



PUTUSAN
Nomor 3187 K/Pdt./2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

UMAR EFFENDI KARTAWIJAYA, Pensiunan PT. Aneka Tambang, bertempat tinggal di Kampung Sungai Datuk Rt. 003 RW II, Kelurahan Kijang Kota, Kecamatan Bintan Timur, Kabupaten Bintan, dalam hal ini memberi kuasa kepada : **ABDUL AZIZ SOLIHIN, S.H.,M.Hum.** Advokat dan Pengacara, beralamat di Jalan Sultan Machmud Nomor 53 Tanjung Pinang, Kepulauan Riau, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Maret 2015; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/ Pembanding;

l a w a n :

EDY SUSANTO ALIAS AKAU, Pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Komplek Nagoya Centre Blok C Nomor 8 RT. 002 RW. 003 Kelurahan Lubuk Baja, Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **HENDIE DEVITRA, S.H.,M.H.** dan **SABRI HAMRI, S.H.** Advokat, Pengacara dan Asisten Advokat pada Kantor Hukum "HENDIE DEVITRA & REKAN", berkedudukan di Jalan Basuki Rahmat Nomor 11 Tanjung Pinang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Mei 2015; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding;

d a n :

1. **HAJJAH SAODAH**, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kampung Kolong Enam, Kelurahan Kijang Kota, Kecamatan Bintan Timur, Kabupaten Bintan; Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;
2. **PEMERINTAH R.I. CQ. BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT CQ. KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROVINSI KEPULAUAN RIAU CQ. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BINTAN**, berkedudukan di Jalan Tata Bumi Nomor 23 Ceruk Ijuk, Kecamatan Toapaya, Kabupaten Bintan;



Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan para turut Termohon Kasasi sebagai Tergugat I dan II serta Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah Hak Milik seluas 19.994 M² (*sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh empat meter persegi*) yang sekarang terletak di Kelurahan Sungai Enam, Kecamatan Bintan Timur, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau, atau yang dahulu dikenal Kampung Kijang, Kecamatan Bintan Timur, Kabupaten Kepulauan Riau, Provinsi Riau, sebagaimana tersebut dan diuraikan menurut Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor 1178/ Kelurahan Kijang tanggal 27 Juli 1999 dan Surat Ukur Nomor 0490/98/R. tertanggal 04 September 1999 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Riau atau sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan) dengan batas-batas sempadan sebagai berikut:
 - sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sanwiryah;
 - sebelah Timur berbatasan dengan tanah Hj. Saodah;
 - sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;
 - sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Hj. Saodah;
2. Bahwa adapun dasar hak perolehan atas tanah Penggugat tersebut adalah melalui proses peralihan hak dengan cara Jual Beli dari Tergugat II (Hajjah Saodah) selaku penjual (pemilik asal) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 365 tanggal 21 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Suryanto Eko Wahono, SH., selaku PPAT di Tanjung Uban Kabupaten Bintan, karenanya perolehan dan penguasaan tanah Penggugat tersebut adalah sah dan telah sesuai ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Bahwa perolehan hak tanah Penggugat dari Tergugat II berdasarkan jual beli tersebut adalah dengan itikad baik dan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 23 September 1975 Nomor 52.K/Sip/1975 jo. tanggal 15 April 1976 Nomor 1273.K/Sip/1976, ditegaskan bahwa "*Pembeli yang beritikad baik haruslah mendapat perlindungan hukum dan jual beli yang dilakukan itu adalah sah menurut hukum*", karenanya Penggugat yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperoleh hak atas tanah dari Tergugat II adalah sah menurut hukum dan haruslah mendapat perlindungan hukum;

