



**PUTUSAN**  
Nomor 196 K/Pdt/2014

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

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

SARMANI bin alm. WARSIMIN, bertempat tinggal di Desa Kuncir RT.01/RW 004, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak;

**Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;**

Melawan:

- 1 SURANI bin KARMIDI, bertempat tinggal di Desa Kuncir RT. 004, RW. 003, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak;
- 2 SUPARMIN bin WARDI, bertempat tinggal di Desa Trengguli, RT. 004, RW. 003, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak,

**Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;**

Dan:

- 1 Drs. HADI DADANG WIDYARTO, selaku Pejabat pembuat Akta tanah (PPAT) Wonosalam Kabupaten Demak, bertempat tinggal di Perumahan Wijaya Kusuma II Gang Cempaka 3, Nomor 38, Desa Katonsari RT. 001, RW. 003, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak,
- 2 BADAN PERTANAHAN RI cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK, berkedudukan di Jalan Bhayangkara Baru Nomor 1 Demak;

**Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

*Hal. 1 dari 12 Hal. Putusan Nomor 196 K/Pdt/2014*



- 1 Bahwa sejak dahulu Penggugat benar-benar sebagai Pemilik sebidang tanah sawah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 60 tanah seluas  $\pm 6.750 \text{ m}^2$  atas nama Sarmani bin Warsimin (Penggugat), terletak di Desa Kuncir, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara Sungai Layar;
  - Sebelah Timur Sawah Mugni;
  - Sebelah Selatan Sawah Desa Mojodemak;
  - Sebelah Barat Sawah Samin;
- 2 Bahwa kemudian ada sekitar tahun 1990, bertepatan dengan akan diselenggarakannya Pilkades (Pemilihan Kepala Desa) di Desa Kuncir, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak, Tergugat I merupakan salah satu kandidat calon Kepala Desa. Untuk kepentingan tersebut, Tergugat I sangat membutuhkan banyak biaya, sehingga Tergugat I berupaya membujuk rayu meminjam sertifikat milik Penggugat yang akan dipergunakan sebagai jaminan hutang untuk tambahan biaya pilkades tersebut;
- 3 Bahwa karena Tergugat I menjamin kepada Penggugat jika sertifikat milik Penggugat yang akan dipinjam tersebut hanya sebagai jaminan hutang dan tak lama akan ditebus, maka Penggugat meskipun dengan berat hati akhirnya meminjamkan sertifikat miliknya kepada Tergugat I;
- 4 Bahwa kemudian diketahui jika Tergugat I akan meminjam uang kepada Tergugat II sebesar Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) dengan syarat ada jaminan sertifikat milik siapapun sebagai jaminan penguat hutang semata tanpa melalui perikatan di atas akta notaris atau perjanjian tertentu atas sertifikat jaminan tersebut;
- 5 Bahwa beberapa hari kemudian Tergugat I dan Tergugat II mengajak Penggugat datang ke kantor Turut Tergugat I. Pada Saat itu, Penggugat diminta membubuhkan cap jempol di atas beberapa lembar kertas yang sudah dipersiapkan sedemikian rupa tanpa dibacakan isi yang termuat di dalam akta tersebut, sementara Penggugat sendiri tidak tahu apa isi di dalam akta karena Penggugat tidak cakap baca dan tulis. Karena desakan Para Tergugat dan Turut Tergugat I akhirnya Penggugat terpaksa mengikuti kehendak mereka dengan membubuhkan cap jempol di atas akta tersebut;
- 6 Bahwa tiga hari kemudian setelah akta di jempol oleh Penggugat, Tergugat I bersama Penggugat diminta datang ke rumah Tergugat II menerima sejumlah uang pinjaman tersebut sebesar Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah). Dari seluruh uang pinjaman yang diterima oleh Tergugat I, Penggugat sama sekali tidak



menerima imbalan sedikitpun. Seluruh uang pinjaman tersebut diterima dan dipergunakan sendiri untuk kepentingan pribadi Tergugat I;

