



PUTUSAN
Nomor 1525 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- I. **Drs. LALU ARJUNA**, bertempat tinggal di BTN Bermis Kelurahan Leneng, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah dalam hal ini memberi kuasa kepada Pieter Talaway, S.H., CN., MBA., dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Jalan Raya Arjuno Nomor 12-C, Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Januari 2016 untuk selanjutnya disebut sebagai Pemohon kasasi I;
- II. **PT. ANUGRAH TIRTA PUSAKA (PT. ARATIKA)**, berkedudukan Jalan Kertopaten Nomor 3 Simokerto Surabaya, diwakili oleh Henry Susilo Widjojo, selaku Direktur Utama, PT. Anugrah Tirta Pusaka (PT. Aratika); dan **WINOTO**, bertempat tinggal di Kelurahan Cakra Barat, Kecamatan Cakranegara, Kotamadya Mataram, bahwa PT. ANUGRAH TIRTA PUSAKA (PT. ARATIKA) dan WINOTO, dalam hal ini memberi kuasa kepada Pieter Talaway, S.H., CN., MBA., dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Jalan Raya Arjuno Nomor 12-C, Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Januari 2016 untuk selanjutnya disebut sebagai Pemohon kasasi II;

Pemohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat I,II,III Konvensi/ Pembanding I,II,III/Penggugat I,II Rekonvensi;

L a w a n

1. **BAPAK MALIAH**, bertempat tinggal di Dusun Mawun, Desa Tumpak. Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah;
2. **SAINI**, bertempat tinggal di Dusun Mawun, Desa Tumpak, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah;
3. **HURIAN**, bertempat tinggal di Dusun Mawun, Desa Tumpak, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah;
4. **NURHASANAH**, bertempat tinggal di Dusun Mawun, Desa Tumpak, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah;

Halaman 1 dari 22 hal. Put. Nomor 1525 K/Pdt/2016



5. **MUHAMMAD ZAKI**, bertempat tinggal di Dusun Mawun, Desa Tumpak, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah;
6. **WIRE SAKTI**, bertempat tinggal di Dusun Mawun, Desa Tumpak, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah;
7. **SAINAH**, bertempat tinggal di Dusun Mawun, Desa Tumpak Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi/Para Terbanding;

D a n

PEMERINTAH RI cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN NASIONAL NTB cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LOMBOK TENGAH;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat IV Konvensi/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Penggugat ada memiliki, menguasai, dan mengerjakan sampai dengan saat ini sebidang tanah ladang yang terletak di Dusun Mawun Desa Tumpak Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah seluas \pm 1,00 Ha yang batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Jalan Raya;
 - Sebelah Timur Tanah milik Bapak Musmuliadi;
 - Sebelah Selatan Pantai Mawun;
 - Sebelah Barat Tanah milik Lalu Fathurrahman;
2. Bahwa tanah sengketa pada point 1 di atas, Para Penggugat peroleh dari peninggalan almarhum orang tua Penggugat yang bernama Almarhum Bapak Kamsun alias Kiyai Kamsun;
3. Bahwa almarhum Kamsun alias Kiyai Kamsun (ayah Para Penggugat) memperoleh tanah tersebut dari membabat hutan dan/atau istilah

Halaman 2 dari 22 hal. Put. Nomor 1525 K/Pdt/2016



populernya dalam bahasa Sasak sangat dikenal dengan kata "Ngagum", Ngagum berarti membuka hutan untuk dikelola, dikerjakan, dan dinikmati sendiri serta sewaktu-waktu menjadi hak miliknya sendiri seperti halnya sekarang ini;