4. Bahwa sejak Penggugat dengan itikad baik memperoleh dan menguasai secara fisik dan yuridis tanah *a quo* sejak tahun 2007 atau setidaknya-tidaknya selama 13 (tiga belas tahun) sejak terbitnya sertifikat Hak Milik *aquo* atas nama Tergugat II tahun 1999 secara berturut-turut tidak pernah ada klaim ataupun gangguan dari pihak lain, demikian halnya ketika Penggugat meneliti surat-surat tanah sebelum membeli dari Tergugat II yang telah menggarap dan menguasai sejak tahun 1952 atas nama almarhum Matsudiran (suami tergugat II) atau setidaknya-tidaknya sejak tahun 1997 berdasarkan penguasaan menurut Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah (Alas Hak) Nomor 384/SK/VII/97 tanggal 12 Juli 1997 atas nama Hajjah Saodah (Tergugat II) yang diterbitkan oleh Lurah Kijang dan telah teregister di Kecamatan Bintan Timur di bawah Nomor 622/BT/VII/97 tanggal 22 Juli 1997;
5. Bahwa kemudian pada sekira tahun 2011 Penggugat mengetahui atas bidang tanah hak milik Penggugat *aquo* telah pula diklaim oleh Tergugat I yang mengaku memiliki pula tanah *aquo* dengan berdasarkan pada Surat Keterangan Tanah (Alas Hak) Nomor 413/SK/VII/1984 tanggal 19 Juli 1984 yang dikeluarkan oleh Lurah Kampung Kijang, Kecamatan Bintan Timur Kabupaten Bintan;
6. Bahwa adapun dasar Tergugat I mengklaim yang menurutnya memperoleh tanah *aquo* berdasarkan Surat Keterangan Tanah (alas hak) Nomor 413/SK/VII/1984 tanggal 19 Juli 1984 atas nama Umar Effendi Kartawijaya (Tergugat I) seluas 20.000 M² (*dua puluh ribu meter persegi*) adalah terletak di Kampung Kolong VI, Kelurahan Kijang, Kecamatan Bintan Timur, Kabupaten Kepulauan Riau, atau yang sekarang dikenal dengan Kelurahan Sungai Enam, Kecamatan Bintan Timur, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau dengan batas-batas sempadan dahulu sebagai berikut:
 - sebelah Utara berbatasan dengan kebun sdr. Yusin Sarif;
 - sebelah Selatan berbatasan dengan rawa-rawa;
 - sebelah Timur berbatasan dengan rawa-rawa;
 - sebelah Barat berbatasan dengan rawa-rawa;Selanjutnya disebut "Tanah Sengketa";
7. Bahwa yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah Surat Keterangan Tanah (alas hak) Nomor 413/SK/VII/1984 tanggal 19 Juli 1984 atas nama Umar Effendi Kartawijaya (Tergugat I) yang digunakan sebagai dasar dan

Halaman 3 dari 18 hal. Put. Nomor 3187 K/Pdt./2015

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

alasan klaim Tergugat I atas tanah milik Penggugat yang diperoleh dari Tergugat II;

8. Bahwa bila dicermati letak fisik tanah atau batas-batas sempadan bidang tanah sengketa yang tersebut dalam Surat Keterangan Tanah (alas hak) Nomor 413/SK/VII/1984 tanggal 19 Juli 1984 atas nama Umar Effendi Kartawijaya (Tergugat I), berbeda dengan letak dan batas-batas bidang tanah yang ditunjuk Tergugat I yang kenyataannya berada di atas tanah Penggugat dalam Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor 1178 tanggal 27 Juli 1999 dan Surat Ukur Nomor 0490/98/R. tertanggal 04 September 1999;
9. Bahwa dari pengecekan Penggugat terhadap Surat Keterangan Tanah (alas hak) Nomor 413/SK/VII/1984 tanggal 19 Juli 1984 atas nama Tergugat I kenyataannya sebagaimana dijelaskan dalam Surat Keterangan dari Lurah Sungai Enam, Kecamatan Bintan Timur, Kabupaten Bintan Nomor 477/KSE/2011 tanggal 21 Februari 2011 menerangkan bahwa: "Surat Keterangan Tanah (alas hak) Nomor 413/SK/VII/1984 tanggal 19 Juli 1984 atas nama Umar E. K. dengan luas $\pm 20.000 \text{ m}^2$, TIDAK TEREKISTER di Kelurahan Kijang Kota";
10. Bahwa demikian pula halnya menurut keterangan dari Kelurahan Kijang Kota sebagaimana dijelaskan dalam Surat Keterangan Nomor 04/SK/III/2013 tanggal 18 Maret 2013 yang menjelaskan bahwa *Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/ Penguasaan Tanah Nomor 384/SK/VII/1997 tanggal 12 Juli 1997 TEREKISTER pada Kelurahan Kijang Kecamatan Bintan Timur*, sedangkan *Surat Keterangan Tanah Untuk Keperluan Permohonan Hak Nomor 413/SK/VII/1984 TIDAK TEREKISTER pada Kelurahan Kijang Kecamatan Bintan Timur*;
11. Bahwa selanjutnya berdasarkan penelusuran Penggugat terhadap Surat Riwayat Pemilikan/ Penguasaan Tanah Nomor 384/SK/VII/1997 tanggal 12 Juli 1997 pada Kelurahan Kijang Kota, ternyata asli surat alas hak tersebut ada dalam arsip buku tanah kelurahan, sebagaimana legalisasi arsip asli alas hak tersebut dari Kelurahan Kijang Kota tertanggal 4 April 2013;
12. Bahwa adanya keadaan seperti diterangkan di atas, jelas menunjukkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang telah mengklaim dan menunjukkan letak/ lokasi tanah pada tanah milik Penggugat dengan menggunakan dan berdasarkan pada Surat Keterangan Tanah (alas hak) Nomor 413/SK/VII/1984 tanggal 19 Juli 1984 atas nama Umar Effendi Kartawijaya (Tergugat I) yang faktanya tidak terdaftar/ teregister di Kelurahan Kijang Kota dan Kecamatan Bintan Timur, yang

