



PUTUSAN

Nomor 1211 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SRIANAH**, bertempat tinggal di Dusun Duwet RT 031 RW 007, Desa Duwet, Kecamatan Wates, Kabupaten Kediri;
 2. **JUWANIK**, bertempat tinggal di Desa Karangrejo RT 002 RW 002, Kecamatan Kandat, Kabupaten Kediri;
 3. **NANIK SUGIARTI**, bertempat tinggal di Dusun Muning RT 001 RW 006, Desa Selodono, Kecamatan Ringinrejo, Kabupaten Kediri;
 4. **WATIK**, bertempat tinggal di Desa Karangrejo RT 002 RW 002, Kecamatan Kandat, Kabupaten Kediri;
 5. **ROBIYANTI**, bertempat tinggal di Dusun Japang RT 039 RW 008, Desa Duwet, Kecamatan Wates, Kabupaten Kediri;
 6. **WINARKO**, bertempat tinggal di Komplek Mustika Raya Permai Blok D 01 RT 037 RW 005, Desa Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Propinsi Kalimantan Selatan;
- Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Drs. H. Misbahul Huda, S.H., M.HI., Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Hukum & HAM "Dr. Drs. Misbahul Huda, S.H. M.HI. & Rekan", beralamat di Apartemen Puri Kemayoran Tower II Unit 216 H, Jalan Landas Pacu Selatan A 6 Kota Baru Bandar Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2014;
- Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I, II, III, IV, V, VI/Para Pemanding;

L a w a n

HADI SUTOMO, bertempat tinggal di Lingkungan Kendal Doyong RT 005 RW 001, Kelurahan Togogan, Kecamatan Srengat, Kabupaten Blitar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. Suhud, S.H., M.Hum., Advokat/Penasehat Hukum, berkantor di Desa Seketi, Kecamatan Ngadiluwih, Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kediri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2015;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

D a n

**KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL R.I. cq KEPALA
KANWIL PERTANAHAN WILAYAH JAWA TIMUR cq
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KEDIRI,**
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut
Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat I, II, III, IV, V, VI/Para Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhumah Srinatin janda Astro yang telah meninggal dunia pada tanggal 07 (tujuh) bulan Januari tahun 2013 (dua ribu tiga belas) di Desa Karangrejo, Kecamatan Kandat, Kabupaten Kediri;
2. Bahwa almarhumah Srinatin janda Astro adalah pemilik sebidang tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 314/Desa Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 13 September 1995 Nomor 4991, seluas 4.685 M² (empat ribu enam ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Karangrejo, Kecamatan Kandat, Kabupaten Kediri dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Tanah Sarip;
Sebelah Timur : Jalan Desa;
Sebelah Selatan : Jalan Desa;
Sebelah Barat : Tanah Suyono;
Selanjutnya disebut objek sengketa;
3. Bahwa almarhumah Srinatin janda Astro ketika masih hidup beserta Para Penggugat selalu memelihara dan memanfaatkan tanah tersebut dengan baik dan dijadikan tempat tinggal, dan setelah almarhumah Srinatin janda Astro meninggal Para Penggugat meneruskan pemeliharaan dan pemanfaatan tanah tersebut dengan baik dan Para Penggugat jadikan tempat tinggal sampai sekarang;

