



**PUTUSAN**  
Nomor 590 PK/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**EMIL ARIFIN**, bertempat tinggal di Tenjoayu, Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ign. Tohir Djaja, S.H., Advokat, berkantor di Apartemen Scientia Residences Tower B-1601, Gading Serpong, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 April 2016;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat III/Pembanding;

**L a w a n**

**KHO RAMBI alias AKUI**, bertempat tinggal di Jalan Rajawali Selatan Nomor 29, RT 002/006, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syahrir Siregar, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Menara Sona Topas, Jl. Jend. Sudirman, Kav. 26, Lt. 19, Jakarta Selatan, 12920, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2016;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

**D a n:**

1. **HUSIN SYAMSUDIN**, bertempat tinggal di Kp. Caringin Desa Nyangkowek, Kecamatan Cicurug, samping Lapang Caringin, Kabupaten Sukabumi;
2. **ROSTIKAWATI SUHANDINATA**, bertempat tinggal di Panagan, Desa Cidahu, Kecamatan Parungkuda, Kabupaten Sukabumi;
3. **FANUMBY YULIUS**, bertempat tinggal di Desa Cidahu, Kecamatan Cidahu (Dh/Kecamatan Parungkuda) Kabupaten Sukabumi;
4. **CAMAT KEPALA WILAYAH KECAMATAN CIDAHU**, (Dh/Kecamatan Parungkuda) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;



**5. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KABUPATEN SUKABUMI**, berkedudukan di Jalan Surya  
Kencana Sukabumi;

**6. KEPALA DESA CIDAHU, KECAMATAN CIDAHU**, (Dh/  
Kecamatan Parungkuda);

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para turut  
Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat I, II dan IV dan Para  
Turut Tergugat I, II dan III/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon  
Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat III/Pembanding telah  
mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah  
Agung Nomor 2896 K/PDT/2012 tanggal 10 September 2014 yang telah  
berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan  
Kembali dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon  
Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Para turut Termohon Kasasi/Para Turut  
Tergugat I, II dan IV dan Para Turut Tergugat I, II dan III/Para Turut Terbanding  
dengan *posita* gugatan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Bahwa menurut Tergugat III mengaku sebagai pemilik atas tanah sengketa  
tersebut, akan tetapi sehari-hari di lapangan dikuasai, dikerjakan dan dijaga oleh  
Tergugat IV sebagai orang suruhan Tergugat III;

Bahwa selama dikuasai, dikerjakan dan dijaga oleh Tergugat IV, diatas tanah  
sengketa oleh Tergugat III telah diadakan pembangunan secara fisik sarana-  
sarana penunjang berupa bangunan-bangunan semi permanen maupun sarana  
lainnya yang mengakibatkan situasi tanah berubah dari semula dan  
mempengaruhi harga tanah tersebut;

Bahwa untuk mencegah hal-hal yang merugikan kemudian hari bagi Penggugat,  
maka perlu diadakan pencegahan kepada pihak Tergugat III ataupun Tergugat  
IV untuk dilarang mengadakan pembangunan-pembangunan baru dalam bentuk  
apapun dan apabila dilanggar maka kepada Tergugat III dan Tergugat IV  
dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00  
(satu juta rupiah) untuk setiap satu hari pelanggaran secara tanggung renteng;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa antara Penggugat (Kho Rambli) dengan Tergugat I (Husin  
Syamsudin) telah mengadakan jual beli sebidang tanah dibawah tangan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 31 Januari 1983 seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) dengan harga Rp500,00 per meter persegi (bukti P-2) dengan menyerahkan sekaligus asli sertifikat hak milik tanah tersebut kepada Penggugat untuk dikuasai yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 1311 Cidahu yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2690/1982 (bukti P-3a) yang selanjutnya akan dibuatkan akta jual beli PPAT di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat;

Bahwa akan tetapi Tergugat I tidak pernah bersedia membuat akta jual beli tersebut dimuka PPAT walaupun sudah diingatkan berulang kali dan akhirnya Tergugat telah melalaikan kewajibannya yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) yang merugikan Penggugat (Pasal 1243 KUHPerdara);

2. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I telah melaporkan kepada Kepolisian setempat bahwa asli Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu atas nama Tergugat I telah hilang, padahal Tergugat I sendiri telah menyerahkan asli sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu tersebut kepada Penggugat untuk menyelesaikan akta jual belinya pada Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat;

Bahwa laporan Polisi tersebut oleh Tergugat I diserahkan kepada Turut Tergugat II untuk diproses agar memperoleh sertifikat kedua (sertifikat pengganti);

3. Bahwa Tergugat I akhirnya memperoleh Penggantian sertifikat hak milik yang hilang dari Turut Tergugat II berupa sertifikat hak milik kedua (Sertifikat Hak Milik Pengganti). (Bukti P-3b);
4. Bahwa sesudah sertifikat hak milik kedua (sertifikat Pengganti) berada ditangan Tergugat I, maka bidang tanah seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) dijual lagi kepada pihak lain oleh Tergugat I yakni pembeli yang bernama Rostikawati Suhandinata (Tergugat II) hal mana dapat dibaca pada kolom pencatatan Peralihan hak dan hak-hak lain yang terdapat pada Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) (bukti P-3b) dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 594-4/151/PRKI89, tanggal 13-04-1989 yang tercantum pada Sertifikat Hak Milik Kedua Nomor 131/Cidahu tersebut;
5. Bahwa selanjutnya oleh Tergugat II dijual lagi bidang tanah tersebut seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) kepada Emil Arifin sesuai dengan Akta Jual Beli PPAT Nomor 58/ PRKI1992 tanggal 10-10-1992 yang dibuat di hadapan Drs. Zaenal Mutaqien, Camat/PPAT

Halaman 3 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Cidahu (Dh/Kecamatan Parungkuda) yang dapat dibaca pada halaman kolom pencatatan, peralihan hak dan hak-hak lain pada sertifikat hak milik kedua (Pengganti) Nomor 131/Cidahu;

6. Bahwa sampai saat ini tanah sengketa seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) tersebut yang terletak di Blok Panagan, Desa Cidahu, Kabupaten Sukabumi dikuasai oleh Tergugat III yang mengaku sebagai pemiliknya;

