



PUTUSAN

No. 3287 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA

ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- 1 **SULIKAN**, bertempat tinggal di Desa Purworejo RT. 02 RW. 01
Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus;
- 2 **SUDAR**, bertempat tinggal di Desa Purworejo RT. 03 RW.01
Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus;
- 3 **SUYANTI**, bertempat tinggal di Desa Purworejo RT. 02 RW. 01
Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus;
- 4 **TOTOK SUBIYANTO**, bertempat tinggal di Desa Purworejo RT. 02
RW. 01 Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus;
- 5 **SRIYONO**, bertempat tinggal di Desa Bae RT. 05 RW. 01
Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus;
- 6 **SUNTOYO**, bertempat tinggal di Desa Bae RT. 03 RW. 01
Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus;
- 7 **SRI LESTARI**, bertempat tinggal di Desa Loram Kulon RT. 03 RW.
01 Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;
- 8 **ENDANG RAHAYU**, bertempat tinggal di Desa Purworejo RT. 02
RW. 01 Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus;
- 9 **SUWARTI**, bertempat tinggal di Desa Purworejo RT. 02 RW. 02,
Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada BUDI
SUPRIYATNO, S.H., IMAM TRIYANTO, S.H., dan TRI
WULAN LARASATI, S.E.,S.H., para Advokat, berkantor
di Jalan Yos Sudarso 2 No. 450a Desa Burikan, Kecamatan
Kota, Kabupaten Kudus;

Para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para
Pembanding;

melawan:

Hal. 1 dari 25 hal. Put. No. 3287 K/Pdt/2012



P.T. DJARUM, berkedudukan di Jl. A. Yani No. 28 Kudus,
dalam hal ini memberi kuasa kepada SUBRANTO,
S.H.,M.H., ENDAR MARDIAN UTAMA, S.H., dan BAGUS
TIBA, S.H. ;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa pada mulanya pernah hidup orang bernama WASIRAN dan
meninggal dunia pada tahun \pm 1977, semasa hidupnya mempunyai 4 istri
yaitu WARSINI telah meninggal dunia tahun \pm 1973, JAMINAH telah
meninggal dunia \pm 1985, SINI telah meninggal dunia tahun \pm 1963, KINEM
telah meninggal dunia tahun \pm 1998;

Bahwa perkawinan dengan WARSINI mempunyai 1 (satu) orang anak
yang bernama LASI, demikian juga LASI meninggal dunia tahun \pm 1959
dalam hidupnya mempunyai seorang anak yang bernama SULIKAN;

Bahwa perkawinan dengan JAMINAH mempunyai 2 (dua) orang anak
yang bernama :

- 1 SUDAR dan ;
- 2 KUSLAN meninggal dunia tahun \pm 1995 mempunyai 2 (dua)
orang anak yang bernama:

- 1 SUYANTI dan;
- 2 TOTOK;

Bahwa perkawinan dengan SINI mempunyai 1 (satu) orang anak yang
bernama KASTURI meninggal dunia tahun \pm 1985 mempunyai 4 (empat)
orang anak bernama :

- 1 SRIYONO;
- 2 SUNTOYO;
- 3 SRI LESTARI;
- 4 ENDANG;

Bahwa perkawinan dengan KINEM mempunyai 1 (satu) orang anak
yang bernama SUWARTI;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sepeninggal WASIRAN semasa hidupnya dari perkawinan 4 (empat) orang istri meninggalkan ahli waris anak dan cucu yang masih hidup 9 (sembilan) orang yaitu yang bernama:

- 1 SUDAR;
- 2 SUYANTI;
- 3 TOTOK;
- 4 SRIYONO;
- 5 SUNTOYO;
- 6 SULIKAN;
- 7 SRI LESTARI;
- 8 ENDANG;
- 9 SUWARTI;

Bahwa disamping meninggalkan ahli waris, juga meninggalkan harta berupa sebidang tanah sawah No. 172 Persil 44 Kelas S.II Luas 0,542 da, atas nama WASIRAN terletak di desa Purworejo Kecamatan Bae Kabupaten Kudus, dengan batas- batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Sawah Sukardi, Bengkok Desa Panjang, Dahlan;

Sebelah Timur : Jalan;

Sebelah Selatan : Rumadi;

Sebelah Barat : Sawah Bengkok Desa Panjang;

Bahwa tanah sawah tersebut posita 7 disebut obyek sengketa tidak pernah dijual kepada siapapun, oleh WASIRAN semasa hidupnya tanah obyek sengketa pada saat itu hanya disewakan kepada Tergugat selama 30 (tiga puluh) tahun dari tahun \pm 1967 sampai dengan tahun \pm 1997, oleh Tergugat dipagar keliling;

Bahwa obyek sengketa setelah habis waktu sewanya tahun \pm 1997 sedangkan WASIRAN telah meninggal dunia lebih dulu yaitu tahun \pm 1977, harusnya Tergugat mengembalikan kepada ahliwarisnya, namun Tergugat tidak mengembalikan tanah yang disewa kepada Para Penggugat sebagai ahli warisnya WASIRAN, dan ternyata tanah yang disewa Tergugat telah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.16 atas nama PT. DJARUM, berdasarkan Surat Ukur Nomor 1240/1998 seluas \pm 5.420 M2 terletak di desa Purworejo Kacamatan Bae Kabupaten Kudus;

Bahwa karena obyek sengketa tidak pernah dijual oleh WASIRAN ataupun ahliwarisnya sedangkan obyek sengketa yang disewa tanpa

Hal. 3 dari 25 hal. Put. No. 3287 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepengetahuan WASIRAN dan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah, namun ternyata telah menjadi sertifikat Hak Guna Bangunan No.16 atas nama PT. DJARUM berkedudukan di Kudus, karena perolehannya tidak sah tanpa seijin dan sepengetahuan pemiliknya maka perolehan sertifikat tersebut batal demi hukum;

