



P U T U S A N

No. 15 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

SARFIYAH, bertempat tinggal di Kapas Gading Madya II a
Nomor : 09 RW. XII Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksasi,
Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada YUDI
TAQDIR BURHAN, SH, dan SAIFUL ARIF, SH., Para Advokat,
berkedudukan di Jalan BKR Pelajar No. 40, Surabaya,
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n :

FATONAH, bertempat tinggal di Dusun Karanggeneng, Desa
Karanggeneng Kecamatan Pitu, Kabupaten Ngawi,
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

1. Bahwa Penggugat (Bu Fatonah) pada tahun 1984 tepatnya tanggal 27
Oktober 1984 membeli sebidang tanah dari P. Sastro Pawiro Roesiman
seluas 10.000 m² (1 Ha) sesuai turunan buku letter C Desa Jenggrik
No.1017 persil 68a S II.

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya Ngawi-Solo;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Bapak Pawirolan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Bu Suyati;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Perhutani;
2. Bahwa terhadap kepemilikan sebidang tanah tersebut oleh Desa Jenggrik
dikeluarkan/diberikan catatan hak kepemilikan pada buku letter C Desa

Hal. 1 dari 17 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- No.2900 persil 68a S III kelas 8 dengan luas 01.000 (1 Ha), dan telah mendapatkan penetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan pada tanggal 15 Maret 1985 pada waktu itu dijabat oleh Soeyitno Moertowiredjo an. Kepala Inpeksi IPEDA Madiun;
3. Bahwa semenjak pembelian sebidang tanah serta menjalankan usaha penggilingan padi di lokasi lahan yang Penggugat beli dari tahun 1984/1985 tersebut Penggugat dan keluarga menempati dan menggarap sampai tahun 1999. Dan untuk domisili Penggugat masih bertempat tinggal di Desa Karanggeneng, Kecamatan Pitu, sampai sekarang;
 4. Bahwa setelah Penggugat tidak lagi menjalankan usaha penggilingan padi, tanah tersebut oleh Penggugat disewakan penggarapannya (jual tahunan) kepada pabrik tebu dan perseorangan, silih berganti sampai sekarang;
 5. Bahwa oleh karena sibuknya Penggugat sehingga tidak terlalu mengurus tanah tersebut yang berada di Jenggrik. Pada tahun 2008/2009 Penggugat diberi tanda pembayaran pajak yang tidak sesuai dengan luas obyek pajak, lantas Penggugat bertanya kepada Kepala Dusun tetapi jawabannya tidak memuaskan, dengan hal tersebut Penggugat mengecek di lokasi dan bertanya di Kantor Desa, ternyata hak milik sebidang tanah milik Penggugat sudah ada yang menguasai, menggarap dan menghaki. Sebagian dengan luas 6.900 M2 yang sudah bersertifikat, padahal Penggugat tidak pernah menjual atau memindah tangankan kepada siapapun;
 6. Bahwa setelah Penggugat cek tentang kebenaran sertifikat tersebut dan dicocokkan dengan turunan buku letter C Desa, kepemilikan tanah dan sertifikat tidak benar karena turunan sertifikat tersebut dari turunan buku letter C Desa No.2038 persil 68a S II. Setelah dicocokkan dengan bukti buku letter C Desa No.2038 atas nama Tarsudarsono/Soedarso Tarsudarsono tidak memiliki tanah dengan persil No.68a S.II;
 7. Bahwa yang menguasai, menggarap dan telah disertifikatkan menjadi hak milik sebagian tanah hak milik Penggugat adalah tercatat atas nama : Bu Sarfiyah dengan alamat Desa Bangun Rejo Kidul yang sekarang bertempat tinggal di Surabaya;