Halaman 4 dari 18 hal. Put. Nomor 3187 K/Pdt./2015

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

akibatnya jelas sangat merugikan hak subyektif Penggugat atas kepastian hukum tanah hak milik Penggugat;

13. Bahwa adalah patut pula menurut hukum demi kepastian hukum akan hak atas tanah Penggugat agar terhadap obyek Surat Keterangan Tanah (alas hak) Nomor 413/SK/VII/1984 tanggal 19 Juli 1984 atas nama Umar Effendi Kartawijaya (Tergugat I) sepanjang menyangkut luasan obyek bidang tanah hak milik Penggugat, dinyatakan tidak mengikat Penggugat dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
14. Bahwa oleh gugatan Penggugat ini didasarkan atas akta-akta otentik, maka patut pula jika putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada verzet, banding, dan atau kasasi, serta menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tanjung Pinang supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

Berdasarkan uraian alasan-alasan dan dasar hukum tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pinang yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat II (Hajjah Saodah) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 365 tanggal 21 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Suryanto Eko Wahono, SH., selaku PPAT di Tanjung Uban Kabupaten Bintan atas obyek bidang tanah menurut Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor 1178/ Kelurahan Kijang tanggal 27 Juli 1999 dan Surat Ukur Nomor 0490/98/R. tertanggal 04 September 1999;
3. Menyatakan tanah sengketa berdasarkan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor 1178/ Kelurahan Kijang tanggal 27 Juli 1999 dan Surat Ukur Nomor 0490/98/R. tertanggal 04 September 1999 seluas 19.994 M² (*sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh empat meter persegi*) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Riau atau sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan) atas nama Penggugat adalah sah hak milik Penggugat;
4. Menyatakan Surat Keterangan Tanah (alas hak) Nomor 413/SK/VII/1984 tanggal 19 Juli 1984 atas nama Umar Effendi Kartawijaya (Tergugat I) seluas

Halaman 5 dari 18 hal. Put. Nomor 3187 K/Pdt./2015

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)