Bahwa perolehan Hak Guna Bangunan No.16 atas nama PT. DJARUM batal demi hukum obyek sengketa kembali menjadi ke No. 172 Persil 44 Kelas S.II Luas 0,542 da, atas nama WASIRAN;

Bahwa karena sewa telah habis dan obyek sengketa yang telah bersertifikat Hak Guna Bangunan No.16 atas nama PT. DJARUM kembali menjadi ke No. 172 Persil 44 Kelas S.II Luas 0,542 da, atas nama WASIRAN, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat serta siapa saja yang memperoleh hak lantaran daripadanya untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah obyek sengketa tersebut untuk diserahkan kepada Para Penggugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kudus agar memutuskan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
- 2 Menyatakan menurut hukum perolehan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.16 atas nama PT. DJARUM batal demi hukum;
- 3 Menyatakan obyek sengketa kembali menjadi ke No. 172 Persil 44 Kelas S.II Luas 0,542 da, atas nama WASIRAN;
- 4 Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia membatalkan atau mencoret Sertifikat Hak Guna Bangunan No.16 atas nama PT. DJARUM dari daftar tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus;
- 5 Menghukum kepada Tergugat serta siapa saja yang memperoleh hak lantaran daripadanya untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah obyek sengketa tersebut untuk diserahkan kepada Para Penggugat;
- 6 Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara berpendapat lain dalam perkara ini mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1 Mengenai Kompetensi Absolute;

Bahwa gugatan penggugat tentang pembatalan sertifikat yang menyatakan sertifikat Tergugat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 16 atas nama PT Djarum batal demi hukum dan obyek sengketa kembali ke status semula menjadi atas nama WASIRAN karena perolehannya tidak sah tanpa seijin dan sepengetahuan pemiliknya serta permohonan pembatalan atau pencoretan sertifikat HGB No. 16 atas nama PT Djarum sebagaimana dinyatakan dalam posita gugatan angka 9,10,11 dan petitum angka 2 dan 4, adalah merupakan kualifikasi sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan absolute Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara *aquo*. Gugatan *aquo* juga bukan kualifikasi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 BW. Sehingga telah terjadi kesalahan tempat pengajuan gugatan berdasarkan kompetensi absolute (jenis lembaga peradilan), Sengketa Permohonan pembatalan sertifikat *aquo* merupakan Kompetensi absolute (*atributief*) Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang bukan Pengadilan Negeri Kudus (*Eksepsi Deklinatoir*), sesuai dengan Pasal 118 dan 134 HIR;

2 Mengenai Gugatan Kurang Pihak;

Bahwa sumber perolehan hak Tergugat atas sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 16 atas nama PT Djarum berdasarkan Buku Tanah Kantor Pendaftaran Tanah adalah diperoleh dari Tuan Hadiwasito, Tuan Hadiwasito diperoleh dari Tuan Sardjono, dan Tuan Sardjono diperoleh dari Tuan Wasiran melalui akta jual beli, dan sebagaimana telah diketahui Para Penggugat bahwa sertifikat HGB No. 16 telah berdasarkan keputusan dan melalui pengesahan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus setelah memenuhi semua persyaratan peralihan Hak dan berdasarkan hasil pengecekan Badan Pertanahan Kabupaten Kudus dan Kepala/Carik Desa Purworejo;

Hal. 5 dari 25 hal. Put. No. 3287 K/Pdt/2012

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)



Bahwa oleh karena perolehan sertifikat Tergugat telah sah berdasarkan Keputusan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kudus sesuai ketentuan berdasarkan verifikasi Pejabat BPN Kudus dan Perangkat Desa Purworejo, Kecamatan Bae, Kudus gugatan *aquo* adalah gugatan tidak lengkap, gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, yaitu gugatan yang diajukan kurang para pihak sebagai Tergugat;

3. Mengenai Gugatan Kabur dan Kontradiktif;

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mencampuradukan antara sengketa hak kepemilikan secara melawan hukum sebagaimana disebutkan dalam posita angka 8,9 dan petitum angka 2, dengan perihal sengketa tata usaha negara sebagaimana disebutkan dalam posita angka 10,11,12 dan petitum angka 3 dan 4, dimana dua hal tersebut dimasukan kedalam satu gugatan, maka sudah seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa sebagaimana dapat dibaca dalam posita gugatan Penggugat angka 8, 9 dan 12 yang intinya menyatakan bahwa WASIRAN semasa hidupnya menyewakan obyek sengketa kepada Tergugat, namun dalam posita angka 10 menyatakan bahwa “..... obyek sengketa yang disewa tanpa sepengetahuan WASIRAN dan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah, ...”, sehingga posita gugatan angka 8,9 dan 12 kontradiktif dengan posita angka 10;

Maka tidak dapat dibantah bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan antara posita angka 8,9 dan 12 adalah kontradiktif dengan posita angka 10 sehingga dengan demikian sangatlah beralasan gugatan Penggugat *aquo* dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kudus telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 59/Pdt/G/2011/PN.Kds. tanggal 23 Februari 2012, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp 396.000,- (tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan No. 166/PDT/2012/PT.Smg. tanggal 19 Juli 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 31 Agustus 2012 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Juni 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 7 September 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 59/Pdt.G/2011/PN.Kds. jo No. 166/Pdt/2012/PT.Smg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kudus, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 September 2012;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 26 September 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, tidak diajukan jawaban memori kasasi;

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

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

1 Pendahuluan;

Upaya hukum Kasasi adalah benteng terakhir untuk mendapatkan keadilan, permohonan kasasi yang Para Pemohon Kasasi ajukan karena Pengadilan tingkat banding dalam memutuskan terdapat adanya kesalahan dalam menilai bukti-bukti dan terdapat adanya kekhilafan yang nyata dalam penerapan hukumnya sehingga putusannya merugikan Para Pemohon Kasasi, terhadap hal tersebut Para Pemohon Kasasi sangat berharap permohonan Kasasi ini dapatlah menjadikannya sebagai pertimbangan yang sepatutnya dan menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