Hal. 2 dari 17 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa terhadap penguasaan, penggarapan bahkan telah dialihkan menjadi hak milik sebagian tanah hak milik Penggugat tersebut, Penggugat memohon kepada Kepala Desa untuk memfasilitasi musyawarah dan oleh Desa difasilitasi;
9. Bahwa dalam pertemuan tersebut fakta-fakta yang ada disertai bukti-bukti tertulis yang ada didapat atas penguasaan, penggarapan dan penyertifikatan tanah milik Penggugat itu antara lain :
 - Bahwa Tergugat membeli tanah tersebut dari seorang yang bernama Soedarso Tarsudarsono pada tahun 1991 dengan petunjuk turunan buku letter C Desa No. 2038 persil 68a S.II. Setelah dibukakan bukti buku letter C Desa No.2038 atas nama Tarsudarsono/Soedarso Tarsudarsono tidak memiliki tanah dengan persil No.68a S II;
 - Bahwa kejanggalan yang lain tentang penunjukan batas-batas sebelah barat dan sebelah utara tidak benar, tidak ada seseorang yang bernama S. Hadi Susanto mempunyai tanah milik di persil 68a S II, sebelah baratnya, dan tanah milik Benjamin berbatasan sebelah utara;
 - Bahwa setelah diperlihatkan Akte Jual Beli antara Tergugat dan Tarsudarsono batas-batas tidak sama dengan yang disertifikat, berbeda jauh;
10. Bahwa terhadap bukti-bukti tertulis yang terungkap dipertemuan Balai Desa tersebut Penggugat sudah sampaikan kepada Penggugat dan perangkat yang hadir dengan pengistilahan Tergugat membeli barang/sebidang tanah di atas kertas tapi obyek yang dibeli bukan miliknya tetapi milik orang lain (Penggugat) padahal Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun;
11. Bahwa dengan demikian telah terbukti, Tergugat sebagai pihak yang menguasai, menggarap dan menghaki (memiliki) tidak membeli kepada orang yang berhak (Penggugat) maka dasar kepemilikan terhadap sebagian tanah yang tercatat pada persil No.68a S II adalah perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat;
12. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat terhadap penguasaan sebidang tanah milik

Hal. 3 dari 17 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang sudah hampir \pm 19 tahunan tersebut dan dinikmati hasilnya oleh Tergugat tidak ada tanggapan dan tidak ada jalan solusinya maka Penggugat merasa sangat dirugikan secara materiil, karena seandainya sebagian tanah yang telah dikuasai oleh Tergugat \pm 6.900 M2 kalau disewakan/jual tahunan maka kumulatif 19 tahun harganya mencapai \pm Rp50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah);

13. Bahwa Penggugat telah berupaya secara baik-baik dipertemuan Desa dan melalui surat somasi, agar bersedia menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan, akan tetapi selalu diabaikan, pernah diumumkan melalui papan dengan tulisan "dijual";

14. Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti beritikad tidak baik, maka untuk menjamin agar putusan ini kelak dapat dilaksanakan dengan mestinya, tidak illusioir serta karena ada dugaan kuat Tergugat hendak mengalihkan/menjual tanah tersebut dalam perkara ini. Sehubungan dengan alasan adanya gugatan ini, maka bersama ini Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan terlebih dahulu atas sebagian bidang tanah yang telah dikuasai oleh tergugat seluas 6.900 M2 yang terletak pada persil 68a S III dengan batas-batas tersebut pada poin No.1 dalam gugatan ini;

15. Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik dan kuat, menurut hukum maka bersama ini Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan menyatakan putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon Pengadilan, agar berkenan menuntaskan perkara ini dengan menyatakan :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa pemilik sah persil 68a S III dengan luas 01.000 (satu hektar) adalah Penggugat;
3. Menyatakan, bahwa Soedarsa Tarsudarsono tidak memiliki sebidang tanah persil 68a S II pada buku letter C Desa No.2038 miliknya;
4. Menyatakan, bahwa jual beli sebagian bidang tanah persil 68a S II antara Sudarso Tarsudarsono dengan Tergugat adalah tidak sah;

Hal. 4 dari 17 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan, bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap penguasaan, penggarapan dan mengalihkan menjadi hak miliknya terhadap sebagian tanah seluas 6.900 M2 milik Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Tergugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta Rupiah) selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari terhitung sejak putusan ini diucapkan;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas sebagian bidang tanah persil 68a SII yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat;
8. Menyatakan, bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (Uit voerbar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding dan kasasi;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

atau mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ngawi telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 07/PDT.G/2010/PN.NGW tanggal 06 Januari 2011 yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa pemilik sah persil 68 a S III dengan luas 10.000,M2 (1 Hektar) adalah Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Soedarso Tarudarsono tidak memiliki sebidang tanah dengan persil 68 a S II pada buku letter C Desa No, 2038 miliknya;
4. Menyatakan bahwa jual beli sebagian tanah persil 68 a S II antara Soedarso Tarudarsono dengan Tergugat adalah tidak sah;
5. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, terhadap penguasaan penggarapan dan pengalihan menjadi hak miliknya terhadap sebagian tanah seluas 6.900, M2 milik Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah terperkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari

Hal. 5 dari 17 hal. Put. No. 15 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)



penguasaan orang lain seluas 6.900,M2 yang terletak di Desa Jenggrik sebagaimana bagian tanah Penggugat dari membeli sebidang tanah sawah persil 68a S II dari Sastro Pawiro Roesiman pada tanggal 27 Oktober 1984 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah selatan Jalan Raya Ngawi-Solo;
 - Sebelah barat tanah Pawirolan;
 - Sebelah Timur tanah Bu Suyati;
 - Sebelah utara tanah Perhutani;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang pada saat ini ditaksir sebesar Rp.1.081 000.- (satu juta delapan puluh satu ribu Rupiah)

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat / Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 268/Pdt/2011/PT.Sby tanggal 26 Mei 2011 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat / Pembanding pada tanggal 03 Agustus 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat / Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 Agustus 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 11 Agustus 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 07/Pdt.G/2010/PN.Ngw yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ngawi, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Agustus 2011 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 25 Agustus 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/ Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ngawi pada tanggal 12 September 2011 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo 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 ;

Hal. 6 dari 17 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2012



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

1. Memberikan putusan berdasarkan ketidakcermatan dalam membaca, memeriksa dan menganalisa bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan.
 - a. Bahwa dalam pertimbangannya halaman 29 paragraf terakhir, *Judex Facti* menyatakan :
"bahwa bukti P-1 merupakan bukti buku Desa No. 2900 atas nama Fatonah yang menerangkan bahwa Fatonah pada tahun 1984 tepatnya tanggal 27 Oktober 1984 membeli sebidang tanah dari Pawiro Roesiman seluas 10.000 M2 sesuai dengan turunan buku letter C Desa Jenggrik No. 1017 persil 68 a S II"
 - b. Bahwa pertimbangan tersebut sama sekali tidak sesuai dengan apa yang tertulis dalam bukti P-1 dan P-2. Di dalam bukti surat P-1 memang tertulis bahwa Termohon Kasasi memiliki bidang tanah persil 68 S III seluas 1 hektar yang tertulis diperoleh dengan membeli dari 1017 (Sastro Prawiro). Namun ketika ditelusuri pada 1017 (Sastropawiro Roesiman) (bukti P-2), sama sekali tidak ditemukan sebidang tanah milik 1017 (Sastropawiro Roesiman) dengan persil 68 S III seluas 1 hektar (10.000 m2). Artinya bahwa Sastropawiro Roesiman tidak memiliki sebidang tanah dengan persil 68 S III seluas 1 hektar;
 - c. Bahwa berdasarkan bukti surat P-2 tersebut pula, tidak ada satu bidang/persil pun tanah milik buku Desa No. 1017 atas nama Sastropawiro Roesiman yang dialihkan kepada buku Desa No. 2900 atas nama Fatonah/Termohon Kasasi;
 - d. Bahwa apabila yang dimaksud *Judex Facti* dengan persil 68 S III tersebut adalah persil 68a S II, sebagaimana tertulis dalam P-2, jelas tertulis di sana bahwa bidang tanah persil 68a S II hanya seluas 0,700 hektar yang di jual kepada 231 3 (Suwarno) seluas 0,450 hektar, bukan kepada 2900 (Fatonah/Termohon Kasasi). Sungguhpun demikian, persil 68 S III tidak dapat dipersamakan dengan persil 68a S II, karena persil-persil tersebut adalah 2 (dua) persil yang sama sekali berbeda, baik dari segi lokasi, batas-batas, kelas tanah maupun luasnya;