20.000 m² (*dua puluh ribu meter persegi*) yang terletak di Kampung Kolong VI, Kelurahan Kijang, Kecamatan Bintan Timur, Kabupaten Kepulauan Riau, atau yang sekarang dikenal dengan Kelurahan Sungai Enam, Kecamatan Bintan Timur, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak mengikat Penggugat;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang mengklaim tanah sengketa dengan menggunakan dan berdasarkan pada Surat Keterangan Tanah (alas hak) Nomor 413/SK/VII/1984 tanggal 19 Juli 1984 atas nama Umar Effendi Kartawijaya (Tergugat I) adalah perbuatan melawan hukum dan melanggar hak Penggugat;
6. Menyatakan dan menetapkan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada verzet, banding atau kasasi;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menghukum pula Tergugat I untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Yth., Bapak Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pinang berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa seluruh alasan yang telah dikemukakan dalam jawaban Konvensi dianggap menjadi satu dan termasuk sebagai alasan untuk gugatan Rekonvensi ini sekaligus mohon dipertimbangkan;
2. Bahwa perbuatan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi mengadakan jual beli tanah *aquo* sebagaimana tersebut pada Akte Jual Beli Nomor 365 tanggal 21 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Suryanto Eko Wahono, SH selaku PPAT bertentangan dengan hukum dan tidak memenuhi syarat materil jual beli tanah yakni dilakukan saat tanah *aquo* dalam status sengketa (pasal 39 ayat 1 huruf f PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) maka dengan sendirinya jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dibatalkan dengan segala akibat-akibatnya menurut hukum;
3. Bahwa perbuatan Turut Tergugat Rekonvensi dengan menyetujui peralihan hak sertifikat hak milik tanah *aquo* dari Tergugat II Rekonvensi keatas nama Tergugat I Rekonvensi bertentangan dengan hukum karena saat itu tanah *aquo* dalam status sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru (Pasal 45 ayat 1 Huruf e PP Nomor 24 tahun 1997) maka perbuatan Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi ini tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dibatalkan dengan segala akibat-akibatnya menurut hukum;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Tanjung Pinang supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akte Jual Beli Nomor 365 tanggal 21 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Suryanto Eko Wahono, SH selaku PPAT di Tanjung Uban Kabupaten Bintan tidak sah dan batal demi Hukum setidaknya tidaknya dibatalkan dengan segala akibatnya menurut hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1178/Kelurahan Kijang tanggal 27 Juli 1999 berdasarkan Surat Ukur Nomor 0490/98 tanggal 04 September 1998 seluas 19.994 M2 atas nama Tergugat I Rekonvensi tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dibatalkan dengan segala akibatnya dengan segala akibatnya menurut hukum;
4. Menghukum Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi untuk mentaati isi putusan ini dan jika lalai dihukum membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari dihitung sejak putusan ini dijatuhkan sampai putusan ini dilaksanakan;
5. Menghukum Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Jika pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjung Pinang telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan Nomor 26/Pdt.G/2013/PN Tpi. tanggal 4 Desember 2013 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan sah jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat II (Hajjah Saodah) berdasarkan akta jual beli Nomor 365 tanggal 21 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Suryanto Eko Wahyono selaku PPAT di Tanjung Uban Kabupaten Bintan atas objek bidang tanah;

Halaman 7 dari 18 hal. Put. Nomor 3187 K/Pdt./2015

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

3. Menyatakan surat keterangan tanah (alas hak) Nomor 413/SK/VII/1984 tanggal 19 Juli 1984 atas nama Umar Effendi Kartawijaya (Tergugat I) seluas 20.000 m² yang terletak di Kampong Kolong VI Kelurahan Kijang Kecamatan Bintan Timur Kabupaten Kepulauan Riau atau yang sekarang dikenal dengan Kelurahan Sungai Enam, Kecamatan Bintan Timur Kabupaten Bintan Propinsi Kepulauan Riau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang mengklaim tanah sengketa dengan menggunakan dan berdasarkan pada surat keterangan tanah (alas hak) Nomor 413/SK/VII/1984 tanggal 19 Juli 1984 atas nama Umar Effendi Kartawijaya (Tergugat I) adalah perbuatan melawan hukum dan melanggar hak Penggugat;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat I dalam konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI/DALAM REKONVENSI:

- Menghukum para Tergugat dan turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang ditaksir sebesar Rp2. 094.000,00 (dua juta sembilan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan putusan Nomor 225/Pdt/2014/PT.Pbr. tanggal 10 Februari 2015 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang tanggal 4 Desember 2013 Nomor 26/Pdt.G/2013/PN TPI yang dimohonkan pemeriksaan di tingkat banding tersebut, sekedar mengenai petitum point 3 (tiga) dari Penggugat/ Terbanding dapat pula dikabulkan, sehingga amar selengkapnyanya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan sah jual beli tanah antara Penggugat/ Terbanding dengan Tergugat II/ Turut Terbanding I (Hajjah Saodah) berdasarkan akta jual beli Nomor 365 tanggal 21 Desember 2007 yang dibuat di hadapan

Halaman 8 dari 18 hal. Put. Nomor 3187 K/Pdt./2015

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

Suryanto Eko Wahyono selaku PPAT di Tanjung Uban Kabupaten Bintan atas objek bidang tanah menurut ukuran dan luas sebagaimana tertera dalam Sertifikat (tanda bukti Hak Milik Nomor 1178/Kelurahan Kijang tanggal 27 Juli 1999 dan Surat Ukur Nomor 0490/98/R tanggal 4 September 1999;

