



PUTUSAN
Nomor 2661 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

S. PARLIN SILITONGA, bertempat tinggal di Jalan Wulung Nomor 29 RT 006, RW 010, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rona Murni, S.H., dan Rekan, Para Advokat, beralamat di Jalan Melati Raya Blok Y Nomor 29, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juni 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Melawan

HARDIATMAN SETIADY, bertempat tinggal di Kapuk Poglar RT 001, RW 01 Nomor 27, Kedaung Kali Angke, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Hasudungan Manurung, S.H., M.H., dan Rekan, Para Advokat, beralamat di Villa Melati Mas Blok J 7, Nomor 21, Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2014;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding I;

Dan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Cibinong, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Sarminto dan Rekan, Para Pegawai Negeri Sipil di Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Cibinong, Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Januari 2013;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Pembanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat

Hal. 1 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding I dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Pembanding II di muka persidangan Pengadilan Negeri Cibinong pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas 2 (dua) bidang Tanah Hak Milik Adat terletak di Blok Curug Ciherang Kampung Leuweung Datar III RT 003, RW 06, Desa Sirna Jaya, Kecamatan Sukamakmur, Bogor terdiri dari:

1.1. Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweung Datar 3 Kohir C/SPPT 9464.7, Luas 5.673 m² berasal membeli dari Sabani dan atas nama Sabani, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009, tertanggal 6 Oktober 2009, antara Sabani selaku penjual dengan saudara S. Parlin Silitonga selaku pembeli (bukti P-1);

Tertulis di dalamnya berdasarkan alat-alat bukti:

- Surat keterangan tidak sengketa;
- Letter C Desa;
- SPPT tahun terakhir 2009;

Dikuatkan dengan penegasan Pasal 6 dan Pasal 7 Akta Jual Beli Nomor 2574/2009;

Pasal 6 menegaskan bahwa:

1. penjual menyatakan apa yang tertera dalam akta jual dimaksud tidak ada orang lain yang turut mempunyai hak atas tanah tersebut;
2. Apabila dikemudian hari ternyata terdapat gugatan dari pihak lain, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak penjual serta tidak akan melibatkan saksi-saksi dari PPAT,

Pasal 7 menegaskan bahwa:

1. Tanah tersebut tidak dalam sengketa dan belum pernah diperjual belikan kepada pihak Lain;
2. Tanah tersebut tidak sedang dijaminkan kepada Bank Negara/Swasta;
3. Tanah tersebut adalah bukan tanah negara, kehutanan, desa atau tanah-tanah yang statusnya kurang jelas;
4. Tanah tersebut adalah tanah milik adat;
5. Tanda tangan/cap jempol yang tertera dalam akta Jual beli ini adalah benar-benar tanda tangan/cap jempol saya sendiri;
6. Tanah tersebut telah lunas dibayar oleh pembeli;

Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara tanah milik Senin;
- Sebelah Timur tanah PT;
- Sebelah Selatan tanah milik Fahrudin;

Hal. 2 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat solokan air;

1.2. Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT 0949.7 Luas 4.220 m² berasal membeli dari atas nama H. Nana Suryana, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009, tertanggal 6 Oktober 2009, antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (bukti P-2);

Berdasarkan alat-alat bukti:

- Surat keterangan tidak sengketa;
- Leter C Desa;
- SPPT tahun terakhir 2009;

Dan Pasal 6 dan Pasal 7 Akta Jual Beli Nomor 2574/2009 menegaskan:

Pasal 6 menegaskan bahwa:

1. penjual menyatakan apa yang tertera dalam akta jual dimaksud tidak ada orang lain yang turut mempunyai hak atas tanah tersebut;
2. Apabila dikemudian hari ternyata terdapat gugatan dari pihak lain, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak penjual serta tidak akan melibatkan saksi-saksi dan PPAT;

Pasal 7 menegaskan bahwa:

1. Tanah tersebut tidak dalam sengketa dan belum pernah diperjual belikan kepada pihak lain;
2. Tanah tersebut tidak sedang dijaminkan kepada Bank Negara/Swasta;
3. Tanah tersebut adalah bukan tanah negara, kehutanan, desa atau tanah-tanah yang statusnya kurang jelas;
4. Tanah tersebut adalah tanah milik adat;
5. Tanda tangan/cap jempol tertera dalam akta jual beli ini adalah benar-benar tanda tangan/cap jempol saya sendiri;
6. Tanah tersebut telah lunas dibayar oleh pembeli;

Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara tanah milik Yulius;
- Sebelah Timur tanah milik Bani;
- Sebelah Selatan tanah milik Muhdi;
- Sebelah Barat Sungai;

2. Bahwa di atas tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT 09196, yang berasal membeli dari H. Nana Suryana atas nama H. Nana Suryana, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009, tertanggal 6 Oktober 2009, oleh Penggugat didirikan 2 bangunan rumah,

Hal. 3 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



dimana pada tahun 2009 dibangun rumah tinggal yang berada di bawah dan tahun 2010 dibangun rumah tinggal yang berada di atas;

Adapun di atas tanah milik Penggugat Hak Milik Adat Kohir C/SPPT 94647, Luas 5.673 m² yang berasal membeli dari atas nama Sabani, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009, tertanggal 6 Oktober 2009, telah berdiri 1 (satu) dibangun rumah tinggal;

3. Bahwa kepemilikan Penggugat atas 2 (dua) bidang tanah tersebut di atas adalah membeli dari Sabani dan membeli dari H. Nana Suryana yang adalah Pemilik tanah *a quo* yang sah dan tanah yang dibeli Penggugat adalah tanah yang tidak dalam sengketa berdasarkan ketentuan-ketentuan;

3.1. Pasal 6 dan Pasal 7 dalam Akta Jual Beli Nomor 2574/2009 antara Sabani selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli dan dalam Akta Jual Beli Nomor 2575/2009, tertanggal 6 Oktober 2009 antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli;

3.2. Berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 2009 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2009 yang menegaskan bahwa tahun 2009 tanah *a quo* tercatat atas nama H. Nana Suryana dan tercatat atas nama Sabani, sebagaimana tercatat dalam SPPT kedua tanah *a quo*:

- Nomor SPPT (NOP) 0949.7 tercatat bahwa H. Nana Suryana sebagai Wajib Pajak atas tanah objek Pajak terletak di Blok Curug RT 003, RW 06 Persil 0196 Sirnajaya, Sukamakmur, Bogor (bukti P-3, P-4);
- Nomor SPPT (NOP) 9464.7 tercatat bahwa Sabani sebagai Wajib Pajak atas tanah objek Pajak terletak di Pamangon RT 04, RW 05, Sirnajaya, Sukamakmur, Bogor (bukti P-5, P-6);

3.3. Berdasarkan fakta/kenyataan selama mendirikan 2 (dua) bangunan rumah di atas tanah Penggugat yang berasal membeli dari H. Nana Suryana yang tidak ada keberatan dari pihak manapun (bukti P-7, P-8);

3.4. Berdasarkan fakta/kenyataan dalam pelaksanaan jual beli 2 (dua) bidang tanah dari atas nama H. Nana Suryana dan Sabani yang dilaksanakan dan diketahui Lurah Desa Sirna Jaya (H. Nana Suryana) yang tidak ada yang menyebutkan nama saudara Hardiatman Setiadi;

4. Bahwa pada tahun 2011, datas dan sekitar tanah milik Penggugat Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT 0947.7 Luas 4.220 m², yang di atasnya telah beridiri 2 (dua) bangunan rumah, di pasang pagar seng dan di pasang tulisan "Plang" dengan tulisan "tanah milik Hardiatman S. Sertipikat Hak Milik Nomor 40";

Hal. 4 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian juga di atas tanah Penggugat Hak Milik Adat Kohir C/SPPT 9464.7, Luas 6.673m² yang berasal membeli dari atas nama Sabani, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009, tertanggal 6 Oktober 2009 yang di atasnya telah ada bangunan rumah tinggal, pada tahun 2011 di pasang Plang dengan tulisan "tanah milik Hardiatman S. Sertipikat Hak Milik Nomor 31";

Bahwa kemudian pada tahun 2012 di atas tanah milik Penggugat yang berasal membeli dari H. Nana dilakukan penggalian tanah sepanjang $\pm 3 \times 50$ m² oleh orang yang mengakui suruhan dari saudara Hardiatman S.;

5. Bahwa Penggugat sangat dirugikan atas tindakan Tergugat dengan menggunakan Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa/Kel. Sirnajaya mengakui kepemilikan Tanah Penggugat tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT 09196, Luas 4.220 m² yang terletak di Blok Curug Ciherang RT 003, RW 06 Persil 0196 Sirnajaya, Sukamakmur, Bogor yang berasal membeli dari atas nama H. Nana Suryana, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009, tertanggal 6 Oktober 2009 dengan melakukan tindakan pemasangan Plang, pemagaran seng, penjagaan dengan orang-orang bayaran dan penggalian tanah disekitar tanah milik Penggugat dengan menggunakan Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Desa/Kel. Sirnajaya mengakui kepemilikan tanah milik Penggugat yang dibeli Penggugat dari Sabani.
6. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa/Kel. Sirnajaya atas nama Hardiatan Setiady, tertanggal 12 Februari 2011 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Desa/Kel. Sirnajaya, tertanggal 21 November 2006 atas nama Hardiatman Setiady yang oleh Tergugat dijadikan alasan mengakui kepemilikan 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat tersebut adalah tidak beralasan hukum dan mengandung cacat hukum;
7. Bahwa tindakan Tergugat dalam melakukan pemasangan Plang, pemagaran seng dan penggalian tanah atas di atas dan atau disekitar tanah milik Penggugat adalah tanpa hak dan merupakan perbuatan Melawan Hukum, (*onrechmatige daad*) sebagaimana dimaksud Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang telah merugikan Penggugat;
8. Bahwa tindakan Tergugat yang memasang Plang, memasang pagar seng, dan menggali tanah di atas dan atau disekitar tanah (*a quo*) yang dibeli Penggugat dari H. Nana Suryana dan tanah *a quo* yang dibeli dari Sabani yang adalah tindakan Tergugat tanpa hak, yang telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materiil dan kerugian immateriil dan

Hal. 5 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya patut kiranya Penggugat menuntut kepada Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat sebagai berikut:

8.1. Kerugian Materiil;

Kerugian akibat tindakan Tergugat yang memasang Plang, memagar seng tahun 2011 dan akibat tindakan Tergugat yang melakukan penggalian tanah di atas/di dalam dan atau disekitar Tanah *a quo* milik Penggugat pada tahun 2012, yang mengakibatkan Penggugat untuk melakukan upaya hukum dalam Pengurusan dan menggunakan jasa Pengacara Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

8.2. Kerugian Immateriil;

Kerugian atas terganggunya pikiran Penggugat, Perasaan tidak aman dan tidak nyamannya Penggugat dan keluarga Penggugat serta dipermalukannya Penggugat, akibat tindakan Tergugat yang tanpa hak dan melawan hukum melakukan pemasangan Plang, pemagaran seng dan penggalian tanah di atas/di dalam dan atau sekitar tanah *a quo* milik Penggugat dan atas tindakan Tergugat yang menempatkan penjaga orang-orang bayaran di lokasi, patut kiranya Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk mengganti kerugian immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Ataupun jumlah lain menurut pertimbangan serta kebijaksanaan Hakim (*ex aequo et bono*), yang wajib dibayar oleh Tergugat dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);

9. Bahwa agar Tergugat tidak mengalihkan tanah sengketa kepada Pihak Ketiga dan untuk menjamin hak-hak Penggugat dan atau agar putusan dalam perkara ini tidak menjadi sia-sia, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan meletakkan sita jaminan terhadap sepanjang 2 (dua) bidang tanah terdiri dari:

- Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweang Datar 3 Kohir C/SPPT 9464.7, Luas 5.673 m² berasal membeli dari Sabani dan atas nama Sabani, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009, tertanggal 6 Oktober 2009, antara Sabani selaku penjual dengan saudara S. Parlin Silitonga selaku pembeli. (Tanah Hak Milik Adat C.269 Persil 223);
- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Leweung Datar III Kohir C/SPPT 0949.7 Luas 4.220 m² yang berasal membeli dari atas nama H. Nana Suryana, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009, tertanggal

Hal. 6 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6 Oktober 2009, antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli. (Tanah Hak Milik Adat C 532 Persil 196);

10. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Des/Kel. Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 12 Februari 2011 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Desa/Kel. Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 21 November 2006 adalah merupakan Sertipikat tanah yang tidak mempunyai kekuatan hukum, cacat hukum, haruslah dinyatakan tidak sah, mohon dibatalkan dan atau dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa karenanya haruslah dinyatakan tidak sah, mohon dibatalkan dan atau dinyatakan batal demi hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa/Kel. Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 12 Februari 2011 Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT.0949.7 luas 4.220 m² berasal membeli dari atas nama H. Nana Suryana, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009 tertanggal 6 Oktober 2009, antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli;

Demikian juga haruslah dinyatakan tidak sah, mohon dibatalkan dan batal demi hukum Sertipikat hak Milik Nomor 31/Desa/Kel. Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 21 November 2006, Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT.0949.7 Luas 4.220 m² berasal membeli dari Sabani dan atas nama Sabani, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009 tertanggal 6 Oktober 2009, antara Sabani selaku penjual dengan saudara S. Parlin Silitonga selaku pembeli;

11. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat, adalah terkait dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa/Kel. Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 12 Februari 2011 Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Datar III Kohir C/SPPT.0949.7 Luas 4.220 m² berasal membeli dari atas nama H. Nana Suryana dan terkait dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Desa/Kel. Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 21 November 2006 Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweang Datar 3 Kohir C/SPPT. 9469.7, Luas 5.673 m² berasal membeli dari Sabani dan atas nama Sabani, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara Sabani selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli;

12. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai Turut Tergugat, dalam gugatan menguji dasar

Hal. 7 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



hukum perolehan dan kepemilikan tanah *a quo*, terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa/Kel. Sirajaya atas nama Hardiatman Setiady dan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Desa/Kel. Sirajaya atas nama Hardiatman Setiady, terkait dengan tanah *a quo* melalui Pengadilan Negeri Cibinong, agar Turut Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

13. Bahwa agar putusan dalam perkara ini ditaati oleh Tergugat, maka cukup beralasan agar Tergugat dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/perhari setiap ia lalai memenuhi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) hingga dilaksanakan;
14. Bahwa untuk melindungi hak-hak Penggugat atas tanah *a quo*, patut kiranya Majelis Hakim dalam putusannya memerintahkan Kepada Tergugat untuk tidak melakukan dan atau menghentikan segala kegiatan apapun di atas sepanjang tanah *a quo*, membongkar apapun yang didirikan di atas sepanjang tanah *a quo*, serta menutup/menguruk tanah galian yang dilakukan oleh Tergugat;
15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini adalah mengenai hal yang pasti dan didukung oleh surat-surat bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak dapat dibantah/disangkal kebenarannya, maka mohon putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi;

