



P U T U S A N
Nomor 1173 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN BONDOWOSO, berkedudukan di Jalan

Imam Bonjol Nomor 5 Bondowoso, dalam hal ini memberi kuasa kepada HARYONO DWIKORA, A.Ptnh, M.M dan kawan, beralamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso, Jalan Bonjol Nomor 5 Bondowoso, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 November 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding
Juga Terbanding;

Lawan

WAHYU MUNTU, bertempat tinggal di Jalan Wijaya Timur II/1 Q IV Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada ARIFIN HABİYONO,S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat yang beralamat Kantor di Jalan Mastrip, Perumahan Kembang Permai, Blok L Nomor 2 Bondowoso, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding juga
Pembanding;

dan

ACHMAD (di KTP Tertulis P. MIMIK alias ACHMAD), bertempat tinggal di Desa Taman, RT.69, RW.08, Kecamatan Grujugan, Kabupaten Bondowoso;
Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang
Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding juga Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu sebagai Tergugat II/Pembanding juga Terbanding dan Tergugat I/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bondowoso pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah seorang Pengusaha pemilik pengolahan kayu Lapis (PT Muroco) yang berkedudukan di Desa Jelbug, Kecamatan Jelbug, Kabupaten Jember;
2. Bahwa sejak sekitar Bulan Januari 2011 Penggugat berkeinginan untuk mendirikan pabrik pengolahan kayu lapis di Daerah Bondowoso, dan untuk itu Penggugat berkeinginan untuk membeli tanah darat yang letaknya strategis yang nantinya akan didirikan pabrik pengolahan kayu lapis tersebut di Daerah Kabupaten Bondowoso;
3. Bahwa pada sekitar bulan Maret 2012 Tergugat I telah menawarkan 2 bidang tanah darat yang keseluruhannya seluas sekitar 46.985 m². yang kedua bidang tanah tersebut terletak di Desa Dadapan, Kecamatan Grujungan, Kabupaten Bondowoso;
Dimana ternyata kedua bidang tanah darat tersebut adalah hasil tukar guling yang asalnya adalah tanah bengkok milik Desa Taman, Kecamatan Grujungan, Kabupaten Bondowoso yaitu seluas sekitar 2,710 Ha; Dan tanah darat asal tanah bengkok milik Desa Wanisodo, Kecamatan Grujungan, Kabupaten Bondowoso yaitu seluas sekitar 1,942 Ha.;
Bahwa tanah bengkok Desa Taman, Kecamatan Grujungan, Kabupaten Bondowoso, dengan Petok C. Nomor 443, Persil Nomor 106, Klas D.III, seluas sekitar 2,710 Ha. yang terletak di Desa Dadapan, Kecamatan Grujungan, Kabupaten Bondowoso tersebut telah ditukar guling dengan 2 bidang tanah sawah milik Tergugat I yang keduanya terletak di Desa Taman. Kecamatan Grujungan, Kabupaten Bondowoso dengan Identitas Petok C. Nomor 1255, Persil Nomor 79, Klas S.I, luas 0,836 Ha yang di Buku Desa taman beratas nama Suparwi; Dan Petok C. Nomor 1255, Persil Nomor 73, Klas S.I, luas sekitar 0,404 Ha yang di Buku Desa Taman beratas nama P. Suparwi;
Sedangkan tanah bengkok Desa Wanisodo Kecamatan Grujungan, Kabupaten Bondowoso, dengan Petok C. Nomor 2, Persil Nomor 99, Klas D.III, seluas sekitar 1,942 Ha yang terletak di Desa Dadapan, Kecamatan Grujungan, Kabupaten Bondowoso tersebut telah ditukar guling dengan 1 bidang tanah sawah milik Tergugat I yang terletak di Desa Taman. Kecamatan Grujungan, Kabupaten Bondowoso dengan identitas Petok C. Nomor 1283, Persil Nomor 211, Klas S.I, luas 1,048 Ha. yang di Buku

Halaman 2 dari 14 halaman Putusan Nomor 1173 K/Pdt/2017

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

Desa Taman beratas nama Suparwi, sambil menunjukkan hasil Putusan Desa Taman maupun hasil Putusan Desa Wanisodo;

