



P U T U S A N

No. 3288 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

TARJA (SUTARJA) bin DJARMA, bertempat tinggal di Dusun Bogor, Desa Bogor, Kecamatan Anjatan, Kabupaten Indramayu, dalam hal ini memberi kuasa kepada: **ZIHNUL MUSFI, S.H.**, dan **USEP SYARIF HIDAYAT, S.H.**, para Advokat, berkantor di Jalan Langko No. 18 Mataram, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

m e l a w a n :

Hj. NENDEN TUTI, bertempat tinggal di Kampung Kancuh RT.04 RW.15, Desa Cihideung, Kecamatan Parongpong, Kab. Bandung Barat;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

dan:

1 SUKANDI bin SIDI, bertempat tinggal di Dusun Pasarean, RT. 03 RW. 02, Desa Cilandak, Kecamatan Anjatan, Kabupaten Indramayu;

2 PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI DALAM NEGERI Cq. GUBERNUR JAWA BARAT Cq. BUPATI KEPALA DAERAH KABUPATEN SUBANG Cq. CAMAT KEPALA WILAYAH KECAMATAN COMPRENG SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, berkedudukan di Kantor Pemerintah Kecamatan Compreng, Kabupaten Subang;

Para turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan turut Tergugat/para turut 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

Hal. 1 dari 16 hal. Put. No. 3288 K/Pdt/2012



Pemohon Kasasi dan para turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Subang pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa pada tahun 1994 Penggugat telah membeli 3 (tiga) bidang tanah sawah dari Tarja bin Djarma (Tergugat II), sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Comprang selaku PPAT (Turut Tergugat), yaitu:

1 Sebidang tanah sawah Persil No. 98/S.I, Kohir No. C. 1320, seluas 830 m² terletak di Blok Kepuh, Desa Kalensari, Kecamatan Comprang, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Darma/Kodien;
Sebelah Timur : Jalan Desa;
Sebelah Selatan : Jalan Desa;
Sebelah Barat : Dartin;

Berdasarkan Akta Jual Beli No. 527/CMPG/1994 tertanggal 19 Oktober 1994;

2 Sebidang tanah sawah Persil No. 25/S.II, Kohir No. C. 1320, seluas 7.620 m² terletak di Blok Bendungansari, Desa Kalensari, Kecamatan Comprang, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : S. Turinah;
Sebelah Timur : S. Wajan;
Sebelah Selatan : S. Sarjan;
Sebelah Barat : S. Kusnadi;

Berdasarkan Akta Jual Beli No. 526/CMPG/1994 tertanggal 19 Oktober 1994;

3 Sebidang tanah sawah Persil No. 23/S.I, Kohir No. C.1320, seluas 5.490 m² terletak di Blok Gandasari, Desa Kalensari, Kecamatan Comprang, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : S. Kadian/Darma;
Sebelah Timur : S.H. Karnata;
Sebelah Selatan : S. Dasa;
Sebelah Barat : Jalan Desa;

Berdasarkan Akta Jual Beli No. 525/CMPG/1994 tertanggal 19 Oktober 1994;

- 1 Bahwa tanah-tanah sawah yang telah Penggugat beli tersebut di atas (angka



1, 2, dan 3) sejak jual beli tersebut telah digarap/dikuasai oleh Penggugat selaku pemilik dan berjalan sampai 15 (lima belas) tahun, namun tiba-tiba pada tahun 2009 tanah-tanah sawah tersebut telah diserobot dan dirampas dengan paksa oleh Tergugat I dengan menyuruh orang-orang yang tidak bertanggung jawab (premanisme), dengan alasan Tergugat I dapat beli dari Tergugat II berdasarkan:

- 1 Akta Jual beli No. 409/AJB/COMP/2009 tertanggal 30 Oktober 2009, yang dibuat oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Compreng, Kabupaten Subang (pejabat baru) selaku PPAT (turut Tergugat);
- 2 Akta Jual beli No. 412/AJB/CMP/2009 tertanggal 2 November 2009, yang dibuat oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Compreng, Kabupaten Subang (pejabat baru) selaku PPAT (turut Tergugat);
- 2 Bahwa jual beli yang dilakukan antara: Sutarja (Tarja) selaku pihak penjual dengan Sukandi bin Sidi sebagai pihak pembeli atas tanah milik Penggugat (obyek perkara) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 409/AJB/COMP/2009 tertanggal 30 Oktober 2009 dan Akta Jual Beli No. 412/AJB/CMP/2009 tertanggal 2 November 2009 adalah merupakan jual beli yang tidak benar, karena tanah sawah tersebut milik Penggugat yang diperoleh hasil beli dari Tarja (Sutarja) bin Jarma (Tergugat II) pada tahun 1994, dana sejak jual beli tersebut Tergugat II bukan lagi sebagai pemilik atas tanah-tanah sawah yang sudah menjadi milik Penggugat. Sehingga Tergugat II telah melakukan perbuatan yang melawan hukum karena telah menjual tanah-tanah sawah yang sudah bukan miliknya lagi/milik orang lain, yaitu milik Penggugat. Oleh karenanya Akta Jual Beli No. 409/AJB/COMP/2009 tertanggal 30 Oktober 2009 dan Akta Jual Beli No. 412/AJB/CMP/2009 tertanggal 2 November 2009 adalah merupakan Akta Jual Beli yang tidak mempunyai kekuatan hukum dan cacat hukum karena dibuat dengan cara-cara yang tidak benar;
- 3 Bahwa perbuatan Tergugat I yang mengaku-ngaku telah membeli tanah-tanah sawah perkara dari Tergugat II adalah perbuatan yang salah dan keliru, karena Tergugat I juga mengetahui pada tahun 2009 pemilik/ yang menguasai tanah sawah tersebut adalah Penggugat, sehingga sudah sepatutnya Tergugat I tidak melakukan jual beli atas tanah perkara dengan Tergugat II selaku penjual, dan patut diduga Tergugat I dan Tergugat II mempunyai niat jahat yang ingin merebut tanah-tanah sawah



milik Penggugat dengan cara-cara yang tidak benar (melawan hukum). Oleh karenanya Tergugat I terkualifikasi sebagai "pembeli yang beritikad tidak baik";

- 4 Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah merebut dengan paksa dan menguasai/menggarap tanah-tanah sawah milik Penggugat terkualifikasi sebagai perbuatan yang melawan hukum;
- 5 Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang telah merampas tanah sawah milik Penggugat, jelas-jelas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat atas hasil panen yang seharusnya dinikmati oleh Penggugat sejak tahun 2009, oleh karenanya wajar apabila Penggugat menuntut ganti rugi atas hasil panen tersebut sejak tahun 2009 sampai gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang telah berjalan 3 (tiga) kali panen (dalam 1 tahun menghasilkan dua kali panen), dan untuk tanah seluas \pm 2 bau (tanah terperkara) dapat menghasilkan 8 ton gabah untuk setiap kali panennya, sehingga apabila dinilai dengan rupiah dengan harga Rp 4.500.000,-/ton, maka ganti rugi yang harus dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar Rp 108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus dengan mendapat bukti pembayaran berupa kwitansi, dengan perincian sebagai berikut:
 - 3 kali panen x 8 ton gabah x @ Rp 4.500.000,-/ton = Rp 108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah). Jumlah tersebut belum termasuk ganti rugi bulan berjalan sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ataupun sampai dengan Tergugat I menyerahkan tanah-tanah sawah tersebut kepada Penggugat selaku pemiliknya;
- 6 Bahwa wajar dan beralasan pula apabila Penggugat menuntut uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat I sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap harinya untuk setiap keterlambatan memenuhi isi putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 7 Bahwa dengan demikian wajar dan cukup beralasan apabila para Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Subang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk menghukum turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;
- 8 Bahwa Penggugat mempunyai kekhawatiran dan dugaan yang cukup beralasan, dimana para Tergugat akan memindahtangankan kepada orang lain ataupun menghilangkan dari tangannya, atas tanah sawah terperkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan cara jual beli dan lain sebagainya, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Subang untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah sawah terperkara;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Subang agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2 Menetapkan secara hukum bahwa tanah sawah terperkara, berupa:
 - a Sebidang tanah sawah persil No. 98/S.I, Kohir No. C.1320, seluas 830 m² terletak di Blok Kepuh, Desa Kalensari, Kecamatan Comprang, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:

Sebelah Utara	: Darma/Kodien;
Sebelah Timur	: Jalan Desa;
Sebelah Selatan	: Jalan Desa;
Sebelah Barat	: Dartin;