3. Menyatakan tanah sengketa berdasarkan ukuran dan luas sebagaimana tertera dalam Sertifikat (tanda bukti hak) milik Milik Nomor 1178/Kelurahan Kijang tanggal 27 Juli 1999 dan Surat Ukur Nomor 0490/98/R tertanggal 04 September 1999 seluas 19.994 m² (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh empat meter persegi) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat/ Turut Terbanding II (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Riau atau sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan) atas nama Penggugat/ Terbanding adalah sah hak milik Penggugat/ Terbanding;
 4. Menyatakan surat keterangan tanah (alas hak) Nomor 413/SK/VII/1984 tanggal 19 Juli 1984 atas nama Umar Effendi Kartawijaya (Tergugat I/ Pembanding) seluas 20.000 m² yang terletak di Kampong Kolong VI Kelurahan Kijang Kecamatan Bintan Timur Kabupaten Kepulauan Riau atau yang sekarang dikenal dengan Kelurahan Sungai Enam, Kecamatan Bintan Timur Kabupaten Bintan Propinsi Kepulauan Riau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 5. Menyatakan perbuatan Tergugat I/ Pembanding yang mengklaim tanah sengketa dengan menggunakan dan berdasarkan pada surat keterangan tanah (alas hak) Nomor 413/SK/VII/1984 tanggal 19 Juli 1984 atas nama Umar Effendi Kartawijaya (Tergugat I/ Pembanding) adalah perbuatan melawan hukum dan melanggar hak Penggugat/ Terbanding;
 6. Menghukum turut Tergugat/ Turut Terbanding II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
 7. Menolak gugatan Penggugat/ Terbanding untuk selain dan selebihnya;
- DALAM REKONVENSI:
- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi Tergugat I/ Pembanding dalam konvensi untuk seluruhnya;
- DALAM KONVENSI/DALAM REKONVENSI;
- Menghukum Pembanding/ Tergugat I untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 9 dari 18 hal. Put. Nomor 3187 K/Pdt./2015



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/ Pemanding pada tanggal 6 Maret 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/ Pemanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Maret 2015 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 17 Maret 2015 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 7/Pdt.G/2015/PN.Tpg/KASASI *Juncto* Nomor 26/Pdt.G/2013/PN TPI. *Juncto* Nomor 225/PDT/2014/PT PBR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Pinang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Maret 2015;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/ Terbanding yang pada tanggal 8 Mei 2015 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/ Pemanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkal Pinang pada tanggal 22 Mei 2015;

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

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

DALAM KONVENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pinang tersebut dalam putusannya, dimana pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tidak mencerminkan rasa keadilan dan tidak mempertimbangkan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi kemukakan di persidangan;
2. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis hakim tingkat pertama mengenai alas hak tanah yang berpedoman kepada bukti P – 4, halaman 30 – 31 yang menyatakan:
“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 4 yang pada pokoknya menerangkan / menyatakan bahwa surat Nomor : 413/SK/VII/1984 tanggal 19 Juli 1984 atas nama Umar Effendi Kartawijaya tidak teregister (bukti T – 1), sedangkan surat keterangan tanah untuk keperluan permohonan Hak Nomor 413/SK/V/1984 tanggal 10 Mei 1984 atas nama Azamah teregister “;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang kemudian dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis hakim tingkat pertama yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Muhammad Sofyan, SH yang pada pokoknya menerangkan bahwa surat keterangan tanah Nomor 413/SK/VII/1984 tanggal 19 Juli 1984 atas nama Umar Effendi Kartawijaya tidak teregister, sedangkan surat keterangan tanah untuk keperluan permohonan Hak Nomor 413/SK/V/1984 tanggal 10 Mei 1984 atas nama Azamah teregister";

Bahwa pertimbangan hukum Majelis hakim tingkat pertama tersebut telah melanggar hukum pembuktian dimana telah nyata Majelis hakim tingkat pertama terlihat adanya keberpihakan dalam hal pembuktian di persidangan, terbukti dari pertimbangan tersebut di atas, maka menurut Hukum Acara, Majelis hakim tingkat pertama sudah melanggar asas " Audi Et Alteram Partem " atau azas kedudukan prosesuil yang sama antara para pihak di hadapan Hakim merupakan asas pembagian beban pembuktian berdasarkan kesamaan kedudukan para pihak;

Akan tetapi Majelis Hakim tingkat pertama hanya dengan sederhananya dengan mempertimbangkan terregister dengan tidak teregister bukti yang diajukan baik Penggugat / Termohon Kasasi maupun Tergugat I / Pemohon Kasasi, dimana Majelis hakim tingkat pertama tidak melihat kepada bukti yang diajukan Tergugat I/Pemohon Kasasi yaitu bukti hukum suatu putusan Lembaga Peradilan yaitu bukti T.I – 6, T.I – 7, T.I – 8, T.I – 9 dan bukti T.I – 10 yang merupakan bukti hukum putusan Peradilan Tata Usaha Negara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap telah dikesampingkan, malahan dipertimbangkan dengan sederhana sekali yang menyatakan :