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

Primair:

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan Kepada Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk tidak melakukan dan atau menghentikan kegiatan apapun di atas tanah sengketa tersebut dan membongkar apapun yang didirikan di atas tanah dan menutup/menguruk kembali tanah yang digali Tergugat sepanjang tanah milik Penggugat, yakni:
 - Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweang Datar 3 Kohir C/SPPT 9464.7, Luas 5.673 m² berasal membeli dari Sabani atas nama Sabani, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009, tertanggal 6 Oktober 2009, antara Sabani selaku penjual dengan saudara S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.269, Persil 223);
 - Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Leuwung Datar III Kohir C/SPPT.0949.7 Luas 4.220 m² berasal membeli dari atas

Hal. 8 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.532 Persil 196);

2. Meletakkan Sita Jaminan atas tanah *a quo* sepanjang 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat terdiri dari:

- Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweung Datar 3 Kohir C/SPPT. 0964.7 Luas 5.673 m² berasal membeli dari Sabani atas nama Sabani, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009, tertanggal 6 Oktober 2009, antara Sabani selaku penjual dengan saudara S. Parlin Silitonga selaku pembeli;
- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir/SPPT. 0949.7 Luas 4.220 m² berasal membeli dari atas nama H. Nana Suryana, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009 tertanggal 6 Oktober 2009, antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya terhadap sepanjang 2 (dua) bidang tanah *a quo* terdiri dari:
 - Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweang Datar 3 Kohir C/SPPT 9464.7, Luas 5.673 m² berasal membeli dari Sabani atas nama Sabani, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009, tertanggal 6 Oktober 2009, antara Sabani selaku penjual dengan saudara S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.269, Persil 223);
 - Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Leuwung Datar III Kohir C/SPPT.0949.7 Luas 4.220 m² berasal membeli dari atas nama H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.532 Persil 196);
3. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik yang sah dan satu-satunya sepanjang tanah hak milik Adat terdiri dari:
 - Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweang Datar 3 Kohir C/SPPT 9464.7, Luas 5.673 m² berasal membeli dari Sabani atas nama Sabani, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009, tertanggal 6 Oktober 2009, antara Sabani selaku penjual dengan saudara S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.269, Persil 223);
 - Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Leuwung Datar III Kohir C/SPPT.0949.7 Luas 4.220 m² berasal membeli dari atas nama H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.532 Persil 196);

Hal. 9 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014

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)



4. Meletakkan Sita Jaminan atas Tanah milik Penggugat sepanjang terhadap tanah:
 - Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweang Datar 3 Kohir C/SPPT 9464.7, Luas 5.673 m² berasal membeli dari Sabani atas nama Sabani, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009, tertanggal 6 Oktober 2009, antara Sabani selaku penjual dengan saudara S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.269, Persil 223);
 - Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Leuwung Datar III Kohir C/SPPT.0949.7 Luas 4.220 m² berasal membeli dari atas nama H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.532 Persil 196);
5. Menyatakan sita jaminan yang dilaksanakan adalah sah dan berharga;
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas tindakan Tergugat tanpa hak melakukan pemasangan Plang, pemagaran seng dan penggalian tanah di atas dan atau disekitar tanah milik Penggugat sepanjang:
 - Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweang Datar 3 Kohir C/SPPT 9464.7, Luas 5.673 m² berasal membeli dari Sabani atas nama Sabani, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009, tertanggal 6 Oktober 2009, antara Sabani selaku penjual dengan saudara S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.269, Persil 223);
 - Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Leuwung Datar III Kohir C/SPPT.0949.7 Luas 4.220 m² berasal membeli dari atas nama H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.532 Persil 196);
7. Menyatakan tidak berkekuatan hukum, cacat hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa/Kel. Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 12 Februari 2011 sepanjang terhadap tanah milik Penggugat Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT.0949.7 luas 4.220 m² berasal membeli dari atas nama H. Nana Suryana, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009, tertanggal 6 Oktober 2009, antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli, dan karenanya Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa/Kel. Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 12 Februari 2009 Sepanjang terhadap tanah milik Penggugat Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT.0949.7, luas 4.220 m² berasal membeli dari atas nama H. Nana Suryana, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009, tertanggal 6

Hal. 10 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2001, antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli dan karena haruslah dinyatakan tidak sah. Mohon dibatalkan dan atau dinyatakan batal demi hukum;

Menyatakan tidak berkekuatan hukum, cacat hukum, Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Desa/Kel. Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 21 November 2006 Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweang Datar 3 Kohir C/SPPT. 9464.7, Luas 5.673 m² berasal membeli dari Sabani dan atas nama Sabani, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009, tertanggal 6 Oktober 2009, antara Sabani selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli. Oleh karenanya pula terhadap Sertipikat Hak milik Nomor 31/Desa/Kel. Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 21 November 2006 Sepanjang Tanah Hak milik Adat Blok Leuweang Datar 3 Kohir C/SPPT 9464.7, Luas 5.673 m² berasal membeli dari Sabani dan atas nama Sabani, berdasarkan Akta Jul beli Nomor 2574/2009, tertanggal 6 Oktober 2009, haruslah dinyatakan tidak sah, mohon untuk Di Batalkan dan atau dinyatakan Batal Demi Hukum;

8. Menghukum Tergugat untuk:

8.1. Membongkar plang dengan tulisan "tanah milik Hardiatman S. sertipikat hak milik Nomor 40" dan membongkar pagar seng yang didirikan di atas dan disekitar tanah milik Penggugat Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT. 0947.7 Luas 4.220 m², yang di atasnya telah berdiri 2 (dua) bangunan rumah;

(Tanah Hak Milik Adat C532, Persil 196);

8.2. Membongkar plang dengan tulisan "tanah hak milik Hardiatman S. sertipikat hak milik Nomor 31 yang di atasnya berdiri 1 bangunan rumah tinggal";

(Tanah Hak Milik Adat C269, Persil 223);

8.3. Menutup/menguruk kembali galian tanah sepanjang +/- 3x50 m² atau sepanjang penggalian tanah yang telah dilakukan Tergugat/orang suruhan Tergugat maupun orang yang mendapat hak dari padanya di atas sepanjang tanah *a quo* milik Penggugat;

Segera setelah dibacakan putusan dalam perkara ini terhitung dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan berkekuatan hukum yang tetap (*inkracht*);

9. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat uang paksa sebesar Rp1.000.000,00/perhari Setiap Tergugat lalai memenuhi Putusan Perkara ini terhitung dalam waktu 8 hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) secara tunai;

Hal. 11 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014

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)



10. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materiil dan Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp2.100.000.000,00 (dua miliar seratus juta rupiah);

11. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada bantahan, banding maupun kasasi;

12. Menghukum Tergugat untuk membayar perkara;

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi dan Tergugat mengajukan gugatan rekonsensi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi dari Tergugat:

Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut;

A. Pengadilan Negeri Cibong Tidak Berwenang Mengadili Perkara Ini;

1. Bahwa berdasarkan kompetensi absolut maka Pengadilan Negeri Cibong tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini. Bahwa berdasarkan kompetensi absolut tersebut pula maka yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa antara Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini didasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

a. Berdasarkan kompetensi absolut Pengadilan Negeri Cibong tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara;

Bahwa setelah Tergugat mempelajari dengan teliti *posita* dan *petitum* gugatan Penggugat, Tergugat menemukan bahwa Pengadilan Negeri Cibong tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini sebab Penggugat telah mengakui secara tegas bahwa gugatan Penggugat terkait dengan penerbitan dan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 40/des/Kel. Sirnajaya tertanggal 12 Februari 2011 atas nama Tergugat (Sertipikat Hak Milik Nomor 40) dan penerbitan dan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 31/des/Kel. Sirnajaya tertanggal 21 November 2006 atas nama Tergugat (Sertipikat Hak Milik Nomor 31). Hal ini terbukti dari dalil-dalil butir 11 Gugatan Penggugat yang kami kutip sebagai berikut:

“Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat adalah terkait dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa/Kel. Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 12 Februari 2011 dan terkait penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 31/De/Kel. Sirnajaya atas nama

Hal. 12 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Hardiatman Setiady tertanggal 21 November 2006”;

Bahwa dalam gugatan Penggugat menuntut agar Sertipikat Hak Milik Nomor 40 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 31 tanah agar dinyatakan tidak sah dan dibatalkan. Hal ini terbukti dari dalil-dalil butir 10 paragraph 2 dan 3 gugatan Penggugat yang kami kutip sebagai berikut:

Bahwa karenanya haruslah dinyatakan tidak sah, mohon dibatalkan dan atau dinyatakan batal demi hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa/Kel. Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 12 Februari 2011;

Demikian juga haruslah dinyatakan tidak sah, Mohon dibatalkan dan atau dinyatakan batal demi hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Des/Kel. Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 21 November 2006;

Hal ini terbukti dari dalil-dalil butir 7 *Petitum* Penggugat yang kami kutip sebagai berikut:

“Menyatakan tidak berkekuatan hukum, cacat hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 40 dan karenanya Sertipikat Hak Milik Nomor 40 harus dinyatakan tidak sah, mohon dibatalkan dan atau dinyatakan batal demi hukum”;

Menyatakan tidak berkekuatan hukum, cacat hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 31 dan karenanya Sertipikat Hak Milik Nomor 31 harus dinyatakan tidak sah, mohon dibatalkan dan atau dinyatakan batal demi hukum”;

- b. Berdasarkan kompetensi absolut pula Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan apakah Sertipikat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau cacat hukum;

Bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan Sertipikat Hak Milik Nomor 40 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 31 yang mempunyai kekuatan hukum, cacat hukum, *quod non*. Namun Penggugat tidak menguraikan sama sekali alasan-alasan yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 40 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 31 cacat hukum, *quod non*. Hal ini terbukti dalil-dalil butir 10 gugatan Penggugat yang kami kutip sebagai berikut:

“Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa/Kel. Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 12 Februari 2011 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Desa/Kel. Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady

Hal. 13 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 21 November 2006 adalah merupakan Sertipikat tanah yang mempunyai kekuatan hukum. Cacat hukum;

- c. Berdasarkan pengakuan, fakta-fakta di atas dan berdasarkan kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara-lah yang berwenang memutuskan apakah Sertipikat Hak Milik Nomor 40 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 31 dapat dinyatakan batal atau tidak sah atau sah;

Hal kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang memutuskan apakah Sertipikat Hak Milik Nomor 40 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 31 dapat dinyatakan batal atau tidak sah atau tidak adalah berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menegaskan:

“Seorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi”;

- d. Bahwa dengan berdasarkan pada kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dan sesuai ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka tidak tepat dasar hukum gugatan Penggugat menggunakan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum untuk Penggugat menuntut agar Sertipikat Hak Milik Nomor 40 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 31 tanah agar dinyatakan tidak sah dan dibatalkan, karena merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

- e. Bahwa demikian juga dalam alasan gugatan Penggugat telah mengakui secara tegas bahwa kerugian dalam gugatan Penggugat semata-mata didasarkan atas tindakan Tergugat melaksanakan atau menggunakan Sertipikat Hak Milik Nomor 40 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 31 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat. Bahkan Penggugat mendalilkan perkara *a quo* didasarkan pada 6 (enam) surat, yaitu (i) Akta Jual Beli Nomor 2574/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara Sabani selaku penjual dan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (ii) Kohir C/SPPT 9464.7 Luas 5673 m² dan (iii) Letter C Nomor 269 Persil 223, dan (iv) Akta Jual Beli Nomor 2575/2009 tertanggal 6 Oktober 2009

Hal. 14 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014

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

antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (v) Kohir C/SPPT 0949.7 Luas 4.220 m² dan (vi) Letter C Nomor 532 Persil 1966. Akan tetapi Tergugat tidak cermat dan sangat ceroboh karena dari 6 (enam) surat yang dijadikan dasar dalam perkara *a quo* tidak ada satupun surat yang menunjukkan bukti kepemilikan dan letak tanah sangat berbeda sehingga hal ini bukan merupakan perkara sengketa kepemilikan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan dari gugatan Penggugat sendiri terungkap bahwa tujuan utama/motivasi utama Penggugat adalah untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 40 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 31 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini terbukti dari dalil-dalil butir 6 gugatan Penggugat yang kami kutip sebagai berikut:

“Bahwa Penggugat sangat dirugikan atas tindakan Tergugat dengan menggunakan Sertipikat Hak Milik Nomor 40 dan juga atas tindakan Tergugat dengan menggunakan Sertipikat Hak Milik Nomor 31”;

2. Berdasarkan kompetensi absolut, pengakuan Penggugat, ketentuan hukum dan bukti-bukti tersebut di atas, maka terbukti Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini. Bahwa berdasarkan kompetensi absolut, pengakuan Penggugat, ketentuan hukum dan bukti-bukti tersebut di atas, maka terbukti pula yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa antara Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

B. Pengadilan Negeri Cibinong Tidak Berwenang Mengadili Perkara Ini;

3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 16 K/Tun/2000, tanggal 28 Februari 2001 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 22 K/TUN 1998, tanggal 27 Juli 2001 dan Petunjuk Pelaksanaan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 224/Td.TUN/X/1993, tanggal 14 Oktober 1993, bagian V angka 1, disebutkan prosedur penerbitannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
4. Bahwa oleh karena itu secara hukum, Hakim wajib untuk menolak memeriksa dan mengadili perkara yang sengketanya tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri karena terkait penerbitan dan pembatalan

Hal. 15 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor 40 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 31 oleh Turut Tergugat. Bahkan tidak harus menunggu eksepsi dari Tergugat, Hakim karena jabatannya atau secara *ex officio* harus menolak mengadili perkara ini karena tidak berwenang memeriksa mengadili dan memutuskan terkait penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 40 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 31 oleh Turut Tergugat;

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 134 HIR yang menyatakan bahwa:

“Sebaiknya jika sengketa itu adalah mengenai suatu hal yang tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka dalam semua tingkat pemeriksaan dapat diajukan tuntutan agar Hakim menyatakan dirinya tidak berwenang, malahan Hakim itu sendiri berkewajiban karena jabatannya menyatakan dirinya tidak berwenang”;

Hal ini ditegaskan kembali dalam Pasal 5 ayat (2) Surat Keputusan Menteri KeHakiman Republik Indonesia Nomor J.S.1/7/5 tanggal 4 Agustus 1977 yang menyatakan:

“Dalam hal wewenang mutlak (*absolute competentia*), Pengadilan Negeri secara jabatan (*ambtshalve*) harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa (perkara) dan tidak tergantung pada ada atau tidak adanya tangkisan atau eksepsi dari Tergugat dan hal ini dapat dilakukan pada segala taraf pemeriksaan;

Penegasan lebih lanjut mengenai hal ini, ada pada Pasal 26 (2) Surat Keputusan Menteri KeHakiman Republik Indonesia Nomor J.S.1/7/5 tanggal 4 Agustus 1977 yang menyatakan:

“Kecuali eksepsi tentang wewenang mutlak (absolut) dari Pengadilan Negeri, boleh diajukan pada tiap-tiap setiap saat pemeriksaan”;

5. Bahwa kewenangan Hakim untuk menolak memeriksa dan mengadili perkara-perkara yang terkait dengan prosedur penerbitan Sertipikat nampak dalam beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, antara lain misalnya dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1198K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 yang mempertimbangkan:

“Karena pengeluaran sertipikat itu semata-mata wewenang Administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang Administrasi, bukan Pengadilan”;

Bahkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 32 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981 mempertimbangkan:

Hal. 16 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014

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)



“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan instansi lain”;

Demikian juga Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 350 K/Sip/1968, tanggal 31 Januari 1981 mempertimbangkan:

“Pembatalan surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah, bukanlah wewenang Pengadilan, melainkan wewenang administrasi pihak yang dimenangkan oleh Pengadilan harus meminta pembatalan surat bukti hak milik itu kepada Instansi Agraria berdasarkan putusan Pengadilan yang telah diperolehnya;

Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 383 K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 kemudian mempertimbangkan:

“tidak dimintakan pembatalannya Sertipikat Hak Milik tidak mengakibatkan tidak diterimanya (NO) gugatan, karena pembatalan suatu surat bukti Hak Milik yang dikeluarkan oleh Instansi Agraria secara tidak sah termasuk wewenang Pengadilan, melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi, sehingga pihak yang berkehendak untuk membatalkan surat bukti sertipikat tanah tersebut haruslah mengajukan permohonan untuk itu kepada instansi agraria berdasarkan putusan Pengadilan yang diperolehnya itu”;

C. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Non Consortium*);

6. Bahwa dalam perkara *a quo* terdapat fakta dimana dalam butir 1.1 butir 1.2 gugatan yang diajukannya, Penggugat mengakui bahwa Penggugat selaku pembeli tanah hak milik adat yang terletak di Blok Leuweung Datar 3 Kohir C/SPPT 9464.7 Luas 5.673 m² berasal dari membeli dari Sabani dan atas nama Sabani (C Nomor 269, Persil 223) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009 tertanggal 6 Oktober 2009, dimana berdasarkan Pasal 6 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574, apabila terdapat gugatan dari pihak lain, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak penjual dalam hal ini Sabani. Adapun dalil Penggugat dalam 1.1 Gugatannya adalah sebagaimana dikutip di bawah ini:

“Pasal 6 ayat 2 menegaskan, bahwa:

Apabila dikemudian hari ternyata terdapat gugatan dai pihak lain, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak penjual serta tidak melibatkan saksi-saksi dari PPAT”;

7. Bahwa demikian juga terdapat fakta dimana dalam butir 1.2 gugatan yang diajukannya, Penggugat mengakui bahwa Penggugat selaku

Hal. 17 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli tanah Hak Milik Adat yang terletak di Blok Leuweung Datar 3 Kohir C/SPPT 0949.7 Luas 4.220 m² berasal dari membeli dari H. Nana Suryana dan atas nama H. Nana Suryana (C Nomor 532, Persil 196) berdasarkan akta jual beli Nomor 2575/2009 tertanggal 6 Oktober 2009, dimana berdasarkan Pasal 6 berdasarkan Akta Jual Beli 2574/2009 tertanggal 6 Oktober 2009, apabila terdapat gugatan dari pihak lain, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak penjual dalam hal ini H. Nana Suryana. Adapun dalil Penggugat dalam 1.2 gugatannya adalah sebagaimana dikutip di bawah ini:

"Pasal 6 ayat 2 menegaskan bahwa:

Apabila dikemudian hari ternyata terdapat gugatan dari pihak lain, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak penjual serta tidak akan melibatkan saksi-saksi dan PPAT";

8. Bahwa Penggugat sendiri dalam gugatannya telah mendalilkan mengenai tanggung jawab penjual, maka jelas bahwa perkara *a quo* tidak hanya menyangkut kepentingan dari pihak Penggugat dan Para Tergugat semata, melainkan juga menyangkut kepentingan dari Sabani dan H. Nana Suryana selaku penjual tanah kepada Penggugat yang menyatakan bertanggungjawab sepenuhnya atas penjual tanah kepada Penggugat;
9. Bahwa menurut hukum agraria yang berlaku, Akta Jual Beli Nomor 2574/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara Sabani selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli dan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009, tertanggal 6 Oktober 2009 antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli, hanyalah pengakuan dari para pihak dalam akta jual beli tersebut dan tidak mengikat pihak lain dalam hal ini Tergugat, akta jual beli tersebut juga tidak dapat dikatakan sebagai bukti hak kepemilikan yang sah menurut Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia. Bahwa secara hukum, akta jual beli tersebut di atas juga merupakan bukti adanya pihak lain, yaitu penjual yang mempunyai kepentingan dan perlu didengar keterangannya namun Penggugat tidak melibatkan sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat;
10. Bahwa dengan demikian tidak terbantahkan lagi, Sabani dan H. Nana Suryana selaku penjual tanah kepada Penggugat adalah pihak secara hukum mengikutsertakan Sabani dan H. Nana Suryana selaku penjual tanah kepada Penggugat sebagai pihak dalam perkara perdata *a quo*, apakah sebagai Tergugat atau setidaknya-tidaknya sebagai Turut Tergugat;
11. Bahwa adanya fakta dimana Sabani dan H. Nana Suryana selaku penjual

Hal. 18 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014

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)



tanah kepada Penggugat tidak dijadikan pihak dalam perkara ini jelas merupakan suatu bukti nyata bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak sempurna dan cacat secara yuridis formil oleh karena gugatan tersebut bersifat tidak lengkap pihak (cacat *plurium litis consortium*);

12. Bahwa di samping fakta-fakta, pengakuan Penggugat serta alasan-alasan hukum yang sah telah diuraikan di atas, terhadap gugatan yang kurang pihak Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan yurisprudensi-yurisprudensi tetap yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Adapun yurisprudensi-yurisprudensi tersebut antara lain:

- a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 13 Mei 1975 Nomor 151K/Sip/1972 yang ada kaidah hukumnya menyatakan:
"Bahwa oleh karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";
- b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 November 1975, Nomor 1078K/Sip/1972 yang kaidah hukumnya menyatakan:
"Bahwa berdasarkan kekurangan formil gugatan Penggugat (Terbanding) harus dinyatakan tidak dapat diterima";
- c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 4 Oktober 1972 Nomor 938K/Sip/1971 yang kaidah hukumnya menyatakan:
"Jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara";
- d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 23 Maret 1982 Nomor 2438 K/Sip/1980 yang kaidah hukumnya menyatakan:
"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara";

Berdasarkan uraian-uraian hukum tersebut di atas, maka terbukti bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah kurang pihak, yang mana secara hukum gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

D. Gugatan yang Diajukan Penggugat Tidak Jelas, Kabur Serta Tidak Tertentu (*Exceptio Obscur Libelum*);
Posita Gugatan Yang Diajukan Bertentangan Dengan *Petitum* Gugatan (*Contradictio Interminis*)

Hal. 19 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



13. Bahwa di satu sisi, jika melihat *posita* (dasar gugatan) dan butir 7 gugatan yang diajukan oleh Penggugat, bahwa yang dijadikan dasar bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo* adalah Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tetapi di sisi lainnya, bila dicermati *petitum* gugatan yang diajukan Penggugat pada butir 7, secara jelas terlihat bahwa Penggugat telah memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa/Kel. Sirnajaya tertanggal 12 Februari 2011 atas nama Hardiatman Setiady dan Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Desa/Kel. Sirnajaya tertanggal 21 November 2006 atas nama Hardiatman Setiady, yang artinya *petitum* tersebut haruslah ada dari *posita* gugatan padahal gugatan Penggugat didasarkan pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana Penggugat hanya menuntut ganti rugi dalam *petitumnya*, Penggugat tidak dapat menuntut pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa/Kel. Sirnajaya tertanggal 12 Februari 2011 atas nama Hardiatman Setiady dan Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Desa/Kel. Sirnajaya 21 November 2006 atas nama Hardiatman Setiady;

14. Bukti bahwa gugatan *a quo* diajukan hanya didasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah terlihat dari dalil Penggugat pada butir 7 gugatan, yang selengkapnya dikutip sebagai berikut:

“Bahwa tindakan Tergugat dalam melakukan pemasangan Plang, pemagaran seng dan penggalian tanah di atas dan satu sekitar tanah milik Penggugat tanpa hak dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) sebagaimana dimaksud Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang telah merugikan Penggugat”;

15. Berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa terdapat pertentangan yang nyata antara *posita* gugatan dan *petitum* gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Apabila Penggugat ingin agar salah satu isi dari *petitumnya* adalah suatu pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa/Kel. Sirnajaya tertanggal 12 Februari 2011 atas nama Hardiatman Setiady dan Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Desa/Kel. Sirnajaya tertanggal 21 November 2006 atas nama Hardiatman Setiady, maka seharusnya gugatan diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara. Selengkapnya di bawah ini dikutip bunyi dari Pasal 53 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

“Seorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan

Hal. 20 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi”;

16. Bahwa oleh karena dalam *petitum* gugatan Penggugat telah meminta pembatalan sertifikat hak milik namun ternyata bertentangan dengan *positanya* yang didasarkan pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka tidak terbantahkan lagi *posita* dan *petitum* gugatan yang diajukan Penggugat adalah saling bertentangan dan oleh karenanya menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas, kabur serta tidak tertentu (*obscur libel*);

17. Bahwa sehubungan dengan hal di atas, telah pula Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang telah menjadi Yurisprudensi Tetap, yaitu Putusan Mahkamah Agung tanggal 8 Desember 1982 Nomor 1075 K/Sip/1982 dalam perkara perdata antara Bachid Marzuk melawan Achmad Marzuk dan Faray bin Surur Alamri (YI, I, 1982 hal. 267), yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:

“Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena *petitum* bertentangan dengan *posita* gugatan, gugatan tidak dapat diterima”;

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: Karena *recht feiten* yang diajukan bertentangan dengan *petitum*, gugatan harus ditolak. Diajukan bahwa kintal sengketa adalah pembelian Penggugat-Penggugat dan Tergugat bersama-sama; bahwa kemudian kintal itu dijual sendiri oleh Tergugat tanpa persetujuan dan sepengetahuan Penggugat-Penggugat atau dengan kata lain penjualan kintal tersebut adalah tidak sah”;

Berdasarkan fakta-fakta dan uraian-uraian hukum di atas dengan ini kami mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi dari Tergugat:

A. Tergugat Rekonvensi Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Tergugat Rekonvensi Melanggar Subjektif Tergugat;

1. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo. Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut:

- Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

Hal. 21 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;

Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria:

1. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum;
2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi”;
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tindakan-tindakan Tergugat Rekonvensi mengintervensi hak subjektif Penggugat Rekonvensi yang selama ini telah mempergunakan tanah hak miliknya dengan aman dan tenteram tanpa gangguan dari siapapun, sejak lama sebelum Tergugat Rekonvensi ;
3. Bahkan Tergugat Rekonvensi jelas-jelas tanpa melalui mekanisme memberitahukan/menyatakan keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai Pejabat yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 40 Desa/Kel. Sirnajaya dan Sertipikat Hak Milik Nomor 31 Desa/Kel. Sirnajaya kemudian diadakan pembahasan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, akan tetapi terhadap Penggugat Rekonvensi ke Pengadilan Negeri Cibinong ini;
4. Bahwa Tergugat Rekonvensi seharusnya memahami dan menyadari, apabila Tergugat Rekonvensi berkeberatan atas hak milik Penggugat Rekonvensi , maka ada langkah hukum atau mekanisme pertama yang harus ditempuh oleh Tergugat Rekonvensi adalah mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 16 Desa/Kel. Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady, Sertipikat Hak Miliik Nomor 40 Desa/Kel Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady dan Sertipikat Hak Milik Nomor 31 Desa/Kel. Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady;

Hal. 22 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Perbuatan Tergugat Rekonvensi Telah Memenuhi Unsur-Unsur Perbuatan Melawan;

5. Bahwa sebagaimana Penggugat Rekonvensi uraikan di atas, maka dapat dilihat dengan jelas mengenai dianggapnya hak milik Tergugat terbukti telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain: (i) perbuatan melawan, (ii) harus ada kesalahan, (iii) harus ada kerugian yang ditimbulkan, (iv) adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian:

1. Bahwa unsur pertama yaitu perbuatan melawan hukum yang dibagi atas:

a. Melanggar hak orang lain;

Bahwa Tergugat Rekonvensi telah mengintervensi hak subjektif Penggugat Rekonvensi yang berdasarkan sertifikat hak milik yang sah telah sejak lama mempergunakan tanah hak milik Tergugat dengan aman dan tentram tanpa gangguan dari Tergugat Rekonvensi, dari orang-orang upahan atau orang-orang suruhan Tergugat Rekonvensi, sejak lama sebelum Tergugat Rekonvensi datang kelokasi tanah Penggugat Rekonvensi pada bulan Desember 2009, hak subjektif Tergugat untuk mempergunakan tanah miliknya sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria;

Bahwa Tergugat Rekonvensi telah mengintervensi hak subjektif Penggugat Rekonvensi dengan cara-cara arogan tanpa permisi kepada Penggugat Rekonvensi memasuki lahan milik Penggugat Rekonvensi berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 16 atas nama Penggugat Rekonvensi dan mendirikan 2 (dua) bangunan liar tidak permanen di lokasi Sertipikat Hak Milik Nomor 40 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 31 atas nama Penggugat Rekonvensi dan secara tiba-tiba dan tanpa pemberitahuan atau izin dari Penggugat Rekonvensi merusak bukit yang berada dilokasi Sertipikat Hak Milik Nomor 16 atas nama Penggugat Rekonvensi sehingga bukit menjadi rusak dan terjadi kerusakan alam. Perlu Penggugat Rekonvensi sampaikan kepada Majelis yang terhormat bahwa atas tindakan pengrusakan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi telah menyatakan bersalah melakukan tindak pidana pengrusakan sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 406 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana jo. Pasal 65 ayat (1) ke-1 berdasarkan Putusan