4. Bahwa setelah meninggalnya almarhum Kamsun alias Kiyai Kamsun (ayah Para Penggugat) maka tanah sengketa Para Penggugat kuasai dan kerjakan serta menanaminya dengan tanaman jagung dan kedelai pada saat musim hujan tiba, yang mana penguasaan atas tanah sengketa oleh Para Penggugat sampai dengan saat ini Para Penggugat kuasai dengan tanpa adanya gangguan dari siapapun dan atau pihak lain termasuk pula oleh Para Tergugat;
5. Bahwa namanya ternyata baru-baru ini Para Penggugat sangat terkejut dan atau sangat kecewa bahwa tanah sengketa yang dimiliki oleh Para Penggugat telah diperjualbelikan kepada pihak lain secara diam-diam yaitu sekitar dalam tahun 1990 oleh seorang bernama Drs. H Lalu Arjuna (Tergugat I) kepada PT Anugrah Tirta Pusaka (PT. Aratika)/Tergugat II dan yang ditunjuk sebagai kuasa pembeli adalah Saudara Drs. EC. Winoto (Tergugat III), yang mana jual beli atas tanah sengketa tanpa sepengetahuan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa, bahwa kendatipun pada dasarnya Tergugat I (Drs. H. Lalu Arjuna) tidak pernah menguasai dan mengerjakan tanah sengketa dari sejak dahulu sampai dengan saat sekarang ini;
6. Bahwa bila berangkat dan merujuk dari transaksi jual beli atas tanah sengketa yang dilakukan antara Tergugat I (Drs. H. Lalu Arjuna) dengan Tergugat II (PT. Anugrah Tirta Pusaka/PT. Aratika) melalui Saudara Winoto (Tergugat III) sebagai kuasa pembeli, dimana Tergugat I (Drs. H. Lalu Arjuna) bukan sebagai pemilik sah atas tanah sengketa, sementara di sisi lain Para Penggugat tidak pernah ada hubungan hukum baik dengan Tergugat I dan ataupun Para Tergugat lainnya, maka dengan demikian surat jual beli dan/atau jual beli atas tanah sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah surat jual beli yang fiktif dan mengandung cacat yuridis, untuk itu harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
7. Bahwa saat ini tanah sengketa sudah masuk dalam zona wilayah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomor 11 tanggal 14 Oktober 2003, atas nama Tergugat II (PT. Aratika) yang mana pembuatan sertifikat tersebut berawal dari jual beli yang dilakukan oleh orang yang bukan berhak atas tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa serta prosedur pembuatannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk itu dengan sendirinya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomor 11 tanggal 14 Oktober 2003 adalah mengandung cacat yuridis, untuk itu harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;

8. Bahwa oleh karena jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II melalui Tergugat III telah dinyatakan batal demi hukum serta Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Tergugat II telah pula dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah sengketa maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Praya untuk menyatakan bahwa tanah sengketa adalah hak milik syah dari Para Penggugat;
9. Bahwa oleh karena atas tanah sengketa telah masuk dalam zona wilayah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomor 11 tanggal 14 Oktober 2003, sebagaimana diuraikan dalam *posita* di atas, maka sudah selayaknya kalau Badan Pertanahan Nasional *cq.* Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional NTB *cq.* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah ditarik sebagai para pihak dalam perkara ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa adalah hak milik dan peninggalan dari almarhum Bapak Kamsun alias Kiyai Kamsun yang diperolehnya dari cara membuka hutan (ngagum);
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Bapak Kamsun alias Kiyai Kamsun yang paling berhak atas tanah sengketa;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa adalah hak milik Para Penggugat yang diperoleh berdasarkan warisan dari Almarhum orang tuanya bernama Bapak Kamsun alias Kiyai Kamsun yaitu sebidang tanah ladang yang terletak di Dusun Mawun Desa Tumpak Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah seluas $\pm 1,00$ Ha yang batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Jalan Raya;
 - Sebelah Timur Tanah milik Bapak Musmuliadi;
 - Sebelah Selatan Pantai Mawun;
 - Sebelah Barat Tanah milik Lalu Fathurrahman;