Hal. 7 dari 17 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2012



- e. Bahwa dengan demikian riwayat perolehan tanah Termohon Kasasi atas persil 68 S III seluas 1 hektar yang tertulis dalam letter C No. 2900 adalah tidak sesuai dengan bukti P-2.
- f. Bahwa disamping itu Judex Facti tidak cermat dalam melihat peralihan hak dari Termohon Kasasi, karena ternyata Termohon Kasasi juga tidak dapat membuktikan adanya proses peralihan dari Sastropawiro Roesiman kepada Termohon Kasasi, baik dalam bentuk akta otentik maupun di bawah tangan. Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 yang menentukan pada pokoknya bahwa setiap proses peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria;
- g. Bahwa dengan demikian, secara hukum tidak pernah ada peralihan atau penjualan tanah dari Sastropawiro Roesiman kepada Termohon Kasasi, sehingga hal ini menunjukkan bahwa dalil kepemilikan Termohon Kasasi atas sebidang tanah persil 68 S III seluas 1 hektar adalah sangat lemah;
- h. Bahwa Judex Facti memberikan pertimbangan berdasarkan keterangan para saksi yang tidak mempunyai nilai pembuktian, khususnya berkaitan dengan saksi peralihan/jual beli antara 1017 (Sastropawiro Roesiman) kepada 2900 (Fatonah/Termohon Kasasi), yakni saksi Martono dan saksi Sukardiono, karena:
 - Saksi Martono tidak menerangkan alasan dan sumber pengetahuan atas kesaksiannya, hal mana berdasarkan Pasal 171 ayat (1) HIR Jo Pasal 1907 ayat (1) KUH Perdata bahwa tiap-tiap kesaksian harus disertai keterangan tentang bagaimana saksi mengetahui kesaksiannya itu.

Syarat alasan dan sumber pengetahuan tersebut merupakan syarat materiil alat bukti saksi. Tanpa syarat materiil tersebut, maka kesaksian Martono tidak bernilai sebagai alat bukti saksi.

Saksi Martono bukan saksi faktual yang melihat, mendengar dan mengalami secara langsung adanya peralihan atau jual beli yang katanya dilakukan Sastropawiro Roesiman dengan Termohon Kasasi (De Auditu).

Untuk itu keterangan saksi Martono secara hukum harus diabaikan.

Hal. 8 dari 17 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi Sukardiono, dalam proses pemeriksaan di persidangan, keterangan saksi Sukardiono disampaikan semata-mata membaca dokumen Letter C yang ia pegang selaku Sekretaris Desa di Desa Jenggrik. Sebagaimana penjelasan Memori Kasasi huruf b, c, d, e dan f diatas, riwayat perolehan persil 68 S III No. 2900 milik Termohon Kasasi dalam Letter C No. 2900 memiliki kerancuan-kerancuan yang justru membuktikan bahwa riwayat perolehan Termohon Kasasi atas obyek sengketa sangat lemah.

Saksi Sukardiono secara faktual juga bukan saksi faktual yang melihat, mendengar dan mengalami secara langsung adanya peralihan atau jual beli yang katanya dilakukan Sastropawiro Roesiman dengan Termohon Kasasi, melainkan semata-mata membaca dari Letter C.

Oleh karenanya, keterangan saksi Sukardiono juga harus diabaikan.

- i. Bahwa pada kutipan pertimbangan Judex Facti halaman 29 paragraf terakhir, nampak kekhilafan Judex Facti dimana Judex Facti menganggap bukti P-1 dianggap sebagai bukti adanya peralihan atau pembelian yang dilakukan Termohon Kasasi dengan Sastropawiro Roesiman. Padahal tidak ada satu pun keterangan dalam bukti P-1 yang dapat dijadikan dasar adanya peralihan atau pembelian tersebut. Keterangan "27/10/1984 BI dr : 1017" sama sekali tidak bisa menunjukkan adanya peralihan hak atas tanah secara sah.

Dr. Urip Santoso, S.H., Mhum. dalam bukunya yang berjudul Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, tahun 2010, menyatakan bahwa transaksi jual beli atas tanah harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil berkenaan bahwa penjual adalah pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas tanah, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai (subyek) hak dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli. Syart formil berkenaan bahwa jual beli tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sedangkan keterangan "27/10/1984 BI dr : 1017" yang terdapat dalam bukti P-1, sama sekali tidak menunjukkan adanya peralihan secara yuridis. Terlebih ketika di cek di dalam Letter C No. 1017, tidak ada satu

Hal. 9 dari 17 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pun bidang tanah atau persil yang dialihkan kepada 2900 (Termohon Kasasi).