4. Bahwa adapun Identitas kedua Tanah Darat (asal Tanah Bengkok Desa Tamanan dan Desa Wanisodo yang ditawarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebagai berikut:
 - a. Sebidang tanah darat yang asalnya Tanah Bengkok Desa Taman, Kecamatan Grujungan, Kabupaten Bondowoso, yang terletak di Desa Dadapan, Kecamatan Grujungan, Kabupaten Bondowoso, di Buku Desa Dadapan mempunyai Petok C Nomor 443, Persil Nomor 106, Klas D.III, seluas sekitar 2,710 Ha. dengan batas-batas:

Utara : Tegal milik Pak Rupi'ah;
Timur : Jalan Raya Jember-Bondowoso;
Selatan : Tanah Bengkok milik Desa Taman-Bondowoso;
Barat : Tanah Bengkok milik Desa Wanisodo-Bondowoso;
Selanjutnya mohon disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa I;
 - b. Sebidang tanah darat yang asalnya Tanah Bengkok Desa Wanisodo, yang terletak di Desa Dadapan, Kecamatan Grujungan, Kabupaten Bondowoso, yang di Buku Desa Dadapan mempunyai Petok C Nomor 2, Persil Nomor 99, Klas D.III, seluas sekitar 1,942 Ha. dengan batas-batas:

Utara : Selokan;
Timur : Tanah milik P. Suparwi;
Selatan : Tanah Bengkok Desa Taman- Bondowoso;
Barat : Tanah Bengkok milik Desa Dadapan-Bondowoso;
Selanjutnya mohon disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa II;
5. Bahwa setelah Penggugat merasa cocok, akhirnya Penggugat melakukan tawar menawar harga dengan Tergugat I yang akhirnya disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I bahwa tanah darat obyek sengketa I dan tanah darat obyek sengketa II yang keseluruhannya seluas sekitar 46.985 m². tersebut harga per meternya adalah sebesar Rp90.000,00 (sembilan puluh ribu rupiah), sehingga untuk kedua tanah obyek sengketa yang keseluruhannya seluas 46.985 m². Tersebut jadi dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp4.228.650.000,00 (empat miliar dua ratus dua puluh delapan juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);
6. Bahwa setelah terjadi kesepakatan harga tersebut, kemudian Penggugat dan Tergugat I segera merealisasikan yaitu dengan cara antara Penggugat dan Tergugat I membuat perikatan jual beli dihadapan

Halaman 3 dari 14 halaman Putusan Nomor 1173 K/Pdt/2017

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

Notaris Magdalena S. Gandawidjaja, S.H., yaitu pada tanggal 26 Juli 2012. Dimana isi dari Pengikatan Jual Beli tersebut pada intinya sebagai berikut: Bahwa kedua belah pihak bersepakat untuk membuat jual beli yakni Pihak Kesatu (Achmad) menjual kepada dan pihak Kedua (Wahyu Muntu) membeli dari Pihak Kesatu atas:

Sebidang Tanah milik Bekas Hak Yasan yang telah diukur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso seluas 46.985 m², yang terletak di Desa Dadapan, Kecamatan Grujagan, Kabupaten Bondowoso, Provinsi Jawa Timur, beserta dengan semua dan segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali. Dengan harga Rp90.000,00 permeter persegi, sehingga keseluruhannya sebesar Rp4.228.650.000,00 (empat miliar dua ratus dua puluh delapan ribu enam ratus lima puluh ribu rupiah);

Sebagai uang muka sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah); Sedangkan sisanya sebesar Rp2.628.650.000,00 (dua miliar enam ratus dua puluh delapan juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) akan dilunasi oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu pada saat asli sertifikat hak atas kedua tanah tersebut telah diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bondowoso atau paling lambat 1 (Satu) Tahun ;

7. Bahwa setelah terjadinya Pengikatan Jual Beli tersebut Penggugat telah menyetor/membayar lagi uang pembelian kedua tanah darat obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I yaitu sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), sehingga total uang pembelian kedua tanah obyek sengketa tersebut jumlahnya adalah sebesar Rp400.000.000,00 + Rp1.000.000.000,00 + Rp200.000.000,00 = Rp1.600.000.000,00; Sehingga sisa uang pembelian yang belum dibayarkan adalah sebesar Rp2.628.650.000,00 Dan sementara ini tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II masih tetap dikuasai oleh Tergugat I;

