



P U T U S A N

No. 1573 K/PDT/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- 1 **KOTMI ;**
- 2 **UMAMI ;**
- 3 **UTAMI ;**
- 4 **AGUS BASUKI ;**
- 5 **PUGUH HARIANTO ;**
- 6 **SANTOSO ;**
- 7 **LUSIANI ;**
- 8 **SAPTO TUNGGAL ;**
- 9 **YAYUK RIBUT MUJI RAHAYU**, bertempat tinggal di Desa Sukorejo, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sujatmiko, SH., Advokat/Pengacara berkantor di Jalan Imam Bonjol No. 09, Kota Kediri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 12.SK/Khs.Ggt.P./VI.08.- tanggal 16 Juni 2008 ;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding ;

m e l a w a n :

1. **TUTIK**, beralamat di Dusun Tepus, Desa Sukorejo, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri ;
2. **SURATUN**, beralamat di Dusun Tepus, Desa Sukorejo, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri, dalam hal ini memberi kuasa kepada :
 - 1) Tulus Wahjuono, SH. MH.
 - 2) Setyo Eko Cahyono, SH.Keduanya Advokat dan Konsultan Hukum beralamat di Jalan Jalak No. 1, Sukun Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 April 2010 ;

Hal. 1 dari 5 hal. Put. No. ... K/Pdt/...



Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

1. Bahwa pada hari Selasa tanggal 15 Desember 1965 Djidi bin Goenoredjo atau juga ditulis Jidi meninggal dunia di Dusun Tepus Desa Sukorejo Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri dikarenakan sakit ;
2. Bahwa almarhum Djidi bin Goenoredjo yang bertempat tinggal di Dusun Tepus Desa Sukorejo Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri semasa hidupnya telah menikah hanya dengan seorang perempuan yang bernama Kotmi dan dalam pernikahan tersebut dikaruniai 8 orang anak masing-masing bernama : 1). Umami, 2). Utami, 3). Agus Basuki, 4). Puguh Harianto, 5). Santoso, 6). Lusiani, 7). Sapto Tunggal dan 8). Yayuk Ribut Muji Rahayu ;
3. Bahwa dengan meninggalnya Djidi bin Goenoredjo pada tanggal 15 Desember 1965 tersebut maka Ny. Kotmi dan 8 (delapan) orang anak-anaknya tersebut merupakan satu-satunya Ahli Waris almarhum Djidi bin Goenoredjo yang berhak atas harta benda peninggalannya ;
4. Bahwa almarhum Djidi bin Goenoredjo semasa hidupnya memiliki sebidang tanah/bangunan yang terletak di Dusun Tepus Desa Sukorejo Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 9 atas nama Djidi bin Goenoredjo – Luas 210 M² dengan batas-batas :

Sebelah Selatan : Bagio dan Asri ;

Sebelah Utara : Jalan Desa / Jl. Tepus Gang II ;

Sebelah Timur : Pak Bayan Masiran ;

Sebelah Barat : Bu Yanti ;

Yang untuk selanjutnya mohon disebut sebagai tanah/bangunan Objek Sengketa ;

5. Bahwa tanah/bangunan objek sengketa tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin Para Penggugat selaku orang yang berhak atas harta peninggalan almarhum Djidi bin Goenoredjo tersebut telah ditempati dan dikuasai oleh Para Tergugat ;
6. Bahwa oleh karena Para Tergugat menempati dan menguasai tanah objek sengketa tanpa seizin Para Penggugat maka Para Tergugat telah diperingatkan atau disomasi



oleh Para Penggugat untuk segera keluar atau mengosongkan tanah/bangunan objek sengketa namun Para Tergugat tidak mau mengosongkannya ;