7. Bahwa dalam Perkara Nomor 14/Pdt.G/2010/PN Cbd yang telah diputus oleh Hakim Pengadilan Negeri Cibadak sesuai dengan putusan Nomor 14/Pdt.G/2010/PN Cbd. tanggal 24 Februari 2011 yang amar putusannya "Menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dengan pertimbangan (halaman 34 alinea kedua) berbunyi "Majelis Hakim menemukan fakta bahwa tanah sengketa seluas ± 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) adalah telah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu yang mana selain dari fakta pemeriksaan setempat juga dikuatkan oleh keterangan saksi H. Dadang Hamdan, akan tetapi keadaan sekarang obyek sengketa sudah terdapat perubahan dimana diatas tanah obyek sengketa digunakan tempat usaha perkemahan/kemping dan tempat wisata dan rekreasi juga terdapat beberapa bangunan diantaranya:

1 (satu) bangunan tempat pos keamanan;

6 (enam) buah local WC;

1 (satu) bangunan semi permanen berlantai keramik;

1 (satu) bangunan gubuk dan sudah ada penerangan listrik;

"Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang dituangkan dalam surat gugatan Penggugat terdapat perbedaan yang sangat mendasar dengan apa yang senyatanya;

Terhadap tanah obyek sengketa yang dimaksud Penggugat yaitu adanya 1 (satu) bangunan tempat pos keamanan, 6 (enam) buah local WC, 1 (satu) bangunan semi permanen berlantai keramik, 1 (satu) bangunan gubuk dan sudah ada penerangan listrik, hal tersebut diatas tidak sesuai dengan gugatan Penggugat;

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tidak sempurna atau kabur (*obscure libel*) maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim demikian oleh Penggugat sependapat dan Penggugat mengajukan gugatan baru kembali untuk mencari kebenaran materiil;

Halaman 4 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Camat Kepala Kecamatan Wilayah Cidahu (D/h Kecamatan Parungkuda) selaku PPAT, Kepala Kantor BPN Kabupaten Sukabumi dan Kepala Desa Cidahu diposisikan dalam perkara *a quo* selaku Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III agar persoalan tanah terperkara dapat menjadi jelas apabila diperlukan;

Bahwa karena itu pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III harus juga dihukum untuk mematuhi dan taat atas putusan dalam perkara *a quo*;

9. Bahwa pemeriksaan dan mengadili perkara perdata Nomor 4/Pdt.G/2005/PN Cbd, tersebut mulai dari Pengadilan Negeri Cibadak, Pengadilan Tinggi Bandung dan Mahkamah Agung, putusan dalam perkara *a quo* (amar putusan PN Cibadak) sebagai dasar eksekusi karena telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisde*);

10. Bahwa pada butir Nomor 9 dari amar putusan Pengadilan Negeri Cibadak yang sangat penting berbunyi: "menyatakan sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 131/Cidahu atas nama Tergugat I/Husin Syamsudin tidak mempunyai kekuatan hukum tetap", yang dapat ditafsirkan bahwa perbuatan-perbuatan hukum dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III atas tanah terperkara pada waktu jual beli dengan menggunakan Sertifikat Hak Milik Pengganti (Kedua) pada waktu jual beli tanggal 13 April 1989 dan tanggal 10-10-1992 (bukti P-4) sudah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas sertifikat hak milik pengganti tersebut pada tahun 2005 yakni pada saat terbitnya putusan Kasasi Nomor 1118 K/PDT/2007, tanggal 26 Maret 2008 *juncto* Putusan Banding Nomor 347/PDT/2005/PT BDG, tanggal 23 Januari 2006 dan *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 04/Pdt. G/2005/PN Cbd, tanggal 11 Agustus 2005;

11. Bahwa untuk adanya penyelesaian dan kepastian hukum atas jual beli tanah tersebut terpaksa Penggugat mengajukan gugatan perdata terhadap Tergugat I pada Pengadilan Negeri Cibadak yang terdaftar sebagai perkara perdata Nomor 4/Pdt.G/2005/PN Cbd tanggal 11 Agustus 2005 (bukti P-5) yang diperiksa dan diadili oleh Majelis Hakim dalam perkara perdata tersebut dan berakhir dengan putusan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah perkara seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi);
4. Menyatakan mengikat, sah berharga asli Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu atas nama Tergugat I/Husin Syamsudin berikut kwitansi tanda penerimaan uang harga tanah tanggal 31 Januari 1983 sebesar Rp4.200.000,00 (empat juta dua ratus ribu rupiah);
5. Menyatakan bahwa tanah seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur Nomor 2690/1982 yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu adalah milik Penggugat;
6. Menyatakan Tergugat I telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*);
7. Menghukum Tergugat I sebagai Penjual untuk mengadakan Jual Beli tanah obyek tanah perkara seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) dengan Penggugat sebagai pembeli di hadapan PPAT setempat;
8. Menghukum Tergugat/menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat da/am keadaan kosong seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) dan bebas dari segala beban lainnya;
9. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 131/Cidahu atas nama Tergugat I/Husin Syamsudin tidak mempunyai kekuatan hukum;
10. Menghukum Tergugat/untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk satu hari keterlambatan atau kelalaian untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini sepenuhnya;
11. Menghukum Tergugat II untuk mematuhi bunyi putusan ini;
12. Menolak gugatan untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

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

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sebesar Rp1.369.000,00 (satu juta tiga ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 4/Pdt.G/2005/PN Cbd, tanggal 11 Agustus 2005 (bukti P-5) seperti tersebut diatas oleh pihak Tergugat I (Husin Syamsudin) telah mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Bandung dan majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan

Halaman 6 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara *a quo*, telah memutuskan dengan amar sebagai berikut:

"Menguatkan Putusan PN Cibadak tanggal 11 Agustus 2005 Nomor 4/Pdt.G/2005/PN Cbd, (bukti P-6) dan Peradilan Kasasi menolak Permohonan Kasasi dari Husin Syarnsudin (bukti P-7);