Hal. 7 dari 25 hal. Put. No. 3287 K/Pdt/2012

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)



Untuk itu sebelum Para Pemohon Kasasi menyampaikan memori Kasasi secara lengkap pertama-tama kami mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang Mulia Majelis Hakim Kasasi yang memeriksa dan memutus perkara ini yang mana Para Pemohon Kasasi adalah masyarakat yang lemah yang harus mendapat perlindungan hukum, sedangkan Tergugat adalah perusahaan yang sangat kuat di Indonesia, kami berharap kearifan dalam memeriksa perkara ini dapat menghasilkan putusan yang Arif, bijak dan adil;

Kesalahan dan kekhilafan Majelis Hakim Tingkat pertama dan Banding adalah bahwa proses penerbitan sertifikat HGB No.16 atas nama Tergugat (PT. Djarum) telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terutama Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo UUPA Nomor 5 Tahun 1960 jo Putusan MARI No. 383/K/Sip/1971 tertanggal 3 Nopember 1971, sehingga Tergugat harus dilindungi dan dinyatakan secara sah sebagai pemegang No. 16 tersebut;

Para Pemohon Kasasi sangat setuju pertimbangan hukum tersebut apabila dalam pelaksanaannya / implementasinya benar, oleh karena dalam pelaksanaannya secara jelas dan nyata-nyata mengesampingkan ketentuan hukum yang berlaku adalah batal demi hukum karena cacat subyektif dan cacat obyektif, karena jual beli benda tidak bergerak (tanah) harus memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif, begitu juga jual beli tanah harus tunai, terang dan riil yang diatur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya untuk menghindari adanya penyelundupan hukum dalam peralihan tanah, menurut hukum jual beli tanah pertanian apabila tidak memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut demi hukum;

Dalam perkara ini Wasiran hanya menyewakan tanah pertanian miliknya C.172 alias tidak pernah menjual obyek sengketa, jual beli tanah harus tunai, terang dan riil, jual beli tanah dilakukan dan dilaksanakan dihadapan PPAT dan disaksikan oleh saksi-saksi, dalam perkara ini terjadi adanya ketidak benaran obyek jual beli yaitu C.572 sedangkan obyek sengketa adalah C.172 dan jual beli penjualnya tidak diketahui alamatnya ini membuktikan adanya penyelundupan hukum, sehingga jual beli tersebut tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam undang-undang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berlaku, dan adanya penjual yang fiktif tidak diketahui alamatnya sehingga jual beli semacam ini batal demi hukum, oleh karena itu Sertifikat Hak Milik Nomor 61 atas nama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO tidak sah dan batal demi hukum, maka selanjutnya peralihan-peralihan obyek tersebut menjadi atas nama HADI WASITO tidak syah dan batal demi hukum dan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 16 atas nama PT. Djarum (Tergugat) yang berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 61 yang tidak sah juga batal demi hukum;

Kami Kuasa Hukum Para Pemohon Kasasi merasa keberatan terhadap a quo Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 166 / Pdt / 2012 / PT. Smg, yang amar putusannya adalah sebagai berikut:

M e n g a d i l i :

- Menerima permohonan banding dari Sdr. BUDI SUPRIYATNO, SH, MH. Kuasa Pembanding Semula Para Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 23 Pebruari 2012 Nomor 59/Pdt.G/2011/PN. Kds. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding Semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa a quo putusan banding tersebut terdapat adanya kesalahan dalam menilai bukti-bukti dan mengesampingkan fakta hukum sehingga terjadi kekhilafan yang nyata dalam penerapan hukumnya, kesalahan dan kekhilafan adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada pokoknya Para Pembanding Semula Para Penggugat keberatan atas putusan Majelis Hakim Tingkat pertama dalam perkara a quo dengan alasan-alasannya sebagai berikut:

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah Khilaf dalam salah pertimbangan hukumnya, kekhilafan dalam menilai fakta hukum dan bukti-bukti serta saksi-saksi sehingga yang menganggap ada kesalahan dalam penulisan saja, yaitu adanya perbedaan penulisan antara C.172. dengan C.572. Persil 44 Klas S.II, setelah pemeriksaan setempat dan menurut keterangan saksi dari BPN Kudus, ternyata batas dan luasnya sama, hal tersebut oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama di pandang

Hal. 9 dari 25 hal. Put. No. 3287 K/Pdt/2012

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)



hanya kesalahan penulisan saja, padahal sebagai perkara perdata mengharuskan pembuktian formil;

- Bahwa mengenai obyek sengketa (Bukti p-1), fakta persidangan terdapat persesuaian satu sama lain, yaitu:
 - a Bahwa obyek sengketa C.172 Persil 44 Klas S.II Luas + 5.420 m² adalah atas nama WASIRAN;
 - b Bahwa obyek sengketa pada tahun 1967 sampai sekarang dipagar tembok oleh Perusahaan Rokok PT Djarum Kudus (Terbanding Semula Tergugat);
 - c Bahwa obyek sengketa disewa oleh Terbanding Semula Tergugat selama 30 tahun sejak tahun 1967 sampai dengan 1997;
 - d Bahwa obyek sengketa walaupun telah habis masa sewanya tahun 1997 masih dikuasai Terbanding Semula Tergugat sampai sekarang dan telah bersertifikat HGB Nomor : 16 Tahun 1998 atas nama PT. DJARUM yang berasal dari tanah C.572 bukan dari C.172 (Bukti T-3 Dan T-5);

Menimbang bahwa Majelis Hakim Banding setelah membaca dan memperhatikan memori banding dari Kuasa Pembanding Semula Para Penggugat diatas, ternyata semua keberatan tersebut telah di pertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya dengan baik dan benar sehingga tidak perlu di pertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang bahwa setelah memperhatikan dan mencermati dengan teliti berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 23 Februari 2012 Nomor 59 / Pdt.G / 2011 / PN.Kds. Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat pada dasarnya alasan-alasan dan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama dalam menjatuhkan putusannya adalah sudah tepat dan benar, sehingga di ambil alih menjadi pertimbangan sendiri Majelis Hakim tingkat banding dalam memeriksa dan mmeutus perkara ini, oleh karenanya putusan hakim tingkat pertama tersebut harus di kuatkan;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 23 Februari 2012 Nomor 59/pdt.G/2011/PN.Kds. dikuatkan dan pembanding semula