Sedangkan untuk penerbitan sertifikat hak milik atas kedua tanah obyek sengketa tersebut, Penggugat telah mempercayakan pengurusannya kepada Notaris Magdalena S. Ganda Widjaja, S.H., yang berkedudukan di Bondowoso;

8. Bahwa ternyata untuk pengurusan sertifikat hak milik atas kedua tanah obyek sengketa ternyata ada kendala, dimana Pihak Tergugat II (Kantor Badan Pertanahan Nasional Bondowoso) tidak mau menerbitkan Sertifikat yang dimaksud, dengan alasan karena menurut Kantor Badan

Halaman 4 dari 14 halaman Putusan Nomor 1173 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Kabupaten Bondowoso bahwa tanah yang dijadikan Tukar Guling kepada Desa Wanisodo, oleh Tergugat I telah dijadikan sebagai Jaminan Hutang di Bank dan akan segera disita oleh Pengadilan Negeri Bondowoso;

9. Bahwa akan tetapi setelah Penggugat menanyakan kepada Tergugat I dan Kepala Desa Wanisodo, ternyata Tergugat I sudah mengganti penukar tersebut dengan tanah lain yang juga telah menguntungkan bagi Desa Wanisodo, sehingga sampai saat ini Pihak Desa Wanisodo sampai saat ini tidak pernah mempermasalahkan terhadap tanah obyek sengketa II tersebut, dan sampai saat ini tanah obyek sengketa II tersebut masih dikuasai dan dikelola oleh Tergugat I;
10. Bahwa adapun Tanah Pengganti dari tanah sawah seluas sekitar 1,048 Ha. yang telah disita oleh Bank adalah sebagai berikut:
- a. Tanah Tegal dengan Petok C. Nomor 169, Persil Nomor 19, Klas D.II, seluas 1970 m². Yang terletak di Desa Wanisodo, Kecamatan Grujungan, Kabupaten Bondowoso, dengan batas-batas:
- Utara : Selokan;
Timur : Jalan Setapak;
Selatan : Kuburan dan Tanah Sawah Susna;
Barat : Selokan dan Tanah Sawah milik Bambang;
- b. Tanah Sawah dengan Petok C. Nomor 339, Persil Nomor 47, Klas S.I, seluas 4860 m². Yang terletak di Desa Wanisodo, Kecamatan Grujungan, Kabupaten Bondowoso, dengan batas-batas:
- Utara : Sungai;
Timur : Sungai;
Selatan : Sungai;
Barat : Sawah P. Elis Suwarno;
- c. Tanah Tegal dengan Petok C. Nomor 384, Persil Nomor 15, Klas D.II, seluas 4720 m², yang terletak di Desa Wanisodo, Kecamatan Grujungan, Kabupaten Bondowoso, dengan batas-batas:
- Utara : Tanah Tegal Bok Andre;
Timur : Tanah tegal P. Wawang dan Bok Muklas;
Selatan : Jalan Desa;
Barat : Tanah Tegal Sunarto/Pak Pat;
- Sehingga dengan telah digantinya tanah sawah yang telah ditukar guling dengan Tanah Bengkok Desa Wanisodo yang telah disita oleh



Bank tersebut berarti sudah tidak ada masalah lagi dengan tanah obyek sengketa II tersebut;