12. Bahwa atas tanah dalam obyek perkara Nomor 4/Pdt.G/2005/PN Cbd, telah dimohonkan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibadak dimana permohonan tersebut dikabulkan serta eksekusi putusan sudah dilaksanakan pada tanggal 23 Maret 2010 sesuai dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibadak tanggal 10 Maret 2010 Nomor 04/PEN.EKS/PDT.G/2005/PN Cbd, *juncto* berita acara eksekusi tanggal 23 Maret 2010 Nomor 04/PEN.EKS/PDT.G/2005/PN Cbd;

13. Bahwa pada waktu Penggugat hendak membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu (bukti P-3a) dari atas nama Husin Syamsudin (Tergugat) ke atas nama Kho Rambli (Penggugat) ternyata obyek tanah eksekusi tersebut telah dikuasai dan dinyatakan Tergugat III sebagai miliknya;

14. Bahwa berdasarkan hasil pengukuran resmi yang didasarkan pada ketentuan Perundang-Undangan Agraria yang diukur oleh Petugas Juru Ukur dari Kantor Turut Tergugat II (Kantor BPN Kab.Sukabumi) Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu tidak terletak pada lokasi tanah yang telah dilakukan eksekusi oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Cibadak tersebut, akan tetapi ternyata berada dan terletak di lokasi lain yakni Blok Panagan, Desa Cidahu, Kabupaten Sukabumi yang datang dan ciri-cirinya mirip dengan Surat Ukur Nomor 2690/1982 tanggal 10 September yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu;

15. Berdasarkan Berita Acara Hasil Pengukuran Nomor 118/VI/BA/SPP/2010 tanggal 17-6-2010 (bukti P-8) tersebut. Kemudian diadakan survei dan penelitian lapangan atas bidang tanah obyek eksekusi oleh petugas juru ukur dari Turut Tergugat II telah dan berhasil menemukan obyek tanah yang akan dieksekusi sesuai dengan ciri-ciri yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu yang bidang tanah tersebut sekarang dikuasai oleh Tergugat III yang terletak di Blok Panagan, Desa Cidahu, Kecamatan Cidahu, Kabupaten Sukabumi;

16. Bahwa berdasarkan penjelasan yang diuraikan diatas jelas bahwa bidang tanah obyek eksekusi tersebut sekarang dikuasai secara formal oleh Tergugat III, akan tetapi di lapangan (dilakosi) diduduki, dikerjakan dan dijaga oleh Tergugat IV selaku orang suruhan Tergugat III;

Halaman 7 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa letak dan luas bidang tanah obyek eksekusi seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) sebagaimana tercantum diuraikan dalam surat ukur tanggal 10 september 1982 Nomor 2690/1982 dalam sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu yang bersesuaian dengan data dan ciri-ciri dalam berita acara Pengukuran Nomor 118/VI/SPP/2010 tanggal 17-6-2010 yang dibuat oleh juru ukur dari kantor Turut Tergugat II adalah milik Penggugat;
18. Bahwa Tergugat III tanpa alas hak menguasai atas bidang tanah obyek eksekusi yang dikuatkan dengan pengukuran oleh juru ukur Turut Tergugat II, berdasarkan berita acara pengukuran Nomor 118/VI/SPP/2010 tanggal 17 Juni 2010, maka penguasaan bidang tanah obyek eksekusi tersebut harus di kwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan secara materiil kepada pihak Penggugat;
- Bahwa oleh karena itu cukup beralasan Tergugat III harus dihukum untuk membayar ganti rugi berupa uang kepada Penggugat dengan perhitungan bahwa apabila tanah obyek eksekusi seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) tersebut disewakan kepada pihak lain terhitung mulai perkara gugatan *a quo* didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Cidadak tanggal 30 Maret 2005 telah mencapai 3 tahun akan menghasilkan uang sewa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per tahun, sehingga mencapai 3 tahun Rp10.000.000,00 = Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
19. Bahwa untuk tidak menyulitkan eksekusi atas tanah tersebut di kemudian hari perlu diadakan pemeriksaan setempat (*plaats opname*) tentang letak, luas dan batas-batas pada waktu persidangan perkara berjalan dan mengikut sertakan Petugas Agraria setempat dan cukup beralasan supaya atas tanah yang menjadi tanah obyek eksekusi tersebut diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) setempat dikenal Blok Panagan, Oesa Cidahu, Kecamatan Cidahu, Kabupaten Sukabumi sesuai dengan berita acara pengukuran Nomor 118/VI/SPP/2010 tanggal 17 Juni 2010 tanggal 17 Juni 2010 dan untuk menjamin agar tuntutan Penggugat tidak menjadi sia-sia;
20. Bahwa cukup beralasan karena Tergugat III dan Tergugat IV menguasai tanah obyek tanah sengketa tanpa alas hak, maka Tergugat III dan Tergugat IV harus dihukum untuk menyerahkan dengan seketika atas bidang tanah seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) yang

Halaman 8 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/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)

Halaman 8





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak Blok Panagan, Desa Cidahu, Kecamatan Cidahu, Kabupaten Sukabumi sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu yang sekarang dikuasai oleh Tergugat III dan Tergugat IV kepada Penggugat dalam keadaan kosong dari segala harta benda Tergugat III dan Tergugat IV;

21. Bahwa gugatan Penggugat cukup terbukti didukung oleh bukti-bukti otentik dengan bukti-bukti tertulis dari hasil survey dan penelitian Turut Tergugat II sesuai dengan Berita Acara Pengukuran tanggal 17 Juni 2010 Nomor 118/VI/SPP/2010 tanggal 17 Juni 2010 (bukti P-8 dan sertifikat hak milik Nomor 131/Cidahu *juncto* Putusan PN Cibadak Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd, (bukti P-5) *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 347/PDT/2005/PT BDG (bukti P-6) dan Putusan Kasasi Nomor 1118/PDT/2007 (bukti P-7), maka persyaratan Pasal 180 H.I.R telah terpenuhi, maka cukup beralasan diputus dengan putusan dapat dilaksanakan lebih dulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun Tergugat-Tergugat, *verzet*, banding ataupun kasasi;
22. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III digugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* guna menjelaskan persoalan bidang tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu serta cukup beralasan dihukum untuk memenuhi dan taat atas bunyi putusan dalam perkara *a quo*;

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

Dalam Provisi:

- Mengabulkan provisi tersebut;
- Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV untuk dilarang, membuat pembangunan fisik dalam bentuk apapun diatas tanah terperkara;
- Bahwa apabila dilanggar oleh Tergugat III dan Tergugat IV ketentuan tersebut maka Tergugat III dan Tergugat IV dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000,000,00 (satu juta rupiah) untuk satu hari pelanggaran yang dilakukan secara tanggung renteng;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah perkara seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi);

Halaman 9 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan mengikat, sah berharga asli Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu atas nama Tergugat I/Husin Syamsudin berikut kwitansi tanda penerimaan uang harga tanah tanggal 31 Januari 1983 sebesar Rp4.200.000,00 (empat juta dua ratus ribu rupiah);
5. Menyatakan bahwa tanah seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 2690/1982 yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu adalah milik Penggugat;
6. Menyatakan Tergugat I telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*);
7. Menghukum Tergugat I sebagai penjual untuk mengadakan jual beli tanah obyek perkara seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) dengan Penggugat sebagai pembeli di hadapan PPAT setempat;
8. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 131/Cidahu atas nama Tergugat I/Husin Syamsudin tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Menyatakan Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
10. Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV membayar secara tanggung renteng ganti rugi sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat berupa uang sewa selama 3 tahun terhitung mulai tanggal 30 Maret 2005 sampai 8 Januari 2008;
11. Menyatakan sah dan berharga asli sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu;
12. Menyatakan sah dan mengikat Berita Acara Pengukuran tanggal 17-6-2010 Nomor 118/IV/SPP/2010 yang dibuat Turut Tergugat II;
13. Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) dan bebas dari segala beban-beban lainnya;
14. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk satu hari keterlambatan atau kelalaiannya untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini sepenuhnya;
15. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk mematuhi bunyi putusan ini;
16. Bahwa gugatan Penggugat cukup terbukti didukung oleh bukti-bukti otentik dengan bukti-bukti tertulis dari hasil survey dan penelitian Turut Tergugat II sesuai dengan Berita Acara Pengukuran tanggal 17 Juni 2010 Nomor 118/IV/SPP/2010 (bukti P-8) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1311 Cidahu, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 04/Pdt.G/2005/

Halaman 10 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN Cbd, (bukti P-5) *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 3471 PDT/2005/PT BDG (bukti P-6) dan Putusan Kasasi Nomor 1118 K/PDT/2007 (bukti P-7) maka persyaratan Pasal 180 H.I.R telah terpenuhi, maka cukup beralasan diputus dengan putusan dapat dilaksanakan lebih dulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun Tergugat-Tergugat, *verzet*, banding ataupun kasasi atau mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III, IV dan Turut Tergugat III mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

a. Kompetensi Absolute:

- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu atas nama Tergugat III Emil Arifin diterbitkan oleh Turut Tergugat III tahun 1993, sedangkan gugatan yang diajukan Penggugat sekarang ini setelah lebih dari 18 tahun terbitnya sertifikat tersebut, oleh karena menurut Pasal 32 PP Nomor 24 tahun 1997, gugatan/keberatan yang diajukan terhadap terbitnya sebuah sertifikat lewat dari tenggang waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertifikat tersebut, maka gugatan harus diajukan melalui Peradilan Tata Usaha Negara;

Dengan demikian maka seharusnya gugatan Penggugat. yang menyangkut keabsahan SHM Nomor 131/Cidahu atas nama Tergugat II Emil Arifin diajukan pada Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan termasuk dalam kewenangan Pengadilan Negeri;

b. Tidak Ada Hubungan Hukum dan *Error in persona*.

1. Bahwa antara Tergugat III dengan Penggugat sama sekali tidak ada hubungan hukum, begitu pula dengan Tergugat I, oleh karena itu gugatan Penggugat terhadap Tergugat III salah alamat/*error in persona*, hal ini dapat dibuktikan sebagai berikut;
  - Bahwa hubungan hukum Tergugat III atas obyek tanah yang dikuasai Tergugat III, diperoleh dari Tergugat II atas dasar yang sah menurut hukum jual beli serta peralihan hak atas tanah;
  - Bahwa jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat I hanya mengikat Penggugat dengan Tergugat I dan tidak mengikat Tergugat III atau tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat III;
  - Bahwa kwitansi tanda terima uang bukan merupakan bukti peralihan hak atas tanah karena sejak diberlakukan UUPA peralihan hak atas

Halaman 11 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2016



tanah didasarkan pada akta jual beli yang dibuat PPAT dan menurut yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 516K1PdtI1995 tanggal 27 Juni 1997;

- Bahwa menguasai surat-surat kepemilikan tanah atas nama orang lain tanpa adanya peralihan hak yang sah bukanlah berarti memiliki menu rut hukum;
  - Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 1 menyatakan Tergugat I telah diingatkan namun tidak pernah bersedia membuat akta jual beli yang berarti menolak melakukan peralihan hak atas tanah atau tidak adanya levering sehingga konsekwensi yuridisnya belum ada peralihan hak atas tanah, dengan demikian maka Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat dan atau belum mempunyai hak atas peralihan tanah obyek sengketa dan atau tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek yang dikuasai Tergugat III;
2. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum Penggugat terhadap Tergugat IV dan Turut Tergugat III adalah *error in persona*, hal ini dapat dibuktikan sebagai berikut:
- Bahwa Tergugat IV dan Turut Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat baik formil maupun materiil;
  - Bahwa Tergugat IV bertanggung jawab kepada Tergugat III selaku pemilik obyek sengketa adalah sebatas pegawai, dan tidak menguasai obyek tersebut ataupun tidak memiliki hak atas obyek perkara tersebut sedangkan Turut Tergugat III sama sekali tidak ada hubungan hukumnya dengan perkara ini, apalagi didudukkan sebagai Turut Tergugat dalam gugatan perbuatan melawan hukum yang berindikasikan Turut Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
- Berdasarkan alasan hukum diatas maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat III salah pihak oleh karena itu tidak ada hubungan hukum dan sudah sewajarnya dinyatakan tidak dapat diterima;
- c. *Nebis in idem* dan atau Gugatan kabur dan atau kadaluwarsa.
- Bahwa Tergugat dalam gugatan mendalilkan putusan Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd, yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah melakukan eksekusi sebagai dasar hukum gugatan, hal mana menurut hukum putusan tersebut mengikat atas obyek tereksekusi dan mengikat pihak-pihak Tergugat serta Penggugat dalam perkara *in casu* dan atau tidak mengikat obyek perkara yang dikuasai Tergugat III, selain itu dalam



perkara *in casu* yang diajukan gugatan tahun 2005 gugatan Penggugat telah dikabulkan dan obyek perkara telah dieksekusi, sehingga dengan demikian putusan perkara *in casu* berlaku sebagai hukum yang harus dipatuhi;