Halaman 4 dari 22 hal. Put. Nomor 1525 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Drs. H. Lalu Arjuna (Tergugat I) yang telah menjual tanah sengketa kepada PT Aratika (Tergugat II) dengan tanpa sepengetahuan Para Penggugat sebagai orang yang paling berhak atas tanah sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Drs H. Lalu Arjuna (Tergugat 1) sebagai penjual dengan PT. Aratika (Tergugat II) sebagai pembeli dan Winoto (Tergugat III) sebagai kuasa pembeli adalah jual beli yang fiktif dan mengandung cacat yuridis, untuk itu harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomor 11 tanggal 14 Oktober 2003 yang pembuatannya berawal dari jual beli yang dilakukan oleh orang yang bukan berhak atas tanah sengketa serta prosedur pembuatannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk itu harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum sepanjang mengenai tanah sengketa;
8. Menghukum kepada Para Tergugat untuk segera mengeluarkan tanah sengketa dari zona wilayah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomor 11 tanggal 14 Oktober 2003, atas nama Tergugat II (PT. Aratika);
9. Dan/atau putusan lain yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi/Penggugat II Rekonvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang tersebut dalam konvensi dianggap tertulis dan terulang dalam Rekonvensi;
2. Bahwa, dalam gugatan Para Penggugat mendalilkan tanah yang terletak di Dsn. Mawun Ds. Tumpak, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah seluas ± 1.00 Ha sebagaimana dalam gugatannya pada point 1 diakui sebagai miliknya adalah tidak benar dan mengada-ada sebab secara hukum kepemilikannya adalah milik Tergugat I dan sudah bersertifikat tertuang dalam jawabannya;
3. Bahwa, oleh karena itu milik yang sah adalah Tergugat I dan kemudian dijual kepada Tergugat III selaku kuasa pembeli dari Tergugat II;

Halaman 5 dari 22 hal. Put. Nomor 1525 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa, jual beli yang sah secara hukum maka pembeli harus mendapatkan perlindungan hukum dan oleh karenanya Para Penggugat harus menyerahkan tanah yang bukan miliknya kepada pemilik yang sah dalam hal ini Tergugat II;

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi yang diajukan Tergugat II dan Tergugat III;
2. Menyatakan sah tanah tersebut yang terletak di Dusun Mawun, Desa Tumpak, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah seluas ± 1.00 Ha yang termasuk dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 11 adalah milik Tergugat II;
3. Menghukum kepada Para Penggugat Konvensi yang menguasai tanah seluas ± 1.00 Ha yang terletak di Dusun Mawun, Desa Tumpak, Kecamatan Pujut kepada pemilik yang sah yaitu Tergugat II;
4. Menghukum Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Praya telah memberikan Putusan Nomor 42/Pdt.G/2014/PN.Pya tanggal 5 Agustus 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa adalah hak milik dan peninggalan dari almarhum Bapak Kamsun alias Kiyai Kamsun yang diperolehnya dari cara membuka hutan (ngagum);
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Bapak Kamsun alias Kiyai Kamsun yang paling berhak atas tanah sengketa;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa adalah hak milik Para Penggugat yang diperoleh berdasarkan warisan dari almarhum orang tuanya bernama Bapak Kamsun alias Kiyai Kamsun yaitu sebidang tanah ladang yang terletak di Dusun Mawun, Desa Tumpak, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah seluas $\pm 1,00$ Ha yang batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Jalan Raya;
 - Sebelah Timur Tanah milik Bapak Musmuliadi;
 - Sebelah Selatan Pantai Mawun;

Halaman 6 dari 22 hal. Put. Nomor 1525 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat Tanah milik Lalu Fathurrahman;
- 5. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Drs. H. Lalu Arjuna (Tergugat I) yang telah menjual tanah sengketa kepada PT Aratika (Tergugat II) dengan tanpa sepengetahuan Para Penggugat sebagai orang yang paling berhak atas tanah sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 6. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Drs H. Lalu Arjuna (Tergugat I) sebagai penjual dengan PT. Aratika (Tergugat II) sebagai pembeli dan Winoto (Tergugat III) sebagai kuasa pembeli adalah jual beli yang fiktif dan mengandung cacat yuridis, untuk itu harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
- 7. Menyatakan menurut hukum bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomor 11 tanggal 14 Oktober 2003 yang pembuatannya berawal dari jual beli yang dilakukan oleh orang yang bukan berhak atas tanah sengketa serta prosedur pembuatannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk itu harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang mengenai tanah sengketa;
- 8. Menghukum Para Tergugat untuk segera mengeluarkan tanah sengketa dari zona wilayah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomor 11 tanggal 14 Oktober 2003, atas nama Tergugat II (PT. Aratika);
- 9. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat III Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, dan Tergugat IV Konvensi secara bersama untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.946.000,00 (dua juta sembilan ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram dengan Putusan Nomor 147/Pdt/2015/PT.MTR tanggal 30 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I Konvensi/Pembanding II pada tanggal 30 Desember 2015 kemudian