- 7 Bahwa meskipun Penggugat telah membubuhkan cap jempol di atas akta pada sekitar tahun 1990 yang lalu, setelah itu bidang tanah sawah tetap digarap dan dikuasai oleh Penggugat secara terus-menerus tanpa adanya hambatan maupun rintangan dari pihak lain sampai sekarang;
- 8 Bahwa pada sekitar pertengahan tahun 2012 kemarin tiba-tiba Tergugat II menyodorkan bukti sertifikat milik Penggugat yang sudah dibalik nama sedemikian rupa tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat menjadi SHM Nomor 60 seluas  $\pm$  6.750 m<sup>2</sup> atas nama Suparmin bin Wardi (Tergugat II), bidang tanah terletak di Desa Kuncir, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara Sungai Layar;
  - Sebelah Timur Sawah Mugni;
  - Sebelah Selatan Sawah Desa Mojodemak;
  - Sebelah Barat Sawah Samin;

Selanjutnya tanah sawah tersebut di atas disebut sebagai tanah objek sengketa;

- 9 Bahwa akhir-akhir ini diketahui, pada saat Penggugat membubuhkan cap jempol di atas beberapa lembar kertas di hadapan Turut Tergugat I waktu itu sekitar tahun 1990, ternyata hal itu merupakan cap jempol di atas akta jual beli atas tanah objek sengketa milik Penggugat yang telah dipersiapkan sedemikian rupa oleh Tergugat I dan Tergugat II bersama Turut Tergugat I sehingga terbit Akta Jual Beli Nomor 07/Kec. Wonosalam/1990 tertanggal 10 Maret 1990;
- 10 Bahwa beberapa tahun kemudian akta jual beli tersebut oleh Tergugat II bersama Turut Tergugat I diteruskan kepada Turut Tergugat II untuk proses pengajuan balik nama, sehingga Turut Tergugat II menerbitkan sertifikat perubahan SHM Nomor 60 tanah seluas  $\pm$  6.750 m<sup>2</sup> atas nama Suparmin bin Wardi (Tergugat II) pada tanggal 13 Agustus 1992;
- 11 Bahwa dari uraian di atas menunjukkan jika jual beli atas tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II di hadapan Turut Tergugat I benar-benar dilakukan oleh Tergugat II atas dasar rekayasa untuk mengelabui Penggugat agar bersedia membubuhkan cap jempol di atas akta jual beli tersebut. Fakta lain menunjukkan jika Penggugat benar-benar tidak cakap baca dan tuli sehingga tidak tahu isi yang termuat di dalam akta tersebut serta tidak adanya uang pembayaran dalam transaksi jual beli di atas, juga antara Penggugat dengan Tergugat II sama

*Hal. 3 dari 12 Hal. Putusan Nomor 196 K/Pdt/2014*



sekali tidak ada hubungan hukum terkait dengan perikatan hutang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II;

