padahal seharusnya perlu disadari bahwa Hakim adalah pejabat dalam institusi peradilan yang bertugas memberi keputusan dari setiap perkara (konflik) atau pelanggaran hukum yang disidangkan dan setiap putusan harus tetap berpegang pada konsep negara hukum dan mencantumkan dasar pertimbangan yang cukup (*Motivering Plicht*).

Menurut G.J Wiarda ada 3 tipe penemuan hukum oleh Hakim yaitu:

- (1). Hakim menerapkan undang-undang secara murni, maka Hakim yang demikian ini bertindak sebagai corong undang-undang (*La Boche de La Loi*).
  - (2). Hakim dalam menentukan dan menerapkan hukum melalui interpretasi, maka Hakim sebagai penerjemah atau juru bahasa dari undang-undang.
  - (3). Hakim yang menimbang dan memutuskan demi dan memuat keadilan, artinya Hakim menemukan berdasarkan fakta maka Hakim menentukan hukum berdasarkan keputusan (Soejono Koesoemo Sisworo, 29).
2. Bahwa keberatan-keberatan Pemohon Kasasi yang tidak dipertimbangkan sama sekali oleh Hakim banding adalah:
- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya adalah salah menerapkan hukum dan tidak sesuai dengan rasa keadilan terbukti telah membenarkan kekeliruan prosedur jual beli yang sudah ditentukan oleh ketentuan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana fakta-fakta hukum dalam persidangan menunjukkan tidak adanya jual beli secara riil, hal ini sebagaimana dalam pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Lamongan yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabayaseperti halaman 18 yang menyatakan sebagai berikut:

*"Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat di atas untuk meneguhkan dalil gugatannya para Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah yaitu saksi I. Samiadi yang bersesuaian pula dengan keterangan saksi II. Supriah dan saksi V Aminah dimana pada pokoknya menerangkan bahwa saksi-saksi tahu apabila dahulu tanah objek sengketa adalah milik orang tua para Penggugat dan pada hari tanggal serta tahun yang sudah tidak diingatnya lagi Tergugat I pernah datang meminta tanda tangan dan cap jempol kepada saksi-saksi karena para saksi memiliki tanah yang berbatasan langsung dengan tanah objek sengketa, namun para saksi pada saat itu tidak tahu maksud dari Tergugat I meminta tanda tangan dan cap jempol tersebut .... dst.*

Bahwa hal ini jelas menunjukkan adanya iktikad buruk Termohon I/ Terbanding I/ Termohon I yang memanipulasi keadaan tidak fair, dan tidak terang-terangan ada maksud tersembunyi untuk mengelabui saksi-saksi yang faktanya adalah orang desa tidak memiliki pengalaman yang cukup, sehingga mudah dibohongi dan akal-akalan.

Bahwa jikalau ada jual beli yang nyata kenapa tidak dilakukan di depan Camat/PPAT Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan? Seharusnya antara para Pemohon I/para Penggugat dan Terbanding I/Tergugat I bertemu di hadapan Camat/PPAT tersebut (Termohon II/Terbanding II/Tergugat II) dan harus dijelaskan maksud kedatangan mereka serta disaksikan oleh para saksi tersebut, namun demikian Termohon II/Terbanding II/Tergugat II (Camat/PPAT Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan) tetap saja membuat akta, menandatangani pula, hal ini sangat merugikan pihak para Pembanding/para Penggugat, yang memiliki objek sengketa sah sebagai warisan dari orang tuanya.

Bahwa dengan adanya fakta demikian seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Lamongan dengan menarik kesimpulan bahwa akta jual beli nomor 1148/JB/Kec.Babat/2001 tanggal 4 Januari 2001 adalah batal demi hukum, karena cacat secara prosedural, tidak sesuai dengan bunyi akta, yang menyatakan "pada hari ini Kamis tanggal 04/empat bulan Januari tahun 2001 (dua ribu satu) hadir di hadapan saya, Doktorandus Bambang Suwahjo

Hal. 7 dari 13 hal. Put. No. 2745 K/Pdt/2011

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Timur tanggal 21 Agustus 1999 nomor SK. 120.35 Th.99 diangkat/ditunjuk sebagai pejabat pembuat akta tanah, yang selanjutnya disebut PPAT yang dimaksud dalam pasal 7 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dengan daerah kerja kecamatan Babat dan berkantor di jalan Raya Belahan Nomor 70 telepon (0322) 451016 Babat, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini .... dst.

Bahwa sudah jelas antara bunyi akta dengan fakta-faktanya tidak sama, tetapi mengapa *Judex Facti* tetap tidak mempertimbangkan angka keadaan yang demikian?