Halaman 7 dari 22 hal. Put. Nomor 1525 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadapnya oleh Tergugat I Konvensi/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Januari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 1/Pdt-Kasasi/2016/PN.Praya yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Praya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Januari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I Konvensi/Pembanding II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 2 Februari 2016;
2. Turut Termohon Kasasi/Tergugat IV/Turut Terbanding pada tanggal 2 Februari 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 10 Februari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II dan III Konvensi/Pembanding II,III/Penggugat I,II Rekonvensi pada tanggal 7 dan 8 Januari 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II dan III Konvensi/Pembanding II,III/Penggugat I,II Rekonvensi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Januari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 3/Pdt-Kasasi/2016/PN.Praya yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Praya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Februari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat II dan III Konvensi/Pembanding II,III/Penggugat I,II Rekonvensi tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 9 Februari 2016;
2. Turut Termohon Kasasi/Tergugat IV/Turut Terbanding pada tanggal 4 Februari 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 10 Februari 2016;

Halaman 8 dari 22 hal. Put. Nomor 1525 K/Pdt/2016



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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat I Konvensi/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. Kesalahan penerapan hukum pembuktian:

Bahwa, *Judex Facti* telah keliru mempertimbangkan bukti authentic berupa Sertifikat Hak Milik atas tanah dalam konteks beban pembuktian (*burden of proof*), yaitu:

- a. Menyimak dan meneliti pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Praya yang diambil alih sebagai pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram halaman 29 alinea kedua, ketiga, keempat, kelima sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa bukti surat TK1-2 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik, Nomor 63, nama pemegang hak Lalu Arjuna dan bukti surat TK4-1 berupa Fotokopi Buku Tanah, nomor 63, nama pemegang hak Lalu Arjuna tersebut adalah termasuk Akta Otentik;

Menimbang, bahwa akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan seorang pegawai umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya;

Menimbang, bahwa letak kekuatan pembuktian suatu akta *otentik* yaitu bahwa suatu akta *otentik* memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya, selanjutnya akta otentik itu merupakan suatu bukti yang “mengikat”, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akte tersebut harus dipercaya dan dianggap benar oleh Hakim, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan;

Menimbang bahwa selanjutnya didalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 327 K/Sip/1976 tertanggal 2 November 1976 di dalam kaedah hukumnya ditentukan bahwa “ketentuan mengenai Sertifikat Hak Milik Tanah sebagai tanda atau bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dari Yurisprudensi tersebut dapatlah ditafsirkan bahwa suatu akta *otentik* dapatlah dinyatakan tidak benar sepanjang Pihak yang menyatakan akta tersebut tidak benar dapat membuktikan ketidakbenarannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat 1 tidak dapat membuktikan dalil bantahannya yaitu bahwa tanah objek sengketa adalah milik Tergugat 1 selaku ahli waris almarhum Lalu Dirauh alias Mamiq Ardjuna alias H. Lalu M. Yusuf dimana tanah objek sengketa tersebut berasal dari harta peninggalan almarhum Lalu Dirauh alias Mamiq Ardjuna alias H. Lalu M. Yusuf yang diperoleh dengan membuka/mengolah tanah Negara (GG) sebagai tempat berladang/bertani sebagaimana pertimbangan di atas maka hal tersebut berakibat isi dari bukti surat TK1-2 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik, Nomor 63, nama pemegang hak Lalu Arjuna dan bukti surat TK4-1 berupa fotokopi buku tanah, nomor 63, nama pemegang hak Lalu Arjuna adalah tidak benar menurut hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”;

Pertimbangan hukum terurai diatas jelas tidak benar karena seharusnya menurut hukum beban pembuktian tentang bantahan Sertifikat atas tanah milik Tergugat I (Pemohon Kasasi) harus dibebankan kepada Para Penggugat tentang ketidak-benaran Sertifikat Hak Milik Tergugat I (Pemohon Kasasi);