7. Bahwa tindakan atau perbuatan Para Tergugat yang menempati tanah/bangunan objek sengketa tanpa alas hak dan tanpa seizin Para Penggugat selaku orang yang berhak atas tanah/bangunan objek sengketa tersebut adalah merupakan tindakan atau perbuatan yang melawan hukum ;
8. Bahwa atas tindakan Para Tergugat yang telah melanggar atau melawan hukum yaitu telah menguasai tanah objek sengketa tanpa hak tersebut berakibat Para Penggugat menderita kerugian materiil maupun moriil sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dengan perhitungan yaitu :
Kerugian materiil tidak bisa menikmati dan menempati atas tanah/ bangunan objek sengketa tersebut sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ;
Kerugian moriil yaitu perasaan tidak nyaman, menguras pikiran sehingga tidak bisa bekerja dengan nyaman sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ;
9. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya pembayaran tuntutan ganti rugi dan untuk menjaga tidak dialihkannya objek sengketa oleh Para Tergugat kepada pihak III maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kediri untuk meletakkan sita jaminan terhadap barang objek sengketa ;
10. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat sebagaimana dimaksud di atas adalah menyangkut perselisihan hak milik yang dilandasi bukti-bukti otentik yang berkekuatan hukum sempurna dan karenanya berdasarkan ketentuan hukum pasal 180 HIR maka mohon kiranya putusan ini dapat dijalankan dan dilaksanakan lebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) atau serta merta meskipun ada permohonan banding maupun kasasi ;

Berdasarkan pokok-pokok serta alasan hukum terpapar dalam substansi gugatan Penggugat di atas, kiranya Pengadilan berkenan mengadili para pihak yang berperkara serta memberikan keputusan sebagai berikut :

1. MENGABULKAN gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. MENYATAKAN bahwa para Penggugat i.c. 1) Kotmi 2). Umami, 3). Utami, 4). Agus Basuki, 5). Puguh Harianto, 6). Santoso, 7). Lusiani, 8). Sapto Tunggal dan 9). Yayuk Ribut Muji Rahayu adalah satu-satunya ahli waris almarhum Djidi bin Goenoredjo yang berhak atas harta peninggalannya ;
3. MENYATAKAN bahwa Para Penggugat adalah orang yang berhak dan pemilik yang sah atas sebidang tanah/bangunan objek sengketa sebagaimana terurai dalam

Hal. 3 dari 18 hal. Put. No. 1573 K/PDT/2010



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

Sertifikat Hak Milik No. 9 atas nama Djidi bin Goenoredjo Dusun Tepus Desa Sukorejo Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri dengan luas $\pm 210 \text{ M}^2$ batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Bagio dan Asri ;
Sebelah Utara : Jalan Desa / Jl. Tepus Gang II ;
Sebelah Timur : Pak Bayan Masiran ;
Sebelah Barat : Bu Yanti ;

4. **MENYATAKAN** bahwa tindakan Para Tergugat menguasai tanah/bangunan objek sengketa tanpa hak dan tanpa seizin Para Penggugat serta tidak mau menyerahkan kepada Para Penggugat selaku orang yang berhak atas harta peninggalan almarhum Djidi bin Goenoredjo adalah merupakan tindakan atau perbuatan melawan hukum ;
5. **MENGHUKUM** Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah/bangunan objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat ;
6. **MENGHUKUM** Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil maupun moriil kepada Para Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut :
Materiil yaitu tidak bisa menikmati atau menggunakan tanah/bangunan sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ;
Moriil yaitu perasaan tidak nyaman, menguras pikiran sehingga tidak bisa bekerja dengan nyaman sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ;
7. **MENYATAKAN** sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kediri atas tanah/bangunan objek sengketa ;
8. **MENETAPKAN** bahwa putusan pengadilan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad), meskipun ada permohonan banding ataupun kasasi ;
9. **MENGHUKUM** Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Bahwa apabila pengadilan berkehendak lain mohon berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya atau seturut prinsip hukum dan keadilan yang benar ;

Bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :



1. Para Penggugat bukanlah Penggugat yang sah karena tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dikuasai dan dimiliki Para Tergugat ;

Dalam posita gugatan Penggugat angka 4 disebutkan : "Bahwa almarhum Djidi bin Goenoredjo semasa hidupnya memiliki sebidang tanah/bangunan yang terletak di Dusun Tepus, Desa Sukorejo, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 9 atas nama Djidi bin Goenoredjo luas 210 M² ;

Berdasarkan dalil tersebut di atas, jelas bahwa Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah/bangunan yang dimiliki dan dikuasai oleh Para Tergugat karena Para Tergugat tidak pernah menempati objek sengketa milik Para Penggugat. Tanah/bangunan yang dimiliki dan dikuasai oleh Para Tergugat adalah miliknya sendiri yang berasal dari orang tua Para Tergugat. Tergugat I menguasai tanah/bangunan atas dasar Sertifikat Hak Milik No. 1026, Desa Sukorejo, seluas 1080 M² sedangkan Tergugat II menguasai tanah/bangunan atas dasar Sertifikat Hak Milik No. 2666, Desa Sukorejo, seluas 284 M², dengan demikian jelas bahwa Para Penggugat juga tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah/bangunan milik Para Tergugat a quo ;