- j. Bahwa dengan demikian secara nyata Judex Facti telah salah menerapkan hukum pembuktian, di mana Judex Facti telah khilaf atau lalai dalam membaca, memeriksa dan menganalisa bukti P-1 dan P-2 dan saksi-saksi yang diajukan dalam persidangan;
- k. Bahwa di sisi yang lain, Judex Facti juga khilaf atau lalai dalam memeriksa dan menganalisa bukti-bukti yang dimiliki Pemohon Kasasi, di mana Pemohon Kasasi dapat menunjukkan bahwa sejak tahun 1970 obyek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 21 atas nama Soedarso Tarudarsono (T-3). Sehingga pada saat dilakukan transaksi jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Soedarso Tarudarsono pada tahun 1991 (T-1), obyek sengketa secara sah adalah milik Soedarso Tarudarsono. Maka dengan demikian, transaksi jual beli yang dilakukan Pemohon Kasasi dengan Soedarso Tarudarsono pada tahun 1991 tersebut adalah sah karena telah memenuhi ketentuan transaksi jual beli tanah, yakni syarat materiil dan syarat formil;
- l. Bahwa pertimbangan Judex Facti yang menyebutkan Soedarso Tarudarsono tidak memiliki obyek jual beli (persil 68a S II seluas 6900 M2) adalah pertimbangan yang tidak berdasarkan hukum, karena telah mengabaikan bukti kepemilikan atas tanah yang secara hukum merupakan bukti kepemilikan yang kuat, sebagaimana di atur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, yang berbunyi:
"sertifikat adalah surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat".
2. Memberikan putusan tentang kepemilikan hak atas tanah berdasarkan alat bukti (Letter C Desa dan IPEDA) yang secara hukum tidak dapat diperuntukkan untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah.
- a. Bahwa dalam pertimbangannya halaman 29 paragraf terakhir, Judex Facti menyatakan :
"bahwa bukti P-I merupakan bukti buku Desa No. 2900 atas nama Fatonah yang menerangkan bahwa Fatonah pada tahun 1984 tepatnya tanggal 27 Oktober 1984 membeli sebidang tanah dari Pawiro Roesiman

Hal. 10 dari 17 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2012



seluas 10.000 M2 sesuai dengan turunan buku letter C Desa Jenggrik No. 1017 persil 68 a S II"

Bahwa selanjutnya dalam pertimbangannya halaman 30 paragraf pertama, Judex Facti menyatakan :

"bahwa bukti P-1 tersebut juga menerangkan tentang kepemilikan sebidang tanah yang diberikan catatan hak kepemilikan pada buku letter C Desa No. 2900 persil 68a III kelas 8 dengan luas 1 hektar yang telah mendapatkan penetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan pada tanggal 15 Maret 1985 yang pada waktu itu dijabat oleh Soeyitno Mertowiredjo an. Kepala Inspeksi IPEDA Madiun"

- b. Bahwa memperhatikan pertimbangan tersebut nampak sekali bahwa Judex Facti dalam memeriksa dan memutus perkara ini semata-mata mendasarkan pada bukti surat berupa letter C Desa dan Ketetapan IPEDA yang secara hukum kedudukannya sesungguhnya tidak dapat dikualifikasi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, melainkan catatan untuk kepentingan penarikan/pembayaran pajak.

Hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 34 K/Sip/1960 tanggal 10 Februari 1960 yang menyatakan bahwa :

"surat pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat tersebut, akan tetapi surat itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak"

- c. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 34K/Sip/1960 sangat logis, terlebih pada prakteknya proses pencatatan dalam letter C Desa dilakukan secara mandiri oleh Desa dan sering kali dilakukan secara tidak lengkap, tidak teliti dan tidak hati-hati. Hal ini terbukti sebagaimana dalam uraian angka 1 di atas;

- d. Bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, yang berbunyi:

"sertifikat adalah surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat"

Maka bukti kepemilikan yang dimiliki Pemohon Kasasi adalah bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat. Dengan demikian pula, proses jual beli yang dilakukan Sudarso Tarudarsono dengan Pemohon Kasasi pada