Namun ironisnya beban pembuktian dibebankan kepada Pemohon Kasasi sendiri (Tergugat I) bahwa sertifikatnya adalah benar. Ini artinya, *Judex Facti* tidak memahami beban pembuktian secara benar menurut hukum mengingat bukti *authentic* memuat kebenaran substansial kecuali dapat dibuktikan sebaliknya oleh yang membantah atau yang mendalilkan, yaitu Para Penggugat (Para Termohon Kasasi);

- b. Menyimak pertimbangan hukum halaman 32 alinea ke 3 dan ke 4 *Judex Facti* Pengadilan Negeri Praya yang dikuatkan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa Tergugat 4 di persidangan mengajukan bukti surat TK4-5 berupa fotokopi Surat Tanda Setoran, Nomor 01/HGB/1993, tanggal 18 Januari 1993, yang dibuat oleh Bendaharawan Khusus Penerimaan Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah dan bukti surat TK4-9 berupa fotokopi Daftar Lampiran Risalah Pemeriksaan Tanah Panitya “A” Kabupaten Lombok” Tengah;

Halaman 10 dari 22 hal. Put. Nomor 1525 K/Pdt/2016



Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat tersebut tidak menerangkan mengenai kepemilikan atas tanah objek sengketa;"

Pertimbangan tersebut sangat janggal karena bukti tersebut memang membuktikan adanya proses pengukuran, bukan bukti kepemilikan tapi proses pengukuran dan pemeriksaan tanah merupakan bahagian dari kepemilikan sertifikat milik Pemohon Kasasi (Tergugat I);

c. *Judex Facti* telah bertindak tidak fair dan tidak impartial dalam menerapkan Hukum Pembuktian karena:

Lebih mempercayai bukti di bawah tangan yang bertentangan dengan bukti *authentik*. Sebagai contoh: proses pemeriksaan, proses pengukuran yang melahirkan sertifikat hak atas tanah dikesampingkan begitu saja sedangkan *sporadik* yang tidak jelas pertanggung-jawaban hukumnya dipercayai. Padahal sebelum terbit Sertifikat Hak atas Tanah, BPN sudah mengukur dan memeriksasemua data fisik maupun data yuridis;

d. Bahwa *Judex Facti* telah mencampur-adukan Sertifikat Hak Milik Tergugat I (Pemohon Kasasi) dengan Sertifikat Hak atas Tanah milik Tergugat II (Turut Termohon Kasasi), seolah-olah sama. Padahal sertifikat Turut Termohon Kasasi (Tergugat II) terdiri dari berbagai Sertifikat Hak atas tanah yang dijadikan satu (induk). Artinya Turut Termohon Kasasi (Tergugat II) memperoleh Hak atas Tanah telah melalui 2 (dua) tahap proses pemeriksaan kebenaran pensertifikatan, yaitu:

Pertama: BPN menilai kebenaran proses pensertifikatan Pemohon Kasasi (Tergugat I);

Kedua: BPN juga menilai pengalihan Hak Tergugat I (Pemohon Kasasi) kepada Tergugat II (Turut Termohon Kasasi) dan kemudian digabung menjadi satu kesatuan (Sertifikat Induk Nomor 11 tanggal 14 Oktober 2003). Artinya, *Judex Factie* menyatakan sebagian tanah milik Tergugat II (Turut Termohon Kasasi) yang merupakan bahagian dari Sertifikat Induk Nomor 11 tanggal 14 Oktober 2003 tidak benar (cacad hukum), Namun Sertifikat milik Pemohon Kasasi (Tergugat I) Nomor 63/1989 tidak pernah dipertimbangkan sebagai cacad hukum, padahal Tergugat II (Turut Termohon Kasasi) membeli tanah milik Pemohon Kasasi sudah bersertifikat;

II. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pertanahan

- *Judex Facti* mengabaikan Pasal 30 Jo. Pasal 31 Jo. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:



Pasal 30

- (1) Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah:
 - a. Yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1);
 - b. Yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
 - c. Yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara *sporadik* untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara *sporadik* dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;
 - d. Yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk *status quo* dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;
 - e. Yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk *status quo* atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah *status quo* tersebut;
- (2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihapus apabila:
 - a. Telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau
 - b. Telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan;
- (3) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dihapus apabila:



- a. Telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
 - b. Diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
 - c. Setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis sejak disampaikan pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa. tersebut ke Pengadilan;
- (4) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihapus apabila:
- a. telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
 - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- (5) Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah *status quo* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan apabila:
- a. Setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
 - b. Diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau *status quo* dari Pengadilan.