11. Bahwa atas dasar hal-hal tersebut diatas, demi untuk menyelesaikan masalah ini dimasukkanlah gugatan Pengesahan jual beli atas tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II ini ke Pengadilan Negeri Bondowoso;
12. Bahwa sudah berkali-kali Penggugat berusaha untuk segera menyelesaikan jual beli atas tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II tersebut baik melalui Tergugat I, Kepala Desa Wanisodo, maupun melalui Camat Kecamatan Grujungan, akan tetapi sampai saat ini masih belum menemukan solusi yang terbaik. Sehingga akhirnya dimasukkanlah gugatan ini ke Pengadilan Negeri Bondowoso;
13. Bahwa untuk menjamin agar tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II tidak dipindah tangankan lagi kepada pihak lain, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bondowoso untuk segera meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II;
14. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung dengan bukti-bukti serta saksi-saksi yang cukup kuat, maka Penggugat mohon agar perkara ini diputus dengan putusan yang bisa dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun Tergugat I dan Tergugat II melakukan upaya hukum banding, kasasi maupun verset;
15. Bahwa agar permasalahan ini bisa cepat selesai, maka terhadap Tergugat II haruslah diperintahkan untuk segera merealisasikan permohonan Penggugat untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II;
16. Bahwa agar supaya Tergugat I dan Tergugat II bisa segera memenuhi dan mentaati Putusan ini, maka Penggugat mohon agar terhadap Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan ini;
17. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bondowoso agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi Pengikatan Jual Beli atas tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II seperti yang tertera dalam Pengikatan Jual Beli yang dilakukan dihadapan Notaris Magdalena S. Gandawidjaja, S.H., tertanggal 26 Juli 2012;
3. Menghukum Tergugat I untuk segera melakukan kewajibannya dengan mengajukan penerbitan sertifikat terhadap tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II serta kemudian melakukan peningkatan jual beli dari Pengikatan Jual Beli menjadi Akta Jual Beli dihadapan Notaris Magdalena S. Gandawidjaja, S.H.;
4. Menghukum Tergugat II untuk segera menerbitkan sertifikat terhadap tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II tersebut ke atas nama Penggugat;
5. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada para Penggugat karena telah menunda-nunda penerbitan Sertifikat terhadap tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II;
6. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang telah menerima hak darinya untuk segera menyerahkan tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II kepada Penggugat secara aman dan damai, dan jika dipandang perlu dengan menggunakan Aparat Kepolisian RI (Polres Bondowoso), yaitu seketika setelah sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa I dan Sertifikat tanah obyek sengketa II telah diterbitkan dan juga setelah kekurangan uang pembelian sebesar Rp3.828.650.000,00 (tiga milyar delapan ratus dua puluh delapan juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan oleh Pengadilan Negeri Bondowoso, baik terhadap tanah obyek sengketa I maupun tanah obyek sengketa II maupun terhadap seluruh harta benda milik Tergugat I hingga terpenuhinya seluruh gugatan Penggugat;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), setiap hari keterlambatan untuk melaksanakan isi putusan, terhitung sejak putusan telah berkekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verset;
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Halaman 7 dari 14 halaman Putusan Nomor 1173 K/Pdt/2017

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)



Subsidiar:

Dan atau: Jika Pengadilan Negeri Bondowoso berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bondowoso telah memberikan Putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN Bdw, tanggal 26 Mei 2016 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi Pengikatan Jual Beli atas tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II seperti yang tertera dalam pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris Magdalena S. Ganda Widjaja, S.H., tertanggal 26 Juli 2012;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini setelah diperhitungkan sebesar Rp1.444.000,00 (satu juta empat ratus empat puluh empat ribu rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II/Pembanding juga Terbanding putusan Pengadilan Negeri Bondowoso tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 573/PDT/2016/PT SBY tanggal 25 Oktober 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari kuasa Penggugat/Terbanding juga Pembanding dan kuasa Tergugat II/Pembanding juga Terbanding;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bondowoso tanggal 26 Mei 2016 Nomor 41/Pdt.G/2015/PN Bdw, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi pengikatan jual beli atas tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II seperti yang tertera dalam pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris Magdalena S. Ganda Widjaja, S.H., tertanggal 26 Juli 2012;
3. Menghukum Tergugat I untuk segera melakukan kewajibannya mengajukan penerbitan sertifikat terhadap tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II serta melakukan peningkatan pengikatan jual beli menjadi akta jual beli dihadapan Notaris Magdalena S. Ganda Widjaja, S.H.;



4. Menghukum Tergugat II untuk segera menerbitkan sertifikat terhadap tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II atas nama Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan siapa saja yang menerima hak daripadanya untuk segera menyerahkan tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II kepada Penggugat secara aman dan damai, jika perlu dengan menggunakan aparat Kepolisian Negara, yaitu seketika setelah Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II telah diterbitkan dan juga setelah kekurangan uang pembelian Rp3.828.650.000,00 (tiga miliar delapan ratus dua puluh delapan juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding juga Terbanding pada tanggal 16 Desember 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding juga Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Oktober 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 15/Pdt.K/2016/PN Bdw *juncto* Nomor 41/Pdt.G/2015/PN Bdw, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bondowoso, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Desember 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding juga Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding juga Pembanding pada tanggal 28 Desember 2016, kemudian Penggugat/Terbanding juga Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bondowoso pada tanggal 11 Januari 2017;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding juga Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Hakim *Judex Facti* telah salah dalam membuat pertimbangan hukum maupun dalam mempertimbangkan bukti-bukti sesuai hukum dalam perkara ini sehingga mengakibatkan salah pula dalam menetapkan hukumnya;