Bahwa ketidakhadiran para Pemohon/para Pembanding/para Penggugat dan Termohon I/Terbanding I/Tergugat I di hadapan para Termohon/Terbanding II/Tergugat II menunjukkan adanya jual beli itu adalah semu dan tidak memenuhi prosedur yang sah, sehingga bertentangan dengan pasal 22 PP Nomor 37 tahun 1998 tentang PPAT, yang berbunyi “Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT”;

3. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Lamongan adalah sangat kontradiktif dengan pertimbangan hukum dan fakta-fakta di dalam persidangan pertimbangan tersebut antara lain halaman 21 :

*“Menimbang bahwa dari fakta hukum sebagaimana telah diuraikan di atas diperoleh kenyataan apabila tanah objek sengketa dahulu adalah milik orang tua para Penggugat (vide bukti P-1, P-2) dimana sejak tahun 2000 kemudian telah beralih dalam penguasaan dan kepemilikan kepada Tergugat I sebagaimana tertuang dalam akta jual beli Nomor : 1148/JB/Kec.Babat/2001 (vide P-3/T-2) yang dibuat di hadapan Camat Babat/PPAT (Tergugat II).*

*“Menimbang bahwa dari dalil gugatan para Penggugat yang tidak dibantah sebagaimana dalam jawaban dan duplik para Tergugat apabila pada tahun 1999 Penggugat I (Muslih) pernah tinggal dan bekerja di Kalimantan bersama dengan Tergugat I. Dimana pada saat itu membeli/mempunyai niat untuk membeli sebuah sepeda motor merek Yamaha F.1 yang pembayarannya dilakukan dengan cara mengangsur/kredit sehingga Penggugat I meminta bantuan Tergugat I dalam proses pembelian di dealer (vide bukti T-7). Bahwa Penggugat dalam pengambilan sepeda motor tersebut telah membayar uang muka sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta Rupiah) dan sisanya akan dibayar dengan cara mengangsur/kredit. Namun*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Penggugat I (Muslikh) tidak dapat membayar angsuran dan pergi pulang ke Jawa sehingga Tergugat I yang menyelesaikan sisa pembayaran sepeda motor milik Penggugat I hingga lunas yang berjumlah ± Rp 7.000.000,00 (tujuh juta Rupiah) kepada pihak dealer sepeda motor ..... dst.*

Bahwa berdasarkan fakta tersebut hubungan hukum antara Pemohon I/ Pembanding I/Penggugat I dan Termohon/Terbanding I/Tergugat I adalah hubungan hutang piutang bukan jual beli. Semestinya *Judex Facti* dapat membedakan antara utang piutang dengan jual beli, namun demikian sengaja hukum tersebut dipelintir dan dikaburkan seolah-olah ada penyerahan tanah untuk pembayaran utang.

4. Bahwa *Judex Facti* telah memutar balikkan fakta dan melakukan kekeliruan yang nyata. Hal ini terlihat dalam pertimbangan halaman 21 berikut:

*“ Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat I yang tidak dapat membayar uang cicilan pembayaran sepeda motor. Kemudian memberikan tanah objek sengketa yang merupakan milik orang tua para Pemohon/para Penggugat kepada Termohon I/Terbanding I/Tergugat I dengan persetujuan dari Pemohon II/Penggugat II dan Pemohon III/Penggugat III serta orang tua para Penggugat (vide bukti P-1, P-2, P-3/T-2) sehingga sejak tahun 2000 Termohon I/Tergugat I secara fisik telah menguasai dan mengerjakan tanah objek sengketa hingga saat ini.*

Bahwa berdasarkan fakta harga tanah di sekitar lokasi objek sengketa antara tahun 2000-2001 adalah berkisar antara Rp 6.000.000,00 (enam juta Rupiah) hingga Rp 7.000.000,0 (tujuh juta Rupiah) sehingga jumlah hutang Penggugat I kepada Tergugat I adalah sama besarnya dengan harga tanah objek sengketa pada saat itu.

Bahwa *Judex Facti* telah memelintir fakta, bahwa penggarapan tanah oleh Termohon I/Terbanding I/Tergugat I adalah bukan penyerahan sebagai konpensasi utang tetapi sebagai jaminan utang dengan digarapnya objek sengketa, Termohon I/Terbanding I/Tergugat I diharapkan memperoleh keuntungan, namun oleh Terbanding I/Tergugat I malah hendak dibalik nama melalui akta jual beli yang tidak prosedural/cacat hukum karena ada iktikad buruk Termohon I/Terbanding I/Tergugat I.