- 12 Bahwa disamping itu, apabila Penggugat benar-benar berkehendak menjual bidang tanah sawah sengketa pada saat itu sekitar tahun 1990 sesuai harga pasar rata-rata seharga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sedangkan pinjaman uang Tergugat I terhadap Tergugat II sebesar Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah). Hal ini jelas menunjukkan jika pembubuhan cap jempol di atas akta jual beli, tersebut jelas penuh rekayasa, Dan tentunya menurut hukum perikatan hutang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II sama sekali tidak diperkenankan secara otomatis berubah jenis perikatan menjadi jual beli antara Tergugat II dengan Penggugat;
- 13 Bahwa oleh karena jual beli atas tanah objek sengketa di atas dilakukan tidak memenuhi syarat-syarat sahnya sebuah perikatan maupun perjanjian jual beli sebagaimana yang diatur didalam KUHPdata, maka hal itu berakibat batal/tidak sahnya jual beli yang dilakukan antara Tergugat II dengan Penggugat atas tanah objek sengketa. Dengan demikian maka akta jual beli Nomor 07/Kec. Wonosalam/1990 tertanggal 10 Maret 1990 yang dibuat oleh Turut Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak sah sehingga harus dibatalkan;
- 14 Bahwa karena permohonan balik nama atas sertifikat tanah objek sengketa yang diajukan Tergugat II bersama Turut Tergugat I kepada Turut Tergugat II dilakukan atas dasar akta jual beli yang cacat hukum dan tidak sah, maka terbitnya sertifikat tanah objek sengketa SHM Nomor 60 atas nama Tergugat II yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II tertanggal 13 Agustus 1992 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, sehingga harus dibatalkan;
- 15 Bahwa segala bentuk perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat maupun para Turut Tergugat baik yang dilakukan sendiri-sendiri maupun bersama-sama jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak-hak kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa di atas;
- 16 Bahwa oleh karenanya, Penggugat menuntut pertanggungjawaban Tergugat I dan Tergugat II atau kepada siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk segera melepaskan segala hak yang melekat padanya atas tanah objek sengketa dan mengembalikan status kepemilikan hak tersebut kepada Penggugat, sekaligus menghentikan segala tindakan yang melawan hukum terkait penguasaan, penggunaan maupun mengambil keuntungan dari sertifikat maupun tanah objek sengketa untuk kepentingan pribadi Tergugat II;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 17 Bahwa Penggugat juga menuntut kepada Turut Tergugat II agar mencoret dan membatalkan SHM Nomor 60 atas nama Tergugat II dari daftar buku tanah Turut Tergugat II dan selanjutnya mengembalikan status kepemilikan hak atas tanah objek sengketa seperti semula menjadi SHM Nomor 60 atas nama Penggugat;
- 18 Bahwa untuk melindungi kepentingan gugatan Penggugat agar tidak sia-sia (*illusoir*) sebab adanya upaya pengalihan status hak atas objek sengketa kepada pihak lain oleh Tergugat II, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Demak Cq. Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita revindikasi (*revindicatoir beslag*) terhadap barang bergerak yang berada di bawah penguasaan Tergugat II, berupa sertifikat tanah objek sengketa SHM Nomor 60 atas nama Penggugat II terlebih dahulu sebelum dilakukan pemeriksaan dalam perkara ini;
- 19 Bahwa sedemikian pula Penggugat mohonkan agar Ketua Pengadilan Negeri Demak cq. Majelis Hakim memeriksa perkara ini juga berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah objek sengketa meskipun di bawah penguasaan Penggugat;
- 20 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan bukti-bukti autentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh para Tergugat maupun oleh para Turut Tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya bantahan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- 21 Bahwa para Penggugat menuntut kepada para Tergugat, para Turut Tergugat atau kepada siapa saja yang mendapatkan hak dari mereka, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap harinya sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) secara tanggung renteng atas keterlambatannya melaksanakan putusan ini, yang dihitung terus menerus sejak perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan seluruh isi putusan dalam perkara ini;
- 22 Bahwa Penggugat dengan iktikad baik telah berulang kali berusaha menyelesaikan perkara tersebut secara kekeluargaan namun tidak berhasil;

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

Dalam Provisi:

- 1 Meletakkan sita revindikasi (*revindicatoir beslag*) atas barang bergerak yang berada di bawah penguasaan Tergugat II berupa sertifikat tanah objek sengketa SHM Nomor 60 luas  $\pm 6.750$  m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II;
- 2 Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek sengketa;

Hal. 5 dari 12 Hal. Putusan Nomor 196 K/Pdt/2014





- 3 Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menghentikan serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap hak kepemilikan maupun penguasaan Penggugat atas tanah objek sengketa, sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga peletakan sita revindikasi (*revindicatoir beslag*) maupun sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan;
- 3 Menetapkan bahwa tanah objek sengketa adalah sah sebagai tanah milik Penggugat;
- 4 Menyatakan bahwa para Tergugat maupun para Turut Tergugat baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap tanah objek sengketa;
- 5 Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 07/Kec. Wonosalam/1990 tertanggal 10 Maret 1990 yang dibuat oleh Turut Tergugat I;
- 6 Menyatakan sebagai hukum bahwa terbitnya SHM Nomor 60 atas nama Tergugat II pada tanggal 13 Agustus 1992 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II adalah cacat hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai hukum mengikat;
- 7 Menyatakan batal demi hukum SHM Nomor 60 atas nama Tergugat II;
- 8 Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat II atau kepada siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk segera melepaskan segala hak yang melekat padanya atas tanah objek sengketa dan mengembalikan kepemilikan hak tersebut seluruhnya kepada Penggugat tanpa adanya beban apapun;
- 9 Menghukum dan memerintahkan pula kepada Turut Tergugat II untuk mencoret dan membatalkan SHM Nomor 60 atas nama Tergugat II dalam daftar buku tanah Turut Tergugat II dan sekaligus mengembalikan status kepemilikan hak atas tanah objek sengketa seperti semula menjadi SHM Nomor 60 atas nama Penggugat;
- 10 Menghukum dan membebaskan kepada Tergugat atau kepada siapa saja yang mendapatkan hak darinya, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat setiap harinya sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) secara tanggung renteng atas keterlambatannya melaksanakan putusan ini yang dihitung terus menerus sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakannya isi putusan dalam perkara ini;
- 11 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya bantahan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);