Berdasarkan Akta Jual Beli No. 527/CMPG/1994 tertanggal 19 Oktober 1994;
 - b Sebidang tanah sawah Persil No. 25/S.II, Kohir No. C.1320, seluas 7.620 m² terletak di Blok Bendungansari, Desa Kalensari, Kecamatan Comprang, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:

Sebelah Utara	: S. Turinah;
Sebelah Timur	: S. Wajan;
Sebelah Selatan	: S. Sarjan;
Sebelah Barat	: S. Kusnadi;

Berdasarkan Akta Jual Beli No. 526/CMPG/1994 tertanggal 19 Oktober 1994;
 - c Sebidang tanah sawah Persil No. 23/S.I, Kohir No. C.1320, seluas 5.490 m² terletak di Blok Gandasari, Desa Kalensari, Kecamatan Comprang, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:

Sebelah Utara	: S. Kadian/Darma;
Sebelah Timur	: S.H. Karnata;
Sebelah Selatan	: S. Dasa;
Sebelah Barat	: Jalan Desa;

Berdasarkan Akta Jual Beli No. 525/CMPG/1994 tertanggal 19 Oktober 1994;

Hal. 5 dari 16 hal. Put. No. 3288 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah milik Penggugat yang diperoleh dari hasil pembelian dari Tergugat II;

- 3 Menyatakan secara hukum bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan yang melawan hukum;
- 4 Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum jual beli atas tanah-tanah sawah obyek perkara yang dilakukan oleh Tergugat II (selaku pihak penjual) dengan Tergugat I (selaku pihak Pembeli);
- 5 Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I adalah merupakan Pembeli yang beritikad tidak baik;
- 6 Menyatakan secara hukum Akta Jual Beli yang telah diterbitkan oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Comprang selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (turut Tergugat) terdiri dari:
 - a Akta Jual beli No. 409/AJB/COMP/2009 tertanggal 30 Oktober 2009 yang dibuat oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Comprang, Kabupaten Subang (pejabat baru) selaku PPAT (turut Tergugat);
 - b Akta Jual Beli No. 412/AJB/CMP/2009 tertanggal 2 November 2009 yang dibuat oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Comprang, Kabupaten Subang (pejabat baru) selaku PPAT (turut Tergugat);

Adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

- 7 Menghukum para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sawah perkara kepada para Penggugat dalam keadaan bebas dari segala akibat hukumnya;
- 8 Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi hasil panen kepada Penggugat atas penguasaan tanah perkara sejak tahun 2009 sampai dengan perkara gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang selama 3 (tiga) kali panen yang telah diperhitungkan sejumlah Rp 108.000.000,- (seratus delapan juta Rupiah) secara tunai dan sekaligus dengan mendapat bukti pembayaran berupa kwitansi. (jumlah tersebut belum termasuk ganti rugi bulan/tahun berjalan sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (incralt);
- 9 Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1000.000,- (satu juta Rupiah) kepada Penggugat untuk setiap hari keterlambatan memenuhi putusan ini;
- 10 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang

dilakukan oleh Pengadilan Negeri Subang atas tanah perkara;



11 Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

12 Menghukum turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

ATAU: Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

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

1 Gugatan Kurang Pihak;

Bahwa gugatan Penggugat batal demi hukum karena kurang pihak, seharusnya tidak hanya Camat Comprang selaku PPATS Kecamatan Comprang saja yang dimasukkan sebagai pihak turut Tergugat, akan tetapi Kepala Desa Kalensari juga harus dimasukkan menjadi pihak turut Tergugat, mengingat Kepala Desa Kalensari mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam perkara ini, terkait dengan kesaksian peralihan hak atas tanah dari Tergugat II kepada Tergugat I dan hak kepemilikan tanah adat kepunyaan Tergugat II yang tercatat di dalam buku Leter C Desa Kalensari;