Halaman 2 dari 22 hal. Put. Nomor 1211 K/Pdt/2016

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

4. Bahwa pada tahun 2005 Tergugat datang kepada Penggugat yang bernama Winarko untuk mengajak kerjasama usaha toko bangunan, namun Penggugat yang bernama Winarko tidak mempunyai uang, sehingga waktu itu Tergugat memberi tawaran kepada Penggugat yang bernama Winarko untuk memberikan sertifikat tanah tempat tinggal almarhumah Srinatin janda Astro, dengan tujuan untuk mencari pinjaman dana dengan sertifikat tanah tersebut;
5. Bahwa setelah sertifikat tanah tersebut dibawa Tergugat, beberapa bulan kemudian Tergugat susah untuk dicari oleh Penggugat Winarko, sehingga almarhumah Srinatin janda Astro beserta kami ahli warisnya kebingungan untuk mencarinya, bahkan alamat yang diberikan dengan alamat di Desa Sumberjo, Kecamatan Kandat, Kabupaten Kediri tidak ditemukan atas penduduk dengan nama Tergugat tersebut, dan pada akhirnya diketahui Tergugat bertempat tinggal di Kelurahan Togogan, Kecamatan Srengat, Kabupaten Blitar;
6. Bahwa beberapa tahun setelah sertifikat tanah tersebut dibawa Tergugat, almarhum Srinatin janda Astro dan Para Penggugat kebingungan karena didatangi oleh petugas Bank Danamon yang menyampaikan bahwa atas sertifikat tanah tersebut ada di Bank Danamon dan jika mau mengambil harus membayar terlebih dahulu uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), padahal almarhum Srinatin janda Astro dan Para Penggugat tidak pernah mempunyai pinjaman uang di Bank Danamon, dan peristiwa ini menyebabkan almarhumah Srinatin janda Astro sakit dan akhirnya meninggal dunia;
7. Bahwa pada tahun 2014 Para Penggugat tahu-tahu atas sertifikat tanah tersebut entah bagaimana telah beralih menjadi nama Tergugat padahal almarhumah Srinatin janda Astro maupun Para Penggugat tidak pernah mengalihkan hak kepemilikan atau menjual tanah tersebut kepada pihak lain lebih-lebih kepada Tergugat;
8. Bahwa mengetahui sertifikat atas tanah tersebut beralih kepada Tergugat maka Para Penggugat merasa khawatir jika tanah tersebut di kemudian hari akan diaku-aku menjadi milik Tergugat, sehingga Para Penggugat telah mengambil langkah hukum mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 94/G/2014/PTUN SBY., yang diputus oleh Majelis Hakim pada tanggal 22 September 2014, dengan pertimbangan hukum dalam putusan bahwa karena menyangkut sengketa kepemilikan maka perkara tersebut harus terlebih dahulu diputus oleh Hakim

Halaman 3 dari 22 hal. Put. Nomor 1211 K/Pdt/2016

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)



Peradilan Perdata pada Peradilan Umum;

9. Bahwa selain Para Penggugat telah melakukan tindakan hukum di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut, kami dari sebagian Penggugat juga mengambil langkah hukum secara pidana yakni melaporkan Tergugat di Kepolisian Sektor Kandat, sehingga atas sertifikat tanah tersebut pada saat ini dalam penyitaan Kepolisian Sektor Kandat, dalam rangka proses hukum perbuatan pidana yang dilakukan Tergugat, sehubungan dengan penyerahan dokumen-dokumen palsu serta memberikan keterangan palsu dalam akta otentik;
10. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Hakim dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut dan berdasarkan fakta yuridis karena almarhumah Srinatin janda Astro dan Para Penggugat tidak pernah mengalihkan hak atau menjual tanah tersebut kepada Tergugat, maka jelaslah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni membaliknama sertifikat tanah almarhumah Srinatin janda Astro dengan cara tidak benar bersama-sama Turut Tergugat, sehingga sudah selayaknya Para Penggugat melangsungkan gugatan kepada Tergugat dan Turut Tergugat kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri;
11. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut selain merupakan tindak pidana sebagaimana yang diatur dalam KUHP, juga secara tegas merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Penggugat secara materiil maupun moril, untuk itu Para Penggugat sudah selayaknya dan sepatasnya menuntut kerugian materiil dan moril tersebut dengan tuntutan ganti kerugian sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah sebagai ahli waris yang sah dari almarhumah Srinatin janda Astro;
4. Menyatakan sah menurut hukum Para Penggugat adalah sebagai pemilik satu-satunya atas sebidang tanah yang tertera pada Sertifikat Hak Milik Nomor 314/Desa Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 13 September 1995 Nomor 4991, seluas 4.685 M² (empat ribu enam ratus delapan puluh lima

Halaman 4 dari 22 hal. Put. Nomor 1211 K/Pdt/2016



meter persegi), yang terletak di Desa Karangrejo, Kecamatan Kandat, Kabupaten Kediri dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Sarip;
- Sebelah Timur : Jalan Desa;
- Sebelah Selatan : Jalan Desa;
- Sebelah Barat : Tanah Suyono;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 314/Desa Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 13 September 1995 Nomor 4991, seluas 4.685 M² (empat ribu enam ratus delapan puluh lima meter persegi), atas nama Srinatin janda Astro menjadi Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
 6. Menyatakan batal atau tidak sah Akta Jual Beli yang dibuat Miando Pasuna Parapat, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kediri, pada tanggal 1 Maret 2006 dengan Nomor 032/JB/Kec.Kdt/III/06;
 7. Menyatakan batal atau tidak sah peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 314/Desa Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 13 September 1995 Nomor 4991, seluas 4.685 M² (empat ribu enam ratus delapan puluh lima meter persegi), atas nama Srinatin janda Astro menjadi Tergugat;
 8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan moril yang diderita Para Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) seketika dan sekaligus;
 9. Memerintahkan agar Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi isi putusan;
 10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau

Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat kecuali yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa Para Penggugat *Error in Subyekto*:
 - Bahwa sebenarnya Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan gugatan mengingat apa yang menjadi objek sengketa adalah milik Srinatin janda Astro sendiri yang diperoleh dari

Halaman 5 dari 22 hal. Put. Nomor 1211 K/Pdt/2016



tanah Negara dan bukan merupakan tanah warisan dari Srinatin janda Astro dari orang tuanya;

- Bahwa objek sengketa sekarang milik Hadi Sutomo yang diperoleh dari jual beli yang dilakukan secara sah menurut hukum dengan pengalihan hak tertanggal 01 Maret 2006 dengan Akta Jual Beli Nomor 032/JB/Kec.Kdt/III/06 tertanggal 01 Maret 2006 antara Srinatin janda Astro dengan Hadi Sutomo yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Miando Pasuna Parapat, S.H., Notaris di Kediri;

3. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak/Tidak Lengkap;

- Bahwa dalam gugatan ini para Penggugat kurang lengkap sebab Miando Pasuna Parapat, S.H., selaku Notaris/PPAT yang membuat akta jual beli peralihan hak tersebut seharusnya ikut ditarik/digugat dalam sengketa perkara ini baik sebagai Tergugat II (dua) ataupun sebagai Turut Tergugat;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang dikemukakan dalam bagian konvensi mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menolak semua dalil-dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada tanggal 01 Maret 2006 membeli sebidang tanah dari Tergugat Rekonvensi Srinatin janda Astro dan sudah dibayar lunas dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 314/Desa Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 13 September 1995 Nomor 4991 seluas 4.685 M² (empat ribu enam ratus delapan puluh lima ribu meter persegi) yang terletak di Desa Karangrejo, Kecamatan Kandat, Kabupaten Kediri, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Sarip;
 - Sebelah Timur : Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan : Jalan Desa;
 - Sebelah Barat : Tanah Suyono;
4. Bahwa dalam proses jual beli tersebut dilakukan di hadapan Notaris/PPAT Miando Pasuna Parapat, S.H., dan Srinatin janda Astro telah menanda tangani Akta Jual Beli dengan Nomor 032/JB/Kec.Kdt/III/06 tertanggal 01 Maret 2006, selaku penjual dan Hadi Sutomo selaku pembeli, oleh

Halaman 6 dari 22 hal. Put. Nomor 1211 K/Pdt/2016



karenanya jual beli tersebut adalah sah secara hukum dan berkekuatan hukum;

5. Bahwa dikarenakan tanah objek sengketa tersebut belum bisa dikuasai sejak dialihkan haknya dari Srinatin janda Astro kepada Hadi Sutomo selaku pembeli maka wajar apabila Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar ganti rugi selama tahun 2006 sampai dengan sekarang/selama 8 tahun sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
6. Bahwa mengingat gugatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi cukup beralasan dan didasarkan alat-alat bukti yang sempurna maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan upaya hukum seperti *verzet*, banding, maupun kasasi;
7. Bahwa untuk pengurusan sertifikat tanah objek sengketa tersebut diurus oleh Timbul Widodo saat itu pegawai Notaris Miando Parapat, S.H., dan sampai sekarang belum diberikan kepada Penggugat Rekonvensi, maka sepatutnya Para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk menyerahkan sertifikat objek sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonvensi;
8. Bahwa oleh karena pula objek sengketa sampai dengan sekarang masih dikuasai oleh Para Tergugat Rekonvensi maka sepatutnya Para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan baik kepada Penggugat Rekonvensi kalau perlu dengan bantuan alat Negara/Kepolisian;
9. Bahwa untuk menjamin agar tanah yang menjadi objek sengketa tidak dijual atau dialihkan kepada pihak lain maka wajar apabila Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim agar dilakukan sita jaminan/*conservatoir beslaag* terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 314/Desa Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 13 September 1995 Nomor 4991 seluas 4.685 M² (empat ribu enam ratus delapan puluh lima ribu meter persegi) yang terletak di Desa Karangrejo, Kecamatan Kandat, Kabupaten Kediri, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Sarip;
 - Sebelah Timur : Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan : Jalan Desa;
 - Sebelah Barat : Tanah Suyono;