Pasal 31

- (1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1);
- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
- (3) Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya;

Halaman 13 dari 22 hal. Put. Nomor 1525 K/Pdt/2016



- (4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain;
- (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut;
- (6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri;

Pasal 32

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
 - (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu 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.
- *Judex Facti* telah membuat hukum sendiri dengan membenarkan bukti sporadik sebagai bukti kepemilikan, padahal Sertifikat merupakan bukti hak kepemilikan diabaikan. Lebih ironis lagi, *Judex Facti* tidak melihat data fisik dan data yuridis, sudah menyimpulkan bahwa tanah objek sengketa tersebut milik para Termohon Kasasi;
 - *Judex Facti* mengesampingkan bukti autentik tentang kepemilikan Hak atas Tanah (Sertifikat) serta bukti yuridis lain, berupa PBB (Pajak Bumi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Bangunan), Bukti Pemeriksaan Panitia A, dan Bukti pengukuran. Semua bukti tersebut dikalahkan hanya dengan bukti *sporadik* yang bukan merupakan bukti kepemilikan;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat II dan III Konvensi/Pembanding II,III/Penggugat I,II Rekonvensi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. Kesalahan penerapan hukum pembuktian;

- Bahwa, *Judex Facti* telah keliru mempertimbangkan bukti autentik berupa Sertifikat Hak Milik atas tanah dalam konteks beban pembuktian (*burden of proof*), yaitu:

a. Menyimak dan meneliti pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Praya yang diambil alih sebagai pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram halaman 29 alinea kedua, ketiga, keempat, kelima sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa bukti surat TK1-2 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik, Nomor 63, nama pemegang hak Lalu Arjuna dan bukti surat TK4-1 berupa Fotokopi Buku Tanah, nomor 63, nama pemegang hak Lalu Arjuna tersebut adalah termasuk Akta Otentik;

Menimbang, bahwa akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan seorang pegawai umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya;

Menimbang, bahwa letak kekuatan pembuktian suatu akta *otentik* yaitu bahwa suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya, selanjutnya akat otentik itu merupakan suatu bukti yang “mengikat”, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akte tersebut harus dipercaya dan dianggap benar oleh Hakim, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan;

Menimbang bahwa selanjutnya didalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 327 K/Sip/1976 tanggal 2 November 1976 di dalam kaedah hukumnya ditentukan bahwa “ketentuan mengenai Sertifikat Hak Milik Tanah sebagai tanda atau bukti Hak Milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa Sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar”;

Menimbang bahwa dari Yurisprudensi tersebut dapatlah ditafsirkan bahwa suatu akta otentik dapatlah dinyatakan tidak benar sepanjang

Halaman 15 dari 22 hal. Put. Nomor 1525 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang menyatakan akta tersebut tidak benar dapat membuktikan ketidakbenarannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat 1 tidak dapat membuktikan dalil bantahannya yaitu bahwa tanah objek sengketa adalah milik Tergugat 1 selaku ahli waris almarhum Lalu Dirauh alias Mamiq Ardjuna alias H. Lalu M. Yusuf dimana tanah objek sengketa tersebut berasal dari harta peninggalan Almarhum Lalu Dirauh alias Mamiq Ardjuna alias H. Lalu M. Yusuf yang diperoleh dengan membuka/mengolah tanah Negara (GG) sebagai tempat berladang/ bertani sebagaimana pertimbangan di atas maka hal tersebut berakibat isi dari bukti surat TK1-2 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik, Nomor 63, nama pemegang hak Lalu Arjuna dan bukti surat TK4-1 berupa fotokopi buku tanah, Nomor 63, nama pemegang hak Lalu Arjuna adalah tidak benar menurut hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”;