Terkait dengan uraian di atas, Para Tergugat juga tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa milik Para Penggugat sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 9 yang diklaim dimiliki Para Penggugat tersebut. Bahwa berdasarkan penelusuran data yang dilakukan oleh Para Tergugat, ternyata Sertifikat Hak Milik No. 9 yang diklaim dimiliki Para Penggugat merupakan SERTIFIKAT SEMENTARA TANPA SURAT UKUR sehingga berdasarkan Penjelasan PP No. 10 Tahun 1961 Pasal 17 ayat (2) : "Dengan sendirinya SERTIFIKAT SEMENTARA TIDAK MEMBUKTIKAN SESUATU MENGENAI BATAS-BATAS TANAH, oleh karena sertifikat sementara tidak mempunyai surat ukur ;"

Bahwa karena tidak adanya hubungan hukum baik Para Penggugat dengan tanah/bangunan yang dimiliki dan dikuasai oleh Para Tergugat (SHM No. 1026 dan SHM 2666) maupun Para Tergugat atas tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Sementara No. 9 atau dengan kata lain Para Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat maupun objek gugatannya maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena salah satu syarat diterimanya suatu gugatan adalah adanya hubungan hukum yang melandasi suatu

Hal. 5 dari 18 hal. Put. No. 1573 K/PDT/2010



perbuatan hukum dari subjek hukum tidak terpenuhi dalam gugatan Para Penggugat tersebut. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat bukanlah Penggugat yang sah dalam perkara ini ;

Bahwa dengan tidak terpenuhinya hubungan hukum tersebut dalam gugatan Para Penggugat dan Para Penggugat bukanlah Penggugat yang sah dalam perkara ini, otomatis secara hukum tidak terdapat perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap objek sengketa milik Para Penggugat dengan kata lain Para Tergugat menguasai dan memiliki tanahnya sendiri berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut, yaitu SHM No. 1026 dan SHM 2666 dan tidak ada sangkut pautnya dengan tanah milik Para Penggugat sebagaimana yang didalilkannya dalam gugatan a quo ;

Bahwa karena tidak ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap objek sengketa maka tidak ada pula perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat atas objek sengketa tersebut, dengan demikian gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. Gugatan Para Penggugat salah objek ;

Terkait dengan uraian angka 1 di atas, berdasarkan alas hak yang dimiliki oleh Para Tergugat atas tanah yang dimiliki dan dikuasai tersebut, yakni SHM No. 1026 dan SHM 2666 sedangkan Para Penggugat mendalilkan bahwa ia mendasarkan pada alas hak berupa SHM Sementara No. 9 dengan demikian jelas bahwa GUGATAN PARA PENGGUGAT SALAH OBJEK karena terdapat perbedaan dasar kepemilikan yang berupa sertifikat hak milik demikian juga dengan luas dan batas-batas tanah yang tidak berkesesuaian antara yang dimiliki oleh Para Tergugat dengan yang diklaim milik Para Penggugat sehingga dapat dikatakan bahwa objek gugatan Para Penggugat berbeda dengan yang dimiliki dan dikuasai oleh Para Tergugat ;

Berdasarkan uraian tersebut jelas bahwa GUGATAN PARA PENGGUGAT SALAH OBJEK, untuk itu gugatan Para Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. Gugatan Para Penggugat telah daluwarsa ;

Dalam Gugatan Para Penggugat angka 1 disebutkan bahwa pada hari Selasa tanggal 15 Desember 1965 Djidi bin Goenoredjo atau juga ditulis Jidi meninggal dunia di Dusun Tepus Desa Sukorejo Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri dikarenakan sakit ;



Terkait dengan kutipan di atas tahun meninggalnya Djidi bin Goenoredjo, yakni tahun 1965 atau sekitar 33 (tiga puluh tiga) tahun dari gugatan Para Penggugat a quo ;

Hukum Agraria Indonesia mengenal berlalunya waktu lebih dari 20 (dua puluh) tahun terhadap penguasaan tanah merupakan salah satu bukti kuat adanya kepemilikan tanah yang sah. Hal tersebut didasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang daluwarsa (verjaring) Pasal 1963 KUH Perdata, yang berbunyi : "Siapa yang dengan itikad baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan daluwarsa dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun ;"

"Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya." dan Pasal 1967 KUH Perdata berbunyi : "Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan akan adanya suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk ;"

Disamping itu, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 24 ayat (2), "...pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran atau pendahulu-pendahulunya..." Dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan dalam Pasal 61 : "...penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan dan para pendahulu-pendahulunya... dapat digunakan sebagai dasar untuk pembukuan tanah tersebut sebagai milik yang bersangkutan ;"

Dalam hukum adat Indonesia tentang tanah yang dijadikan landasan Hukum Agraria Indonesia terdapat lembaga *rechtsverwerking* yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan atas tanah kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai oleh pihak lain

Hal. 7 dari 18 hal. Put. No. 1573 K/PDT/2010



melalui perolehan hak dengan itikad baik. Penerapan *rechtsverwerking* dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 210/K/Sip/1955 tanggal 10-10-1957 dengan amar putusan, "Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena Para Penggugat dengan mendiamkan soalnya sampai 25 tahun harus dianggap menghilangkan haknya (*rechtsverwerking*) ;"

Putusan Mahkamah Agung Nomor 239/K/sip/1957 tanggal 24-09-1958 dengan amar putusan, "...dan dalam perkara ini tampak kelalaian ibu Penggugat asli dengan tidak bertindak sama sekali sehingga tanah tersebut dapat dikuasai oleh Tergugat asli selama lebih kurang 18 tahun, dan karena kelalaian itu atas dasar penganggapan melepaskan hak (*rechtsverwerking*) Penggugat asli dianggap telah melepaskan hak atas tanah sengketa : Putusan Mahkamah Agung yang lain adalah Putusan Nomor 361/K/Sip/1958 tanggal 26-11-1958 dan Putusan Nomor 70/K/Sip/1959 tanggal 7-3-1959 ;

Terkait dengan lembaga *rechtsverwerking* ini dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) disebutkan : "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 itu 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 sertifikat hak milik yang dimiliki oleh Tergugat I, yakni sertifikat hak milik No. 1026 Desa Sukorejo diterbitkan pada tanggal 23 Februari 1991 atau sudah sekitar 17 (tujuh belas) tahun sejak diterbitkan sampai diajukannya gugatan a quo sehingga Para Penggugat sudah tidak punya hak lagi untuk melakukan tuntutan hukum atas sertifikat tersebut atau dengan kata lain hak tersebut sudah gugur karena lampau waktu (daluwarsa) ;

Berdasarkan uraian di atas, gugatan Para Penggugat telah lampau waktu (daluwarsa), untuk itu gugatan tersebut pantas untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

4. Gugatan Para Penggugat kurang pihak ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa Para Penggugat mendalilkan gugatannya dengan alas hak sertifikat hak milik sementara No. 9 dan Para Tergugat menolak dalil Para Penggugat tersebut dengan alas hak sertifikat hak milik No. 1026 dan No. 2666 sehingga perkara ini mau ataupun tidak mau harus melibatkan Kantor Pertanahan dan atau pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang menerbitkan sertifikat, dengan demikian seharusnya Kepala Kantor Pertanahan dan atau Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional dijadikan pihak sebagai Tergugat dalam perkara ini. Dengan tidak dijadikannya pihak dalam perkara ini, jelas gugatan Para Penggugat kurang pihak sehingga pantas untuk dinyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

Bahwa di atas tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat I terdapat pihak-pihak lain yang bersama-sama menguasai tanah tersebut, yakni Prayogo, Subagyo dan Masriati yang tidak dimasukkan sebagai pihak yang digugat dalam gugatan Para Penggugat a quo. Dengan tidak digugatnya Prayogo, Subagyo dan Masriati jelas gugatan Para Penggugat kurang pihak, untuk itu pantas untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

5. Gugatan Para Penggugat Obscurelabel ;

Bahwa dalam gugatan Para Penggugat angka 4 disebutkan bahwa sertifikat hak milik No. 9 atas nama Djidi bin Goenoredjo luas 210 M² dengan batas-batas :

Sebelah Selatan : Bagio dan Asri ;

Sebelah Utara : Jalan Desa / Jl. Tepus Gang II ;

Sebelah Timur : Pak Bayan Masiran ;

Sebelah Barat : Bu Yanti ;