Para penggugat sebagai pihak yang kalah, oleh karena itu kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan;

Terhadap pertimbangan tersebut Pemohon Kasasi berpendapat judeks faktie Pengadilan Tingkat banding salah penerapan hukumnya, yang mana pertimbangan hukumnya dan putusannya menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas hukum, adapun pertimbangan hukum a quo putusan Pengadilan Tingkat pertama adalah sebagai berikut:

Terdapat dalam pertimbangan hukum Putusan Nomor : 59 / Pdt.G / 2011 / PN. Kds. halaman 29 alinea 2

- Menimbang, bahwa mengenai perbedaan penulisan antara C. 172 dengan C.572. Persil 44 Klas S.II dengan luas + 5.420 m2 ternyata menurut hemat Majelis Hakim ada kesalahan dalam penulisan saja, sedangkan yang dimaksud C.572 adalah sama dengan C.172, dan ini dapat dibuktikan setelah dilakukan Pemeriksaan Setempat, serta dikaitkan dengan keterangan saksi, terutama saksi dari BPN, Kabupaten Kudus, Mughammad Mastur, ternyata batas dan luas yang sama, yaitu :

Sebelah Utara : Tanah sawah Soekarno C. No.316.

Sebelah Timur : Djalan Kudus Muria.

Sebelah Selatan: Tanah sawah Rachmad Martosaripran C. No.30.

Sebelah Barat : Tanah Desa Panjang yang adalah tanah persil No.44 S.II Kohir No.172 ;

- Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas, menurut hemat Majelis Hakim bahwa proses penerbitan sertifikat HGB No.16 atas nama Tergugat (PT. Djarum) telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terutama Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. UUPA Nomor 5 Tahun 1960, jo Putusan MARI No.383/K/Sip/1971 tertanggal 3 Nopember 1971, sehingga Tergugat harus dilindungi dan dinyatakan secara sah sebagai pemegang No.16 tersebut ;
- Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, dan sebaliknya

Hal. 11 dari 25 hal. Put. No. 3287 K/Pdt/2012



Tergugat berhasil menangkis dalil-dalil pihak Para Penggugat dengan demikian Majelis Hakim menolak petitum ini ;

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah mengesampingkan fakta hukum yang terungkap di persidangan antara lain:

- 1 Saksi-saksi Penggugat Saksi SUREMI, Saksi NOOR IKHSAN, Saksi SUWARNO dalam kesaksiannya mendengar dari WASIRAN (pemilik obyek sengketa) semasa hidupnya menerangkan obyek sengketa pada tahun 1967 disewa Tergugat (PT. Djarum) selama 30 tahun dipergunakan jemur cengkeh, tidak dijual, WASIRAN telah meninggal dunia, Para Pemohon Kasasi adalah ahli warisnya, saksi-saksi menerangkan obyek sengketa dipagar dinding tinggi setinggi 3 m;
- 2 Obyek sengketa disewa Tergugat (PT. Djarum) selama 30 tahun sejak tahun 1967 sampai dengan 1997, pemilik tanah WASIRAN adalah buta huruf dan meninggal dunia tahun 1977, setelah habis masa sewa tahun 1997 tidak dikembalikan dan tanpa disangka malahan tahun 1997 bertepatan dengan habis masa sewanya obyek sengketa sudah menjadi sertifikat HGB Nomor 16 atas nama PT. Djarum (Tergugat) yang berasal dari SHM Nomor 61 ;
- 3 Obyek sengketa C.172 tanah pertanian statusnya disewa Tergugat sampai tahun 1967 s/d 1997, pada saat status disewakan tahun 1967 dibeli SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO berdasarkan Akta Jual Beli yang obyek jual belinya C.672 dan menjadi SHM Nomor : 61 atas nama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO (tidak ada orangnya dan tidak diketahui alamatnya), selanjutnya tahun 1970 beralih atas nama HADI WASITO alias KWEE KOAN HOEI (Manager PT. Djarum), karena SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO tidak ada orangnya dan alamatnya maka bertindak selaku penjual dan pembeli SHM Nomor : 61 adalah HADI WASITO, lalu tahun 1997 menjadi HGB Nomor : 16 atas nama PT. Djarum (Tergugat);

Berdasarkan Fakta hukum tersebut secara nyata terdapat adanya kesalahan dan ketidak cermatan Majelis Hakim tingkat pertama menilai bukti-bukti surat tersebut bahwa Akta Jual Beli adalah C.572, sedangkan obyek sengketa adalah C.172, ini membuktikan adanya kesalahan obyek dan



tidak logika penjual tanah tidak ditemukan, membuktikan adanya penyelundupan hukum;

Berdasarkan Fakta hukum nama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO adalah fiktif tidak ada orangnya dan juga tidak diketemukan alamatnya, terbukti sebagai Penjualnya dan Pembelinya dirangkap oleh HADI WASITO alias KWEE KOAN (manager PT. DJARUM);

Sertifikat HGB Nomor 16 atas nama PT. Djarum (Tergugat) perolehannya dari SHM Nomor 61 yang cacat hukum dan batal demi hukum, karena obyek jual belinya salah dan pembelinya juga fiktif penuh rekayasa, sehingga pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding dan tingkat pertama tidak cermat menilai bukti-bukti surat dan saksi-saksi dan juga terdapat kesalahan dalam penerapan hukumnya;

Berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut yang nyata-nyata terdapat kesalahan dan kekhilafan maka jual beli tanah yang sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku (Lex Specialis Derogat Legi generalis) terdapat adanya kesalahan obyek jual beli maka batal demi hukum, pertimbangan tersebut di atas jelas terdapat adanya kesalahan penerapan hukum dan adanya kekhilafan yang nyata dalam menilai bukti-bukti sehingga berakibat putusannya sangat merugikan pemilik obyek perkara masyarakat lemah yang seharusnya mendapat perlindungan hukum, adapun a quo amar putusan Pengadilan Tingkat Pertama adalah sebagai berikut :

Mengadili :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp385.000,- (Tiga Ratus Sembilan puluh enam ribu rupiah).