Pertimbangan hukum terurai diatas jelas tidak benar karena seharusnya menurut hukum beban pembuktian tentang bantahan Sertifikat atas tanah milik Lalu Arjuna (Turut Termohon Kasasi) harus dibebankan kepada Para Penggugat/Para Termohon Kasasi tentang ketidak benaran Hak Milik Lalu Arjuna (Turut Termohon Kasasi);

Namun ironisnya beban pembuktian dibebankan kepada Turut Termohon Kasasi sendiri (Tergugat I) bahwa sertifikat miliknya tidak benar. Ini artinya, *Judex Facti* tidak memahami beban pembuktian secara benar menurut hukum mengingat bukti autentik memuat kebenaran substansial kecuali dapat dibuktikan sebaliknya oleh yang membantah atau yang mendalilkan, yaitu Para Penggugat (Para Termohon Kasasi);

Bahwa *Judex Facti* juga tidak membebankan Para Termohon Kasasi untuk membuktikan cacad dan atau ketidak-benaran jual beli antara Pemohon Kasasi I dengan Lalu Arjuna. Dan juga *Judex Facti* tidak membebankan Para Termohon Kasasi untuk membuktikan Sertifikat Hak atas tanah milik Pemohon Kasasi I;

- b. Menyimak pertimbangan hukum halaman 32 alinea ke 3 dan ke 4 *Judex Factie* Pengadilan Negeri Praya yang dikuatkan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram sebagai berikut:

Halaman 16 dari 22 hal. Put. Nomor 1525 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



“Menimbang, bahwa Tergugat 4 di persidangan mengajukan bukti surat TK4-5 berupa Fotokopi Surat Tanda Setoran, nomor 01/HGB/1993, tanggal 18 Januari 1993, yang dibuat oleh Bendaharawan Khusus Penerimaan Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah dan bukti surat TK4-9 berupa Fotokopi Daftar Lampiran Risalah Pemeriksaan Tanah Panitya “A” Kabupaten Lombok” Tengah;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat tersebut tidak menerangkan mengenai kepemilikan atas tanah objek sengketa;”

Pertimbangan tersebut sangat janggal karena bukti tersebut memang membuktikan adanya proses pengukuran, bukan bukti kepemilikan tapi proses pengukuran dan pemeriksaan tanah merupakan bahagian dari kepemilikan sertifikat milik Lalu Arjuna (Tergugat I) dan Sertifikat milik Pemohon Kasasi;

- c. *Judex Facti* telah bertindak tidak fair dan tidak impartial dalam menerapkan Hukum Pembuktian karena:

Lebih mempercayai bukti di bawah tangan yang bertentangan dengan bukti *authentik*. Sebagai contoh: proses pemeriksaan, proses pengukuran yang melahirkan sertifikat hak atas tanah dikesampingkan sedangkan surat *sporadic* yang tidak jelas pertanggung-jawaban hukumnya dipercayai. Padahal sebelum terbit Sertifikat Hak atas Tanah, BPN harus mengukur dan memeriksa tentang kebenaran *sporadic* yang dibuat oleh Lurah, surat memuat bukti fisik dan bukti yuridis;

- d. Bahwa *Judex Facti* telah mencampur-adukan Sertifikat Hak Milik Tergugat I (Lalu Arjuna/Turut Termohon Kasasi), dengan Sertifikat Hak atas Tanah Pemohon Kasasi I, seolah-olah sama. Padahal sertifikat Pemohon Kasasi I (Tergugat II) terdiri dari berbagai Sertifikat yang dijadikan satu (induk). Artinya Pemohon Kasasi I memperoleh Hak atas Tanah setelah melalui 2 (dua) tahap proses pemeriksaan kebenaran pensertifikatan, yaitu:

Pertama: BPN menilai kebenaran proses pensertifikatan Termohon Kasasi (Tergugat I);