- Bahwa kemudian pada tahun 2010 Penggugat kembali mengajukan gugatan atas perkara yang sama yaitu gugatan perdata Nomor 141 Pdt.G/2010/PN Cbd, pihak-pihak Tergugat serta materi gugatan sama dengan gugatan perkara Nomor 04/Pdt.G/2010/PN Cbd, yaitu tanah SHM 131 yang terletak di Batu Tapak I, hal mana merupakan hukum yang harus dipatuhi dan telah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa selanjutnya putusan Pengadilan Negeri Cibadak atas gugatan perkara perdata Nomor 14/Pdt.G/2010/PN Cbd, dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima oleh karena obyek gugatan tidak jelas;
- Bahwa sekarang ini untuk ketiga kalinya Penggugat mengajukan gugatan atas perkara yang sama yaitu perkara perdata Nomor 181 Pdt.G/2011/PN Cbd, dimana pihak dan materi gugatan yang sama dengan dua perkara sebelumnya, padahal telah ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan harus dipatuhi sebagai hukum, yaitu perkara Nomor 04/Pdt.G/200S/PN Cbd, dimana putusan obyek SHM Nomor 131 oleh Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum atau bertentangan dengan putusan perkara Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd, yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa syarat-syarat gugatan Penggugat *nebis in idem* sebagaimana yang termuat dalam pasal 1917 KUHPerdata yaitu:
  - Gugatan yang diajukan belakangan, telah pernah diperkarakan sebelumnya (perkara Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd, dan perkara Nomor 14/Pdt.G/2010/PN Cbd);
  - Terhadap perkara terdahulu telah dijatuhkan putusan dan putusan telah berkekuatan hukum tetap (perkara perdata Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd, telah berkekuatan hukum tetap dan telah dieksekusi serta telah dikuasai dan dinikmati Penggugat);
  - Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap bersifat positif (dalam perkara Nomor 04/Pdt.G/200S/PN Cbd, gugatan Penggugat dikabulkan dan telah dieksekusi);
  - Subjek yang menjadi pihak sama (Tergugat I Husin Syamsudin, Tergugat II Rostikawati, Tergugat III Emil Arifin, Turut Tergugat I





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Camat, Turut Tergugat II BPN Kabupaten Sukabumi, Turut Tergugat III Kepala Desa Cidahu);

- Obyek sama yaitu tanah SHM 131 (telah ditetapkan berdasarkan putusan Nomor 04/PdLG/200S/PN Cbd, yang telah berkekuatan hukum tetap letaknya di Batu Tapak I);

Berdasarkan hal yang diuraikan diatas maka gugatan yang diajukan Penggugat sekarang ini memenuhi syarat-syarat Pasal 1917 KUHPerdara untuk dinyatakan *Nebis in Idem*;

- Bahwa obyek perkara dalam perkara Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd, berbeda letak, luas serta batas-batas dengan obyek perkara dalam perkara Nomor 14/Pdt.G/2010/PN Cbd, dan perkara sekarang ini terbukti dari hasil pemeriksaan setempat dalam perkara Nomor 141 Pdt.G/2010/PN Cbd bidang tanah yang dikuasai Tergugat III berada disebelah kiri jalan/Batu Tapak II, sementara berdasarkan putusan Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd yang berkekuatan hukum tetap letak tanah Penggugat berada di Batu Tapak I/sebelah kanan jalan, dan dalam gugatan sekarang ini Penggugat tidak menjelaskan batas-batas tanah obyek sengketa, sedangkan diketahui luas tanah Tergugat III berdasarkan SHM Nomor 131 atas nama Emil Arifin adalah 8845 m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus empat puluh lima meter persegi) sedangkan gugatan Penggugat luas tanah seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi), sehingga menunjukan keraguan/kerancuan Penggugat tentang obyek sengketa, dengan demikian gugatan Penggugat yang ketiga kalinya tentang materi yang sama berbeda obyek perkaranya menjadikan gugatan kabur karena tidak ada kepastian tentang obyek sengketa;
- Bahwa adalah hal yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum apabila untuk materi serta pihak yang sama ataupun satu obyek perkara terdapat dua putusan Pengadilan dengan obyek berbeda karena putusan perkara Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd telah berlaku sebagai hukum dan belum ada produk hukum yang membatalkan dimana putusan tersebut telah menentukan obyek SHM 131 yang digugat Penggugat terletak di Batu Tapak I, oleh karena itu Penggugat dan Turut Tergugat II harus tunduk pada putusan tersebut;
- Bahwa gugatan penggugat yang terbukti berpindah-pindah tentang obyeknya kerancuan, ragu-ragu serta tidak pasti sehingga gugatannya kabur, hal ini dapat dibuktikan sebagai berikut:

Halaman 14 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada perkara perdata Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd, Penggugat mendalilkan obyek perkara terletak di Batu Tapak I/sebelah kanan jalan, dan gugatan Penggugat dikabulkan serta obyek sengketa telah dieksekusi dan telah dinikmati oleh Penggugat sejak tahun 2005, dimana putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap atau berlaku sebagai hukum yang harus dipatuhi oleh Penggugat;
  - Pada gugatan perkara Nomor 14/Pdt.G/2010/PN Cbd dan gugatan perkara sekarang ini Penggugat mendalilkan obyek perkara terletak di Batu Tapak II/sebelah kiri jalan, hal ini menunjukkan kerancuan tentang obyek perkara;
  - Bahwa Penggugat mendalilkan telah membeli serta menguasai tanah sertifikat Nomor 131 tahun 1983 dan tanah tersebut dikuasai Tergugat III tahun 1993, sedangkan gugatan ataupun keberatan Penggugat diajukan pada tahun 2005 atau setelah 21 tahun tanpa menguasai fisik tanah, sehingga gugatan Penggugat terhadap sertifikat Penggugat 131 atas nama Tergugat III menurut ketentuan pasal 32 PP Nomor 24 tahun 1997 adalah kadaluarsa;
- d. Gugatan kurang pihak.
- Bahwa sejak tahun 1993 Tergugat III tercatat sebagai pemilik bidang tanah sertifikat Nomor 131 dan dikeluarkan SPPT untuk PBB oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Sukabumi, yang seharusnya didudukkan sebagai pihak yang turut digugat oleh Penggugat, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak;

### Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil-dalil jawaban dalam konvensi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa gugatan rekonvensi ini diajukan Tergugat III Konvensi terhadap Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/ Turut Tergugat II Konvensi tentang perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi memiliki sebidang tanah seluas 8845 m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus empat puluh lima meter persegi) yang dibeli secara sah berdasarkan akta PPAT Nomor 58/Prk/1992 terletak di Blok Panagan Desa Cidahu dikenal dengan Batu Tapak II, dengan batas-batas sebagai yang tercantum dalam bukti hak milik SHM Nomor 131 yang diterbitkan tahun 1993 oleh Tergugat II Rekonvensi Turut Tergugat II Konvensi;

Halaman 15 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa hak atas tanah SHM Nomor 131 tersebut diperoleh Penggugat Rekonvensi dari Ny. Rostikawati, dimana sebelum dilakukan jual beli berdasarkan pengecekan pada Desa Cidahu dan Kecamatan setempat terbukti tanah tersebut tercatat sebagai milik Ny. Rostikawati, begitu pula hasil pengecekan pada Tergugat II Rekonvensi/BPN Kabupaten Sukabumi;
5. Bahwa sejak tanah tersebut dimiliki oleh Penggugat rekonvensi tidak pernah ada gangguan ataupun gugatan dari pihak lain, akan tetapi setelah 18 tahun tanah tersebut menjadi milik Penggugat Rekonvensi, dikuasai dan dibangun menjadi areal camping ground pada tahun 2010 muncul Tergugat I Rekonvensi yang menyatakan tanah SHM Nomor 131 yang terletak di Batu Tapak II adalah miliknya, dengan cara mengajukan gugatan perdata Nomor 14/Pdt.G/2010/PN Cbd dan mendudukkan Penggugat Rekonvensi sebagai Tergugat III, dimana putusan perkara tersebut gugatan Tergugat I Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima;
6. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi sekarang ini kembali mengajukan gugatan perdata dengan Penggugat Register Nomor 18/Pdt.G/2011/PN Cbd dan mendudukkan Penggugat Rekonvensi selaku Tergugat III, yang pada intinya menyatakan tanah SHM Nomor 131 atas nama Penggugat Rekonvensi seluas 8845 m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Batu Tapak II adalah milik Tergugat I Rekonvensi;
7. Bahwa sebelum Tergugat I rekonvensi mengajukan gugatan perdata Nomor 14/Pdt.G/2010/PN Cbd, dan gugatan perdata Nomor 18/Pdt.G/2011/PN Cbd, sekarang ini ternyata pada tahun 2005 Tergugat I rekonvensi telah mengajukan gugatan perdata atas tanah SHM Nomor 131 seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) dengan register perkara Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd, dimana obyek perkaranya adalah tanah SHM Nomor 131 atas nama Husin Syamsudin yang terletak di Batu Tapak I/sebelah kanan jalan;
8. Bahwa atas gugatan perkara Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd yang diajukan Tergugat I Rekonvensi tersebut, Pengadilan sampai tingkat Mahkamah Agung telah mengabulkan gugatan Tergugat I Rekonvensi yaitu:  
Menyatakan obyek sengketa yang terletak Batu Tapak I sebagai milik Tergugat I Rekonvensi, putusan mana telah dieksekusi dan diukur oleh Tergugat II Rekonvensi dan obyek perkara telah diserahkan serta dinikmati Tergugat I Rekonvensi sejak tahun 2005;

Halaman 16 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian putusan perkara Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd, yang telah berkekuatan hukum tetap dan sampai sekarang belum ada produk hukum yang membatalkan harus dipatuhi oleh Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi sebagai hukum;

9. Bahwa kemudian pada tahun 2010 Tergugat I Rekonvensi mengajukan gugatan Nomor 14/Pdt.G/2010/PN Cbd dan perkara Nomor 18/Pdt.G/2011/PN Cbd dengan menunjuk obyek perkara SHM Nomor 131 yang terletak di Batu Tapak II/sebelah kiri jalan, bertentangan dengan putusan perkara perdata Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd yang telah berkekuatan hukum tetap dan menunjuk obyek perkara SHM Nomor 131 di Batu Tapak I yang dikuasai/milik Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu perbuatan Tergugat I Rekonvensi tidak mematuhi putusan pengadilan dalam perkara Nomor 4/Pdt.G/2005/PN Cbd dengan menunjuk obyek lain sebagai miliknya merupakan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata);
10. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi dengan menunjuk obyek lain yang terletak di Batu tapak II/milik Penggugat Rekonvensi dibantu atau diakui oleh Tergugat II Rekonvensi dengan cara membuat surat ukur atas tanah batu Tapak II untuk kepentingan Tergugat I Rekonvensi, padahal yang bersangkutan mengetahui dan selaku pihak pada perkara perdata Nomor 4/Pdt.G/20051 PN Cbd, dimana telah ditentukan tanah milik Tergugat I Rekonvensi yang telah dieksekusi dan diserahkan terletak di Batu Tapak I bukan Batu Tapak II/milik Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu perbuatan Tergugat II Rekonvensi tidak mematuhi isi putusan yang telah diberlakukan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdata;
11. Bahwa akibat gugatan-gugatan dan perbuatan melawan hukum Tergugat I Rekonvensi yang dibantu Tergugat II Rekonvensi, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi baik secara materiil berupa biaya yang timbul akibat persidangan perkara gugatan yang diajukan Tergugat I Rekonvensi, dan kerugian moril akibat tercemar nama baik dan membuat gelisah akibat memikirkan perkara tersebut, oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menetapkan ganti rugi atas perbuatan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi yang bila dihitung sebagai berikut:  
Kerugian materiil berupa biaya yang dikeluarkan untuk biaya persidangan senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Halaman 17 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/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)