Halaman 7 dari 22 hal. Put. Nomor 1211 K/Pdt/2016



10. Bahwa untuk menjamin suatu pelaksanaan putusan di kemudian hari maka wajar apabila Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum membayar uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila lalai sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan dari Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap sebidang tanah yang menjadi objek sengketa dengan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 314/Desa Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 13 September 1995 Nomor 4991 seluas 4.685 M² (empat ribu enam ratus delapan puluh lima ribu meter persegi) yang terletak di Desa Karangrejo, Kecamatan Kandat, Kabupaten Kediri, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Sarip;
 - Sebelah Timur : Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan : Jalan Desa;
 - Sebelah Barat : Tanah Suyono;
3. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli Nomor 032/JB/Kec.Kdt/III/06 tertanggal 1 Maret 2006 antara Srinatin janda Astro sebagai penjual kepada Hadi Sutomo selaku pembeli yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Miando Pasuna Parabat,S.H.;
4. Menyatakan sah secara hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 314/Desa Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 13 September 1995 Nomor 4991 seluas 4.685 M² (empat ribu enam ratus delapan puluh lima ribu meter persegi) yang terletak di Desa Karangrejo, Kecamatan Kandat, Kabupaten Kediri atas nama Hadi Sutomo yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Kediri;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 314/Desa Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 13 September 1995 Nomor 4991 seluas 4.685 M² (empat ribu enam ratus delapan puluh lima ribu meter persegi) yang terletak di Desa Karangrejo, Kecamatan Kandat, Kabupaten Kediri atas nama Hadi Sutomo yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Kediri kepada Penggugat Rekonvensi (Hadi Sutomo);

Halaman 8 dari 22 hal. Put. Nomor 1211 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi atau siapa saja yang mendapat hak daripada untuk menyerahkan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 314/Desa Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 13 September 1995 Nomor 4991 seluas 4.685 M² (empat ribu enam ratus delapan puluh lima ribu meter persegi) yang terletak di Desa Karangrejo, Kecamatan Kandat, Kabupaten Kediri dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Sarip;

Sebelah Timur : Jalan Desa;

Sebelah Selatan : Jalan Desa;

Sebelah Barat : Tanah Suyono;

Kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik/kosong bila perlu dengan bantuan alat Negara/Kepolisian;

7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi sejak pengalihan hak/tanah dijual sampai sekarang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa/*dwangsom* setiap hari sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) sejak putusan diucapkan sampai putusan dilaksanakan;

9. Menyatakan putusan bisa dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi melakukan *verzet*, banding, atau kasasi;

10. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsida;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi;

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dibenarkan dan diakui dalam jawaban ini, karena menurut Turut Tergugat dalil-dalil gugatan Para Penggugat sama sekali tidak mengandung kebenaran dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya;

2. Gugatan tersebut *obscur libel* atau *error in subjecto*;

a. Bahwa menurut Hukum Acara Perdata, seorang atau badan hukum dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata bila yang bersangkutan telah

Halaman 9 dari 22 hal. Put. Nomor 1211 K/Pdt/2016

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)



melakukan suatu perbuatan wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 BW. Menunjuk posita gugatan, pihak Para Penggugat tidak menguraikan dengan tegas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat dan mengakibatkan kerugian pihak Para Penggugat, maka gugatan yang demikian dapat dikategorikan sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) dan salah pihaknya (*error in subjecto*) utamanya terhadap Turut Tergugat;