Hal. 11 dari 17 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tahun 1991 adalah sah, karena pada saat dilakukan transaksi jual beli antara Soedarso Tarudarsono dengan Pemohon Kasasi obyek jual beli tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 21 atas nama Soedarso Tarudarsono (T-4).
- e. Bahwa dalam persidangan Pemohon Kasasi dapat menunjukkan alat bukti kepemilikan dan peralihan atas tanah sengketa, yang dikeluarkan secara sah dan otentik oleh instansi yang berwenang, yakni Akta Jual Beli (T-1), kwitansi pembayaran atas jual beli tanah (T-2) dan Sertifikat Hak Milik No. 21 (T-3 dan T-4);
 - f. Bahwa dengan demikian Judex Facti secara nyata telah salah dalam menerapkan hukum dan/atau melanggar hukum dalam memeriksa dan memutus perkara ini dengan mengabaikan bukti-bukti surat yang berupa akta otentik atas proses peralihan dan bukti kepemilikan yang kuat secara hukum. Sebaliknya, Judex Facti justru mempertimbangkan bukti-bukti yang secara hukum tidak diperuntukkan untuk membuktikan adanya kepemilikan hak atas tanah, yakni Letter C Desa dan IPEDA.
3. Memberikan putusan tidak mempertimbangkan ketentuan-ketentuan khusus (UU No.5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria Jo. PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Jo. PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) yang relevan dengan pokok perkara.
- a. Bahwa bidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan ini telah diterbitkan sertifikat hak milik, dalam hal ini adalah Sertifikat Hak Milik No. 21 atas nama Soedarso Taroedarsono (T-4) yang kemudian berdasarkan Jual Beli pada tanggal 23 Mei 1991, dibalik nama menjadi Sarfiah/Pemohon Kasasi (T-3);
 - b. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 21 tersebut diterbitkan secara sah oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Ngawi pada tahun 1970 atas nama Soedarso Taroedarsono (T-4) yang kemudian berdasarkan Jual Beli pada tanggal 23 Mei 1991 (T-1), dibalik nama menjadi Sarfiah/Pemohon Kasasi menjadi Sertifikat Hak Milik No. 21 (kedua) tertanggal 26 Agustus 1991 (T-3). Dengan demikian Sertifikat Hak Milik No. 21 diterbitkan untuk pertama kali pada tahun 1970, atau 41 (empat puluh satu) tahun yang lalu;

Hal. 12 dari 17 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2012



- c. Bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, di mana syarat-syarat dan prosedur penerbitannya yang pada saat itu diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karenanya, peraturan perundang-undangan tersebut mestinya menjadi rujukan utama dalam memeriksa dan memutus perkara ini;
- d. Bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, yang berbunyi:
"sertifikat adalah surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat"
Maka bukti kepemilikan yang dimiliki Pemohon Kasasi adalah bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat. Dengan demikian pula, proses jual beli yang dilakukan Sudarso Tarudarsono dengan Pemohon Kasasi pada tahun 1991 adalah sah, karena pada saat dilakukan transaksi jual beli obyek jual beli tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 21 atas nama Saedarso Tarudarsono (T-4).
- e. Bahwa sebaliknya, dalil tentang telah terjadinya peralihan atau pembelian yang disampaikan Termohon Kasasi justru tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang pada pokoknya mengatur pada pokoknya bahwa setiap proses peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.
Terlebih, sebagaimana uraian dalam Angka 1 huruf h, proses peralihan yang dinyatakan oleh Judex Facti telah terjadi antara Termohon Kasasi dengan Sastropawiro Roesiman, sama sekali tidak membuktikan adanya peralihan yang sah secara hukum.
- f. Bahwa dengan demikian putusan Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum dalam memeriksa dan memutus perkara ini karena tidak menggunakan atau tidak mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang kedudukan hak atas tanah yang telah diterbitkan sertifikat.
4. Memberikan putusan tidak mempertimbangkan azas kepastian hukum.

Hal. 13 dari 17 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa dalam pertimbangannya halaman 31 paragraf 6, Judex Facti menyatakan :
"bahwa oleh karena Soedarso Tarudarsono tidak memiliki tanah di persil 68a S II maka perbuatan jual beli antara Sedarso Tarudarsono dengan Tergugat yang memperjualbelikan tanah dengan persil 68a adalah tidak sah".
- b. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tersebut sama sekali tidak sesuai dengan azas kepastian hukum, karena pada saat Pemohon Kasasi melakukan transaksi jual beli sebidang tanah seluas 6900 m2 dengan Soedarso Tarudarsono pada tanggal 23 Mei 1991, obyek jual beli telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 21 tahun 1970 atas nama Soedarso Tarudarsono yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Ngawi. Dengan demikian, secara hukum bidang tanah tersebut benar-benar milik Soedarso Tarudarsono;
- c. Bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, sertifikat merupakan bukti kepemilikan yang kuat. Pemberian sertifikat merupakan wujud perlindungan untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah berdasarkan syarat-syarat dan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Artinya secara hukum Soedarso Tarudarsono adalah pemilik sah secara hukum atas bidang obyek jual beli tersebut;
- d. Bahwa atas transaksi jual beli tersebut, dilakukan secara otentik yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Kedunggalar dan Kepala Desa Jenggrik;
- e. Bahwa dengan demikian pernyataan tidak sah atas jual beli yang dilakukan Pemohon Kasasi dengan Soedarso Tarudarsono oleh Judex Facti merupakan kesalahan penerapan hukum atas azas kepastian hukum.
5. Memberikan putusan perbuatan melawan hukum dengan tidak mempertimbangkan azas praduga keabsahan (recht matige) atas keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 21.