"maka Majelis berpendapat bahwa meskipun sertipikat dimaksud telah dibatalkan akan tetapi hak atas tanah terhadap Penggugat tidak hapus atau berakhir, oleh karena pembatalan tersebut hanya pembatalan proses penerbitan sertipikat secara administrasi yang tidak mencerminkan asas-asas umum pemerintahan yang baik,dst "; pertimbangan hukum Majelis hakim tingkat pertama tersebut dengan sederhana sekali, hal tersebut majelis hakim tingkat pertama tidak mempelajari bagaimana proses hukum persidangan Peradilan Tata Usaha Negara dengan memeriksa bukti-bukti kepemilikan Penggugat dari mulai proses tingkat Kelurahan sampai tingkat Badan Pertanahan Nasional diperiksa dan ternyata kepemilikan Tergugat II tidak mempunyai asli alas hak, sehingga kepemilikan Penggugat berdasarkan alas hak sebagaimana SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor

Halaman 11 dari 18 hal. Put. Nomor 3187 K/Pdt./2015

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)

Halaman 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1178/Kelurahan Kijang tanggal 27 Juli 1999 dan Surat Ukur Nomor 0490/98/R tanggal 04 September 1998 atas nama Hajjah Saodah / Tergugat II telah dibatalkan dan saat ini putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali;

3. Bahwa demikian pula pada saat sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru dalam register perkara Nomor : 17/G.TUN/2006/PTUN/Pbr, antara Penggugat dengan Tergugat II telah melaksanakan jual beli di hadapan Suryanto Eko Wahono, SH sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 365 tanggal 21 Desember 2007, sehingga sebagaimana ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf f PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan : bahwa PPAT menolak membuat Akta, jika : “ Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis “, demikian pula seharusnya Majelis hakim tingkat pertama sebelum mempertimbangkan alas hak bagi pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah dan kemudian telah diputuskan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali, maka menurut hukum sebagaimana dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 disebutkan *“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi“* dengan demikian, berdasarkan hal-hal yang telah disebutkan di atas, seharusnya Majelis Hakim tingkat pertama sebelum memutuskan kepemilikan seseorang dalam hal ini adalah Penggugat, Majelis Hakim tingkat pertama menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena seharusnya tuntutan Penggugat sebelum tuntutan pokok harus terlebih dahulu baik dalam posita maupun petitum menuntut pembatalan Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara (bukti T.I – 6, T.I – 7, T.I – 8, T.I – 9 dan bukti T.I – 10), maka wajar dan sepatutnya putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang harus dibatalkan;
4. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan terhadap pertimbangan dalam putusan Majelis hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan putusan Majelis hakim tingkat pertama telah tepat dan benar, dan kemudian dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan putusan Hakim tingkat pertama dapat dikuatkan, namun ternyata Majelis Hakim tingkat

Halaman 12 dari 18 hal. Put. Nomor 3187 K/Pdt./2015

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)

Halaman 12



banding menambahkan pertimbangan dengan alasan : bahwa sengketa perkara yang diajukan oleh Penggugat / Terbanding adalah sengketa mengenai obyek kepemilikan hak keperdataan yang dalam proses jual beli telah memenuhi syarat terang, tunai, dan riil (vide P.1 dan P.3), bahwa pertimbangan hukum majelis hakim tingkat banding adalah telah melanggar kepatutan suatu pertimbangan hukum, karena yang dijadikan dasar jual beli adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 1178/Kelurahan Kijang yang telah di batalkan oleh Putusan Peradilan Tata Usaha Negara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali, bagaimana dapat menyatakan telah memenuhi syarat terang, tunai dan riil, sedangkan pada waktu jual beli antara Tergugat II dengan Penggugat, obyek sengketa sedang dalam proses sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara, maka jual beli tersebut dalam status sengketa, maka sebagaimana ketentuan Pasal 39 (1) huruf f PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan : *‘ bahwa PPAT menolak membuat Akta, jika : “ Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis “*, sehingga dengan demikian berdasar atas peraturan perundangan-undang tersebut di atas, seharusnya dan berdasar hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum, sehingga dengan demikian baik Majelis hakim tingkat pertama maupun Majelis hakim tingkat banding telah melakukan kekeliruan dan atau sengaja mengenyampingkan Peraturan Perundang-undangan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 39 ayat (1) huruf f, maka pertimbangan hukum *Judex facti* telah melakukan pelanggaran dengan mengenyampingkan peraturan hukum yang ada untuk kepentingan hukum jual beli;