Terhadap a quo putusan tersebut di atas Para Pemohon Kasasi merasa keberatan terhadap amar putusan tersebut yang mana terdapat adanya kesalahan dalam pertimbangan hukum yang diakibatkan adanya kesalahan menilai bukti-bukti dan penerapan hukumnya, untuk itu Para

Hal. 13 dari 25 hal. Put. No. 3287 K/Pdt/2012



Pemohon Kasasi mengajukan upaya hukum kasasi, adapun alasan-alasan Permohonan Kasasi selengkapnya adalah sebagai berikut:

2. Fakta Dipersidangan;

Berdasarkan fakta di persidangan yang diajukan oleh Para Penggugat / Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi dan Tergugat/ Termohon Kasasi baik berupa bukti-bukti surat dan saksi-saksi yaitu sebagai berikut :

- 1 Bahwa Fakta di persidangan obyek sengketa adalah sebidang tanah pertanian atas dana Wasiran yang terungkap dalam Bukti P-1 dan jawaban Tergugat serta saksi Muhammad Mastur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus serta saksi Para Penggugat Noor Ikhsan, obyek sengketa adalah C.172 atas nama Wasiran;
- 2 Bahwa Fakta di persidangan keterangan saksi-saksi Para Penggugat dan jawaban Tergugat tidak menyanggah Fakta dilapangan pada tahun 1967 sampai sekarang obyek sengketa dipagar tembok tinggi keliling oleh Tergugat (Perusahaan rokok PT. Djarum Kudus) sampai sekarang ;
- 3 Bahwa Fakta di persidangan keterangan saksi-saksi SUREMI, SUWARNO dan NOOR IKHSAN di bawah sumpah obyek sengketa disewa Tergugat (Perusahaan Rokok PT. Djarum Kudus) selama 30 tahun (sejak tahun 1967 sampai dengan 1997 dipagar dinding keliling);
- 4 Bahwa Fakta di persidangan obyek sengketa telah menjadi milik Tergugat sertifikat HGB Nomor 16 atas nama Tergugat (Bukti T-1), dasar perolehannya dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus No.550.3/09/1998 tertanggal 25 Juni 1998 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Djarum (Bukti T-7);
- 5 Bahwa Fakta di persidangan berdasarkan Bukti Surat-surat berupa warkah yang diperlihatkan saksi Muhammad Mastur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus memperlihatkan Sertifikat HGB Nomor 16 atas nama Tergugat (PT. Djarum) berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 61 atas nama HADI WASITO alias KWEE KOAN HOEI (ternyata Manager PT. Djarum), sedangkan sertifikat Nomor : 61 atas nama HADI WASITO alias KWEE KOAN HOEI diperoleh dari SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO (nama fiktif



dan tidak diketahui alamatnya) atas dasar Akta Jual Beli No. 1/1970 tanggal 19 Juni 1970 dibuat di hadapan PPAT Soebagjo, BA (Bukti T-6) bertindak selaku penjual dan pembeli adalah HADI WASITO;

6 Bahwa Fakta di persidangan Bukti T-6 berupa Akta Jual Beli No.1/1970 tanggal 19 Juni 1970 sebagai Penjualnya adalah HADI WASITO alias KWEE KOAN (manager PT. DJARUM), dan begitu juga Pembelinya adalah HADI WASITO alias KWEE KOAN HOI (manager PT. DJARUM);

7 Bahwa Fakta di persidangan SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO, mendapat sertifikat Hak Milik Nomor 61 dari tanah C.572 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 6/1967 tanggal 16 Agustus 1967 (Bukti T-3), sedangkan Obyek Sengketa C.172;

8 Bahwa Fakta di persidangan Bukti T-6 Akta Jual Beli Hak Milik Nomor 61 para pihaknya baik Penjual dan Pembelinya adalah HADI WASITO alias KWEE KOAN HOEI ternyata Manager Tergugat (PT. DJARUM). Obyek sengketa Putusan Perkara Perdata No.376/1969 Ks. tanggal 9 September 1969 yang diputus Verstek, obyek gugatannya adalah Kohir 572 (Bukti T-5);

9 Bahwa Fakta di persidangan Bukti T-3 dan T-5 adalah C.572, membuktikan sertifikat Hak Guna Bangunan Noor : 16 atas nama PT. Djarum (Tergugat) berasal dari C.572;

10 Bahwa fakta dipersidangan saksi Muhammad Mastur pegawai Kantor Pertanahan yang menunjukkan warkah Sertifikat Hak Milik Nomor 61 atas nama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO perolehanya dari Akta Jual Beli No. 6/1967 tanggal 16 Agustus 1967 yang obyek jual belinya adalah C.572;

3. Fakta hukum;

Berdasarkan Fakta yang terungkap di persidangan baik berupa bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Para Penggugat dan Tergugat di muka persidangan terdapat persesuaian yaitu sebagai berikut:

1 Bahwa Fakta hukum yang terungkap baik bukti surat dan saksi-saksi obyek sengketa adalah sebidang tanah pertanian C.172 atas nama Wasiran, telah di sewa Tergugat (PT. Djarum Kudus) sejak tahun 1967

Hal. 15 dari 25 hal. Put. No. 3287 K/Pdt/2012



sampai dengan tahun 1997 dibangun pagar dinding tinggi untuk jamur cengkeh, sampai sekarang masih dikuasai Tergugat;