12 Menghukum mereka para Tergugat maupun para Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidaire, atau, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Demak telah memberikan Putusan Nomor 30/Pdt/G/2012/PN Dmk., tanggal 8 Mei 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.611.000,00 (satu juta enam ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Demak tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 299/PDT/2013/PT SMG tanggal 30 September 2013;

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Demak tanggal 8 Mei 2013 Nomor 30/Pdt.G/2012/PN Dmk., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 29 Oktober 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 November 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 30/Pdt.G/2012/PN Dmk., jo. 299/PDT/2013/PT SMG, yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Demak, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 November 2013;

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

- 1 Tergugat I pada tanggal 28 November 2013;
- 2 Tergugat II pada tanggal 28 November 2013;
- 3 Turut Tergugat I pada tanggal 28 November 2013;
- 4 Turut Tergugat II pada tanggal 28 November 2013;

*Hal. 7 dari 12 Hal. Putusan Nomor 196 K/Pdt/2014*



Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 17 Desember 2013;

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

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

1 Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan dalam pertimbangan bahwa setelah meneliti dan mempelajari surat gugatan Penggugat tertanggal 3 September 2012 yang telah diperbaiki tertanggal 18 Desember 2012, ternyata Penggugat hanya menguraikan tentang posita I dalil-dalil gugatan menyangkut kepentingan hukum Penggugat dengan Para Tergugat dan para Turut Tergugat saja, tanpa merinci lebih lanjut mengenai historis I sejarah dan status tanah sengketa sejak terjadinya peristiwa tahun 1990 hingga sekarang, sedangkan dari fakta yang diperoleh di persidangan ada pihak lain yang juga berkepentingan terhadap sebagian tanah objek sengketa yaitu Saksi Sodik, dan saksi Sodik tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah menerangkan secara tegas bahwa pada tahun 2007 saksi telah membeli sebagian tanah objek sengketa tersebut seluas setengah bahu kepada Penggugat dengan harga Rp58.000.000,00 (lima puluh delapan juta) yang dibayarkan kepada Penggugat secara bertahap, namun oleh Penggugat dalam posita maupun petitumnya sama sekali tidak menyinggung keterkaitannya dengan saksi Sodik dengan tanah objek sengketa, karenanya demi tuntas penyelesaian perkara dan untuk kepastian hukum serta keadilan, maka gugatan Penggugat dinilai kurang pihak, sehingga tidak jelas (*obscuur libel*) oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), dan pertimbangan tersebut tidak tepat sehingga Penggugat sangat keberatan karena Penggugat tahunya hutang piutang dan bukan jual beli;

2 Bahwa objek sengketa berupa Sebidang tanah sawah tercatat dalam sertifikat hak milik (SHM) Nomor 60 seluas  $\pm 6.750 \text{ m}^2$  atas nama Sarmani bin Warsimin Penggugat), yang terletak di Desa Kuncir, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak dengan batas-batas sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat I Pemohon kasasi sejak dahulu adalah milik Penggugat I Pemohon Kasasi;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 Bahwa sekitar tahun 1990, bertepatan dengan akan diselenggarakannya Pilkades (Pemilihan Kepala Desa) di desa Kuncir, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak, Tergugat I/Termohon Kasasi I merupakan salah satu kandidat calon Kepala Desa sangat membutuhkan uang, sehingga Tergugat I/Termohon Kasasi I berupaya membujuk rayu meminjam sertifikat milik Penggugat I Pemohon Kasasi sebagaimana point 1 di atas untuk dipergunakan sebagai agunan pinjaman/hutang ke Tergugat II/Termohon Kasasi II dengan pinjaman sebesar Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah), dan hal tersebut adalah bentuk perjanjian hutang piutang di bawah tangan dengan jaminan sertifikat sebidang tanah sawah (objek sengketa) milik Penggugat/Pemohon Kasasi;