Bahwa batas-batas yang disebutkan oleh Para Penggugat tersebut sama sekali tidak jelas dasarnya karena dalam sertifikat hak milik No. 9 yang berdasarkan penelusuran data merupakan sertifikat sementara yang tidak mempunyai surat ukur yang merupakan kelengkapan suatu sertifikat (lihat PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah pasal 13 ayat (3)), yang mana didalamnya batas-batas dan letak tanah tersebut dengan jelas dan pasti disebutkan dalam surat ukur tersebut. Dengan tidak adanya surat ukur dalam sertifikat a quo, maka batas-batas dan letak tanah yang diklaim oleh Para Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas dasarnya. Hal tersebut sejalan dengan penjelasan PP No. 10 Tahun 1961 Pasal 17 ayat (2) : "Dengan sendirinya SERTIFIKAT SEMENTARA TIDAK MEMBUKTIKAN

Hal. 9 dari 18 hal. Put. No. 1573 K/PDT/2010

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)



SESUATU MENGENAI BATAS-BATAS TANAH, oleh karena sertifikat sementara tidak mempunyai surat ukur ;”

Ketidajelasan dari batas-batas dan letak tanah yang disebutkan oleh Para Penggugat adalah dapat pula dilihat dari luas tanah. Berdasarkan gugatan Para Penggugat luas tanah yang diklaim Para Penggugat HANYA seluas 210 M² sedangkan dari sertifikat-sertifikat milik Para Tergugat luas tanah yang ada secara faktual di lapangan seluas 1364 M², dengan demikian batas-batas dan letak tanah yang diklaim milik Para Penggugat adalah kabur dan tidak jelas ;

Berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas batas-batas dan letak tanahnya sehingga gugatan tersebut kabur (obscur label), untuk itu pantas dinyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonvensi :

1. Para Tergugat dalam Konvensi adalah Para Penggugat Rekonvensi sedangkan Para Penggugat dalam Konvensi adalah Para Tergugat dalam Rekonvensi ini ;
2. Dalil-dalil Para Tergugat/Para Penggugat Rekonvensi yang terurai dalam eksepsi dan dalam pokok perkara Konvensi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dianggap diulang kembali dalam Rekonvensi ini, mutatis mutandis ;
3. Para Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah tanah dan bangunan terletak di Rukun Tetangga 03 Rukun Warga 05 Dusun Tepus, Desa Sukorejo, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri sebagaimana terurai dalam sertifikat hak milik No. 1026 seluas 1080 M² dan sertifikat hak milik No. 2666 seluas 284 M² yang dikuasai dan dimiliki sejak orang tua Para Penggugat Rekonvensi masih hidup sampai meninggal dunia dan sekarang dalam pemilikan dan penguasaan Para Penggugat Rekonvensi serta tidak pernah dipindahtangankan dan atau tidak pernah diperjualbelikan kepada pihak manapun ;
4. Bahwa tanpa dasar kepemilikan yang jelas, tiba-tiba Para Tergugat Rekonvensi mengaku dan mengklaim tanah dan bangunan milik Para Penggugat Rekonvensi tersebut sebagai miliknya, bahkan kemudian melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri ;
5. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi mengaku dan mengklaim tanah dan bangunan milik Para Penggugat Rekonvensi sebagai miliknya, dan kemudian melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tanpa dasar



kepemilikan yang jelas adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang sangat merugikan Para Penggugat Rekonvensi ;

6. Bahwa kerugian yang diderita Para Penggugat Rekonvensi baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat Rekonvensi tersebut dirinci sebagai berikut :

Kerugian materiil

- a Untuk pengurusan perkara ini sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ;
- b Kerugian berupa kemungkinan keuntungan yang seharusnya diperoleh Para Penggugat Rekonvensi jika Para Tergugat Rekonvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat Rekonvensi sebagaimana tersebut di atas dihitung sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ;

Kerugian Immateriil

Kerugian immateriil yang diderita Para Penggugat Rekonvensi berupa ketidakketenangan dalam melakukan usaha karena mendapat tekanan dan intimidasi dari Para Tergugat Rekonvensi dan hilangnya kepercayaan dari rekanan yang bisa melakukan kontrak-kontrak usaha yang tidak dapat dinilai dengan materi (uang) tetapi untuk memudahkan penghitungan dinilai sebesar Rp. 550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) ;

Dengan demikian kerugian materiil dan imateriil yang diderita Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;