5. Bahwa keberatan Pemohon Kasasi terhadap pertimbangan hukum Majelis hakim tingkat banding, dimana pertimbangan hukum tersebut sangat bertentangan, dimana Majelis hakim tingkat banding dalam pertimbangan hukumnya halaman 5 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri/Judex Facti dalam amar putusannya pada point 2 (dua) tidak mencantumkan secara jelas ukuran dan luas obyek tanah sengketa, sehingga amar putusan dalam point 2 (dua) tersebut menjadi kabur sehingga Pengadilan Tinggi perlu menyempurnakannya dengan amar sebagaimana tersebut di bawah ini “;

6. Bahwa pertimbangan hukum majelis hakim tingkat banding tersebut di atas, tidaklah mencerminkan peradilan yang baik dalam memberikan putusannya,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena pertimbangan hukum tersebut bertolak belakang dengan bukti putusan Peradilan Tata Usaha Negara (vide bukti T.I – 6, T.I – 7, T.I – 8, T.I – 9 dan bukti T.I – 10) yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai tingkat Peninjauan Kembali, sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1178/Kelurahan Kijang telah dibatalkan, seharusnya majelis hakim tingkat banding membatalkan terlebih dahulu putusan Peradilan Tata Usaha Negara (vide bukti T.I – 6, T.I – 7, T.I – 8, T.I – 9 dan bukti T.I – 10), namun hal tersebut baik Majelis hakim tingkat pertama maupun majelis hakim tingkat banding mengenyampingkan bukti-bukti putusan tersebut (vide bukti T.I – 6, T.I – 7, T.I – 8, T.I – 9 dan bukti T.I – 10), padahal sebagaimana telah dikemukakan di atas, yaitu sebagaimana dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 disebutkan “Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi”, anehnya Majelis hakim tingkat pertama menyatakan pada pokoknya meskipun Sertipikat Hak Milik Nomor 1178 tersebut telah dibatalkan akan tetapi hak atas tanah terhadap Penggugat tidak hapus atau berakhir, sehingga Majelis hakim tingkat pertama telah mengakui Sertipikat Hak Milik Nomor 1178 telah dibatalkan, akan tetapi Majelis hakim tingkat banding telah mengakui dan menganggap Sertifikat Hak Milik Nomor 1178 tersebut berlaku, dengan mencantumkan dalam amar putusannya pada point 2 dan 3, maka keputusan Majelis hakim tingkat pertama dan tingkat banding bertolak belakang atau berlainan, dengan demikian oleh karena *Judex facti* telah memutuskan hal yang berbeda, maka seyogianyalah keputusan *Judex facti* (Pengadilan tingkat pertama dan Pengadilan tingkat banding) tersebut harus dibatalkan;

7. Bahwa keberatan Pemohon Kasasi terhadap putusan *Judex facti*, karena pada putusan kedua tingkat peradilan dimana suatu keharusan bahwa antara pertimbangan hukum dengan amar putusan harus sesuai pertimbangan atau konsideran adalah dasar dari putusan. Pertimbangan dalam putusan dibagi dua yakni pertimbangan duduk perkara atau peristiwanya dan dikemukakan oleh para pihak, karena pertimbangan dari putusan merupakan alasan-alasan hakim sebagai pertanggungjawaban kepada para pihak harus obyektif, akan tetapi dari kenyataannya kedua

Halaman 14 dari 18 hal. Put. Nomor 3187 K/Pdt./2015

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)



pertimbangan hukum *Judex facti* sangat bertolak belakang kedua pertimbangan hukumnya, apalagi pertimbangan hukum Majelis hakim tingkat banding di lain pihak menyatakan telah tepat dan benar pertimbangan hukum Majelis hakim tingkat pertama namun di lain pihak pertimbangan hukum *Judex facti* pada point 2 (dua) menyatakan dalam pertimbangan hukumnya Majelis hakim tingkat pertama tidak mencantumkan secara jelas ukuran dan luas obyek tanah sengketa, maka dengan adanya perbedaan pertimbangan hukum *Judex facti* tersebut, sehingga menimbulkan kerancuan hukum, sewajarnya dan berdasar hukum putusan *Judex facti* harus dibatalkan;