4 Beberapa bulan kemudian Tergugat I/Termohon Kasasi I dan Tergugat II/Termohon Kasasi II mengajak Penggugat I Pemohon Kasasi ke kantor Turut Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I untuk membubuhkan cap jempol di atas beberapa lembar kertas yang sudah dipersiapkan oleh Turut Tergugat II Turut Termohon Kasasi I tanpa dibacakan atau dijelaskan terlebih dahulu isi lembaran kertas yang dimintakan cap jempol Pemohon Kasasi, sementara Penggugat I Pemohon kasasi sendiri tidak tahu apa isi surat-surat yang dimintakan cap jempol tersebut oleh karena Penggugat/Pemohon Kasasi tidak cakap baca dan tulis, dan karena desakan dari Tergugat I/Termohon Kasasi I dan Tergugat III Termohon Kasasi II maka Pemohon kasasi terpaksa mengikuti kehendak atau mau membubuhkan cap jempol ke surat-surat yang disodorkan oleh Turut Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I, dan seharusnya Turut Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena jabatannya menjelaskan segala peristiwa atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh klien-klien dan tidak melakukan hal yang sebaliknya;

5 Bahwa selama ini objek sengketa karena pemilik yang sah adalah Penggugat/Pemohon Kasasi, maka objek sengketa tetap dikuasai dan digarap oleh Penggugat/Pemohon Kasasi;

6 Bahwa selanjutnya sekitar pertengahan tahun 2012 Tergugat II/Termohon Kasasi II datang ke Penggugat/Pemohon Kasasi dengan menyodorkan bukti kepemilikan hak atas sebidang tanah (objek sengketa) milik Penggugat/ Pemohon Kasasi tersebut yang sudah dibalik nama atas nama Tergugat II/Termohon Kasasi II (Suparmin bin Wardi);

7 Bahwa dengan beralihnya status hak kepemilikan terhadap sebidang tanah (objek sengketa) dari atas nama Penggugat/Pemohon Kasasi (Sarmani bin alm Warsimin menjadi Suparmin bin wardi (Tergugat II/Terrnohon Kasasi II) adalah dilakukan oleh Tergugat I, II dan Turut Tergugat I dengan cara yang tidak sah/melawan hukum karena dengan ketidaktahuan, ketidak pahaman pihak Penggugat/Pemohon Kasasi, karena

*Hal. 9 dari 12 Hal. Putusan Nomor 196 K/Pdt/2014*



setahu Penggugat/Pemohon Kasasi bahwa Sertipikat miliknya tersebut dipinjam oleh Tergugat I/ Termohon Kasasi I untuk dijadikan agunan hutang ke Tergugat II/ Termohon Kasasi II namun tiba-tiba sertipikat beralih menjadi atas nama Tergugat II/ Termohon Kasasi";

8 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka jelas bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Tergugat II/Termohon Kasasi II yang dilakukan di hadapan PPAT (Turut Tergugat I/ Turut Termohon Kasasi I) atas objek sengketa tersebut adalah cacat hukum karena penuh rekayasa dan Penggugat/ Pemohon Kasasi sebagai orang yang tidak tahu baca tulis tidak mengerti dan tidak dijelaskan terlebih dahulu apa akibat hukumnya terkait dengan cap jempol yang dibubuhkan di dalam akte jual beli tersebut;