Hal. 23 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 722/Pid.B/2010/PN Cbn, tanggal 22 Maret 2011 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 170/PID/2011/PT BDG, tanggal 16 Juni 2011 yang karena Tergugat Rekonvensi tidak menyatakan kasasi maka saat ini putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa mengenai tindakan Tergugat Rekonvensi yang telah melanggar hak Penggugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi melalui kuasa hukumnya Kantor Advokat Arnold Hasudungan Manurung and Partners antara lain melalui Surat Nomor 55/V/Deplit-Law/AHM/10, tertanggal 18 Mei 2010 Hal: Surat Somasi dan/atau Teguran dan/atau Peringatan, dan berdasarkan Peringatan terbuka di Surat Kabar Jurnal Bogor tertanggal 19 Juni 2010 maupun teguran/peringatan lisan oleh klien kami terhadap Tergugat Rekonvensi, oleh karena itu telah terbukti Penggugat Rekonvensi berulang kali telah memberikan peringatan keras terhadap Tergugat Rekonvensi, namun Tergugat Rekonvensi masih melanjutkan tindak pidana pengrusakan di atas lahan Sertipikat Hak Milik Nomor 16, Sertipikat Hak Milik Nomor 31 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 40, dengan secara sadar Tergugat Rekonvensi patut menyadari bahwa tindakan-tindakannya telah melawan hukum dan melanggar hak Penggugat Rekonvensi maupun melanggar hak masyarakat yang mengalami terganggunya saluran air untuk kebutuhan sehari-hari masyarakat dan terjadi ancaman longsor yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan menggunakan alat berat belco miliknya. Bahwa karena melanggar hak orang lain alat berat belco milik Tergugat Rekonvensi pun beralasan untuk disita oleh Pengadilan Negeri Cibinong sebagai jaminan ganti rugi akibat kerusakan bukit dan kerusakan alam;

b. Bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat Rekonvensi ;

Bahwa secara adat istiadat manusia yang beradab dimanapun khususnya di Kabupaten Bogor maupun secara hukum Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk meminta izin atau memberitahukan kepada Penggugat Rekonvensi sebelum memasuki lahan, merusak bentuk bukit menjadi rata, atau membangun 2 (dua) rumah tidak permanen di lokasi tanah hak milik Penggugat Rekonvensi sebagaimana Penggugat telah mengetahui dari plang bahwa

Hal. 24 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



tanah yang dilaluinya adalah milik Penggugat Rekonvensi ;

Bahkan Tergugat Rekonvensi tidak menempuh mekanisme keberatan sebelum menempuh gugatan perkara *a quo* atau permintaan izin kepada Kantor Pertanahan Bogor terlebih dahulu sebelum memasuki lahan, merusak bentuk bukti menjadi rusak, atau membangun 2 (dua) rumah tidak permanen di lokasi tanah hak milik Penggugat Rekonvensi sebagaimana Penggugat telah mengetahui dari plang bahwa tanah yang dilaluinya adalah milik Penggugat Rekonvensi atau sebelum mengajukan gugatan ini, oleh karenanya hal tersebut diatur dalam Pasal Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

c. Bertentangan dengan kesusilaan;

Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melanggar kesusilaan maupun adat istiadat karena secara paksa Tergugat Rekonvensi telah mengintervensi hak subjektif Penggugat Rekonvensi melakukan tindakan-tindakan hukum sebagaimana disebutkan di atas, dengan tanpa izin atau tanpa pemberitahuan kepada Penggugat Rekonvensi ;

d. Bertentangan dengan kepatutan di dalam masyarakat;

Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melanggar kepatutan di dalam masyarakat karena perbuatan Tergugat Rekonvensi telah merugikan Penggugat Rekonvensi maupun merusak alam. Bahkan Badan Permasyarakatan Desa yang mewakili masyarakat menyampaikan surat penolakan atas tindakan Tergugat Rekonvensi merusak bukit dan mengganggu aliran air untuk masjid dan untuk kebutuhan sehari-hari masyarakat;

2. Bahwa unsur kedua, yaitu adanya Kesalahan yang dapat dilihat dari:

a. Syarat objektif;

Bahwa Tergugat Rekonvensi seharusnya dapat menduga bahwa tindakan intervensinya terhadap hak milik Penggugat Rekonvensi bertentangan dengan Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria;

b. Syarat subjektif;

Bahwa Tergugat Rekonvensi yang memiliki akal dan pengetahuan yang cukup seharusnya menyadari bahwa Tergugat Rekonvensi harus memperoleh izin atau memberitahukan kepada Penggugat Rekonvensi sebelum memasuki lahan hak milik Penggugat Rekonvensi atau izin dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten

Hal. 25 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Bogor, atau menempuh mekanisme keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebelum menempuh upaya hukum dalam perkara *a quo*;

3. Bahwa unsur ketiga yaitu adanya kerugian. Bahwa adalah fakta hukum dimana Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian materiil maupun kerugian immateriil yang diderita karena dilanggarnya/diintervensinya hak milik Penggugat Rekonvensi oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga beralasan hukum Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi sebagai berikut:

3.1. Kerugian Materiil;

Kerugian Materiil akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yaitu sebesar Rp8.100.088.000,00 (delapan miliar seratus juta delapan puluh delapan ribu rupiah) yang terdiri dari sebagai berikut:

- a. Biaya mengembalikan bukit yang rusak kepada keadaan semula yang dihitung sebesar Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) atau Tergugat Rekonvensi sendiri yang wajib mengembalikan bukit kepada keadaan semula dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak Putusan Pengadilan dibacakan;
- b. Biaya penggantian kerusakan alam dan penghijauan serta pencegahan longsor yang dihitung sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) atau Tergugat Rekonvensi sendiri yang wajib mengembalikan kepada keadaan semula dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak Putusan Pengadilan dibacakan;
- c. Biaya memasuki lahan dan sewa lahan seluas yang diakui oleh Tergugat Rekonvensi seluas 9.893 m² sejak Oktober 2009 sampai dengan tanggal 24 Juli 2012 terhitung 1.080 (seribu delapan puluh) hari X Rp200/hari/m², saat diajukan jawaban Tergugat sehingga Penggugat Rekonvensi mengeluarkan biaya untuk pemeliharaan kebersihan sejak bulan 6 Oktober 2009 sampai dengan tanggal jawaban ini dihitung sebesar Rp2.136.888.000,00 (dua miliar seratus tiga puluh enam juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu

Hal. 26 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



rupiah) yang terus bertambah sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- d. Biaya Penggantian plang, batas-batas tanah yang rusak dan hilang dihitung sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- e. Biaya pengembalian batas dan plang oleh Petugas Ukur BPN sebesar Rp32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah);
- f. Biaya gaji, transportasi, konsumsi serta biaya kerajinan tenaga pengamanan yang dihitung sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- g. Biaya gaji, transportasi, konsumsi serta biaya kerajinan karyawan Penggugat Rekonvensi yang dihitung sebesar Rp199.200.000,00 (seratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah);
- h. Biaya Konsultan yang dihitung sebesar Rp232.000.000,00 (dua ratus tiga puluh dua juta rupiah);
- i. Biaya membangun kembali 2 (dua) rumah karyawan yang telah dirusak yang dihitung sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

3.2. Kerugian Immateriil akibat timbulnya rasa takut pada para karyawan Penggugat Rekonvensi dalam melaksanakan tugas-tugas pengelolaan dari Penggugat Rekonvensi, terpasungnya kreatifitas Penggugat Rekonvensi dan para karyawan Penggugat Rekonvensi dalam pengelolaan dan pengembangan lokasi menjadi kawasan wisata yang karena harus menghadapi gugatan ini menjadi terhambat, karena takut digugat ke pengadilan, mengalami tekanan batin dan mengalami sakit fisik karena adanya pernyataan Tergugat Rekonvensi yang tidak benar tentang Penggugat Rekonvensi sebagaimana dalam gugatan perkara *a quo* sehingga tersebar kepada masyarakat sekitar, kerabat, rekan bisnis, keluarga bahkan pemerintah daerah di Kabupaten Bogor, yang tidak dapat ternilai dengan uang namun untuk tujuan gugatan rekonvensi ini kerugian immateriil Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah);

4. Bahwa unsur keempat, yaitu adanya hubungan causal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, berdasarkan teori;

Hal. 27 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



a. Teori *Conditio Sine Qua Non* (Von Buri);

Adanya fakta-fakta yang dilanggar oleh Tergugat Rekonvensi yang mengakibatkan kerugian kepada Para Penggugat Rekonvensi, dimana rangkaian fakta tersebut adalah (i) hak subjektif Para Penggugat Rekonvensi, (ii) Bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat Rekonvensi, (iii) Bertentangan dengan kesusilaan, (iv) Bertentangan dengan kepatutan di dalam masyarakat;

b. Teori *Adequate Veroorzaking* (Von Kries);

Bahwa fakta-fakta yang dilanggar oleh Tergugat Rekonvensi yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi, dimana seharusnya Tergugat Rekonvensi menyadari bahwa pelanggaran hak milik Penggugat Rekonvensi dijamin dan dilindungi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;

5. Bahwa dengan demikian, Tergugat Rekonvensi telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, oleh karena itu haruslah demi hukum Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar hak milik Penggugat Rekonvensi berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *jo.* Pasal 4 ayat 1 Undang Undang Pokok Agraria oleh Majelis Hakim Yang Mulia;

6. Bahwa untuk merehabilitasi kembali nama baik Penggugat Rekonvensi atas pernyataan yang tidak benar dalam gugatan perkara *a quo* dimana pernyataan Tergugat Rekonvensi yang tidak benar tentang Penggugat Rekonvensi sebagaimana dalam gugatan perkara *a quo* telah tersebar kepada masyarakat sekitar, kerabat, rekan bisnis, keluarga bahkan pemerintah daerah di Kabupaten Bogor, sehingga beralasan hukum Penggugat Rekonvensi menuntut permintaan maaf secara tertulis kepada Tergugat Rekonvensi, melalui iklan sedikitnya setengah halaman di harian (i): "*The Jakarta Post*"; (ii) Kompas; dan (iii) "*Bisnis Indonesia*", selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan dalam perkara ini dijatuhkan;

7. Bahwa terdapat alasan hukum yang jelas dan kuat bagi Majelis Hakim perkara *a quo* untuk mengabulkan permohonan sita jaminan terhadap aset Tergugat Rekonvensi :

a. Untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak menjadi sia-sia atau hampa dikemudian hari;

b. Agar kekayaan Tergugat Rekonvensi yang ada pada saat ini harus dipertahankan atau tidak dipindah tangankan untuk sementara waktu

Hal. 28 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



hingga perkara *a quo* selesai diperiksa dan diputus dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

8. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi diajukan atas bukti-bukti yang otentik, yang tidak dapat dibantah kebenarannya, serta memenuhi ketentuan Pasal 180 (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, maka untuk menjamin dilaksanakannya kepentingan tersebut, Penggugat Rekonvensi mohon Majelis Hakim berkenan menyatakan bahwa putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi atau upaya hukum lainnya dari Tergugat Rekonvensi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Bahwa untuk menjamin pembayaran terhadap kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp38.100.088.000,00 (tiga puluh delapan miliar seratus juta delapan puluh delapan ribu rupiah), maka Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta benda Tergugat Rekonvensi, baik benda bergerak maupun benda tetap, yakni:
 - I. Benda Bergerak;
 1. 1 (satu) unit Mobil pick up merek Toyota warna merah milik Tergugat Rekonvensi ;
 2. 1 (satu) unit Alat Berat Beco merek cat type 320 milik Tergugat Rekonvensi ;
 3. Seluruh peralatan dan perlengkapan yang berada di tanah dan bangunan Jalan Wulung Nomor 29 RT 006, RW 010 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur;
 - II. Benda Tetap;
 1. 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan yang berada di Jalan Wulung Nomor 29 RT 006, RW 010 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur;
 2. (dua) Bangunan tidak permanen yang berada di Blok Curug Ciharang Kampung Leuweung Datar III RT 003, RW 06 Desa Sirnajaya, Kecamatan Sukamakmur Bogor;
10. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini didasarkan pada fakta-fakta dan bukti-bukti yang kuat menurut hukum, maka sangat beralasan apabila Majelis Hakim berkenan menyatakan putusan dalam perkara ini agar dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, *verzet* maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Hal. 29 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum segala sita jaminan terhadap harta benda Tergugat Rekonvensi, baik benda bergerak maupun benda tetap yakni:

I. Benda Bergerak:

1. 1 (satu) unit mobil pick up merek Toyota warna merah milik Tergugat Rekonvensi ;
2. 1 (satu) unit Alat Berat Beco merek Cat type 320 milik Tergugat Rekonvensi;
3. Seluruh peralatan dan perlengkapan yang berada di tanah dan bangunan Jalan Wulung Nomor 29 RT 006, RW 010 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur;

II. Benda Tetap:

1. 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang berada di Jalan Wulung Nomor 29 RT 006, RW 010, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur;
2. (dua) bangunan tidak permanen yang berada di Blok Curug Ciherang Kampung Leuweung Datar III RT 003, RW 06 Desa Sirnajaya, Kecamatan Sukamakmur, Bogor;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyampaikan permohonan maaf kepada Penggugat Rekonvensi melalui iklan sedikitnya setengah halaman di harian (i): "The Jakarta Post"; (ii) Kompas, dan (iii) "Bisnis Indonesia", selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan dalam perkara ini dijatuhkan;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp38.100.088.000,00 (tiga puluh delapan miliar seratus juta delapan puluh delapan ribu rupiah) secara tunai dan seketika sejak putusan Pengadilan dalam perkara ii dijatuhkan;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk:
 - 6.1. Meminta izin tertulis dari Penggugat Rekonvensi sebelum memasuki lahan milik Penggugat Rekonvensi;
 - 6.2. Merobohkan 2 (dua) bangunan rumah tidak permanen yang dibangun di Blok Curug Ciherang Kampung Leuweung Datar III RT 003, RW 06

Hal. 30 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Desa Sirnajaya Kecamatan Sukamakmur Bogor selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan dalam perkara ini dijatuhkan;

7. Menyatakan putusan dalam perkara ini agar dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Eksepsi dari Turut Tergugat:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat;
2. Tentang kewenangan mengadili (*absolute competentie*);