Hal. 14 dari 17 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2012



- a. Bahwa dalam pertimbangannya halaman 32 paragraf 2, Judex Facti menyatakan :
- "bahwa oleh karena obyek perjanjian tidak ada maka penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat tidak mempunyai alas hak yang benar, oleh karena itu perbuatan Tergugat yang telah menguasai tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum"
- b. Bahwa pertimbangan Judex Facti tersebut menunjukkan adanya kesalahan dalam penerapan hukum, dimana sesuai dengan azas praduga keabsahan (*recht matige*), transaksi jual beli tersebut adalah sah secara hukum karena pada saat dilakukannya transaksi jual beli pada tanggal 23 Mei 1991 antara Pemohon Kasasi dengan Soedarso Tarudarsono, Sertifikat Hak Milik No. 21 atas nama Soedarso Tarsoedarsono yang diterbitkan pada tahun 1970 (T-4) tidak pernah dibatalkan oleh suatu putusan pengadilan atau dicabut oleh Kantor Pertanahan Kab. Ngawi, artinya pada saat itu (23 Mei 1991) secara hukum Soedarso Tarudarsono adalah benar-benar pemilik sah atas bidang tanah seluas 6900 M2 dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 21 yang diterbitkan tahun 1970 (1-4);
- Sebaliknya, Judex Facti telah khilaf atau lalai dalam memeriksa dokumen kepemilikan Termohon Kasasi dan peralihan yang didalilkan telah terjadi antara Sastropawiro dengan Termohon Kasasi, yakni terkait dengan fakta bahwa dalil Termohon Kasasi telah melakukan pembelian atas tanah sengketa dengan Sastropawiro Roesiman pada tahun 1984, padahal sejak tahun 1970 tanah sengketa tersebut telah terbit sertifikat hak milik. Mestinya, mengacu pada Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 Judex Facti harus menyatakan/memutuskan bahwa peralihan yang dilakukan Termohon Kasasi pada tahun 1984 adalah tidak sah, karena secara faktual atas obyek jual beli tersebut adalah milik dan telah terbit sertifikat atas nama orang lain.
- c. Bahwa transaksi jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Soedarso Tarudarsono atas sebidang tanah seluas 6900 M2 tersebut dilakukan secara otentik pada tanggal 23 Mei 1991 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Kedunggalar dan disaksikan oleh Kepala Desa

Hal. 15 dari 17 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jenggrik. Dengan demikian Pemohon Kasasi merupakan pembeli yang beritikad baik yang mestinya harus dilindungi secara hukum;

- d. Bahwa perihal tidak adanya persil 68a S II dalam letter C No. 2038 (Soedarso Tarudarsono) tidak dapat diartikan bahwa Soedarso Tarusdarsono tidak memiliki persil tersebut. Hal ini bisa saja terjadi karena pada saat proses pengajuan sertifikasi atas persil 68a S II, kutipan letter C atas persil tersebut telah diajukan/diserahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Ngawi sebagai syarat proses sertifikasi.

Sehingga Sertifikat Hak Milik No. 21 tahun 1970 justru menjadi bukti kepemilikan yang kuat yang dimiliki Soedarso Tarudarsono.

- e. Bahwa dengan demikian, transaksi jual beli tersebut telah memenuhi ketentuan azas-azas jual beli tanah, yakni : kontan, riil dan terang. Maka transaksi jual beli tersebut jelas bukanlah perbuatan melawan hukum.
6. Memberikan putusan tentang adanya perbuatan melawan hukum, namun secara hukum tidak terbukti adanya pemenuhan unsur-unsur dalam ketentuan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata).
 - a. Bahwa dengan tidak terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana uraian angka 5, maka secara mutatis mutandis, unsur adanya kerugian tidak dapat terpenuhi/terbukti, karena penguasaan atas tanah sengketa oleh Pemohon Kasasi berdasarkan proses peralihan/jual beli yang sah, yang ditunjukkan dengan akta jual beli secara otentik (T-I);
 - b. Bahwa dengan demikian pertimbangan Judex Facti yang menyebutkan penguasaan atas tanah sengketa oleh Pemohon Kasasi sebagai perbuatan melawan hukum, merupakan kesalahan penerapan hukum yang dilakukan Judex Facti.
- D. Dalam Permohonan Kasasi ini, Pemohon Kasasi meminta kepada Ketua Mahkamah Agung C.q Majelis Hakim Kasasi berkenan untuk memeriksa dan mengadili sendiri perkara ini. Untuk itu Pemohon Kasasi menyampaikan fakta-fakta yang sekiranya dapat menjadi pertimbangan, yakni:
 1. Bahwa tanah sengketa dalam perkara ini sejak tahun 1970 telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 21 dengan atas nama Soedarso