- 2 Bahwa Tergugat setelah selesai sewa tahun 1997 tidak mengembalikan tanah pertanian C.172 milik Wasiran, tetapi ternyata dalam perjalanan waktu Tergugat telah mensertifikatkan obyek sengketa tersebut menjadi Sertifikat HGB Nomor : 16 atas nama PT. Djarum (Tergugat), adapun proses sertifikat tersebut adalah sebagai berikut:

- a Pertama kali tahun 1967 diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 61 atas nama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO (Bukti T-5), berdasarkan Bukti T-3 berupa Akta Jual Beli No. 6/1967 tanggal 16 Agustus 1967 obyek jual beli C.572 yang dibuat dihadapan PPAT Camat Bae Mas Mochammad Asiq dan Bukti T-5 berupa Putusan Perkara Perdata No.376/1969 Ks. tanggal 9 September 1969 yang diputus Verstek, dalam gugatan sebagai obyek sengketa adalah Kohir 572, membuktikan sebagai obyek jual belinya adalah C.572;
- b Sertifikat SHM Nomor :61 atas nama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO, fakta hukum nama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO tidak diketahui alamatnya alias nama fiktif, Akta Jual Beli No. 1/1970 tanggal 19 Juni 1970 dibuat di hadapan PPAT Soebagjo, BA. (Bukti T-6) yang bertindak sebagai Penjual dan Pembeli dirangkap oleh HADI WASITO (Manager PT. DJARUM), membuktikan jual beli tersebut adalah fiktif karena penjualnya SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO tidak diketahui alamatnya, yang melakukan penjualannya adalah HADI WASITO yang membeli juga HADI WASITO, dalam proses jual beli yang menerima uang dan menyerahkan uang HADI WASITO;
- c Fakta hukum SHM Nomor 16 atas nama HADI SUWITO beralih lagi menjadi sertifikat HGB Nomor 16 atas nama Tergugat (Bukti T-1) diperoleh dari SHM Nomor 61, karena PT. Djarum tidak berhak memiliki tanah berstatus Hak Milik maka dilakukan penurunan hak menjadi HGB, oleh Kantor Pertanahan dikeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus No.550.3/09/1998 tertanggal 25 Juni 1998 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Djarum (Bukti T-7);



3 Bahwa Fakta hukum tersebut jelas obyek sengketa tanah pertanian C.172 atas nama Wasiran, sedangkan obyek sengketa dikuasai Tergugat (PT. Djarum Kudus) sampai sekarang dengan dasar Sertifikat HGB Nomor 16, perolehannya dari SHM Nomor 61 yang didapat dari obyek C.572;

4 Bahwa Fakta hukum obyek sengketa adalah C. 172 atas nama WASIRAN, sedangkan peralihannya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 61 atas nama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO berdasarkan Akta Jual Beli No. 6/1967 tanggal 16 Agustus 1967 sebagai obyek jual belinya C.572 dan (Bukti T-5) Putusan Perkara Perdata No.376/1969 Ks. tanggal 9 September 1969 yang diputus Verstek, dalam gugatan sebagai obyek sengketa adalah Kohir 572, maka obyek jual beli bukan C.172;

5 Bahwa SHM Nomor 61 atas nama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO tidak ada nama tersebut dan tidak diketemukan alamatnya, menurut hukum tidak logika pada saat jual beli pemilik tanah selaku penjualnya tidak ada, siapa yang menerima hasil penjualannya ;

4 Analisis Yuridis;

Bahwa berdasarkan Fakta Hukum tersebut obyek sengketa adalah Tanah pertanian (Benda Tidak Bergerak) yang mana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku tersebut maka pelaksanaan peralihan tanah harus benar (tunai, riil dan Terang), terhadap adanya kesalahan obyek dan juga dalam peralihan-peralihan mengesampingkan ketentuan hukum yang berlaku serta terdapat fakta hukum yang tidak logika, membuktikan Majelis Hakim dalam melakukan uji atau menilai Bukti-Bukti dan saksi-saksi terdapat adanya kesalahan dan kekhilafan dalam penerapan hukumnya, yaitu sebagai berikut :

1 Bahwa Peralihan tanah (benda tidak bergerak) diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria – jo- Peraturan Pemerintah Nomor : 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah – jo- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan pelaksanaan lainnya, sedangkan peralihan obyek sengketa telah mengesampingkan

Hal. 17 dari 25 hal. Put. No. 3287 K/Pdt/2012



ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut yaitu sebagai berikut:

a obyek sengketa adalah tanah pertanian C. 172, sedangkan Tergugat menguasai obyek sengketa berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 16 berasal dari SHM Nomor 61 yang perolehannya dari Akta Jual Beli yang obyeknya C. 572, dengan adanya perbedaan obyek jual beli dengan obyek sengketa adalah batal demi hukum ;

b SHM Nomor 61 atas nama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO, dalam peralihan kepada HADI WASITO dalam Akta Jual Beli nama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO tidak ada nama tersebut alias fiktif dan tidak diketahui alamatnya;

Peralihan tanah SHM Nomor : 61 atas nama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO beralih menjadi HADI WASITO bertindak selaku penjual dan pembelinya dirangkap oleh HADI WASITO, bukti ini memperkuat adanya penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat dengan segala cara dilakukan dengan penyelundupan hukum;

c Obyek sengketa C.172 atas nama WASIRAN adalah tanah pertanian yang berhak memiliki adalah orang yang berada 1 (satu) Kecamatan dimana tanah pertanian berada, sedangkan HADI WASITO dan Tergugat (PT. Djarum) bertempat tinggal / alamatnya di Kecamatan Kota, sedangkan obyek sengketa berada di Kecamatan Bae, maka hak kepemilikannya HADI WASITO (WNI Keturunan) dan Tergugat melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