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong, karena tuntutan gugatan pada bagian *posita* angka 6, 10, 11 dan *petitum* angka 7 yang pada prinsipnya menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 40 dan Nomor 31 Desa Sirnajaya mengandung cacat hukum haruslah dinyatakan tidak sah dan mohon kepada Majelis Hakim agar Sertipikat *a quo* dibatalkan dan atau dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa tuntutan mengenai batal demi hukum sertipikat objek sengketa (Sertipikat Hak Milik Nomor 40 dan 31/Sirnajaya) berdasarkan ketentuan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan menyatakan batal suatu keputusan tata usaha negara ada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Sehingga sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Pasal 4, Pasal 62 ayat (1) huruf *a jo.* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14 Oktober 1993 Nomor 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada butir V butir 1 menegaskan:

Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai sertipikat tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum;

Bahwa sedangkan pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya sebagaimana diuraikan dalam *posita* tersebut

Hal. 31 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempermasalahkan tentang prosedural yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat dalam menyelenggarakan pencatatan pendaftaran tanah atas penerbitan sertifikat-sertipikat *inlitis*;

Bahwa dikarenakan tuntutan Penggugat yang menginginkan sertifikat-sertipikat objek perkara untuk dinyatakan batal demi hukum, dengan dasar dalil gugatan adalah tentang adanya hal-hal yang dilanggar dalam prosedural penerbitan sertifikat *a quo*, selaku demikian permasalahan *a quo* murni kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 jo. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004;

Bahwa dengan mempedomani dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana uraian-uraian tersebut di atas gugatan *a quo* diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (perdata) adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan *a quo* patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Tentang gugatan *error in objecto*;

Bertitik tolak pada dalil gugatan Penggugat pada *posita* angka 1 dan angka 4 yang menjadi dasar kepemilikan Penggugat adalah bekas tanah milik adat C 9464.7 persil 001996 seluas 5673 m² yang diperoleh dari Sabani berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009, tanggal 6 Oktober 2009 dengan batas sebelah barat Selokan Air telah diterbitkan Sertipikat hak milik Nomor 40/Sirnajaya dan SPPT Nomor 0949.7 seluas 4220 m² diperoleh dari H. Nana Suryana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009, tanggal 6 Oktober 2009 dengan batas sebelah barat Sungai telah terbit Sertipikat Nomor 31/Sirnajaya;

Bahwa terhadap tanah objek gugatan Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Sirnajaya berdasarkan data yang ada pada Turut Tergugat alas haknya berasal dari bekas tanah milik adat C. Nomor 220 P.211.D.III dengan batas sebelah barat Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Sirnajaya sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Sirnajaya berasal dari bekas tanah milik adat C. Nomor 7055 P.351.D.II batas sebelah baratnya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Sirnajaya faktanya akan disampaikan nanti pada saat pembuktian;

Bahwa berdasarkan fakta dan kenyataan tersebut di atas, telah nyata-nyata dalil *posita* gugatan Penggugat dimaksud telah salah objek (*error in objecto*), hal mana Penggugat telah salah menunjuk objek yang sebenarnya, terbukti adanya perbedaan nomor persil dan pemilik tetangga yang berbatasan

Hal. 32 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014

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)



(*contradiktoir delemitasi*) yang nota bene dapat diketahui posisi/lokasi letak tanah, sehingga jelas dan terang lokasi letak tanah objek gugatan berbeda dengan lokasi letak tanah sertifikat-sertipikat *inlitis*;

Bahwa dikarenakan dalil gugatan Penggugat dimaksud *error ini objecto*, maka sudah sepatutnya gugatan tersebut patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. Tentang Gugatan Kekurangan Pihak;

Sebagaimana telah diketahui dan dipahami oleh Para Penggugat sebagaimana dalil gugatan permasalahan *a quo, quod non* (apabila benar) adalah mengenai hak keperdataan Penggugat yang telah terbit suatu bukti kepemilikan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat;

Bahwa terhadap tanah objek sengketa yang penerbitan sertipikat hak miliknya berdasarkan konversi/pengakuan hak dari tanah milik adat, yang mengetahui dan berwenang untuk memberikan keterangan tentang cacatan asal-usul riwayat tanah berikut peralihannya adalah pihak Kepala Desa letak tanah;

Sehingga suatu keharusan bagi Kepala Desa/Kelurahan ditarik sebagai pihak/*partij* dalam perkara *a quo*, karena sebagaimana telah diketahui dan dipersyaratkan dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Kepala Desa/Kelurahan adalah selaku Anggota Panitia A;

Namun demikian ternyata faktanya Penggugat tidak menarik dan/atau memasukkan pihak Kepala Desa/Kelurahan sebagai *partij* dalam perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor terdapat pihak ketiga lainnya sebagai subyek dari Sertipikat objek sengketa yang tidak diteraik sebagai pihak/*partij* diantaranya adalah Karom bin Utar Selaku penjual yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 2650/2004, tanggal 15 Juli 2004 Selaku penjual dalam Akta Jual Beli Nomor 233/2006 tanggal 6 Oktober 2006 yang diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Sirnajaya;

Fakta jelas dan terang bahwa Tergugat memperoleh bidang tanah sengketa berdasarkan akta jual beli dari Karom Utar dan R. Hidayat yang dijamin hak-haknya oleh penjual sebagaimana dituangkan dalam akta jual beli diantaranya apabila dikemudian hari tersebut keberatan dari pihak lain menjadi tanggung jawab penjual bukan pembeli saksi-saksi maupun PPAT. Selaku demikian pada kenyatannya Pihak Penggugat tidak menarik penjual

Hal. 33 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai *partij*/pihak;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut gugatan Penggugat yang tidak menarik pihak Kepala Desa Sirnajaya Karom bin Utar dan R. Hidayat sebagai *partij* dalam perkara *a quo* dapat diklarifikasikan sebagai gugatan kekurangan pihak, yang sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dimaksud untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah memberikan Putusan Nomor 55/Pdt.G/2012/PN Cbn, tanggal 16 Mei 2013 dengan amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya atas 2 (dua) bidang tanah terdiri dari:
 - Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweung Datar 3 Kohir C/SPPT 9464.7 luas: 5.673 m² berasal membeli dari Sabani atas nama Sabani berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara Sabani selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.269 Persil 223);
 - Tanah Hak Milik Adat Persil 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT 0949.7 luas: 4.220 m² berasal membeli dari atas nama H. Nana Suryana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009, tertanggal 6 Oktober 2009 antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.532 Persil 196);
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas tindakan Tergugat secara tanpa hak melakukan pemasangan papan plang, pemagaran seng dan penggalian tanah di atas dan atau disekitar tanah milik Penggugat sepanjang:
 - Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweung Datar 3 Kohir C/SPPT 9464.7 luas: 5.673 m² berasal membeli dari Sabani atas nama Sabani berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara Sabani selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.269 Persil 223);

Hal. 34 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah Hak Milik Adat Persil 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/ SPPT 0949.7 luas: 4.220 m² berasal membeli dari atas nama H. Nana Suryana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.532 Persil 196);
- 4. Menyatakan tidak berkekuatan hukum, cacat hukum:
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 12 Pebruari 2011 Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Persil 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT 0949.7 luas: 4.220 m² berasal membeli dari atas nama H. Nana Suryana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.532 Persil 196);
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Desa Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 21 November 2006 Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweung Datar 3 Kohir C/SPPT 9464.7 luas: 5.673 m² berasal membeli dari Sabani atas nama Sabani berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara Sabani selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.269 Persil 223);
- 5. Menyatakan tidak sah:
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 12 Pebruari 2011 Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Persil 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT 0949.7 luas: 4.220 m² berasal membeli dari atas nama H. Nana Suryana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.532 Persil 196);
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Desa Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 21 November 2006 Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweung Datar 3 Kohir C/SPPT 9464.7 luas: 5.673 m² berasal membeli dari Sabani atas nama Sabani berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara Sabani selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli. (Tanah Hak Milik Adat C.269 Persil 223);
- 6. Menghukum Tergugat untuk:
 - Membongkar papan plang dengan tulisan “tanah milik Hardiatman S.

Hal. 35 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014

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

Sertipikat Hak Milik Nomor 40” yang didirikan di atas tanah milik Penggugat Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT 0949.7 luas 4.220 m² yang di atasnya berdiri 2 (dua) bangunan rumah (Tanah Milik Adat C.532 Persil 196);

- Membongkar papan plang dengan tulisan “tanah milik Hardiatman S. Sertipikat Nomor 31” yang di atasnya berdiri 1 (satu) bangunan rumah tinggal (Tanah Hak Milik Adat C.269 Persil 223);

Segera setelah putusan ini dibacakan dan mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.531.000,00 (satu juta lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Turut Tergugat/Para Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 398/PDT/2013/PT BDG, tanggal 3 Maret 2014 dengan amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding 1. Hardiatman Setiady, 2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor semula Tergugat dan Turut tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 55/Pdt.G/2012/PN Cbn, tanggal 16 Mei 2013, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;

Hal. 36 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi uang sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Terbanding) untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan, yaitu dalam tingkat pertama sebanyak Rp1.531.000,00 (satu juta lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah) dan dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 26 Mei 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juni 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Juni 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 398/PDT/2013/PT BDG jo. Nomor 55/Pdt.G/2012/PN Cbn, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut pada tanggal 17 Juni 2014;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat pada tanggal 10 Juli 2014;
2. Turut Tergugat pada tanggal 30 Juni 2014;

Menimbang, bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding I dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Pembanding II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong masing-masing pada tanggal 21 Juli 2014 dan 14 Juli 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 formal dapat diterima;

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

1. Bahwa kewenangan Pengadilan Tinggi dalam taraf banding adalah meneliti apakah pemeriksaan perkara tersebut telah dilakukan menurut cara yang

Hal. 37 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditentukan oleh undang-undang dengan cukup teliti dan memeriksa apakah putusan yang telah dijatuhkan oleh Hakim pertama sudah tepat dan benar. Dalam hal putusan dianggap telah benar putusan Pengadilan Negeri akan dikuatkan. Apabila putusan tersebut dianggap salah, putusan akan di batalkan;

2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 55/Pdt.G/2012/PN Cbn, tanggal 16 Mei 2013 sudah tepat dan benar, dimana Majelis Hakim tingkat pertama dalam memutuskan perkara *a quo* telah dilakukan pemeriksaan perkara tersebut menurut cara yang ditentukan oleh undang-undang dengan cukup teliti, keputusan mana didasarkan pada fakta-fakta bukti dan kesaksian yang terungkap di persidangan Pengadilan Negeri Cibinong dan karenanya putusan Hakim tingkat pertama mohon untuk dipertahankan dan atau dikuatkan yang amarnya berbunyi:

Mengadili:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya atas 2 (dua) bidang tanah terdiri dari:
 - Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweung Dasar 3 Kohir C/SPPT 9464.7 luas: 5.673 m² berasal membeli dari Sabani atas nama Sabani berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara Sabani selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.269 Persil 223);
 - Tanah Hak Milik Adat Persil 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT 0949.7 luas 4.220 m² berasal membeli dari H. Nana Suryana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.532 Persil 196);
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas tindakan Tergugat secara tanpa hak melakukan pemasangan plang, pemagaran seng dan penggalan tanah di atas dan atau disekitar tanah milik Penggugat sepanjang:
 - Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweung Dasar 3 Kohir C/SPPT 9464.7

Hal. 38 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas: 5.673 m² berasal membeli dari Sabani atas nama Sabani berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara Sabani selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.269 Persil 223);

- Tanah Hak Milik Adat Persil 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT 0949.7 luas: 4.220 m² berasal membeli dari H. Nana Suryana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.532 Persil 196);

4. Menyatakan tidak berkekuatan hukum, cacat hukum:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 12 Pebruari 2011 Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Persil 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT 0949.7 luas 4.220 m² berasal membeli dari atas nama H. Nana Suryana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.532 Persil 196);
- Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Desa Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 21 November 2006 Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweung Datar 3 Kohir C/SPPT 9464.7 luas: 5.673 m² berasal membeli dari Sabani atas nama Sabani berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara Sabani selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.269 Persil 223);

5. Menyatakan tidak sah:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 12 Pebruari 2011 Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Persil 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT 0949.7 luas: 4.220 m² berasal membeli dari atas nama H. Nana Suryana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.532 Persil 196);
- Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Desa Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 21 November 2006 Sepanjang Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweung Datar 3 Kohir C/SPPT 9464.7 luas: 5.673 m² berasal membeli dari Sabani atas nama Sabani berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara Sabani

Hal. 39 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.269 Persil 223);

6. Menghukum Tergugat untuk:

- Membongkar papan plang dengan tulisan "tanah milik Hardiatman S. Sertipikat Hak Milik Nomor 40 yang didirikan di atas tanah milik Penggugat Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT 0949.7 Luas 4.220 m² yang di atasnya berdiri 2 (dua) bangunan rumah (Tanah Hak Milik Adat C.532 Persil 196);
- Membongkar Papan Plang dengan tulisan "tanah milik Hardiatman S. Sertipikat Nomor 31" yang di atasnya berdiri 1 (satu) bangunan rumah tinggal (Tanah Hak Milik Adat C.269 Persil 223);

Segera setelah putusan ini dibacakan dan mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.531.000,00 (satu juta lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

3. Bahwa Hakim tingkat pertama dalam menjatuhkan putusan telah terlebih dahulu memeriksa dalil gugatan, jawaban Tergugat, jawaban Turut Tergugat, bukti-bukti dan kesaksian saksi-saksi yang berhubungan dengan dasar perolehan dan kepemilikan tanah *a quo* yang diperkarakan, terletak di Blok Curug Ciherang Kampung Leuweung Datar III RT 003, RW 06, Desa Sirna Jaya, Kecamatan Sukamakmur, Bogor, sebagai berikut:

3.1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan: Penggugat sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya atas 2 (dua) bidang tanah yang terdiri dari:

- 1 (satu) bidang tanah Milik Adat Blok Leuweang Datar 3 Kohir C/SPPT.9464.7, Luas 5.673 m², berasal membeli dari Sabani dan atas nama Sabani, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009, tertanggal 6 Oktober 2009, antara Sabani selaku penjual dengan saudara S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C Nomor 269, Persil 223);

Hal. 40 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT.09 49.7 Luas 4.220 m² berasal membeli dari atas nama H. Nana Suryana, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009, tertanggal 6 Oktober 2009, antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.532, Persil 196);