DALAM REKONVENSI:

1. Bahwa seluruh alasan kasasi pada perkara Konvensi, dianggap termasuk dan merupakan juga alasan kasasi untuk perkara Rekonvensi ini. Dan mohon kiranya menjadi bahan pertimbangan Bapak Ketua/Hakim Agung Yth;
2. Bahwa Majelis hakim tingkat pertama yang dikuatkan oleh Majelis hakim tingkat banding dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan:
"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi secara seksama, Majelis berkesimpulan bahwa perselisihan hukum dalam gugatan Rekonvensi dengan gugatan Konvensi adalah sama, dan dalam gugatan Konvensi dalil-dalil Penggugat tersebut telah dipertimbangkan seluruhnya, maka dengan demikian gugatan Rekonvensi ini secara mutadis muntadis sudah sepatutnya ditolak seluruhnya";
3. Bahwa Pemohon Kasasi dalam mengajukan keberatan dalam Rekonvensi adalah sebagaimana telah diuraikan di atas, dimana gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi adalah mengenai perbuatan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi mengadakan jual beli tanah *a quo* sebagaimana tersebut dalam Akte Jual Beli Nomor 365 tanggal 21 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Suryanto Eko Wahono, SH selaku PPAT bertentangan dengan hukum, sehingga tidak memenuhi syarat materil jual beli tanah karena dilakukan saat obyek tanah *a quo* dalam status sengketa (Pasal 39 ayat 1 huruf f PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) maka dengan sendirinya jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;
4. Bahwa oleh karena itu Tergugat I Rekonvensi / Penggugat Konvensi selaku pembeli adalah merupakan pembeli yang beritikad buruk, karena pada waktu jual beli dilakukan atas obyek sengketa sedang dalam status sengketa



di Pengadilan Tata Usaha Negara, sedangkan jual beli tanah yang sedang berperkara adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena objek yang diperjual belikan masih belum memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga pembeli objek tanah yang sedang berperkara Yuriprudensi MA – RI Nomor 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 yang berbunyi “ *bahwa pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beritikad buruk (bad faith) dan tidak pantas untuk mendapat perlindungan hukum dalam transaksi jual beli- tanah*” ,dengan demikian sudah sepatutnya jual beli antara Tergugat I Rekonvensi / Penggugat Konvensi dengan Tergugat II Rekonvensi / Tergugat II Konvensi berdasar hukum adalah tidak sah dan batal demi hukum;

5. Bahwa dengan demikian obyek tanah sengketa berdasar atas Surat Keterangan Tanah (Alas Hak) Nomor 413/SK/VII/1984 tanggal 19 Juli 1984 atas nama Umar Effendi Kartawijaya (Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi) seluas 20.000 m² yang terletak di Kampung Kolong VI Kelurahan Kijang, Kecamatan Bintan Timur, Kabupaten Kepulauan Riau atau sekarang dikenal dengan Kelurahan Sungai Enam, Kecamatan Bintan Timur, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau adalah sah milik Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex facti*/ Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menguatkan dan memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang tidak salah dalam menerapkan hukum, putusan dan pertimbangannya telah tepat dan benar yaitu Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, putusan mana telah sesuai dengan fakta persidangan yang telah dipertimbangkan secara cukup oleh *Judex facti* yang menunjukkan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat sehingga tindakan Tergugat I mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya adalah tidak berdasar alasan sah sehingga merupakan perbuatan melawan hukum, karena itu putusan dan pertimbangan *Judex facti* dalam perkara *a quo* sudah tepat sehingga layak untuk dikuatkan;

Bahwa lagi pula keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dibenarkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat



kasasi hanya berkenaan dengan ketidak wenangan atau melampaui batas wewenang, atau salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 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: Umar Effendi Kartawijaya 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 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;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **UMAR EFFENDI KARTAWIJAYA** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis, tanggal 25 Februari 2016** oleh Syamsul Ma'arif, S.H., L.L.M., Ph.D. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. dan Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua



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

Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Bambang Ariyanto, S.H.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:
Ttd.

Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.
Ttd.

Dr. Mukhtar Zamzami, S.H.,M.H.

Ketua Majelis
Ttd.

Syamsul Ma'arif, S.H., L.L.M., Ph.D.

Panitera Pengganti :
Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

- | | |
|------------------------------|--------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,- |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp489.000,-</u> |
| Jumlah | Rp500.000,- |

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP.19610313 198803 1 003