Hal. 16 dari 17 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2012



Tarudarsono (T-4), yang kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23 Mei 1991 (T-1) diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 21 (kedua) tahun 1991 (T-3). Artinya, tanah sengketa telah bersertifikat sejak 41 (empat puluh satu) tahun yang lalu.

Sedangkan Termohon Kasasi memiliki sebidang tanah lain yang berbatasan langsung dengan tanah sengketa, sehingga Termohon Kasasi mestinya mengetahui bahwa tanah sengketa telah diterbitkan sertifikat. Sebagaimana kesaksian Sukarni dalam pemeriksaan di Pengadilan Negeri Ngawi, proses sertifikasi dilakukan dengan mekanisme pemeriksaan pada obyek tanah dan dilakukan mekanisme pengumuman selama 60 hari.

Namun, Termohon Kasasi baru mengajukan gugatan pada tahun 2010 atau 40 (empat puluh) tahun setelah sertifikat diterbitkan atau 27 (dua puluh tujuh) tahun setelah ia mendalilkan telah membeli tanah sengketa dari Sastropawiro Roesiman (1984), dengan memanfaatkan buruknya administrasi pertanahan di Desa Jenggrik. Hal ini menunjukkan adanya itikad tidak baik yang dilakukan Termohon Kasasi.

2. Bahwa Termohon Kasasi mendalilkan telah membeli tanah sengketa seluas 1 hektar pada 27 Oktober 1984 dari Sastropawiro Roesiman. Padahal berdasarkan Surat Keterangan Kematian (terlampir dalam Memori Kasasi ini) menerangkan bahwa Sastropawiro Roesiman telah meninggal pada tahun 1982. Hal ini membuktikan bahwa pembelian yang didalilkan Termohon Kasasi adalah dalil yang palsu dan menyesatkan.

Dalil palsu tersebut patut diduga dilakukan dengan melakukan kecurangan-kecurangan dan/atau tindak pidana yang dilakukan secara sistematis, untuk itu Pemohon Kasasi dalam hal ini akan menempuh upaya hukum pidana.

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

Bahwa alasan-alasan tidak dapat dibenarkan, karena meneliti sengan saksama Memori Kasasi tanggal 22 Agustus 2011 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 6 September 2011 dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti dalam hal ini putusan Pengadilan Negeri Ngawi yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya, ternyata Judex Facti tidak salah dalam

Hal. 17 dari 17 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerapkan hukum dan telah memberikan pertimbangan yang cukup dan benar, karena Penggugat dengan bukti P-1 sampai dengan P-4 dan 3 (tiga) orang saksi, Yakni : 1. Martono alias Suparno, 2. Sukardijono dan 3. Djaimin telah berhasil membuktikan dalil gugatannya;

Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat membeli tanah dari penjual yang menurut Buku Tanah Desa tidak berhak/atau bukan pemilik tanah a quo;

Bahwa alasan kasasi dari Pemohon Kasasi lainnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No.14 tahun 1985 yo Undang-Undang No. 5 tahun 2004 yo Undang-Undang No.3 tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **SARFIYAH** tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang N0. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **SARFIYAH** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) ;

Hal. 18 dari 17 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2012



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **SELASA** tanggal **15 JANUARI 2013** oleh **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., LL.M.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. DJAFNI DJAMAL, SH., MH.**, dan **Dr. NURUL ELMIYAH, SH., MH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **NAWANGSARI, SH., MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

K e t u a,

Ttd/H. DJAFNI DJAMAL, SH.MH. Ttd/Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH.LL.M.

Ttd/Dr. NURUL ELMIYAH, SH., MH.

Biaya-Biaya :

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. Materai | : Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | : Rp. 5.000,- |
| 3. Administrasi Kasasi | : <u>Rp. 489.000,-</u> |
| Jumlah | : Rp. 500.000,- |

Panitera Pengganti,

Ttd/ NAWANGSARI, SH.MH.

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

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