2 Bahwa berdasarkan uraian tersebut Sertifikat Hak Milik Nomor : 61 atas nama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO tidak sah dan batal demi hukum maka peralihan menjadi atas nama HADI WASITO (Manager PT. Djarum) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1/1970 tanggal 19 Juni 1970 dibuat di hadapan PPAT Soebagio, BA. Penjualnya tidak ada sehingga tidak sah dan batal demi hukum, HADI WASITO (WNI Keturunan) yang tempat tinggalnya di Desa Kramat Kecamatan Kota yang diluar Kecamatan dimana obyek sengketa berupa tanah pertanian berada di Kecamatan Bae, maka berdasarkan ketentuan kepemilikan tanah pertanian yang pemiliknya harus se Kecamatan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku, karena SHM Nomor : 61 batal demi hukum maka Sertifikat HGB Nomor : 16 atas nama PT. Djarum (Tergugat) yang diperoleh dari tanah Hak Milik Nomor : 61 atas nama HADI WASITO tidak syah dan batal demi hukum, maka Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 16 atas nama PT. Djarum (Tergugat) juga tidak syah dan batal demi hukum pula ;

3 Bahwa Jual Beli adalah merupakan Hukum Perikatan, sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPdata yang harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu :

- a Mereka sepakat untuk mengikatkan diri;
- b Cakap untuk membuat suatu perikatan;
- c Suatu hal tertentu;
- d Suatu sebab yang halal;

4 Bahwa jual beli merupakan perjanjian dalam Hukum Perikatan apabila, melanggar Undang-Undang, ketertiban umum dan Kesusilaan maka perjanjian tersebut batal demi hukum;

5 Bahwa Tergugat menguasai obyek sengketa berdasarkan Sertifikat HGB Nomor : 16 perolehannya dari SHM Nomor : 61 atas nama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO berdasarkan Akta Jual Beli No. 6/1967 tanggal 16 Agustus 1967 adalah C.572, sedangkan obyek sengketa adalah C.172, menurut ketentuan pasal 1320 KUHPdata cacat obyektif yang mana obyek jual belinya adalah salah, sehingga tidak syah dan batal demi hukum, begitu juga pembeli C.572 yang bernama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO dan penjual SHM Nomor 61 kepada HADI WASITO, yang mana jual beli semacam ini adalah cacat Subyektif berakibat tidak sah dan dapat dibatalkan;

6 Bahwa SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO adalah nama fiktif dan tidak diketahui alamatnya, maka siapa yang menerima pembayaran tunai, riil dan terang sehingga asas jual beli tanah tersebut tidak terpenuhi, menurut hukum batal demi hukum;

7 Bahwa Akta Jual Beli yang didalilkan Tergugat adalah Akta Otentik, sedangkan Akta tersebut obyek jual belinya salah yaitu C.572, sedangkan obyek sengketa adalah C.572, maka Akta-Akta yang

Hal. 19 dari 25 hal. Put. No. 3287 K/Pdt/2012

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)



disebutkan Tergugat cacat obyektif berakibat Batal Demi Hukum dan cacat Subyektif dapat dibatalkan, sedangkan Akta Otentik adalah Bukti Sempurna sebagaimana diatur dalam pasal 1870 KUHPdata yang berisi: "Suatu Akta Otentik memberikan diantara para pihak beserta ahliwaris-ahliwarisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya";

- 8 Bahwa Akta Otentik mempunyai Kekuatan Pembuktian baik lahiriah, Formil dan materiil (Uitwendige, Formiele, en Materiele Bewijskrach), suatu bukti otentik adalah bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat / dinyatakan melekat pada Akta itu sehingga tidak perlu dibuktikan lagi sehingga merupakan " Bukti Wajib / Keharusan " (Verplicht Bewijs);

Menurut Hukum jual beli yang obyeknya salah dan tertuang dalam akta otentik maka tidak perlu dibuktikan lagi bahwa jual beli tersebut tidak syah dan batal demi hukum ;

- 9 Bahwa sertifikat Hak Milik Nomor : 61 atas nama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO tidak syah dan batal demi hukum selanjutnya surat-surat lainnya tidak syah dan batal demi hukum juga;

- 10 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas menurut hukum Akta-Akta yang didalilkan Tergugat Batal Demi Hukum, sedangkan Sertifikat HGB No.16 atas nama Tergugat yang diperoleh dari SHM Nomor : 61 dari C.572 sehingga tidak sah dan batal demi hukum maka menurut hukum tidak ada kaitannya dengan obyek sengketa C.172 dan Tergugat dalam menguasai obyek sengketa melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka seluruh uraian tersebut di atas mempunyai dasar hukum yang kuat, sehingga permohonan kasasi secara keseluruhan dapatlah diterima;

5. Kesimpulan;

Berdasarkan fakta dipersidangan, fakta hukum dan analisis Hukum tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa Majelis Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus terlihat nyata terdapat adanya kesalahan dalam cermat menilai fakta, bukti-bukti yang terungkap dipersidangan yang dihadirkan oleh Para Penggugat / Pemohon Kasasi dan Tergugat yaitu sebagai berikut:



1 Terdapat adanya kesalahan penerapan hukum

- 1 Tergugat (PT. Djarum) memperoleh Sertifikat HGB Nomor : 16 yang semula berasal dari SHM Nomor : 61 atas nama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO berdasarkan Akta Jual Beli No. 6/1967 tanggal 16 Agustus 1967, obyek Jual Belinya adalah C.572 (Bukti T-3), setelah itu oleh SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO dijual kepada HADI WASITO, berdasarkan Bukti T-6 berupa Akta Jual Beli No.1/1970 tanggal 19 Juni 1970 bertindak selaku Penjualnya dan Pembelinya adalah HADI WASITO alias KWEE KOAN HOI (manager PT. DJARUM), dalam tindakannya merangkap sebagai Penjual dan Pembeli berdasarkan Bukti T-5 Putusan Perkara Perdata No.376/1969 Ks. tanggal 9 September 1969 yang diputus Verstek dalam obyek gugatannya adalah Kohir 572, dan Warkah yang diperlihatkan saksi Muhammad Mastur pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus obyek Jual Beli adalah C.572, sedangkan Obyek Sengketa adalah C.172, menurut ketentuan peraturan perundang-undangan jelas terjadi adanya cacat obyektif sehingga jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum;
- 2 Pembeli tanah C.572 yang bernama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO dan penjual SHM Nomor : 61, ternyata SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO nama tersebut tidak ada atau fiktif, yang mana dalam Bukti T-6 Akta Jual Beli No.1/1970 tanggal 19 Juni 1970 bertindak selaku Penjualnya dan Pembelinya adalah HADI WASITO alias KWEE KOAN HOI (manager PT. DJARUM), jual beli yang penjualnya tidak ada adalah cacat Subyektif dapat dibatalkan;
- 3 SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO adalah nama fiktif, dalam bertindak pembeli tanah C.572 dan penjual SHM Nomor : 61 kepada HADI WASITO, siapa yang menerima pembayaran tunai, riil dan terang sehingga asas jual beli