2 Gugatan Obscuur Libel;

Bahwa gugatan Penggugat batal demi hukum karena tidak jelas (obscur libel) dan keliru atau salah alamat mengenai lokasi blok objek tanah yang digugat oleh Penggugat karena Tergugat II tidak pernah memiliki tanah di Blok Kepuh, Blok Gandasari dan Blok Bendungan sari, sebagaimana gugatan Penggugat pada huruf a nomor 1, 2 dan 3. Di samping itu Tergugat II tidak pernah merasa menjual tanahnya kepada Penggugat pada tahun 1994, Tergugat II tidak pernah kenal dan bertemu dengan Penggugat, Tergugat II tidak pernah menerima uang pembayaran-pembayaran tanah baik langsung maupun tidak langsung dari Penggugat, dan Tergugat II pun tidak pernah menandatangani akta-akta jual beli yang dimiliki oleh Penggugat, sebagaimana AJB No. 527/CMPB/1994 tertanggal 19 Oktober 1994, AJB No. 526/CMPG/1994, tertanggal 19 Oktober 1994, dan AJB No. 525/CMPG/1994, tertanggal 19 Oktober 1994, dan AJB No. 525/CMPG/1994, tertanggal 19 Oktober 1994, oleh karena itu AJB-AJB tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum;

3 Gugatan Error In Persona

Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak karena error in persona, dimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terbukti antara Tergugat II dengan Penggugat tidak pernah tercipta hubungan hukum apapun, sedangkan terjadinya peralihan hak atau jual beli tanah disyaratkan adanya hubungan hukum antara Tergugat dengan Penggugat. Hal ini jelas-jelas Penggugat telah melakukan rekayasa agar dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II dan Tergugat I dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dianggap menguasai dan menggarap tanah-tanah milik Penggugat padahal yang sebenarnya Tergugat II tidak pernah merasa menjual tanah tersebut kepada Penggugat, dan Tergugat II tidak pernah mengenal dan bertemu dengan Penggugat dan terhadap tanah-tanah yang dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I adalah tanah milik Tergugat II sendiri;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Subang telah mengambil putusan, yaitu Putusan No. 03/Pdt.G/2011/PN.Sbg tanggal 25 Januari 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menetapkan secara hukum bahwa tanah sawah terperkara, berupa:
 - a Sebidang tanah sawah persil No. 98/S.I, Kohir No. C.1320, seluas 830 m² terletak di Blok Kepuh, Desa Kalensari, Kecamatan Comprang, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:

Sebelah Utara	: Darma/Kodien;
Sebelah Timur	: Jalan Desa;
Sebelah Selatan	: Jalan Desa;
Sebelah Barat	: Dartin;

Berdasarkan Akta Jual Beli No. 527/CMPG/1994 tertanggal 19 Oktober 1994;
 - b Sebidang tanah sawah Persil No. 25/S.II, Kohir No. C.1320, seluas 7.620 m² terletak di Blok Bendungansari, Desa Kalensari, Kecamatan Comprang, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:

Sebelah Utara	: S. Turinah;
Sebelah Timur	: S. Wajan;
Sebelah Selatan	: S. Sarjan;
Sebelah Barat	: S. Kusnadi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Akta Jual Beli No. 526/CMPG/1994 tertanggal 19 Oktober 1994;
c Sebidang tanah sawah Persil No. 23/S.I, Kohir No. C.1320, seluas 5.490 m²
terletak di Blok Gandasari, Desa Kalensari, Kecamatan Comprang,
Kabupaten Subang, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : S. Kadian/Darma;
Sebelah Timur : S.H. Karnata;
Sebelah Selatan : S. Dasa;
Sebelah Barat : Jalan Desa;

Berdasarkan Akta Jual Beli No. 525/CMPG/1994 tertanggal 19 Oktober 1994;
Adalah milik Penggugat yang diperoleh dari hasil pembelian dari Tergugat II;

- 3 Menyatakan secara hukum bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan yang melawan hukum;
- 4 Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum jual beli atas tanah-tanah sawah obyek perkara yang dilakukan oleh Tergugat II (selaku pihak penjual) dengan Tergugat I (selaku pihak Pembeli);
- 5 Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I adalah merupakan Pembeli yang beritikad tidak baik;
- 6 Menyatakan secara hukum Akta Jual Beli yang telah diterbitkan oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Comprang selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (turut Tergugat) terdiri dari:
 - a Akta Jual beli No. 409/AJB/COMP/2009 tertanggal 30 Oktober 2009 yang dibuat oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Comprang, Kabupaten Subang (pejabat baru) selaku PPAT (turut Tergugat);
 - b Akta Jual Beli No. 412/AJB/CMP/2009 tertanggal 2 November 2009 yang dibuat oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Comprang, Kabupaten Subang (pejabat baru) selaku PPAT (turut Tergugat);Adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 7 Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sawah perkara tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
- 8 Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang ini

berjumlah Rp 2.686.000,- (dua juta enam ratus delapan puluh enam ribu Rupiah);