3.2. Bahwa Jawaban Tergugat dalam mengakui kepemilikan tanah *a quo* telah ternyata sebagaimana putusan halaman 27 Tergugat menyatakan bahwa "...Tergugat selaku Pemegang atas Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Des/Kel. Sirnajaya dan Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Des/Kel.Sirnajaya...";

3.3. Bahwa Turut Tergugat terhadap surat gugatan Penggugat telah mengajukan jawaban tertanggal 27 Agustus 2012, yang ternyata berdasarkan point 4 (putusan halaman 61) menegaskan bahwa:

"...untuk memperjelas duduk permasalahan tanah sengketa bersama ini disampaikan kronologis penerbitan sertipikat-sertipikat *in litis* sebagai berikut:

a. Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Sirnajaya Surat Ukur Nomor 01/Sirnajaya/2010, tanggal 21 Desember 2010 Luas 9192 m². Terbit pada tanggal 2 Februari 2011 tercatat atas nama Hardiatman Setiady yang diperoleh dari H. R. Hidayat Letter C Nomor 220. P.211. D.III, seluas 13.426 m² berdasarkan Akta Jual Beli, tanggal 6 Oktober 2006 Nomor 233/2006 yang dibuat oleh dan di hadapan Agung Setiawan Badarudin, S.H., selaku PPAT seluruh Kecamatan Wilayah Kabupaten Bogor;

Bahwa R. Hidayat memperoleh tanah tersebut berdasarkan Zegel Jual Beli tanggal 14 Juni 1993 dari Dana Saian C Nomor 2320 P.211. D.III (bekas tanah milik adat sejak sebelum tahun 1960);

b. Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Sirnajaya Surat Ukur Nomor 24/Sirnajaya/2006 tanggal 21-11-2006 Luas 11.673 m². Terbit pada tanggal 21 November 2006 tercatat atas nama Hardiatman Setiady yang diperoleh dari Karom bin Utar Letter C Nomor 7055. P.351 III, seluas 10.000 m² berdasarkan Akta Jual Beli, tanggal 15 Juli 2004 Nomor 2650/2004 yang dibuat oleh dan di hadapan Miranti Trisnaning Timur, S.H., selaku PPAT seluruh Kecamatan Wilayah Kabupaten Bogor;

Bahwa Karom bin Utar memperoleh tanah tersebut berdasarkan

Hal. 41 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Hibah di bawah tangan dari Utar C Nomor 1652 P.351 D.II bekas tanah milik atas sejak sebelum tahun 1960;

4. Bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat, Jawaban Turut Tergugat, Majelis Hakim tingkat pertama telah meneliti dan mempertimbangkan apakah benar tanah *a quo* adalah milik Penggugat atau milik Tergugat sebagaimana ternyata dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama halaman 152 sampai halaman 166, yang dalam hal ini kami kutipkan pertimbangan secara lengkap dalam menimbang berikut:

- Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai P-38 dan mengajukan saksi-saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah: Nurhata Parid, Karom, Sahri bin Sakim, Zaenal Abidin, Sabani, H. Nana Suryana, M.Nandar Suherman, Ujid, Saptari;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti Surat yang diberi tanda T-1 sampai T-25b dan mengajukan saksi-saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah: R. Hidayat, Taris, Karta Miftahudin, Alsiansah, Ahmad Ripandi, Zaenudin, Nana Suyatna;

Menimbang, bahwa Tergugat telah menyampaikan bukti Surat yang diberi tanda TT-1 sampai dengan TT-4;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah meneliti dan mempertimbangkan semua alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak dalam perkara ini dan dari semua alat bukti yang diajukan Majelis Hakim telah mencermati bukti P-1, P-2, T-5, T-6, TT-1, TT-2, TT-3 dan TT-4 serta semua keterangan saksi;

Menimbang dari bukti P-1 dikaitkan dengan keterangan Saksi Sabani yang mengakui pernah menjual tanah miliknya ke Penggugat seharga Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) di Kantor Desa Sirnajaya dengan disaksikan oleh Pak Sahri dan bahwa Saksi Sabani mendapatkan tanah tersebut adalah hasil tukar tanah dengan P. Abdul Hamid seluas ± 4000 m² sekitar tahun 1998;

Menimbang, bahwa keterangan Saksi Sabani yang memiliki tanah di blok dekat curug Ciherang diakui pula oleh Saksi Karon bin Utar yang pernah bekerja ke Saksi Sabani sebagai kuli nyangkul dan tidak pernah mengenal Tergugat;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Sabani ini juga berkaitan dengan keterangan Saksi Taris (Ketua RW tahun 2010) yang menerangkan ditanah sengketa ada tanahnya Penggugat yang waktu dulu miliknya Sabani karena

Hal. 42 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi Taris yang membereskan surat-surat bahwa tanah sengketa (dulu milik Sabani) tidak dalam sengketa yang dijual ke Penggugat;

Menimbang, bahwa Saksi Karom bin Utar tidak pernah mempunyai tanah di Lokasi dekat Curug Ciherang, tanah yang selama ini dikerjakannya, adalah milik saksi Sabani sehingga pada saat saksi Karom bin Utar diminta keterangannya di Polres Cibinong tentang SHM Nomor 31/TT-4, atas nama Tergugat dengan lampiran AJB Nomor 2.650/2004 Saksi Karom bin Utar tidak tahu, karena saksi Karom bin Utar tidak pernah menjual Tanah kepada Tergugat;

Menimbang bahwa dari keterangan Karom bin Utar yang dikantor Polres Cibinong menyatakan tidak pernah menjual tanah ke Tergugat karena ia tidak punya tanah di Curug Ciherang, keterangan mana bersesuaian dengan keterangan saksi Zaenal Abidin yang juga menerangkankalau Karom bin Utar tidak punya tanah, dikaitkan dengan TT-4 yang didalamnya terdapat AJB Nomor 2.650/2004 dengan luas 10.000 m² sedangkan didalam T-5 disebutkan luas 11.673 m².

Menimbang, bahwa bukti TT-4 telah dibantah oleh Saksi Karon bin Utar bahwa ia sama sekali tidak pernah menjual tanah ke Tergugat sehingga saksi Karom bin Utar tidak tahu dengan bukti T-5 maupun TT-4, karena saksi Karom bin Utar hanya bekerja ke Saksi Sabani sejak lama, akan tetapi setelah Saksi Sabani bercerita bahwa tanah tersebut dijual ke Penggugat, saksi Karom bin Utar tidak pernah mengerjakan tanah itu lagi;

Menimbang bahwa sehubungan dengan SHM Nomor 31 /T-5/TT-3, TT-4, Saksi Suyatna yang pernah bekerja sebagai staf pendaftaran tanah di BPN dengan tugas sebagai Satgas Yuridis yang bertugas melaksanakan pemeriksaan Kepanitiaan "A" di lapangan pada waktu itu, yaitu di Desa Sirnajaya dan memeriksa berkas yang diajukan oleh Pemohon ke BPN menerangkan pernah ke lokasi melihat fisik tanah yang dimohon Tergugat, akan tetapi saksi tidak pernah mengukur luas tanah dan hanya melihat dari jauh karena ditunjukkan oleh seseorang (putusan halaman 153);

Menimbang, bahwa atas tanah yang dimohonkan tersebut saksi tidak pernah melihat buku C desanya karena tidak ada sebab yang ada hanya salinan C desa yang ditunjukkan oleh Sekretaris Desa Sirnajaya: Ukain Sukardi yang sudah ditandatangani Kepala Desa Sirnajaya waktu itu Sekdes Ukain Sukardi sebagai Panitya "A" bersama saksi Nana Suyatna menandatangani Berita Acara Permohonan Pengakuan Hak/Penegasan Hak atas nama Tergugat;

Hal. 43 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014

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 dari keterangan Saksi Nana Suyatna menerangkan bahwa ia pada saat proses permohonan sertipikat atas nama Tergugat untuk SHM Nomor 31 juga tidak pernah melihat buku C Desa dan mengukur secara fisik yang dimohonkan oleh Tergugat sehingga data dalam buku C Desa tersebut benar atau tidak, Saksi Nana Suyatna tidak mengetahuinya;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut di atas Majelis Hakim mendapatkan ketidak sesuaian data antara keterangan Saksi Karom bin Utar, Saksi Sabani, Saksi Nana Suyatna dengan bukti T-5, bukti TT-3, bukti TT-4, karena Saksi Karom bin Utar tidak pernah punya tanah, dia hanya sebagai kuli nyangkulnya saksi Sabani sehingga setelah Sabani menjual tanahnya ke Penggugat, Saksi Karom bin Utar tidak pernah lagi menggarap tanah tersebut;

Menimbang, bahwa akan tetapi keterangan Saksi Sabani dengan jelas dapat menerangkan bahwa asal usul tanah sengketa adalah berasal dari Endi bin Jaen diwariskan ke Muhdi, kemudian dari Muhdi dijual ke H. Sukat dan dari H. Sukat dijual ke Abdul Hamid, kemudian tahun 1998 dari Abdul Hamid ke saksi Sabani dengan cara tukar menukar tanah dan saksi Sabani menambah uang ke Abdul Hamid Rp2.500.000.00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan luasan sekitar 4.000 m² bukan 10.000 m²;

Menimbang, bahwa keterangan Saksi Sabani yang menjual tanahnya hasil tukar menukar tanah dengan Abdul Hamid ternyata bersesuaian dengan keterangan Saksi Karta alias Cablak;

Menimbang, bahwa saksi Sabani juga tidak pernah mengenal Tergugat, tidak pernah melihat ada petugas tanah yang mengukur tanah miliknya tersebut;

Menimbang, bahwa Saksi Sabani kemudian telah menjual tanahnya yang asal tukar menukar dengan Abdul Hamid seluruhnya ke Penggugat tahun 2009 seluas ± 4.000 m² dengan disaksikan oleh Saksi Syahri bin Sakim;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Syahri bin Sakim yang tinggal di desa Sirnajaya selama 40 tahun juga menerangkan tidak kenal Tergugat, tapi mengenal saksi Sabani sebagai tetangga yang menjual tanah miliknya asal dari Endi bin Jaen diwariskan ke Muhdi, dari Muhdi dijual ke Sukat. dari Sukat dijual ke Abdul Hamid, dari Abdul Hamid tukar menukar dengan Sabani tetapi Sabani menambah uang Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan tanah tersebut sudah dijual ke Penggugat tahun 2009;

Menimbang, bahwa Saksi Syahri bin Sakim, Fahrudin dan juru tulis desa menjadi saksi jual beli milik Sabani yang dijual ke Penggugat dan atas jual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli tersebut dibuat segel jual beli;

Menimbang, bahwa Saksi Syahri bin Sakim tidak pernah melihat petugas BPN mengukur tanah milik Sabani. Saksi hanya pernah diajak mengukur tanah Yayat/R. Hidayat tetapi bukan tanah milik Sabani dan Saksi mendengar Sabani jual tanah ke Penggugat karena Sabani yang cerita sehingga Saksi Syahri bin Sakim menjadi saksi dalam jual belinya;

Menimbang, bahwa Saksi Syahri bin Sakim hanya pernah mendengar Tergugat membeli tanah dari Saksi Karom bin Utar sedangkan tanah tersebut bukan milik Karom bin Utar tapi milik Sabani:

Menimbang bahwa dari hasil pemeriksaan setempat sesuai Berita Acara tanggal 19 April 2013² Majelis Hakim mendapatkan fakta bahwa Penggugat telah bias menunjukkan batas-batas tanah yang diakui sebagai miliknya seluas 5.673 m², sedangkan Tergugat hanya mengakui atas-batas tanah sesuai dengan SHM Nomor 31 tanpa bias menunjukkan mana batas sebenarnya atas tanah seluas 11.673 m²;

Menimbang, bahwa dari fakta dan pertimbangan tersebut di atas maka menurut pendapat Majelis Hakim, Penggugat telah bias dalil gugatannya bahwa bahwa tanah 5.673 m² berasal membeli dari Sabani berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009, tertanggal 6 Oktober 2009 adalah milik Penggugat;

- Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah memeriksa dan mempertimbangkan dasar perolehan dan kepemilikan tanah yang didalilkan Penggugat asal beli dari H. Nana Suryana seluas 4.220 m² sebagaimana bukti P-2, P-3 dan dasar perolehan, kepemilikan Tergugat sebagaimana bukti T-6, TT-1, TT-2, sebagaimana pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama halaman 155 sampai halaman 158 dalam menimbang berikut:

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai tanah yang didalilkan Penggugat asal beli dari H. Nana Suryana seluas 4.220 m² sebagaimana bukti P-2, P-3, apakah benar tanah tersebut adalah milik Penggugat atau milik Tergugat sebagaimana bukti T-6, TT-1, TT-2;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Zainal Abidin (perangkat desa Sirnajaya/petugas P3N) menerangkan bahwa ia kenal dengan Dana bin Saisan karena Dana bin Saisan adalah mertua saksi;

Menimbang, bahwa saksi tahu tentang SHM Nomor 40 awalnya dari Penggugat karena disebutkan Dana bin Saisan telah menjual tanah, kemudian dari bukti TT-1 disebutkan bahwa Dana Saisan pernah menjual tanah kepada R. Hidayat, akan tetapi saksi yang tinggal serumah dengan

Hal. 45 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Dana bin Saisan karena mertuanya tersebut sakit sejak 16 tahun lalu (meninggal tahun 2010) tahu betul mertuanya tersebut (Dana bin Saisan) tidak mempunyai tanah dan tidak pernah menjual tanah kepada siapapun;

Menimbang, bahwa saksi tahu asal usul tanah dalam Akta Jual Beli Nomor 2.575/2009, yaitu awalnya tanah milik P. Usin/Husein kemudian dijual ke P. Saduki, dari P. Saduki tanah tersebut dijual kepada Lurah Nana (Nana Suryana) dan dari Lurah Nana dijual ke Penggugat;

Menimbang, bahwa saksi tahu R. Hidayat adalah menantu dari Abdul Hamid, dan apabila ada buku C desa yang ditandatangani oleh lurah Nana (Nana Suryana) menyebutkan tanah atas nama Dana bin Saisan luas ± 1 Ha (10.000 m^2) maka hal tersebut adalah bohong dan tidak benar;

Menimbang, bahwa Saksi Nana Suryana juga tidak mengakui tandatangannya di dalam letter C Nomor 220 atas nama Dana bin Saisan karena di buku C desa yang benar Nomor 220 tertulis atas nama Kama Akim sehingga saksi tidak mengakui TT-2/Warkah dari BPN yang ada tanda tangan saksi meskipun saksi memberikan contoh tanda tangannya didepan persidangan dan saksi tidak hapal apakah tercatat dalam buku desa atau tidak apabila Dana bin Saisan tanahnya beralih ke Tergugat:

Menimbang, bahwa Saksi H. Nana Suryana menerangkan pernah menjual tanah kepada Penggugat tahun 2009 tanah mana asal beli dari Usin Isda, Letter C Nomor 253 Persil 532 luas $\pm 4.400 \text{ m}^2$ dengan disaksikan oleh Ketua RT: Ida;

Menimbang, bahwa saat Saksi H. Nana Suryana menjual tanah tersebut ke Penggugat, saksi dan Penggugat sendiri yang datang ke lokasi dan mengukur tanahnya sehingga saksi tahu batas-batas tanahnya, yaitu:

- Utara Bani;
- Timur Selokan;
- Barat Selokan/Bani;
- Selatan Muhdi;

Menimbang, bahwa Saksi Tergugat: Miftahudin, Aldiansyah, Ahmad Ripandi, mereka semua adalah pekerja Tergugat yang semuanya tidak mengetahui asal usul tanah Tergugat karena mereka hanya tahu bekerja pada Tergugat dan Saksi Ahmad Ripangi tahu tanah milik Tergugat dari plang/papan yang terpasang ditanah sengketa;

Menimbang, bahwa sedangkan Saksi Tergugat: Didin Syaripudin meskipun membenarkan bukti T-9, T-I 1, TT-4 akan tetapi hanya mengetahui tanah sengketa milik dari Tergugat dari papan plang yang dipasang;



Menimbang, bahwa Saksi Tergugat: Zaenudin yang mengenal Tergugat sejak tahun 1980 menerangkan sebagai perantara jual beli atas tanah SHM Nomor 40 akan tetapi Tergugat waktu itu terima jual beli dalam bentuk akta jual beli;

Menimbang, bahwa Saksi Zaenudin juga menerangkan bahwa H. Abdul Hamid yang menawarkan tanah tersebut ke Tergugat dan dijual menggunakan nama R. Hidayat sehingga saksi meninjau lokasi dan dilakukan pengukuran oleh orang kepercayaan Tergugat bernama Misyanto;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bunyi Pasal 20 ayat (1) dari Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Agraria disebutkan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat dalam Pasal 6;

Menimbang, bahwa dari fakta yang ada memang benar bahwa tanah yang dipersengketakan telah bersertipikat atas nama Tergugat dengan SHM Nomor 31 dan SHM Nomor 40 akan tetapi dari pertimbangan-pertimbangan dalam persidangan dan dalam pemeriksaan setempat Majelis Hakim mendapatkan fakta bahwa untuk proses penerbitan sertipikat-sertipikat atas nama Tergugat telah terjadi suatu ketidakbenaran karena beberapa fakta untuk terbitnya sertipikat-sertipikat tersebut telah dibantah oleh saksi-saksi dan faktanya ketidak sesuaian sebagian data tersebut telah dijadikan data untuk pengajuan permohonan penerbitan sertipikat-sertipikat tersebut;

Menimbang, bahwa karena ada ketidakbenaran sebagian data untuk proses penerbitan sertipikat-sertipikat atas nama Tergugat, maka proses penerbitan SHM Nomor 31 dan SHM Nomor 40 dimana warkah dari BPN untuk penerbitan kedua sertipikat tersebut merupakan salah satu syarat adanya perolehan hak dari penjual Karom bin Utar kepada Hardiatman Setiady/pembeli/Tergugat (SHM Nomor 31) dan dari penjual R. Hidayat kepada Hardiatman Setiady/pembeli/Tergugat (SHM Nomor 40) telah terbukti dibantah Penggugat dan Saksi-Saksi: Karom bin Utar, Sabani, Zaenal Abidin dan Karta. H. Nana Suryana, yang pada pokoknya menerangkan, bahwa mereka saksi-saksi tersebut menerangkan tidak mempunyai tanah, tidak pernah menjual tanahnya kepada Hardiatman Setiady/Tergugat sehingga dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim *petitum* Penggugat point 7 patut untuk dikabulkan dan menyatakan telah terjadi cacat hukum untuk:

- Penerbitan Sertipikat SHM Nomor 40/Dcsa Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 12 Pebruari 2011 sepanjang terhadap tanah milik Penggugat hak milik adat persil Nomor 00196 Blok Leuweung Datar Kohir III C/SPPT.0949.7 luas 4.220 m² asal beli dari atas nama H.

Hal. 47 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Nana Suryana, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli;

Dan:

- Penerbitan Sertipikat SHM Nomor 31/Desa Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady tertanggal 21 November 2006 sepanjang terhadap tanah hak milik Penggugat hak milik adat Blok Leuweung Datar 3 Kohir C/SPPT.9464.7 luas 5.673 m² berasal beli dari Sabani berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara Sabani selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli;

Menimbang, bahwa karena penerbitan Sertipikat Nomor 31 atas nama Hardiatman Setiady/Tergugat dan penerbitan Sertipikat Nomor 40 atas nama Hardiatman Setiady sebagian telah cacat hukum, maka Sertipikat Nomor 31 atas nama Hardiatman Setiady/Tergugat adalah tidak sah sepanjang: tanah hak milik adat Blok Leuweung Datar 3 Kohir C/SPPT 9464.7 Luas 5.673 m², berasal beli dari Sabani berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009 tertanggal 6 Oktober 2009, antara Sabani selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli dan Penerbitan Sertipikat SHM Nomor 40/Desa Sirnajaya atas nama Hardiatman Setiady/Tergugat adalah tidak sah sepanjang Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Leuweung Datar Kohir III C/SPPT.0949.7 luas 4.220 m² berasal membeli dari atas nama H. Nana Suryana, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009, tertanggal 6 Oktober 2009 antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli;

Menimbang, bahwa karena sebagian dari penerbitan Sertipikat SHM Nomor 31 dan SHM Nomor 40 keduanya atas nama Hardiatman Setiady/Tergugat, sebagian cacat hukum dan tidak sah sepanjang kedua bidang tanah yang disebutkan di atas, maka *petitum* Penggugat point 2 dan point 3 layak dikabulkan dan sudah sepatutnya Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya terhadap 2 (dua) bidang tanah *a quo*, yaitu:

- Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweung Datar 3 Kohir C/SPPT.9464.7 luas 5.673 m² berasal beli dari Sabani berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara Sabani selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C 269 Persil 223);
- Tanah Hak Milik Adat Persil 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT.0949.7 luas 4.220 m² berasal beli dari atas nama H. Nana Suryana

Hal. 48 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.532 Persil 196).

Menimbang bahwa karena sertipikat SHM Nomor 31 dan Seritpikat SHM Nomor 40 keduanya atas nama Hardiatman Setiady/Tergugat dinyatakan cacat hukum sepanjang Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweung Datar 3 Kohir C/SPPT.9464.7 luas 5.673 m² berasal beli dari Sabani berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara Sabani selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli dan sepanjang Tanah Hak Milik Adat Persil 00196 Blok Leuweung Datar III Kohir C/SPPT.0949.7 luas 4.220 m² berasal beli dari atas nama H. Nana Suryana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli, maka segala perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat memasang papan plang (bukti P-7, P-7.a, P-8, P-9) di atas kedua tanah sepanjang yang tersebut di atas adalah merupakan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum, sehingga *petitum* Penggugat point 6 layak dikabulkan;

Menimbang bahwa para saksi menerangkan pernah terjadi pemasangan pagar seng dan pemasangan papan plang (bukti P-7, P-7.a, P-9) oleh orang-orang suruhan dari Tergugat di atas tanah yang menjadi objek sengketa, akan tetapi sesuai hasil pemeriksaan setempat 19 April 2013 telah ternyata pagar seng, penggalian tanah tidak ada lagi (P-8), yang ada hanya papan plang (bukti P-7, P-7.a, P-9) yang masih terpancang/terpasang di atas tanah *a quo* dan karena sertipikat SHM Nomor 31 dan SHM Nomor 40 dinyatakan cacat hukum sepanjang kedua tanah tersebut di atas sudah selayaknya *petitum* Penggugat point 8 dikabulkan, maka Tergugat harus mencabut papan plang tersebut (bukti P-7, P-7.a, P-9) dari atas tanah sengketa segera setelah putusan berkekuatan hukum tetap;

Dalam Rekonvensi ;

Bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi yang diajukan Tergugat Konvensi juga telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam Putusannya halaman 162 sampai halaman 163, dengan pertimbangan berikut:

Menimbang bahwa atas gugatan rekonvensi di atas, Tergugat Rekonvensi telah membantah tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa dalam konvensi telah terbukti bahwa proses penerbitan

Hal. 49 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



sertipikat SHM Nomor 31 dan Nomor 40 keduanya atas nama Hardiatman Setiady/Penggugat Rekonvensi sebagiannya telah dinyatakan cacat hukum dan tidak sah serta Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebagian tanah dari Sertipikat SHM Nomor 31 dan Nomor 40 sepanjang:

- Tanah Hak Milik Adat Blok Leuweung Datar 3 Kohir C/SPPT 9464.7 Luas 5.673 m² berasal membeli dari Sabani atas nama Sabani berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2574/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara Sabani selaku penjual dengan S. Parlin Silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.269 Persil 223);
- Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 00196 Blok Lcuwcung Datar III Kohir C/5PPT.0949J Luas; 4.220 m² berasal membeli atas nama H. Nana Suryana, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2575/2009 tertanggal 6 Oktober 2009 antara H. Nana Suryana selaku penjual dengan S. Parlin silitonga selaku pembeli (Tanah Hak Milik Adat C.532 Persil 196);

Maka menurut pertimbangan Majelis Hakim, tidak ada hak subjektif Penggugat Rekonvensi yang terlanggar oleh Tergugat Rekonvensi sehingga tidak ada perbuatan melanggar hukumnya Tergugat Rekonvensi atas gugatannya yang diajukan di Pengadilan Negeri Cibinong, Justru Penggugat Rekonvensi yang telah melanggar hak orang lain (para pemilik tanah asal) dengan penerbitan Sertipikat SHM Nomor 31 dan Nomor 40 keduanya atas nama Hardiatman Setiady/Penggugat Rekonvensi ;

5. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi yang membatalkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah Putusan yang salah, mengingat Putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam memutus perkara *a quo* telah mendasarkan, mempelajari dan memeriksa serta mempertimbangkan semua bukti dan kesaksian yang terungkap di persidangan sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 152 sampai halaman 162 dalam memori kasasi point 5 tersebut di atas, dan karenanya putusan Hakim Tinggi *a quo* yang membatalkan putusan Hakim tingkat pertama adalah tidak benar dan haruslah dibatalkan dan terhadap putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang telah sesuai berdasarkan ketentuan hukum haruslah dikuatkan dan atau mohon dipertahankan berdasarkan alasan-alasan berikut:

- 5.1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara *a quo* telah mengesampingkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan yang seharusnya oleh Hakim Tinggi dijadikan pertimbangan hukum Hakim

Hal. 50 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Tinggi dalam memutus perkara *a quo*;

5.2. Bahwa Pertimbangan Hukum dan Putusan Hakim Tinggi yang membatalkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama adalah tidak beralasan hukum;

6. Bahwa tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak pertimbangan hukum Hakim Tinggi halaman 13-14 dalam mempersoalkan Transaksi jual beli antara Pemohon Kasasi/Tergugat semula Penggugat selaku pembeli dengan Sabani dan H. Nana Suryana selaku penjual dalam menimbang berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dari Saksi Penggugat Sabani dihubungkan dengan surat bukti P1, Akta Jual Beli tanggal 6 Oktober 2009 terbukti bahwa Sabani sebagai penjual menandatangani blangko akta jual beli tersebut di Kantor Desa, bukan di depan Notaris dan blangko akta jual beli tersebut waktu ditandatangani oleh Saksi Sabani masih belum diisi atau masih kosong dan berdasarkan bukti P1 tersebut jadi halaman 4 (empat) tercatat pihak pertama/Saksi Sabani sebagai penjual tanah *in casu* telah menerima uang sebesar Rp56.730.000,00 (lima puluh enam juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah) dari pihak kedua/S. Parlin Silitonga/Penggugat/ Terbanding, sementara dipersidangan keterangan Saksi Sabani menyatakan bahwa Saksi Sabani hanya menerima uang sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan S. Parlin Silitonga/Penggugat/Terbanding atas keterangan Saksi Sabani tersebut tidak dibantah oleh Penggugat/Terbanding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan fakta di atas, ternyata terjadi fakta perbuatan yang bertentangan dengan kebenaran hukum, dimana jual beli tersebut seharusnya terjadi di hadapan Notaris Nyonya Yatni Sudiyatni dan termasuk saat menandatangani akta jual beli tersebut harus sudah diisi lengkap, lalu dibacakan secara jelas, akta jual beli tersebut oleh Notaris di hadapan penjual dan pembeli, kemudian akta jual beli tersebut ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan Notaris, dan jumlah uang yang tercantum dalam akta jual beli tersebut sebagai bukti bahwa pembeli sudah membayar uang harga tanah tersebut dan telah diterima sepenuhnya oleh penjual;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terjadi antara Penggugat/ Terbanding/S. Parlin Silitonga sebagai pembeli dan Sabani sebagai penjual ternyata saat akta jual beli tersebut ditandatangani, oleh Sabani sebagai penjual tanah, bukan terjadi dihadapan Notaris, tetapi di Kantor Desa dan blangko akta jual beli tersebut, saat ditandatangani masih belum diisi, termasuk jumlah uang harga tanah, ternyata yang tertulis dalam akta jual beli

Hal. 51 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



tersebut lebih besar jumlahnya tidak sesuai dibanding yang terima oleh penjual (Sabani);

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Penggugat/Terbanding/S. Parlin Silitonga dengan Sabani tidak dilakukan/dengan benar atau terjadinya kecurangan yang dilakukan Penggugat/Terbanding/S. Parlin Silitonga kepada Sabani dimana uang harga tanah yang tercantum dalam akta jual beli tersebut Rp56.730.000,00 akan tetapi yang diterima oleh Sabani sebagai penjual hanya Rp15.000.000,00 sebagai harga jual tanah, berikut ternyata akta jual beli tersebut tidak ditandatangani oleh Sabani sebagai penjual tanah di hadapan Notaris, sehingga tidak sesuai dengan yang tertulis dalam akta jual beli tersebut dimana disebutkan bahwa Sabani menghadap/di hadapan Notaris;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas perbuatan jual beli yang dilakukan Penggugat/Terbanding/S. Parlin Silitonga/pembeli dengan Sabani/penjual bertentangan dengan hukum, sehingga berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *jo.* Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah batal demi hukum atau dengan kata lain jual beli tersebut secara hukum tidak pernah terjadi atau tidak pernah ada, sehingga dengan demikian Penggugat/Terbanding/S. Parlin Silitonga tidak terbukti sebagai orang yang berhak atau pemilik dari areal tanah sesuai butir 1 di atas atau dalam surat gugatan Penggugat, pada *posita* butir 1.1 dan pada *petitum* butir 1 Garis datar (-) satu, berakibat hukum haruslah dinyatakan ditolak;