- a. Bahwa kedua obyek sengketa yang terletak di Desa Dadapan, Kecamatan Grujugan, Kabupaten Bondowoso tersebut sebagaimana diakui dalam gugatannya oleh Penggugat adalah hasil tukar guling sebagai berikut :
 - Bahwa obyek sengketa I adalah Tanah Bengkok Desa Taman, Kecamatan Grujugan, Kabupaten Bondowoso, di Buku C Desa Dadapan tercatat Petok C Nomor 443 Persil Nomor 106 Klas D.III seluas 2.710 Ha yang ditukar guling dengan 2 (dua) bidang tanah sawah sebagai berikut : 1(satu) bidang tercatat Petok Nomor 1255 Persil 79 Klas S I luas 0,836 Ha/data BPN bersertifikat Hak Milik Nomor 6 luas 8.360 m² milik Suparwi dan 1(satu) bidang lainnya tercatat Petok Nomor 1255 Persil 73 Klas S.I luas 0,404 Ha/Data BPN bersertifikat Hak Milik Nomor 8 luas 4.044 m² milik Suparwi (Didasarkan Pada Keputusan Desa Taman disyahkan Bupati Bondowoso Tahun 1982);
 - Bahwa obyek sengketa II adalah Tanah Bengkok Desa Wanisodo, Kecamatan Grujugan, Kabupaten Bondowoso, di Buku C Desa Dadapan tercatat Petok C Nomor 2 Persil Nomor 99 Klas D.III seluas 1.942 Ha yang ditukar guling dengan 1 (satu) bidang tanah yang di Buku C Desa Dadapan tercatat Petok Nomor 1283 Persil 211 Klas S.I luas 1.048 Ha milik Suparwi (Didasarkan Keputusan Desa Wanisodo Tahun 2014);
 - Bahwa salah satu tujuan diaturnya pengelolaan kekayaan desa adalah untuk tertibnya administrasi terhadap asset atau kekayaan desa dan demi meningkatkan pendapatan desa, sehingga peralihannya harus dilakukan berdasarkan ketentuan yang berlaku dimana tanah penggantinya harus lebih baik minimal senilai atau bahkan harus yang menguntungkan pemerintah desa yang bersangkutan;
 - Bahwa kekayaan desa yang berupa tanah desa tidak diperbolehkan dilakukan tukar guling/peralihan hak kepada pihak lain, kecuali untuk kepentingan umum (Pasal 15 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007);

Halaman 10 dari 14 halaman Putusan Nomor 1173 K/Pdt/2017

Disclaimer

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

Halaman 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk proses tukar guling harus terlebih dahulu mendapat ijin tertulis dari Bupati dan Gubernur. Dan bahwa untuk tukar guling yang terkait dengan obyek sengketa tidak memenuhi ketentuan yang berlaku, tidak ada ijin Bupati Bondowoso dan Gubernur Jawa Timur (Pasal 15 ayat 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa);
- Bahwa untuk obyek sengketa I dan obyek sengketa II sampai saat ini masih tercatat Tanah Bengkok Desa tidak pernah dilakukan peralihan hak/pelepasan hak serta tidak ada penghapusan atas assetnya oleh Pemerintah Desa Taman maupun Pemerintah Desa Wanisodo sedang bidang-bidang tanah yang dijadikan tanah pengganti adalah tanah milik Suparwi;
- Pasal 1320 KUHPerdara, mengatur mengenai syarat sahnya perjanjian, dimana salah satu syaratnya adalah suatu sebab yang halal yaitu suatu perjanjian tidak boleh mengandung sebab yang terlarang baik oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (Vide Pasal 1335 juncto Pasal 1337 KUHPerdara);
- Bahwa untuk obyek sengketa 1 terdapat Keputusan Desa Taman Tahun 1982 diketahui Bupati Bondowoso, tetapi tidak ada ijin tertulis dari Gubernur Jawa Timur (Vide sebelum Otonomi Daerah yang berwenang berikan ijin hanya Gubernur Jawa Timur), demikian juga untuk obyek sengketa II tidak ada ijin tertulis dari Bupati Bondowoso dan Gubernur Jawa Timur tetapi diterbitkan Keputusan oleh Kepala Desa Wanisodo (Tahun 2014), sedang pengikatan jual beli antara Tergugat 1 dengan Penggugat (26 Juli 2012) berarti dilaksanakan tanpa ijin yang berwenang dan sebelum ada Keputusan Desa Wanisodo, dengan demikian pelaksanaan tukar guling bertentangan dengan ketentuan yang berlaku;
- Dan bahwa tukar guling yang dilaksanakan disamping tidak mendapat ijin tertulis dari Gubernur Jawa Timur dan Bupati Bondowoso dan bidang tanah yang dijadikan pengganti adalah milik Suparwi (bukan milik Tergugat I);
- Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat 1 membuat perikatan dengan Penggugat atas obyek sengketa yang dibuat dihadapan Notaris Magdalena S Ganda Widjaya, S.H., tanggal 26 Juli 2012 tidak memenuhi ketentuan dalam pasal 1320 KUHPerdara dan bertentangan dengan Pasal 15 ayat 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4