- 9 Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Hal. 9 dari 16 hal. Put. No. 3288 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)



10 Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan No. 245/Pdt/2012/PT.Bdg tanggal 25 Juni 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding pada tanggal 08 Agustus 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Januari 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 16 Agustus 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi No. 03/Pdt.G/2011/PN.Sbg jo No. 245/Pdt/2012/PT.Bdg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Subang, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Agustus 2012;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 03 September 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat II/ Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 27 September 2012;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

- 1 Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung dalam memutus perkara a quo telah salah dalam menerapkan hukum hal ini dapat dilihat dalam pertimbangan hukumnya yang sama sekali tidak ada alasan-alasan hukum terhadap keberatan-keberatan yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II;

Bahwa Judex Facti seharusnya mempedomani:

- Putusan Pengadilan yang didasarkan atas pertimbangan yang menyimpang dan dasar gugatan haruslah dibatalkan. (Putusan Mahkamah Agung tanggal 1 September 1971 No. 372 K/Sip/1970)

(dalam perkara: Lo Ding Siang lawan Bank Dagang Negara Indonesia Unit I Semarang, dengan Susunan Majelis: 1. Prof. K. Sardjono, S.H.; 2. Sri Widojati Wiratmo Soekito, S.H.; 3. Busthanul Arifin, S.H.);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (onvoldoende gemotiveerd) harus dibatalkan;
 - i.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan tentang keterangan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugatan penggugat dapat dikabulkan sebagian” dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (tegenbewijs) dari pihak Tergugat-Tergugat asli. (Putusan Mahkamah Agung tanggal 22 Juli 1970 No. 638 K/Sip/1969. dalam perkara: Cijo lawan Handjoprajitno alias Bungik dkk. dengan Susunan Majelis: 1. Prof. R. Soebekti, S.H., 2. Indrohanto, S.H., 3. D.H. Lumbanradja, S.H.);
 - Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan (niet onvoldoende gemotiveerd) dan terdapat ketidaktertiban dalam beracara (khususnya mengenai surat bukti P.3. s/d 6 yang diduga palsu). (putusan Mahkamah Agung tanggal 18 Oktober 1972 No. 672 K/Sip/1972. dalam perkara: Liem Hwang Tin cs lawan Liem Nio Hiap; Mathias, dengan Susunan Majelis: 1. Prof. R. Subekti, S.H., 2. Indroharto, S.H., 3. Bustanul Arifin, S.H.);
 - Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang isinya hanya menyetujui dan menjadikan sebagai alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup. Dan pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi. (putusan Mahkamah Agung tanggal 19 Agustus 1972 No. 9 K/Sip/1972. dalam perkara: Dulkapi lawan Kantoswardjo cs, dengan Susunan Majelis: 1. Prof. R. Sardjono, S.H., 2. D.H. Lurnbanradja, S.H., 3. R.Z. Asikin Kusumah Atmadja, S.H.);
- 2 Bahwa secara keliru Pengadilan Tinggi Bandung tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan dari Pemohon Kasasi;
 - 3 Bahwa Termohon Kasasi pada saat persidangan memberikan alat bukti P-1,

P-2, dan P-3 berupa: Foto copy Akta Jual Beli No. 527/CMPG/1994; Foto copy Akta Jual Beli No. 526/CMPG/1994; dan Foto copy Akta Jual Beli No. 525/CMPG/1994;

Hal. 11 dari 16 hal. Put. No. 3288 K/Pdt/2012



“Apakah alat bukti P-1, P-2, dan P-3 merupakan bukti kepemilikan dari Terbanding/Penggugat atas tanah obyek sengketa ?” Maka harus dibuktikan dahulu kekuatan dari alat bukti P-1, P-2, dan P-3 tersebut, apakah alat bukti P-1, P-2, dan P-3 mempunyai kekuatan pembuktian lahir ?;

Bahwa terhadap untuk apa akta itu digunakan, diwajibkan untuk membenarkan (mengakui/memungkiri) tanda tangannya, sedangkan Principal (Pemohon Kasasi) cukup hanya menerangkan bahwa ia tidak kenal tanda tangan tersebut bersesuaian yang dimaksud oleh Pasal 1876 B.W. Juncto Pasal 2 Stb. 1867, No. 29, Pasal 289 RBg;