Kedua: BPN juga menilai pengalihan Hak Tergugat I (Termohon Kasasi) kepada Tergugat II (Pemohon Kasasi I) dan kemudian digabung menjadi satu kesatuan (Sertifikat Induk Nomor 11 tanggal 14 Oktober 2003). Artinya, *Judex Facti* menyatakan sebagian tanah milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II yang merupakan bagian dari Sertifikat Induk Nomor 11 tanggal 14 Oktober 2003 tidak benar (cacat hukum). Namun Sertifikat milik Termohon Kasasi (Tergugat I) Nomor 63/1989 tidak dinyatakan cacat, padahal Pemohon Kasasi I membeli tanah milik Lalu Arjuna/Turut Termohon Kasasi sudah dalam keadaan bersertifikat;

Artinya, *Judex Facti* mengabaikan 2 (dua) sertifikat hak atas tanah yang tidak pernah dibatalkan secara hukum dengan hanya mempercayai keterangan saksi-saksi yang tidak jelas dan tidak akurat;

II. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pertanahan;

- *Judex Facti* mengabaikan Pasal 30 yo. Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

Pasal 30

(1) Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah:

- a. Yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1);
- b. Yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
- c. Yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara *sporadik* untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara *sporadik* dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;
- d. Yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk *status quo* dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;

Halaman 18 dari 22 hal. Put. Nomor 1525 K/Pdt/2016



- e. Yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.
- (2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihapus apabila:
- Telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau
 - Telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan;
- (3) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dihapus apabila:
- Telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
 - Diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
 - Setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis sejak disampaikan pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan;
- (4) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihapus apabila:
- Telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
 - Diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah *status quo* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan apabila;
 - Setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
 - Diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau *status quo* dari Pengadilan;



Pasal 31

- (5) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1);
- (6) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus;
- (7) Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya;
- (8) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterima kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain;
- (9) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut;
- (10) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri;
 - *Judex Facti* telah membuat hukum sendiri dengan membenarkan bukti *sporadik* sebagai bukti kepemilikan, padahal Sertifikat merupakan bukti hak kepemilikan diabaikan. Lebih ironis lagi, *Judex Facti* tidak melihat data fisik dan data yuridis, sudah menyimpulkan bahwa tanah objek sengketa tersebut milik para Termohon Kasasi;
Bagaimana mungkin Sertifikat Hak atas tanah dianggap tidak benar tetapi tidak dibuktikan ketidak-benaran data fisik dan atas yuridis yang merupakan bagian dari buku tanah yang dituangkan dalam sebuah Sertifikat Hak atas tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Judex Facti* mengesampingkan bukti *authentik* tentang kepemilikan Hak atas Tanah (sertifikat) serta bukti yuridis lain, berupa PBB (Pajak Bumi dan Bangunan), bukti pemeriksaan panitia A, dan bukti pengukuran. Semua bukti tersebut dikalahkan hanya dengan surat sporadik yang bukan merupakan bukti kepemilikan;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi Mataram yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Praya tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan bahwa Penggugat Konvensi dapat membuktikan objek sengketa adalah miliknya yang berasal dari peninggalan orang tuanya bernama alm. Kamsun atau Kyai Kamsun dimana alm. Kamsun memperoleh tanah tersebut karena “ngagum” atau membuka hutan;

Bahwa oleh karena terbukti tanah tersebut milik Penggugat Konvensi dan ternyata telah dijual oleh Tergugat I Konvensi kepada Tergugat II Konvensi melalui kuasanya yaitu Tergugat III Konvensi kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Bangunan Nomor 11 Tahun 2003 oleh Tergugat IV Konvensi, maka jual beli yang dilakukan bukan oleh pemilik tersebut adalah tidak sah, sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan yang terbit dilandasi alas yang tidak sah, maka harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Mataram dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I Drs. LALU ARJUNA, Pemohon Kasasi II PT. ANUGRAH TIRTA PUSAKA (PT. ARATIKA) dan WINOTO, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

Halaman 21 dari 22 hal. Put. Nomor 1525 K/Pdt/2016



MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I Drs. LALU ARJUNA, Pemohon Kasasi II PT. ANUGRAH TIRTA PUSAKA (PT. ARATIKA) dan WINOTO, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I,II,III Konvensi/ Pembanding I,II,III/Penggugat I,II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 13 Oktober 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H.

Ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya:

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

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, SH.,MH.
NIP. 19630325 198803 1 001