Bahwa tidak ada fakta hukum apapun, termasuk saksi-saksi tidak ada yang menerangkan adanya jual beli sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* telah kacau antara utang piutang dengan jual beli. Mestinya ada pemisahan yang tegas, antara peristiwa hukum jual beli dengan utang piutang, sehingga

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No. 2745 K/Pdt/2011

#### Disclaimer

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



tidak kabur, atau hal ini dilakukan sengaja untuk mengaburkan inti dari perkara *a quo*.

5. Bahwa lebih kacau dan amburadul lagi pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 21 sebagai berikut:

*“Menimbang bahwa berdasarkan kesepakatan tersebut Termohon I/Tergugat I (H.Usman Bakrie) telah membuat akta jual beli atas tanah objek sengketa di hadapan Camat Babat selaku PPAT (ex officio) guna memenuhi syarat formal dalam proses jual beli sebagaimana ditentukan undang-undang di mana guna memenuhi syarat formal dalam proses pembuatan akta tersebut Tergugat I telah meminta tanda tangan baik kepada para Penggugat serta saksi-saksi yang tanah berbatasan dengan tanah objek sengketa di rumah mereka masing-masing dan dengan dipenuhinya semua formalitas tersebut selanjutnya Termohon II/Terbanding II/Tergugat II menerbitkan akta jual beli dengan nomor 1148/JB/Kec.Babat/2001 (Bukti P-3/T-2) dsb.*

Bahwa pertimbangan hukum ini adalah kacau dan amburadul sebab nyata-nyata Terbanding I/Tergugat yang membuat akta jual beli yaitu dengan mengambil blangko di Kecamatan terus dimintakan tanda tangan para pihak di rumah masing-masing termasuk saksi, di mana letak kehadiran para pihak di hadapan Camat Babat selaku PPAT (*ex officio*) tentu tidak ada sehingga tidak ada pertemuan kehendak antara penjual dan pembeli. Kapan mereka menerangkan maksud jual beli di hadapan Camat? Sebab faktanya mereka tidak pernah ketemu Camat Babat selaku PPAT (*ex officio*).

Pertimbangan hukum yang tidak sesuai dengan fakta persidangan dan bertentangan dengan rasa keadilan terlihat pada pertimbangan hukum berikut ini:

*“Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh para Penggugat yakni saksi I. Samidi, saksi II. Supiah, dan saksi V. Aminah yang masing-masing keterangannya saling bersesuaian menerangkan bahwa para saksi pernah memberikan tanda tangan/cap jempol yang diminta oleh Tergugat I oleh karena saksi-saksi memiliki tanah yang letaknya bersebelahan dengan tanah objek sengketa, namun saksi-saksi tidak pernah mendengar apabila tanah objek sengketa telah dijual kepada Tergugat I oleh para Penggugat, akan tetapi saksi-saksi tahu apabila tanah objek sengketa telah dikuasai dan dikerjakan oleh Tergugat I sejak ± 10 (sepuluh) tahun yang lalu hingga sekarang.*

*Bahwa selanjutnya saksi III. Sholikin menerangkan apabila dirinya pada awal tahun 2010 pernah dimintai bantuan Penggugat I untuk membicarakan dan menyelesaikan permasalahan antara para Penggugat dengan Tergugat I di kantor Desa namun tidak ada kesepakatan; selain dari pada itu berdasarkan keterangan saksi Hamid yang pada pokoknya menerangkan apabila saksi pernah diajak oleh Penggugat I pergi ke Kalimantan tepatnya*