Bahwa alat bukti P-1, P-2, dan P-3 dan keterangan saksi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II dalam persidangan dan pada pemeriksaan setempat terbukti Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat bukan sebagai pemilik tanah obyek sengketa, hal tersebut terungkap sebagaimana terurai di bawah ini;

a Bahwa dilihat secara lahir alat bukti tersebut belum cukup sebagai dasar perolehan hak atas tanah milik Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang sekarang menjadi obyek sengketa, sebab selain letak tanah sebagai salah satu ciri perolehan atas hak milik serta diragukan kebenaran isi dari alat bukti P-1, P-2, dan P-3;

Bahwa ternyata apabila alat bukti P-1, P-2, dan P-3 dihubungkan dengan keterangan saksi bernama Ahmad Mustofa, selaku Kepala Desa Kalensari, Kecamatan Comprang, Kabupaten Subang, yang telah disumpah di persidangan yang menerangkan bahwa saksi adalah Kepala Desa Kalensari yang menerangkan bahwa setiap peralihan tanah pasti dicatat dalam Letter C, setelah selesai di Kecamatan baru dicatatkan di desa;

Bahwa saksi Ahmad Mustofa menerangkan bahwa sejak tahun 1994 Kecamatan tidak pernah memberi laporan peralihan tanah ke Kelurahan untuk dicatat, atau masyarakat tidak ada yang minta dicatatkan tanahnya untuk pembuatan Akta Jual Beli;

b Bahwa tanda tangan yang ada dalam P-1, P-2, dan P-3 bukan tanda tangan si penanda tangan (Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II),

hal itu dapat dibuktikan dengan tanda tangan pembanding pada Kartu Keluarga (KK), Surat Keterangan No. 412.6/314/PD sebagai perangkat desa, Sertifikat, dan Piagam Badan Pembinaan Pendidikan Pelaksanaan Pedoman Penghayatan dan



Pengamalan Pancasila (BP-7) Kabupaten Indramayu, namun tidak dipertimbangkan oleh Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung;

- c Bahwa terhadap alat bukti P-1, P-2, dan P-3, diragukan kebenarannya sebab adanya perbedaan tanda tangan yang terdapat dalam Akta Jual Beli dengan tanda tangan Pemohon Kasasi;

Oleh karenanya berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, alat bukti P-1, P-2, dan P-3 tidak memiliki kekuatan pembuktian lahir sesuai yang dimaksud dalam Pasal 1876 BW. jo Pasal 2 Stb. 1867 No. 29, Pasal 289 Rbg sehingga alat bukti P-1, P-2, dan P-3 tidak dapat diterima sebagai akta/surat, maka terbukti tidak ada hubungan hukum antara alat bukti P-1, P-2, dan P-3, apalagi bukti tersebut tidak sesuai dengan obyek sengketa berdasarkan keterangan aparat desa, Sukarta dan Ahmad Mustofa;

- 4 Bahwa pada saat pembuktian dalam perkara a quo, Pemohon Kasasi/ Pemanding/Tergugat II mengajukan bukti tertulis:

- Foto copy Surat Tanda Terima Setoran atas nama Sutarja/Tarja bin Jarma, tanggal 18 April 2011;
- Foto copy Surat Tanda Terima Setoran atas nama Sutarja/Tarja bin Jarma, tanggal 18 April 2011;
- Foto copy Surat Tanda Terima Setoran atas nama Sutarja/Tarja bin Jarma, tanggal 18 April 2011, foto copy SPPT Blok Tenaga Sari atas nama Sutarja bin Jarma, tanggal 03 Januari 2011;
- Foto copy dengan Nomor 594/457/Pe/2009, tanggal 15 September 2009 yang menjelaskan tentang tanah sengketa berdasarkan data di buku letter C masih atas nama Sutarja/Tarja bin Jarma;

Bahwa pertimbangan Judex Facti menyatakan “bahwa di persidangan dengan acara pemeriksaan setempat tidak dibantah dan diakui kebenarannya oleh para pihak oleh karena itu telah dianggap terbukti bahwa : letak tanah dan batas-batasnya dari obyek perkara yang meliputi Blok Kepuh, Blok Gandasari, dan Blok Bendungan Sari..... dst”;