7. Bahwa pertimbangan hukum putusan Hakim Tinggi dalam menimbang halaman 13 sampai halaman 14, pertimbangan hukum yang mempersoalkan jual beli antara Sabani dengan Pemohon Kasasi semula Penggugat, dengan berpendapat, bahwa jual beli yang dilakukan Penggugat/Terbanding/S. Parlin Silitonga/pembeli dengan Sabani/penjual bertentangan dengan hukum dan dengan mendasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *jo.* Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan dengan menyatakan perbuatan jual beli antara Sabani dengan Pemohon Kasasi semula Penggugat, dinyatakan batal demi hukum, tidak pernah terjadi atau tidak pernah ada adalah pertimbangan hukum yang salah berdasarkan alasan berikut:

- 7.1. Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Sabani adalah sah menurut hukum. Dimana jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Sabani telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagaimana syarat untuk sahnya suatu perjanjian dengan 4 syarat, yakni:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Bahwa dalam hal ini Jual beli antara Pemohon Kasasi semula Penggugat dengan Sabeni terjadi:

Karena adanya sepakat antara Pemohon Kasasi semula Penggugat selaku pembeli dengan Sabeni selaku penjual;

Bahwa Pemohon Kasasi semula Penggugat dan Sabeni cakap membuat perikatan;

Obyek jual beli jelas mengenai sesuatu hal tertentu, yaitu tanah;

Obyek jual beli adalah tanah milik Sabeni;

Berdasarkan uraian di atas maka jual beli Pemohon Kasasi semula Penggugat tidak mengandung cacat apapun dan adalah sah menurut hukum;

Karenanya pertimbangan Hakim Tinggi halaman 13 sampai halaman 14 adalah tidak beralasan dan haruslah ditolak;

- 7.2. Bahwa tidak beralasan hukum pertimbangan hukum Hakim Tinggi yang menyatakan bahwa jual beli antara Pemohon Kasasi semula Penggugat dengan Sabeni bertentangan dengan hukum dan batal demi Hukum dengan menunjuk Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Bahwa Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi:

“... Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”;

Bahwasannya jual beli antara Pemohon Kasasi semula Penggugat dengan Sabeni adalah jual beli yang sah menurut hukum dan atau memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Bahwa adalah tidak benar pertimbangan Hakim Tinggi yang berpendapat bahwa jual beli antara Pemohon Kasasi semula Penggugat dengan Sabeni adalah perjanjian tanpa sebab atau sesuatu sebab yang palsu. Justru sebaliknya jual beli antara Pemohon Kasasi semula Penggugat dengan Sabeni telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Dari uraian tersebut telah ternyata jual beli antara Pemohon Kasasi semula Penggugat dengan Sabeni sah menurut hukum, memenuhi persyaratan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk sahnyanya suatu perjanjian, dan bukan perjanjian tanpa sebab yang palsu atau terlarang

Hal. 53 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



yang dimaksudkan Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Bahwa ketentuan Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak terjadi dalam jual beli tanah *a quo* antara Pemohon Kasasi semula Penggugat dengan Sabani, fakta yang ada jual beli tanah *a quo* antara Penggugat dengan Sabani adalah sah menurut hukum sesuai ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Bahwa dalam hal ini jual beli tanah *a quo* antara Pemohon Kasasi semula Penggugat dengan Sabani adalah kesepakatan antara Sabani sebagai penjual dengan Pemohon Kasasi semula Penggugat/S. Parlin Silitonga selaku pembeli dan perjanjian yang dibuat antara Sabani dengan S. Parlin Silitonga adalah Sah, dan perjanjian yang dibuat antara Pemohon secara sah berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat perjanjian, yaitu berlaku sebagai undang-undang bagi Pemohon Kasasi semula Penggugat dan bagi Sabani, dalam hal ini tidak termasuk orang/pihak lain;

Bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan untuk itu;

Bahwa jual beli antara Sabani dan S. Parlin Silitonga dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan, maka perbuatan jual beli itu selesai. Artinya tidak ada alasan apapun untuk membatalkan kesepakatan jual beli apabila tidak ada kesepakatan dari kedua belah pihak dalam hal ini Penggugat dan Sabani dan pihak lain yang tidak sebagai pihak dalam perjanjian tidak dapat membatalkan jual beli dimaksud;

Bahwa walaupun *quad non* ada permasalahan dalam jual beli antara penjual dan pembeli dan *quad non* sekiranya harga menurut kenyataan belum dibayar penuh, menurut hukum dianggap sudah terbayar penuh;

Bahwa walaupun *quad non* apa yang pada kenyataannya belum dibayar dianggap sebagai hutang pembeli pada penjual, yang menurut hukum tidak ada hubungannya dengan jual beli yang dilakukan. Artinya jika kemudian tidak dibayar sesuai dengan apa yang diperjanjikan tidak dijadikan alasan untuk membatalkan jual beli tanah tersebut;

Bahwa Tergugat bukan pihak dalam jual beli tanah *a quo*, dan Jual Beli tanah *a quo* adalah antara Sabani dan S. Parlin Silitonga, dan karenanya tidak ada alasan hukum apapun bagi Tergugat ataupun Hakim Tinggi untuk

Hal. 54 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan batal terhadap transaksi/perbuatan jual beli tanah *a quo* antara Penggugat S. Parlin Silitonga dengan Sabani;

Bahwa Jual beli antara Penggugat dan Sabeni adalah sah dan tidak bisa dibatalkan oleh siapapun, kecuali oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam hal ini Hakim Tinggi maupun Tergugat tidak mempunyai hak untuk membatalkan jual beli antara Penggugat dengan Sabani;

8. Bahwa pertimbangan hukum Hakim Tinggi dalam pertimbangan hukum halaman 15 dalam hal mempertimbangkan bukti T-5 Sertipikat Hak Milik Nomor 31 atas nama Hardiatman Setiady, dengan pertimbangan hukum mendasarkan kurun waktu penerbitan T-5 yang telah diterbitkan sejak Oktober 2006 dalam hal ini adalah tidak tepat mengingat Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 31 tersebut mengandung cacat hukum dan telah dipertimbangan sebagaimana pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama halaman 152 sampai halaman 155, karenanya tidak beralasan pertimbangan hukum Hakim tingkat banding dalam pertimbangannya halaman 15 tersebut.

9. Bahwa tidak benar dan haruslah ditolak pertimbangan hukum Hakim Tinggi yang mempersoalkan jual beli antara Pemohon Kasasi semula Penggugat dengan H. Nana Suryana dengan pertimbangan hukum Hakim Tinggi halaman 16 sampai halaman 17 yang berpendapat bahwa Jual Beli antara Pemohon Kasasi semula Penggugat dengan H. Nana Suryana dianggap batal demi hukum dengan mengacu pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berdasarkan alasan-alasan berikut:

- Bahwa jual beli antara Penggugat dengan H. Nana Suryana adalah sah menurut hukum. Dimana jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Sabani telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagaimana syarat untuk sahnya suatu perjanjian dengan 4 syarat, yakni:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Bahwa dalam hal ini Jual beli antara Pemohon Kasasi semula Penggugat dengan H. Nana Suryana terjadi:

Karena adanya sepakat antara Pemohon Kasasi semula Penggugat selaku pembeli dengan H. Nana Suryana selaku penjual;

Bahwa Pemohon Kasasi semula Penggugat dan H. Nana Suryana cakap

Hal. 55 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014

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)



membuat perikatan;

Objek jual beli jelas mengenai sesuatu hal tertentu, yaitu tanah;

Obyek Jual Beli adalah tanah milik H. Nana Suryana;

Berdasarkan uraian di atas maka Jual Beli Pemohon Kasasi semula

Penggugat tidak mengandung cacat apapun dan adalah sah menurut hukum;

Karenanya pertimbangan Hakim Tinggi halaman 15 adalah tidak beralasan dan haruslah ditolak;

- Bahwa tidak beralasan pertimbangan hukum Hakim Tinggi yang menyatakan bahwa jual beli antara Pemohon Kasasi semula Penggugat dengan H. Nana Suryana bertentangan dengan hukum dan batal demi Hukum dengan menunjuk Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Bahwa Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi:

“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”;

Bahwasanya jual beli antara Pemohon Kasasi semula Penggugat dengan H. Nana Suryana adalah jual beli yang sah menurut hukum dan atau memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Dan adalah tidak benar Pertimbangan hukum Hakim Tinggi yang berpendapat bahwa jual beli antara Pemohon Kasasi semula Penggugat dengan H. Nana Suryana adalah perjanjian tanpa sebab atau dibuat karena sebab sesuatu yang palsu. Justru sebaliknya perjanjian jual beli antara Pemohon Kasasi semula Penggugat dengan H. Nana Suryana telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Bahwa telah ternyata jual beli antara Pemohon Kasasi semula Penggugat dengan H. Nana Suryana sah menurut hukum, memenuhi persyaratan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk sahnya suatu perjanjian, dan bukan perjanjian tanpa sebab yang palsu atau terlarang yang dimaksudkan Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Bahwa ketentuan Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak terjadi dalam jual beli tanah *a quo* antara Pemohon Kasasi semula Penggugat dengan H. Nana Suryana, fakta yang ada jual beli tanah *a quo* antara Penggugat dengan H. Nana Suryana adalah sah menurut Hukum sesuai ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Bahwa jual beli tanah *a quo* antara Pemohon Kasasi semula Penggugat dengan H. Nana Suryana adalah kesepakatan antara H. Nana Suryana sebagai penjual dengan Pemohon Kasasi semula Penggugat/S. Parlin Silitonga selaku pembeli dan perjanjian yang dibuat antara H. Nana Suryana dengan S. Parlin

Hal. 56 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Silitonga adalah sah dan perjanjian yang dibuat antara Pemohon Kasasi semula Penggugat dengan H. Nana Suryana secara sah berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, yaitu berlaku sebagai undang-undang bagi Pemohon Kasasi semula Penggugat dan bagi H. Nana Suryana, dan tidak berlaku bagi orang lain;

Bahwa suatu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan untuk itu;

Bahwa jual beli antara H. Nana Suryana dengan Pemohon Kasasi semula Penggugat S. Parlin Silitonga dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan, maka perbuatan jual beli itu selesai. Artinya tidak ada alasan apapun untuk membatalkan kesepakatan jual beli apabila tidak ada kesepakatan dari kedua belah pihak dalam hal ini Penggugat dan H. Nana Suryana, dan pihak lain yang tidak sebagai pihak dalam perjanjian tidak dapat membatalkan jual beli dimaksud;

Bahwa walaupun *quad non* ada permasalahan dalam jual beli antara penjual dan pembeli dan *quad non* sekiranya harga menurut kenyataan belum dibayar penuh, menurut hukum dianggap sudah terbayar penuh;

Apa yang pada kenyataannya belum dibayar dianggap sebagai hutang pembeli pada penjual, yang menurut hukum tidak ada hubungannya dengan jual beli yang dilakukan. Artinya jika kemudian tidak dibayar sesuai dengan apa yang diperjanjikan tidak dijadikan alasan untuk membatalkan jual beli tanah tersebut;

Bahwa Tergugat bukan pihak dalam jual beli tanah *a quo* dan karenanya tidak ada alasan hukum apapun bagi Tergugat ataupun Hakim Tinggi untuk menyatakan batal terhadap transaksi jual beli tanah *a quo* antara Penggugat S. Parlin Silitonga dengan H. Nana Suryana;

Bahwa jual beli antara Penggugat dan H. Nana Suryana adalah Sah menurut hukum dan tidak bisa dibatalkan oleh siapapun, kecuali oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Dalam hal ini Hakim Tinggi maupun Tergugat tidak mempunyai hak untuk membatalkan jual beli antara Penggugat dengan H. Nana Suryana;

10. Bahwa harus ditolak pertimbangan hukum Hakim Tinggi selebihnya sepanjang pertimbangan hukum yang membenarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 31 dan Nomor 40, oleh Karena kedua sertipikat tersebut telah ternyata mengandung cacat hukum yang oleh Hakim tingkat pertama telah dipertimbangkan dengan teliti dalam putusan Hakim tingkat pertama;

Hal. 57 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014

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

11. Bahwa harus ditolak pertimbangan hukum Hakim Tinggi Dalam Rekonvensi halaman 21, perihal pertimbangan hukum kerugian yang dituntut Tergugat sebesar Rp38.100.088.000 yang oleh Hakim Tinggi dikabulkan sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) oleh karena:

- Bahwa Kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Hardiatman Setiady atas tanah *a quo* tidak beralasan hukum, cacat hukum;
- Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat menguasai tanah *a quo* berdasarkan membeli dari Sabani dan H. Nana Suryana;

12. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas Pemohon Kasasi mohon kirannya putusan *Judex Facti* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 398/PDT/2013/PT BDG, tanggal 3 Maret 2014 dibatalkan dan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 55/Pdt.G/2012/PN Cbn, mohon dipertahankan dan atau dikuatkan;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 6 Juni 2014 dan kontra memori kasasi tanggal 14 Juli 2014 serta tanggal 21 Juli 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa terbukti sebagai fakta hukum Tergugat telah membeli terlebih dahulu objek sengketa dan telah didaftar di Badan Pertanahan Nasional, sehingga tanah kepemilikan Tergugat telah bersertipikat Hak Milik;

Bahwa Penggugat baru membeli belakangan dari pembeli atas tanah girik yang belum terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional, pada hal atas objek jual beli tersebut i.c. tanah objek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat, sehingga tanah objek sengketa adalah bukan milik Penggugat;

Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat Rekonvensi membuldezer tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa selain itu alasan-alasan kasasi tersebut 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

Hal. 58 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wewenangannya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi S. PARLIN SILITONGA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada dipihak 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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **S. PARLIN SILITONGA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu tanggal 13 Mei 2015** oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., 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 oleh Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd/Dr. H. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H

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

Ttd/Soltoni Mohdally, S.H., M.H

Hal. 59 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014



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

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah.....	Rp500.000,00

Ttd/Febry Widjajanto, S.H., M.H

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP.1961 0313 1988 03 1003

Hal. 60 dari 60 hal. Put. No. 2661 K/Pdt/2014