di Kabupaten Martapura tempat Tergugat I tinggal guna membicarakan niat Penggugat I untuk membeli kembali tanah objek sengketa yang telah dijualnya kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta sebagaimana tersebut di atas terbukti apabila Pemohon I/Penggugat I memiliki hutang kepada Termohon I/Tergugat I sebesar Rp 7.000.000,00 (tujuh juta Rupiah) atas angsuran kekurangan pembelian sepeda motor milik Pemohon I/Penggugat I, dan oleh karena Penggugat I tidak dapat melunasi hutangnya tersebut kemudian memberikan sebidang tanah objek sengketa kepada Tergugat I sebagai pelunasan atas hutang Pemohon I/Penggugat I kepada Termohon I/Tergugat I, dimana harga tanah objek sengketa pada saat itu (antara tahun 2000-2001) berdasarkan keterangan saksi Ir. H. Aziz Bachtiar juga senilai  $\pm$  sama dengan hutang Pemohon I/Penggugat I yaitu antara Rp 6.000.000,00 (enam juta Rupiah) hingga Rp 7.000.000,00 (tujuh juta Rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap fakta dan peristiwa hukum sebagaimana tersebut di atas Majelis berpendapat apabila penyerahan tanah objek sengketa oleh Penggugat I kepada Tergugat I bukan merupakan bentuk dari pemberian jaminan atas hutang Pemohon I/Penggugat I kepada Termohon I/Tergugat I oleh karena nilai/besarnya hutang dengan harga tanah objek sengketa adalah sama, serta tidak terdapat bukti yang dapat menunjukkan bahwa penyerahan tersebut adalah sebagai bentuk jaminan atas hutang Pemohon I/Penggugat I, akan tetapi hal tersebut adalah merupakan bantuk dari perjumpaan hutang (kompensasi) atas hutang Pemohon I/Penggugat I kepada Pemohon I/Tergugat I; selain dari pada itu berdasarkan fakta terbukti apabila Tergugat I sejak tahun 2000 hingga saat ini ( $\pm$  10 tahun) telah menguasai dan mengerjakan tanah objek sengketa tanpa adanya keberatan dari pihak manapun, serta telah pula dilakukan pembuatan akta jual beli di hadapan Camat Babat/PPAT (Termohon II/Tergugat II) oleh Termohon I/Tergugat I yang di dalamnya baik para Pemohon/Penggugat maupun orang tuanya (ibu) turut membubuhkan tanda tangan serta telah pula diberitahukan kepada pihak Kepala Desa Kebalanpelang, Kecamatan Babat, Kabupaten Lamongan atas peristiwa hukum yang terjadi, sehingga hal tersebut menunjukkan bahwa terhadap objek sengketa a quo telah dilakukan penyerahan secara nyata oleh orang yang berhak kepada penerima hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1475 Jo. Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Bahwa pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim telah memanfaatkan keadaan dengan tidak secara penuh mencatat keterangan saksi yang sebenarnya sangat berguna bagi para Pembanding, diantaranya adalah saksi I. Samidi, saksi II. Supiah dan saksi V. Aminah memang pernah memberikan tanda tangan sebagai saksi atas akta jual beli tersebut, akan tetapi penandatanganan tersebut dilakukan oleh Terbanding I sendiri dan tidak di hadapan Terbanding II.

Bahwa selain itu, Majelis Hakim tidak pernah menyinggung dalam pertimbangan hukumnya atas kesaksian dari Aziz Bachtiar (Lurah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kebalempelang) yang menyatakan bahwa penandatanganan akta jual beli tersebut antara para Pemohon/Pembanding dan Termohon/Terbanding I tidak di hadapan Termohon II/Terbanding II selaku Camat/PPAT (*ex officio*) dan bahkan peristiwa hukum seperti ini sudah menjadi kebiasaan di Desa Kebalempelang. Hal ini sungguh ironis dan memprihatinkan karena prosedur tersebut tidak berdasarkan hukum yang berlaku, yaitu pasal 22 PP Nomor 37 tahun 1998 tentang PPAT.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Bahwa Tergugat I/Termohon Kasasi I dapat membuktikan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1148/JB/Kec. Babat/2001 (bukti P-3/T-2) bahwa tanah a quo telah beralih kepemilikannya dari para Penggugat/para Pemohon Kasasi kepada Tergugat I/Termohon Kasasi I, dan sebaliknya para Penggugat/para Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan Akta Jual Beli tersebut cacat hukum;

Bahwa saksi-saksi para Penggugat juga menerangkan adanya jual beli tersebut;

Lagi pula alasan-alasan kasasi lainnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagipula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi: MUSLIKH bin KARMIDI ISMAIL dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

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

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: **1. MUSLIKH bin KARMIDI ISMAIL, 2. WACHID bin KARMIDI ISMAIL, dan 3. KUNI binti KARMIDI ISMAIL**, tersebut;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **16 Mei 2012** oleh **Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH., MA.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LL.M.**, dan **Soltoni Mohdally, SH., MH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Rita Elsy, SH., MH.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./**Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LL.M.**

ttd./**Soltoni Mohdally, SH., MH.**

Ketua Majelis,

ttd./**Prof. Dr. Valerine J.L.**

**Kriekhoff, SH., MA.**

Hal. 13 dari 13 hal. Put. No. 2745 K/Pdt/2011





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

Panitera Pengganti, \_

Biaya Kasasi :

1. Meterai ..... : Rp 6.000,00
2. Redaksi ..... : Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi..... : Rp 489.000,00
- Jumlah : Rp 500.000,00

ttd./ **Rita Elsy, SH., MH.**

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.**

a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.**

NIP. 19610313 198803 1 003