Halaman 11 dari 14 halaman Putusan Nomor 1173 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa atau dengan kata lain pengikatan tersebut didasarkan pada suatu sebab yang bertentangan dengan undang-undang, oleh karenanya batal demi hukum;

- b. Bahwa terhadap ke 2 (dua) obyek sengketa sampai saat ini tidak pernah dilakukan peralihan hak/pelepasan kepada siapaun termasuk juga kepada Tergugat 1 terbukti tidak ada penghapusan atas assetnya oleh Pemerintah Desa Taman maupun Pemerintah Desa Wanisodo masih tercatat Tanah Bengkok Desa Taman dan Tanah Bengkok Desa Wanisodo, dengan kata lain Tergugat 1 tidak dapat dikatakan sebagai pemilik dari ke 2 (dua) bidang tanah obyek sengketa karena proses tukar gulingnya yang dilakukan Tergugat 1 bertentangan dengan hukum;
- c. Bahwa Magdalena S Ganda Widjaya,S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah telah pensiun terhitung sejak tanggal 1 November 2015, maka adalah mustahil dilakukan peningkatan menjadi akta jual beli di hadapan Notaris Magdalena S Ganda Widjaya,S.H., karena bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d. Bahwa karena proses tukar guling yang dilakukan Tergugat 1 bertentangan dengan hukum maka pengikatan jual beli dengan Penggugat batal demi hukum, oleh karenanya atas tanah obyek sengketa tidak dapat diterbitkan sertifikatnya atas nama Penggugat;
- e. Bahwa demikian juga *Judex Facti* mengabulkan Petitum Nomor 3 dan 4 namun tidak memberikan pertimbangan hukum terhadap hal tersebut yang menjadi dasar keputusannya, dengan demikian *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan Hukumnya.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 23 Desember 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 11 Januari 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa obyek pengikatan jual beli berasal dari tanah bengkok Desa Taman dan Desa Wanisodo Kecamatan Grugujan, Kabupaten Bondowoso, dan sebagai ganti obyek sengketa tersebut adalah tanah milik Suparwi;



- Bahwa meskipun tukar guling tersebut didasarkan hasil putusan Desa Taman dan Desa Wanisodo pada Tahun 1984 akan tetapi obyek sengketa belum didaftarkan dan tercatat di BPN sehingga masih tercatat sebagai tanah bengkok;
- Bahwa karena objek sengketa masih berstatus tanah kas desa/tanah bengkok sehingga pengikatan Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I bertentangan dengan Pasal 15 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bondowoso dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 573/Pdt/2016/PT SBY, tanggal 25 Oktober 2016 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor 41/Pdt.G/2015/PN Bdw, tanggal 26 Mei 2016 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding juga Pembanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bondowoso** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 573/Pdt/2016/PT SBY, tanggal 25 Oktober 2016 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor 41/Pdt.G/2015/PN Bdw tanggal 26 Mei 2016;

MENGADILI SENDIRI

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding juga Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 10 Juli 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu Syaifullah, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota

ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------|---------------------|
| 1. Meterai | Rp6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H.,

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
Nip. 19630325 198803 1 001