9 Bahwa hubungan hukum antara Tergugat I/Termohon Kasasi I dengan Tergugat II/Termohon Kasasi II terkait dengan perjanjian hutang piutang dengan jaminan sebuah sertipikat hak milik atas sebidang tanah atas nama Penggugat/Pemohon kasasi adalah tidak ada kaitannya dengan Penggugat/ Pemohon Kasasi karena Sertipikat yang dijadikan jaminan hutang tersebut adalah milik Penggugat/Pemohon Kasasi yang dipinjam oleh Tergugat I/ Termohon kasasi I;

10 Bahwa oleh karena jual beli atas tanah (objek sengketa) di atas dilakukan dengan tidak memenuhi syarat-syarat sahnya sebuah perikatan atau perjanjian jual beli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 BW yaitu:

- Karena tidak adanya suatu kata kesepakatan jual beli antara Penggugat/ Pemohon kasasi dengan Tergugat II/Termohon Kasasi II;
- Karena kecakapan Penggugat I Pemohon Kasasi dalam hal ini ketidakcakapan Penggugat I Pemohon Kasasi adalah tidak cakap baca tulis bahkan tuli;

Dengan tidak terpenuhinya kedua syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tersebut di atas, maka secara hukum jual beli yang dilakukan oleh Penggugat/ Pemohon Kasasi dengan Tergugat II/Termohon Kasasi II yang dilakukan di hadapan PPAT (Turut Tergugat I/ Turut Termohon Kasasi I) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 07/Kec.Wonosalam/1990 tertanggal 10 Maret 1990 adalah cacat hukum/tidak berdasarkan hukum, sehingga perjanjian jual beli tersebut adalah tidak sah dan harus dibatalkan;

11 Bahwa terkait permohonan balik nama atas Sertipikat tanah objek sengketa yang diajukan oleh Tergugat II/Termohon Kasasi II bersama Turut Tergugat II Turut Termohon Kasasi II kepada Turut Tergugat II/Turut Termohon Kasasi II atas dasar akta jual beli yang cacat hukum dan tidak sah, maka terbitnya sertipikat atas tanah objek

10



sengketa dengan SHM Nomor 60 tertanggal 13 Agustus 1992 atas nama Tergugat II/Termohon Kasasi II (Suparmin) adalah tidak sah dan catat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, oleh karena itu harus dibatalkan;

12 Bahwa segala bentuk perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat/Para Termohon Kasasi dan para Turut Tergugat/Para Turut Termohon Kasasi terkait dengan pembuatan akta jual beli dan proses balik nama sertifikat atas tanah objek sengketa yang dilakukan baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri jelas merupakan perbuatan yang melawan hukum/melanggar hukum sehingga sangat merugikan hak-hak kepemilikan Penggugat/Pemohon Kasasi atas tanah objek sengketa di atas;

13 Bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat/Para Termohon Kasasi dan Para Turut Tergugat/Para Turut Termohon Kasasi sangat merugikan Penggugat/Pemohon Kasasi terkait dengan hak kepemilikan tanah objek sengketa, maka Penggugat/Pemohon Kasasi menuntut pertanggung-jawaban mereka atau kepada siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera mengembalikan status hak kepemilikan objek sengketa tersebut kepada Penggugat/Pemohon Kasasi, sekaligus menghentikan segala tindakan yang melawan hukum terkait dengan penguasaan, penggunaan maupun pengambilan keuntungan dari sertifikat serta tanah objek sengketa untuk kepentingan pribadi Tergugat II/Termohon Kasasi II;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena terdapat pihak lain yang berkepentingan yaitu saksi Sodik tidak ikut digugat, maka gugatan kurang pihak;

Bahwa dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SARMANI Bin Alm. WARSIMIN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

*Hal. 11 dari 12 Hal. Putusan Nomor 196 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SARMANI Bin Alm. WARSIMIN** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **4 Juni 2014** oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., 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 Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:  
Ttd./ Soltoni Mohdally, S.H., M.H.  
Ttd./ Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Ketua Majelis,  
Ttd./ H. Suwardi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
Ttd./ Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:  
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.....Rp489.000,00;+  
Jumlah .....Rp500.000,00;

Untuk Salinan:  
MAHKAMAH AGUNG RI  
Atas Nama Panitera,  
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.  
NIP. 1961 0313 1988 031 003