- b. Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dengan alasan bahwa tanah objek sengketa merupakan tanah warisan dari orang tuanya yang bernama Srinatun janda Astro. Hal ini karena tanah objek sengketa pada tanggal 01 Maret 2006 telah dialihkan oleh Srinatun janda Astro kepada Hadi Sutomo berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Miando Pasuna Parapat, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kediri, tanggal 01 Maret 2006 Nomor 032/JB/Kec.Kdt/III/06;
3. Gugatan Para Penggugat telah daluwarsa;
Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 32 ayat (2) menyatakan: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";
Bahwa oleh karena pencatatan peralihan hak (balik nama) yang dilakukan oleh Turut Tergugat atas Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 314/Desa Karangrejo, seluas 4.685 M² menjadi tertulis atas nama Hadi Sutomo (Tergugat) adalah pada tanggal 22 Maret 2006, sedangkan Para Penggugat baru mendaftarkan gugatannya pada tanggal 15 Oktober 2014 (surat gugatan terdaftar tanggal 15 Oktober 2014) maka gugatan Para Penggugat telah daluwarsa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri telah memberikan Putusan Nomor 78/Pdt.G/2014/PN Gpr., tanggal 1 April 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan Turut Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi merupakan ahli waris dari Srinatin janda Astro;
3. Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli Nomor 032/JB/Kec.Kdt/III/06 tertanggal 01 Maret 2006 antara Srinatin janda Astro sebagai penjual kepada Hadi Sutomo selaku pembeli yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Miando Pasuna Parapat, S.H.;
3. Menyatakan sah menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 314/Desa Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 13 September 1995 Nomor 4991 seluas 4.685 M² (empat ribu enam ratus delapan puluh lima ribu meter persegi) yang terletak di Desa Karangrejo, Kecamatan Kandat, Kabupaten Kediri atas nama Hadi Sutomo yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kediri;
4. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 314/Desa Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 13 September 1995 Nomor 4991 seluas 4.685 M² (empat ribu enam ratus delapan puluh lima ribu meter persegi) yang terletak di Desa Karangrejo, Kecamatan Kandat, Kabupaten Kediri atas nama Hadi Sutomo yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kediri kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ;
5. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 314/Desa Karangrejo, Gambar

Halaman 11 dari 22 hal. Put. Nomor 1211 K/Pdt/2016



Situasi tanggal 13 September 1995 Nomor 4991 seluas 4.685 M² (empat ribu enam ratus delapan puluh lima ribu meter persegi) yang terletak di Desa Karangrejo, Kecamatan Kandat, Kabupaten Kediri dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Sarip;
Sebelah Timur : Jalan Desa;
Sebelah Selatan : Jalan Desa;
Sebelah Barat : Tanah Suyono;

Kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik/kosong bila perlu dengan bantuan alat Negara/Kepolisian;

6. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa/*dwangsom* setiap hari lalai menyerahkan tanah objek sengketa berserta Sertifikat Hak Milik Nomor 314/Desa Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 13 September 1995 Nomor 4991 seluas 4.685 M² (empat ribu enam ratus delapan puluh lima ribu meter persegi) sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan Turut Tergugat Konvensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya sebesar Rp2.106.000,00 (dua juta seratus enam ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 294/PDT/2015/PT SBY., tanggal 15 September 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 17 November 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 November 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 78/Pdt.G/2014/PN Gpr., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri, permohonan tersebut diikuti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Desember 2015;

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

1. Tergugat/Terbanding pada tanggal 22 Desember 2015;
2. Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 15 Desember 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri pada tanggal 4 Januari 2016;

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 Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Tertib Beracara Atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan;

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Perkara Nomor 294/PDT/2015/PT SBY., tertanggal 15 September 2015 yang telah menyetujui dan dijadikan dasar pertimbangan-pertimbangan tersendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Surabaya sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambilalihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 10 Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *a quo* yang menyatakan:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti secara saksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tanggal 1 April 2015 Nomor 78/Pdt.G/2014/PN Gpr., yang meliputi berkas perkara dari para pihak, Berita Acara Persidangan, alat-alat bukti perkara tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa tidak ditemukan hal baru dan pertimbangan yang diuraikan oleh Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar menurut hukum, sehingga dapat disetujui dan dijadikan dasar

Halaman 13 dari 22 hal. Put. Nomor 1211 K/Pdt/2016



pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap perkara-perkara perdata lainnya;

Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 9 K/Sip/1972 tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup;

Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi”;

(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: *Hukum Perdata & Acara Perdata*, angka XIV. 6 halaman 237 dan halaman 238);

Oleh karena itu, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Nomor 294/PDT/2015/PT SBY., diputus tanggal 15 September 2015, yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri dengan Perkara Nomor 78/Pdt.G/2014/PN Gpr., tanggal 1 April 2015 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;

2. Mengenai gugatan Penggugat;

1) Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan telah terbukti secara terang benderang bahwa antara Penggugat dengan Tergugat senyatanya tidak pernah ada jual beli, hal ini dapat disimpulkan dari keterangan para saksi sebagai berikut:

1.1. Saksi Doddy Herdi Yudho Putro (Bank Danamon);

Berdasarkan keterangan saksi dapat disimpulkan munculnya Akta Jual Beli yang dibuat PPAT Miando Pasuna Parapat, S.H., adalah saudara Hadi Sutomo alias Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi sebagai debitor di Bank Danamon Simpan Pinjam (DSP) Unit Pasar Sambu pada tahun 2005 bulan Desember dan Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak pernah membayar hutangnya sama sekali sampai jatuh tempo, selanjutnya karena pihak bank terus menagih dan



memberi peringatan maka Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi menyodorkan sertifikat tanah (sertifikat atas tanah dalam perkara ini) dan menyampaikan itu adalah asetnya, padahal sertifikat itu tertulis atas nama orang lain, sehingga bank menghubungkan kepada Notaris PPAT Miando Pasuna Parapat, S.H., agar dibalik nama dan setelah terjadi balik nama saksi menghilang dan tidak pernah muncul lagi sampai muncul-muncul tahun 2014, kemunculannya dengan maksud untuk mengurus sertifikat yang pernah dibalik nama, dan kemunculannya tersebut setelah tahu bahwa Srinatin janda Astro telah meninggal dunia. Hal ini menunjukkan bahwa itikad buruk dari Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi terhadap tanah yang disengketakan;

1.2. Saksi Timbul Widodo, S.H., M.Kn.;

Berdasarkan keterangan saksi dapat disimpulkan bahwa telah terbukti Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris-PPAT Miando Pasuna Parapat, S.H., adalah cacat hukum sebab telah terbukti bahwa akta tersebut ditandatangani tidak sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini terbukti bahwa akta jual beli tersebut ditandatangani dalam keadaan blanko kosong dan memintakan tanda tangan adalah pembeli sendiri alias Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi;

1.3. Saksi Lailatul Badriyah, S.H.;

Berdasarkan keterangan saksi dapat disimpulkan bahwa telah terbukti bahwa Akta Jual Beli yang dibuat atau yang menjadi dasar balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri adalah cacat hukum sebab akta tersebut tidak disaksikan oleh saksi yang nama dan tanda tangan tercantum dalam akta tersebut bahkan tanda tangan dalam akta tersebut bukan tanda tangannya, sehingga akta tersebut secara yuridis terdapat kepalsuan materiil dan kepalsuan intelektual;

1.4. Saksi Miando Pasuna Parapat, S.H.;

Bahwa keterangan saksi dapat disimpulkan bahwa jual beli antara Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dengan Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi tersebut memang benar-benar tidak pernah terjadi hal ini dapat dibuktikan bahwa PPAT-nya sendiri yakni PPAT yang membuat akta tersebut (Miando Pasuna Parapat, S.H.) tidak pernah kenal dengan Srinatin janda Astro dan Hadi Sutomo alias Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi, saksi juga menerangkan lupa



dimana akta itu ditandatangani sehingga hal itu membuktikan jual beli sesungguhnya tidak pernah ada;

2) Bahwa berdasarkan fakta bukti-bukti surat yang Para Penggugat buktikan di Pengadilan dan bukti-bukti tersebut sama sekali tidak pernah dibantah oleh Tergugat maupun Turut Tergugat/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi alias membenarkan, yang mana bukti-bukti surat tersebut membuktikan bahwa akta jual beli dan balik nama sertifikat atas tanah yang disengketakan dalam perkara ini syarat dengan kepalsuan-kepalsuan terkait dengan dokumen, yakni sebagai berikut:

2.1. Bukti P.5 sampai dengan P.7, membuktikan bahwa Tergugat dalam melakukan balik nama sertifikat menggunakan identitas yang tidak benar bahkan diduga palsu, dimana pada akta jual beli menggunakan alamat Kabupaten Kediri, padahal alamat yang sesungguhnya Kabupaten Blitar, hal itu dikuatkan saksi dari Bank Danamon pada saat transaksi kredit dalam kurun waktu yang sama menggunakan alamat Kabupaten Blitar;

2.2. Bukti P.9, membuktikan bahwa SPPT-PBB yang digunakan dalam balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan Kediri adalah bukan SPPT-PBB yang sebenarnya bahkan diduga palsu, karena SPPT-PBB atas objek tanah tersebut adalah dengan Nomor 35.06.050.011.006-0060.0 atas nama Srinatin seluas 4.685 m²;

2.3. Bukti P.13, membuktikan bahwa Surat Kematian yang digunakan dalam balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan Kediri bukan surat kematian Astro yang sebenarnya bahkan diduga palsu, dan Surat Kematian yang dibuat balik nama tersebut, tertulis tanda tangan Sekretaris Desa Karangerjo dan yang bersangkutan telah membantah bahwa surat kematian tersebut dia tidak pernah membuat sesuai bukti P.17;

3) Bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi yang terungkap di persidangan membuktikan bahwa jual beli tersebut hanya akal-akalan (rekayasa) yang dilakukan oleh Tergugat dengan itikad buruk yakni untuk menguasai tanah Para Penggugat secara melawan hukum, yang senyatanya jual beli tersebut tidak pernah ada sehingga Akta Jual Beli Nomor 032/JB/Kec.Kdt/III/6 tanggal 1 Maret 2006 yang dibuat oleh PPAT Miando Pasuna Parapat, S.H., secara yuridis adalah cacat hukum, untuk itu dapat disimpulkan akta jual beli tersebut mengandung beberapa kepalsuan, yaitu:



3.1 Kepalsuan Intelektual;

Kepalsuan Intelektual dalam akta tersebut karena keterangan yang tercantum di dalamnya berlawanan dengan yang sebenarnya atau tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, dimana isi akta yang menyebut para pihak menghadap PPAT ternyata dalam prakteknya tidak pernah menghadap bahkan PPAT Miando Pasuna Parapat, S.H. sendiri yang menjadi PPAT dari akta tersebut menerangkan bahwa dia sendiri tidak kenal dengan penjual dan pembeli alias Tergugat, begitu juga PPAT yang membuat akta jual beli tersebut lupa dimana dan kapan akta ditandatangani;

3.2 Kepalsuan Materiiil;

Kepalsuan materiiil dalam akta tersebut yakni terdapat dalam kepalsuan tanda tangan, dimana tanda tangan dalam akta tersebut saksi Lailatul Badriyah, menerangkan bahwa tanda tangannya dalam akta tersebut "bukan tanda tangannya", sehingga akta yang demikian adalah akta yang mengandung kepalsuan materiiil. (Lihat M. Yahya Harahap, S.H., *Hukum Acara Perdata*, diterbitkan Sinar Grafika, halaman 582);

3.3 Penyalahgunaan Tanda Tangan di Bawah Blanko;

Akta tersebut terdapat penyalahgunaan tanda tangan blanko (*abus de blanc seign*), dimana akta tersebut ditandatangani oleh para pihak (penjual dan pembeli) dalam keadaan kosong dan yang memintakan tanda tangan adalah pembeli sendiri, pihak saksi-saksi bahkan PPAT-nya sendiri tidak pernah menyaksikan tanda tangan para pihak, sehingga jual beli dapat disimpulkan tidak pernah terjadi, yang berdasarkan:

"Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3556 K/Pdt/1985 jual beli yang semacam itu secara yuridis tidak memenuhi syarat untuk sahnya suatu perjanjian".

- 4) Bahwa berdasarkan fakta bukti-bukti surat dan saksi di persidangan membuktikan bahwa jual beli antara Almarhum Srinatin janda Astro dengan Hadi Sutomo alias Tergugat tidak pernah ada dan Akta Jual Beli Nomor 032/JB/Kec.Kdt/III/06 tanggal 1 Maret 2006 yang dibuat oleh PPAT Miando Pasuna Parapat, S.H., secara yuridis adalah cacat hukum, sedangkan jual beli yang benar menurut hukum adat dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI maupun ketentuan hukum lainnya adalah sebagai berikut:



- 4.1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 601 K/Sip/1972 tanggal 14 Maret 1972 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 393 K/Sip/1973 tanggal 11 Juli 1973, menegaskan bahwa “transaksi yang tidak dilakukan di depan pejabat yang berwenang merupakan transaksi yang tidak sah menurut hukum sehingga para pihak tidak perlu mendapat perlindungan hukum”;
- 4.2. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22 Mei 1975 Nomor 9862/K/Sip/1974 yang menyatakan sebagai berikut: “Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara dan hukum adat, jual beli menurut hukum adat secara riil dan tunai serta diketahui Kepala Desa” dan
- 4.3. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 Juni 1989 Nomor 339/Pdt/Sip/1987 yang menyatakan sebagai berikut: “sahnya jual beli menurut hukum adat haruslah dipenuhi 2 syarat yaitu terang dan tunai”;
- 4.4. Sedangkan menurut Maria SW Sumardjono 2001:1991 untuk sahnya suatu jual beli atas sebidang tanah atau bangunan harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
- a. Riil (Kongkrit) : dalam hal perbuatan jual beli maka hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian harus nyata-nyata sudah ada sehingga pada saat itu juga sudah dapat diserahkan kepemilikannya kepada pembeli;
 - b. Tunai : dalam hal terjadi perbuatan jual beli maka penyerahan barang yang dijual dan penyerahan uang pembeliannya harus dilakukan pada saat prestasi antara penjual dan pembeli dilakukan secara bersamaan dengan demikian akta jual beli baik yang dilakukan oleh notaries pembayaran harganya dilakukan secara penuh atau lunas;
 - c. Terang : pelaksanaan jual beli harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang (PPAT);
- 4.5. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, bahwa jual beli tanah di Indonesia harus dilaksanakan secara terang dan tunai yang artinya penyerahan hak atas tanah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan,



dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 38 menyebutkan "Pembuatan akta PPAT dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.....", berikut Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 101, menyebutkan "Pembuatan Akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan disaksikan oleh sekurang-kurangnya oleh 2 orang saksi yang memenuhi syarat PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi akta dan maksud pembuatan akta";

Dalam Rekonvensi:

Bahwa segala dalil dan bukti yang telah diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam perkara ini secara terang benderang pada fakta di persidangan telah terpatahkan semua alias tidak terbukti, apalagi saksi-saksi yang dihadirkan oleh Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi terkesan direayasa dan sengaja untuk diciptakan, maka dalam waktu dekat Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi akan segera melaporkan kedua (2) saksi Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi tersebut kepada pihak kepolisian terkait telah memberikan keterangan palsu di muka Hakim;

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

Bahwa terlepas alasan-alasan kasasi, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa perkara ini adalah gugatan mengenai kepemilikan. Oleh karena mengenai kepemilikan gugatan Penggugat telah ditolak, maka tidak ada relevansinya untuk mengabulkan mengenai keahliwarisannya saja;
- Bahwa karenanya gugatan Penggugat dalam pokok perkara haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: SRIANAH, dan kawan-kawan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 294/PDT/2015/ PT SBY., tanggal 15 September 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri Nomor 78/Pdt.G/2014/PN Gpr., tanggal 1 April 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon dikabulkan namun Para Pemohon Kasasi tetap 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 Para Pemohon Kasasi: **1. SRIANAH, 2. JUWANIK, 3. NANIK SUGIARTI, 4. WATIK, 5. ROBIYANTI, 6. WINARKO** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 294/PDT/2015/ PT SBY., tanggal 15 September 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri Nomor 78/Pdt.G/2014/PN Gpr., tanggal 1 April 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan Turut Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli Nomor 032/JB/Kec.Kdt/III/06 tertanggal 01 Maret 2006 antara Srinatin janda Astro sebagai penjual kepada Hadi Sutomo selaku pembeli yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Miando Pasuna Parapat, S.H.;

Halaman 20 dari 22 hal. Put. Nomor 1211 K/Pdt/2016



3. Menyatakan sah menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 314/Desa Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 13 September 1995 Nomor 4991 seluas 4.685 M² (empat ribu enam ratus delapan puluh lima ribu meter persegi) yang terletak di Desa Karangrejo, Kecamatan Kandat, Kabupaten Kediri atas nama Hadi Sutomo yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kediri;
4. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 314/Desa Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 13 September 1995 Nomor 4991 seluas 4.685 M² (empat ribu enam ratus delapan puluh lima ribu meter persegi) yang terletak di Desa Karangrejo, Kecamatan Kandat, Kabupaten Kediri atas nama Hadi Sutomo yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kediri kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ;
5. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 314/Desa Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 13 September 1995 Nomor 4991 seluas 4.685 M² (empat ribu enam ratus delapan puluh lima ribu meter persegi) yang terletak di Desa Karangrejo, Kecamatan Kandat, Kabupaten Kediri dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Tanah Sarip;
Sebelah Timur : Jalan Desa;
Sebelah Selatan : Jalan Desa;
Sebelah Barat : Tanah Suyono;
Kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik/kosong bila perlu dengan bantuan alat Negara/Kepolisian;
6. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa/*dwangsom* setiap hari lalai menyerahkan tanah objek sengketa beserta Sertifikat Hak Milik Nomor 314/Desa Karangrejo, Gambar Situasi tanggal 13 September 1995 Nomor 4991 seluas 4.685 M² (empat ribu enam ratus delapan puluh lima ribu meter persegi) sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 21 dari 22 hal. Put. Nomor 1211 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 23 Agustus 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Maria Anna Samiyati, 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 Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota: Ketua Majelis,
ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. ttd./Prof.Dr.H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.
ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd./
Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya:
1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00
2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00
Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 22 dari 22 hal. Put. Nomor 1211 K/Pdt/2016

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)