7. Bahwa karena kerugian-kerugian tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng membayar uang sebesar Rp. 750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus ;
8. Bahwa untuk menjamin kerugian-kerugian di atas, mohon dilakukan sita jaminan terhadap rumah dan tanah serta barang-barang lain baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak milik Para Tergugat Rekonvensi yang jumlah dan macamnya akan disulkan kemudian ;
9. Bahwa untuk dipatuhinya putusan, mohon Para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa berupa uang tunai sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari kelalaian atau keterlambatan untuk melaksanakan putusan sejak putusan dibacakan ;



10. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang nyata milik Para Penggugat Rekonvensi mohon dinyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, perlawanan maupun peninjauan kembali (uitvoerbaar bij voorraad) ;
11. Bahwa perkara ini timbul karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi, maka mohon segala biaya perkara dibebankan kepada Para Tergugat Rekonvensi ;

Berdasarkan uraian di atas, mohon kepada Majelis Hakim untuk menerima jawaban Para Tergugat dan Rekonvensi ini dan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Rekonvensi :

1. Menerima gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah tanah dan bangunan terletak di Rukun Tetangga 03 Rukun Warga 05 Dusun Tepus Desa Sukorejo Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri sebagaimana terurai dalam sertifikat hak milik No. 1026 seluas 1080 M² dan sertifikat hak milik No. 2666 seluas 284 M² ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap rumah dan tanah serta barang-barang lain baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak milik Para Tergugat Rekonvensi yang jumlah dan macamnya akan disusulkan kemudian ;
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi mengaku dan mengklaim tanah dan bangunan milik Para Penggugat Rekonvensi sebagai miliknya, dan kemudian melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tanpa dasar kepemilikan yang jelas adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang sangat merugikan Para Penggugat Rekonvensi ;
5. Menyatakan menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng membayar kepada Para Penggugat Rekonvensi uang sebesar Rp. 750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus yang uraian rinciannya sebagaimana dalam posita angka 6 di atas ;
6. Menyatakan menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa berupa uang tunai sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari kelalaian atau keterlambatan untuk melaksanakan putusan sejak putusan dibacakan ;



7. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, perlawanan maupun peninjauan kembali (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri telah mengambil putusan, dengan putusannya dalam perkara No. 55/Pdt.G/2008/PN.Kdi tanggal 29 Januari 2009 yang amarnya sebagai berikut :

1. Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan II seluruhnya ;

2. Dalam Pokok Perkara :

Dalam Konvensi

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Konvensi ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sebesar Rp. 917.000,00 (sembilan ratus tujuh belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusannya dalam perkara No. 463/PDT/2009/PT.SBY tanggal 5 Januari 2010 ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Para Penggugat – Pemanding ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tanggal 29 Januari 2009 Nomor 55/Pdt.G/2008/PN.Kdi. Sekedar mengenai susunan amar putusannya, sehingga amarnya selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan II seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

Hal. 13 dari 18 hal. Put. No. 1573 K/PDT/2010



- Menyatakan gugatan Para Penggugat Konvensi ditolak untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi/ Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 24 Februari 2010 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 9 Maret 2010 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 55/Pdt.G/2008/PN.Kdi yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada 18 Maret 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding yang pada tanggal 29 Maret 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri pada tanggal 7 April 2010 ;

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 secara formal dapat diterima;

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

Alasan Kasasi I :

"Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan ;"

1. Bahwa Majelis Hakim telah lalai oleh karena Putusan Pengadilan a quo tidak memuat alasan-alasan dan dasar-dasar dari putusan itu, selain itu juga tidak memuat pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili ;



2. Bahwa oleh karena Majelis Hakim tidak memenuhi syarat-syarat a quo sebagaimana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sudah selayaknya apabila putusan tersebut haruslah dibatalkan ;

ALASAN KASASI II :

"Telah salah menerapkan atau melanggar hukum yaitu meletakkan dasar asas legal formalitas hukum pembuktian yang terkait dengan pokok persoalan ;"