Bahwa dapat Kami simpulkan bahwa Majelis Hakim dan Panitera Pengganti yang melakukan pemeriksaan setempat telah merekayasa fakta dan bukti

pada persidangan acara pemeriksaan setempat, dimana saksi Sukarta (juru tulis Desa Kalensari dan Ahmad Mustofa (Kepala Desa Kalensari) dan dihadiri Sutarja (Principal) serta Sutarda (kuasa insidentil) justru membantah obyek-obyek sengketa

Hal. 13 dari 16 hal. Put. No. 3288 K/Pdt/2012



yang dimaksud dalam gugatan Penggugat dan telah salah obyek sesuai pula dalam eksepsi jawaban gugatan Tergugat II;

Bahwa selain daripada itu pada acara sidang pemeriksaan setempat, Majelis Hakim lebih mendengar seseorang yang bernama Sumendi (calo) (kini sudah menjadi terlapor dalam kasus pengerusakan) yang sama sekali tidak ada kaitannya dengan perkara, baik sebagai para pihak dari Penggugat maupun para pihak dari Tergugat I, Tergugat II ataupun turut Tergugat. Dan dilaporkannya Penggugat (Hj. Nenden Tuti) atas pemalsuan tanda tangan pada Akta Jual Beli dengan surat laporan No. B/STPL/402/IV/2012/JBR/Res SBG tanggal 19 April 2012;

5 Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II telah pula mengajukan bukti T II - 5, berupa foto copy Permintaan Salinan berkas pengajuan mutasi SPPT PBB tahun 2010/2011, atas nama Hj. Nenden Tuti dari H. Asep, tanggal 4 April 2011; Dimana disebutkan:

- 1 SPPT No. 012-0025.0, tahun 2011, Blok Kepuh Mulus, Desa Kalensari, seluas 830 m², (dengan luas asal 1.075 m²) dari H. Asep (Bandung) mutasi ke atas nama Hj. Nenden Tuti (Bandung);
- 2 SPPT No. 016-0042.0, tahun 2011, Blok Kedokansari, Desa Kalensari, seluas 7.620 m², (dengan luas asal 6.975 m²) dari H. Asep (Bandung) Mutasi ke atas nama Hj. Nenden Tuti (Bandung);
- 3 SPPT No. 017-0010.0, tahun 2011, Blok Gordasari, Desa Kalensari, seluas 5.490 m², (dengan luas asal 5.250 m²) dari H. Asep (Bandung) mutasi ke atas nama Hj. Nenden Tuti (Bandung);

Bahwa sangat tidak mungkin peralihan SPPT tersebut dari orang bernama H. Asep yang sama sekali tidak ada kaitannya dengan kepemilikan tanah;

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

mengenai alasan ke-1 sampai dengan ke-5:

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, dengan alasan:

- Penggugat dapat membuktikan bahwa 3 bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tarja bin Djarma adalah sah dan jual beli tersebut sudah

sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan oleh karenanya harus dilindungi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jual beli yang dilakukan Tergugat II (penjual) dengan Tergugat I (Pembeli) tidak sah dan cacat hukum. Tergugat I (Pembeli) adalah pembeli yang tidak beritikad baik dan karenanya tidak perlu mendapat perlindungan hukum;
- Bahwa lagi pula hal ini mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam penerapan atau pelanggaran hukum yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **TARJA (SUTARJA) bin DJARMA** 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, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **TARJA (SUTARJA) bin DJARMA** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **JUM'AT** tanggal **26 APRIL 2013** oleh **Dr. H. ANDI SYAMSU ALAM, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. ABDUL MANAN, S.H., S.I.P., M.Hum.** dan

I MADE TARA, S.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-

Hal. 15 dari 16 hal. Put. No. 3288 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **BAMBANG JOKO WINARNO, S.H.**,
Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd.
Prof. Dr. **H. Abdul Manan, S.H., S.I.P., M.Hum.**
ttd.
I Made Tara, S.H.,

Ketua ;

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

Panitera Pengganti ;

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,-	Bambang Joko Winarno, S.H.
2. Redaksi	Rp 5.000,-	
<hr/>		
3. Administrasi Kasasi	Rp 489.000,-	
Jumlah	Rp 500.000,-	

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG – RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

Nip. 19610313 198803 1 003.



Hakim-Hakim Anggota:

K e t u a,

Biaya-biaya:

Panitera Pengganti,

1 Meterai	Rp 6.000,-
2 Redaksi	Rp 5.000,-
3 Administrasi kasasi	<u>Rp 489.000,-</u>
Jumlah	Rp 500.000,-