Hal. 21 dari 25 hal. Put. No. 3287 K/Pdt/2012

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 tersebut tidak terpenuhi, menurut hukum batal demi hukum;

- 4 HADI WASITO dan Tergugat (PT. Djarum) beralamat dan berkedudukan diluar Kecamatan dimana obyek sengketa berupa tanah pertanian berada, dalam hukum pertanahan adalah absente;

2 Terdapat unsur yang tidak logika

- 1 Obyek sengketa C.172 masih disewa oleh Tergugat (PT. Djarum) mulai tahun 1967 sampai dengan 1997, masih dibebani hak sewa tahun 1967 dibeli orang yang bernama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO, apakah ada orang yang mau membeli tanah menunggu sampai 30 tahun dikuasai pihak lain;
- 2 Ternyata terjawab nama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO nama fiktif / tidak ada, sehingga terjadi adanya peralihan yang tidak logika SHM Nomor : 61 atas nama SARDJONO bin WIRJOSOEDARMO kepada HADI WASITO dalam Akta Jual Beli bertindak sebagai Penjualnya dan Pembelinya adalah HADI WASITO, jual beli tersebut cacat Subyektif maka dapat dibatalkan demi hukum;

Uraian tersebut jelas terdapat adanya penerapan hukum yang salah dan mengesampingkan ilmu logika yang mempelajari tentang hukum-hukum, patokan-patokan, rumus-rumus berpikir, logika menyelidiki, menyeleksi, dan menilai pemikiran dengan cara serius dan terpelajar serta bertujuan untuk mendapatkan kebenaran, terlepas dari segala kepentingan dan keinginan perorangan, logika merumuskan serta menerapkan hukum-hukum dan patokan- patokan yang harus ditaati agar seseorang dapat berpikir benar, efisien, sistematis, cara-cara berpikir yang logis akan mendapatkan kesimpulan yang logis dan rasional, sehingga peralihan tanah yang dilakukan Tergugat jelas tidak sah dan batal demi hukum;

Berdasarkan uraian tersebut putusan Pengadilan Tingkat banding dan tingkat pertama jelas terdapat adanya kesalahan dalam mencermati dan menilai bukti-bukti dan terdapat adanya kekhilafan dalam penerapan hukumnya maka dengan ini kami Para Pemohon Kasasi mohon kepada



yang Mulia Majelis Hakim Kasasi berkenan memeriksa dan mengadili kembali dengan cermat dan selanjutnya menjatuhkan putusan yang Bijak dan Adil;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Pemohon Kasasi adalah orang-orang yang lemah yang seharusnya mendapat perlindungan hukum, maka dari itu kami Kuasa Hukum Para Pemohon Kasasi terlepas sebagai profesi, sebagai Warga Negara Indonesia yang mempunyai tanggung jawab turut serta dalam membantu masyarakat lemah yang membutuhkan perlindungan berkewajiban turut serta dalam menegakkan keadilan maka dengan ini mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Kasasi menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya;

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

Mengenai alasan ke-1 sampai dengan ke-5:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena judex facti tidak salah menerapkan hukum, Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, tidak ada bukti bahwa WASIRAN telah menyewakan objek sengketa kepada Tergugat, yang terbukti bahwa WASIRAN telah menjual objek sengketa kepada SARDJONO (Bukti T.3) berdasarkan Akte Jual Beli No. 6 tahun 1967 tanggal 16 Agustus 1967, selanjutnya SARDJONO menjual lagi objek sengketa kepada KWEE KOAN HOEI alias HADI WASITO dengan Akte Jual Beli No. 1/1970 tanggal 19 Januari 1970 dan sudah disertifikatkan dengan sertifikat HGB No. 16 atas nama PT. Djarum. Selanjutnya proses lahirnya sertifikat HGB No. 16 atas nama PT. Djarum telah sesuai dengan Peraturan yang berlaku (Vide PP No. 24/1997 Pasal 33 (1) (2) tentang pendaftaran tanah);

Bahwa lagi pula alasan-alasan ini mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam penerapan atau pelanggaran hukum yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Hal. 23 dari 25 hal. Put. No. 3287 K/Pdt/2012



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi: **SULIKAN** dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: **1. SULIKAN, 2. SUDAR, 3. SUYANTI, 4. TOTOK SUBIYANTO, 5. SRIYONO, 6. SUNTOYO, 7. SRI LESTARI, 8. ENDANG RAHAYU, 9. SUWARTI** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jum'at** tanggal **26 April 2013** oleh **Dr. H. ANDI SYAMSU ALAM, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. ABDUL MANAN, S.H., S.IP., M.Hum.** dan **I MADE TARA, S.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **BAMBANG JOKO WINARNO, S.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

K e t u a ;

Hakim-Hakim Anggota

ttd.

ttd.

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.



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

ttd.

I Made Tara, S.H.

Biaya-biaya:

Panitera Pengganti;

1 Meterai Rp 6.000,-

ttd.

2 Redaksi Rp 5.000,-

Bambang Joko Winarno, S.H.

3 Administrasi kasasi Rp 489.000,-

Jumlah Rp 500.000,-

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP.19610313 198803 1 003.

Hal. 25 dari 25 hal. Put. No. 3287 K/Pdt/2012

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)