- 1 Bahwa Majelis Hakim telah melakukan kesalahan dan kekeliruan yang sangat serius dalam mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/ Para Pemohon Kasasi yaitu **Sertifikat Hak Milik Nomor 9 (Sertifikat Sementara) atas nama Djidi bin Goenoredjo** yang notabene merupakan alat bukti otentik kepemilikan tanah sehingga harus dipandang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna ;
- 2 Bahwa sudah seharusnya gugatan Para Penggugat kini Para Pemohon Kasasi yang telah membuktikan dengan cukup (berdasar akta otentik) **untuk dikabulkan** namun kenyataan justru bukti-bukti berupa surat/akta otentik tidak sama sekali dipertimbangkan (Niet Voldeonde Gemotiveerd) ;
- 3 Bahwa menunjuk pada ketentuan Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang pada pokoknya berisi ketentuan bahwa **"Sertifikat Sementara (walaupun tanpa surat ukur) tetap berfungsi sebagai sertifikat dan mempunyai kekuatan pembuktian seperti sertifikat"**. Oleh karena ketentuan tersebut di atas, maka penguasaan tanah objek sengketa oleh Para Tergugat/Para Termohon Kasasi adalah nyata-nyata perbuatan melawan hukum ;
- 4 Bahwa dalil Para Tergugat/Para Termohon Kasasi yang mendalilkan bahwa tanah objek sengketa yang dimaksud Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi bukan tanah objek sengketa yang ditempati Para Tergugat/Para Termohon Kasasi adalah jelas tidak benar karena Para Tergugat/Para Termohon Kasasi hanya berusaha mengalihkan tanah objek sengketa yang dimaksud oleh Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi ;
- 5 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya juncto Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri dalam putusannya pada halaman 30 yang menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi salah objek karena terdapat luas perbedaan tanah objek sengketa antara tanah yang dimaksud Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi seluas $\pm 0,021$ ha dengan tanah yang

Hal. 15 dari 18 hal. Put. No. 1573 K/PDT/2010



ditempati Para Tergugat/Para Termohon Kasasi seluas $\pm 0,043$ adalah pertimbangan yang salah dan terlalu sempit dalam menafsirkan oleh karena yang digugat oleh Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi disini adalah **sebagian dari tanah yang ditempati Para Tergugat/Para Termohon Kasasi sesuai dengan apa yang tercantum dalam SHM No. 9 yaitu seluas 210 M²** yang merupakan hak dari Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi, dan bukan keseluruhan dari tanah yang ditempati Para Tergugat/Para Termohon Kasasi ;

6. Bahwa oleh karena Judex Factie telah salah meletakkan dasar hukum pembuktian yang terkait dengan pokok persoalan/gugatan maka salah pula dasar pertimbangan hukum yang diambil Judex Factie dalam menyelesaikan sengketa yang ada, sehingga putusan Judex Factie tersebut bersifat **Onvoldoende Gemotiveerd (Niet Voldoende Gemotiveerd)** dan karenanya putusan tersebut haruslah dibatalkan ;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena putusan Judex Factie telah tepat dan tidak salah menerapkan hukum, karena gugatan Penggugat tidak didukung dengan alat bukti yang cukup dan dari pemeriksaan persidangan maupun hasil pemeriksaan setempat terdapat perbedaan antara luas tanah dalam gugatan dengan kenyataan di lapangan, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan pada pemeriksaan dalam 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 tentang Mahkamah Agung (Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi : **1). KOTMI, 2). UMAMI, 3).UTAMI, 4). AGUS**



BASUKI, 5). PUGUH HARIANTO, 6). SANTOSO, 7). LUSIANI, 8). SAPTO TUNGGAL, 9). YAYUK RIBUT MUJI RAHAYU tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka 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 Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : **1). KOTMI, 2). UMAMI, 3).UTAMI, 4). AGUS BASUKI, 5). PUGUH HARIANTO, 6). SANTOSO, 7). LUSIANI, 8). SAPTO TUNGGAL, 9). YAYUK RIBUT MUJI RAHAYU,** tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 27 Oktober 2010 oleh Marina Sidabutar, SH. MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Yulius, SH. MH. dan Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, SH. MA. 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 Hari Sugiharto, SH. MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./H. Yulius, SH. MH.

ttd./Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, SH. MA.

K e t u a :

ttd./Marina Sidabutar, SH. MH.

Panitera Pengganti :

ttd./Hari Sugiharto, SH. MH.

Biaya-biaya :

1. M e t e r a i Rp . 6.000,-

2. R e d a k s i Rp . 5.000,-

Hal. 17 dari 18 hal. Put. No. 1573 K/PDT/2010



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

3. Administrasi Kasasi Rp. 489.000,-
Jumlah Rp. 500.000,-

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH., MH.

NIP. : 040 044 809