Kerugian moril akibat nama baik tercemar dan pikiran, apabila dinilai Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Kerugian mana yang harus dibayarkan oleh para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng dan seketika setelah perkara ini diputus;

12. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat rekonvensi berdasarkan bukti-bukti yang otentik dan untuk menjamin agar putusan perkara ini dapat dijalankan atau tidak *ilusier* mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini mengabulkan gugatan rekonvensi ini serta berkenan menetapkan sita jaminan atas benda-benda bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi;

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

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi menunjuk obyek perkara di Batu Tapak II/milik Penggugat, merupakan perbuatan yang bertentangan dengan putusan perkara Nomor 4/Pdt.G/2005/PN Cbd atau perbuatan melawan hukum;
- Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi senilai Rp2.050.000.000,00 (dua miliar lima puluh juta rupiah) secara tanggung renteng dan seketika;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibadak telah memberikan Putusan Nomor 18/Pdt.G/2011/PN Cbd, tanggal 15 November 2011 dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Konvensi

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

II. Dalam Provisi:

- Menolak provisi Penggugat;

III. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah perkara seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi);
  4. Menyatakan mengikat, sah berharga asli Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu atas nama Tergugat I/Husin Syamsudin berikut kwitansi tanda penerimaan uang harga tanah tanggal 31 Januari 1983 sebesar Rp4.200.000,00 (empat juta dua ratus ribu rupiah);
  5. Menyatakan bahwa tanah seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 2690/1982 yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu adalah milik Penggugat;
  6. Menyatakan Tergugat I telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*);
  7. Menghukum Tergugat I sebagai penjual untuk mengadakan jual beli tanah obyek perkara seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) dengan Penggugat sebagai pembeli di hadapan PPAT setempat;
  8. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 131/Cidahu atas nama Tergugat I/Husin Syamsudin tidak mempunyai kekuatan hukum;
  9. Menyatakan Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
  10. Menyatakan sah dan berharga asli sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu;
  11. Menyatakan sah dan mengikat berita acara pengukuran tanggal 17-6-2010 Nomor 118/1V/SPP/2010 yang dibuat Turut Tergugat II;
  12. Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) dan bebas dari segala beban-beban lainnya;
  13. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk satu hari keterlambatan atau kelalaiannya untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini sepenuhnya;
  14. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk mematuhi bunyi putusan ini;
  15. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- B. Dalam Rekonvensi:

Halaman 19 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat III Dalam Konvensi untuk seluruhnya;

## C. Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sebesar Rp4.951.000,00 (empat juta sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 131/Pdt/2012/PT BDG tanggal 14 Mei 2012 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat III tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibadak tertanggal 15 Nopember 2011, Nomor 18/Pdt/G/2011/PN Cbd yang dimohonkan banding tersebut;
- Membebaskan kepada Pembanding semula Tergugat.III untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat Pengadilan, yang dalam Tingkat Banding ditetapkan sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2896 K/PDT/2012 tanggal 10 September 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Emil Arifin tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat III/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2896 K/PDT/2012 tanggal 10 September 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/ Tergugat III/Pembanding kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat III/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 April 2016, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 12 April 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 18/Pdt.G/2011/PN Cbd yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibadak permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 April 2016;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Tergugat III/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 26 April 2016;

Halaman 20 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak pada tanggal 3 Mei 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat III/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata yang pertama:

1. Bahwa hakim kasasi (*Judex Juris*) telah membuat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam putusan dengan membenarkan dan menguatkan pertimbangan dan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) menyangkut sahnyanya jual beli antara Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali dengan Tergugat I/Husin Syamsudin atas tanah obyek sengketa seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi), dengan menyatakan:

- Pertimbangan putusan *Judex Facti* dalam hal ini putusan pengadilan negeri Cibadak ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberikan pertimbangan yang cukup karena dari bukti-bukti P-1 s/d P-16 dan satu orang saksi yaitu Daman, Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa tanah terperkara adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan jalan membeli dari Tergugat I Husin Syamsudin;

2. Bahwa adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusan disebabkan pertimbangan dan amar putusan Hakim yang telah diambil-alih *Judex Juris* tersebut semata-mata hanya didasarkan pada bukti P-4/P-5 (putusan PN Cibadak Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd, tanggal 11 Agustus 2005), bukti P-6 (putusan PT Bandung Nomor 347/Pdt/2005/PT BDG, tanggal 23 Januari 2006) dan bukti P-7 (putusan Mahkamah Agung Nomor 1118 K/Pdt/2007, tanggal 26 Maret 2008), tanpa melihat lagi adatidaknya kebenaran formal maupun kebenaran materiil dari fakta-fakta yang terungkap di persidangan tentang ada atau tidak adanya jual beli tanah obyek sengketa yang didalilkan telah terjadi antara Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali dengan Tergugat I/

Halaman 21 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Husin Syamsudin, baik dengan alat bukti surat maupun saksi. Dalam hal ini *quod non*, selama persidangan di Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi maupun di tingkat kasasi (Mahkamah Agung), sama sekali tidak ditemukan adanya bukti formal berupa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT bahkan perjanjian jual beli dibawah tanganpun tidak ada, sehingga secara materiil maupun formal sebenarnya jugatidak terbukti ada jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali dengan Tergugat I/Husin Syamsudin. Namun *Judex Juris* dan *Judex Facti* telah khilaf/keliru dalam pertimbangannya dan menyatakan sah jual beli antara Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali dengan Tergugat I/Husin Syamsudin atas tanah obyek perkara;

3. Bahwa kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusan menyangkut sahnya jual beli tanah terperkara antara Penggugat dan Tergugat I dimaksud padaamar putusan Nomor 3 tersebut diatas dapat dibaca pada pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 41 alinea 7 dan halaman 42 alinea 1 putusan yang kemudian telah diambilalih/dikuatkan oleh Hakim kasasi (*Judex Juris*), antara lain:

- Menimbang bahwa *petitum* Nomor 3 berbunyi: menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah Perkara seluas 8410 M2;
- Menimbang berdasarkan bukti P-4/P-5, P-6 dan P-7 berupa putusan PN Cibadak Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd, tanggal 11 Agustus 2005 *juncto* putusan PT Bandung Nomor 347/Pdt/2005/PT BDG, tanggal 23 Januari 2006 *juncto* putusan Mahkamah Agung Nomor 1118 K/Pdt/2007, tanggal 26 Maret 2008, *petitum* tersebut telah dipertimbangkan dan tercantum dalam amar putusan pokok perkara pada poin 3 yang berbunyi: menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah terperkara seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi), dengan demikian Majelis cukup beralasan hukum untuk mengabulkan *petitum* Nomor 3 tersebut;

4. Bahwa pertimbangan tersebut diatas jelas merupakan suatu kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusan, karena Hakim(*Judex Juris* dan *Judex Facti*) hanya mengadopsi/mengambilalihbegitu saja pertimbangan putusan perkara lain (ic.bukti P-4/P-5) yang merupakan perkara internal antara Penggugat/Termohon Peninjauan kembali dengan Tergugat I/Husin Syamsudin dan pertimbangan Hakim tersebut

Halaman 22 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat sumir/tidak cukup mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap menyangkut ada atau tidak adanya transaksi jual beli tanah sengketa yang didalilkan Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali. Fakta yang terungkap di persidangan justru sebaliknya, diantara Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali dengan Tergugat I/Husin Syamsudin, tidak terbukti ada jual beli tanah sengketa baik dengan akta PPAT maupun akta dibawah tangan. Yang ada/terungkap hanyalah selembaar kuitansi pembayaran tanggal 31 Januari 1983 sebesar Rp.4.200.000 yang oleh *Judex Juris* dan *Judex Facti* dianggap/diasumsikan sebagai perjanjian pengalihan hak/jual beli atas tanah sengketa (*vide* bukti P-2), padahal undang undang telah menentukan bentuk dan prosedur serta tata cara peralihan hak milik atas tanah;

5. Bahwa putusan Hakim Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd tanggal 11 Agustus 2005 *juncto* putusan PT.Bandung Nomor 347/Pdt/2005/PT BDG, tanggal 23 Juni 2006 dan putusan Mahkamah Agung Nomor 1118 K/Pdt/2007, tanggal 26 Maret 2008 (bukti P-5, P-6 dan P-7) sebagaimana disebutkan dalam pertimbangan tersebut diatas merupakan perkara internal antara Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat dengan Tergugat I/Husin Syamsudin yang sama sekali tidak melibatkan/tidak terkait dengan Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat III (Emil Arifin), Tergugat II (Rostikawati Suhandinata) ataupun Tergugat IV (Fanumby Yulius). Jadi putusan Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd, tanggal 11 Agustus 2005 yang diadopsi secara bulat-bulat/ditransplantasi oleh *Judex Facti* dalam putusan perkara ini sama sekali tidak mengikat mereka terutama Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali. Putusan bukti P-4/P-5 tersebut juga semestinya tidak dapat dipertimbangkan sebagai bukti utama/prima facie dalam putusan Perkara Nomor 18/Pdt.G/2011/PN Cbd, tanggal 15 November 2011 *juncto* Putusan PT Bandung Nomor 131/Pdt/2012/PT BDG, tanggal 14 Mei 2012 maupun Putusan Mahkamah Agung Nomor 2896 K/Pdt/2013, tanggal 10 September 2014 yang dimohonkan pemeriksaan Peninjauan Kembali ini;
6. Bahwa setelah Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat III perhatikan bukti putusan P-5, P-6 dan P-7 yang dipergunakan sebagai dasar putusan *Judex Facti* yang telah dibenarkan/diambil-alih oleh *Judex Juris*, sama sekali tidak ditemukan/tidak terungkap adanya bukti surat jual beli tanah sengketa antara Termohon Peninjauan Kembali/

Halaman 23 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat I/Husin Syamsudin, baik yang dibuat di hadapan PPAT yang berwenang maupun perjanjian jual beli di bawah tangan. Faktanya yang terungkap hanyalah bukti selebar kuitansi tanggal 31 Januari 1983 senilai Rp.4,2 juta yang dianggap oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat sebagai alat bukti jual-beli tanah sengketa dengan Tergugat I/Husin Syamsudin *vide* bukti P-2), dan bukti kuitansi P-2 tersebut kemudian oleh *Judex Facti* dalam pertimbangan putusannya telah dipersangkakan sebagai perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat dengan Tergugat I/Husin Syamsudin, sebagaimana dapat dibaca pada pertimbangan halaman 27 bukti P-5 (putusan PN Cibadak Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd, tanggal 11 Agustus 2005). Padahal perjanjian pengikatan jual beli tanah itu tidak dapat dipersangkakan, tapi harus dapat dibuktikan dengan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan atau oleh Notaris dan ditindaklanjuti dengan pembuatan akta jual beli oleh PPAT, apalagi tanah yang diperjualbelikan tersebut sudah bersertifikat hak milik;

7. Bahwa dengan demikian telah terbukti secara sah dan meyakinkan dalam putusan Hakim yang dimohonkan pemeriksaan Peninjauan Kembali ini, terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusan menyangkuttentang sahnya jual beli tanah obyek sengketa seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) diantara Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat dengan Tergugat I/Husin Syamsudin yang didasarkanhanya pada bukti selebar kuitansi pembayaran tanggal 31 Januari 1983 senilai Rp4,2 juta (P-2), padahal Peraturan Pemerintah Nomor 10/tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24/tahun 1997, pasal 37 ayat (1) menyatakan: peralihan hak atas tanah dan hak milik sarusun dengan jual beli, tukar-menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang; Menyangkut hal tersebut, mohon perhatikan putusan Mahkamah Agung RI yang sekiranya dapat dipedomani dalam memutus perkara ini ditingkat Peninjauan Kembali, antara lain:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/Sip/1973 tanggal 2 Juli 1974, kaidahnya: pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung, pengoperan hak atas tanah menurut Pasal 26

Halaman 24 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Undang Undang Pokok Agraria *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 10/tahun 1961 harus dibuat di hadapan PPAT dan tidak dapat dilaksanakan secara dibawah tangan;

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 72 K/Sip/1973, tanggal 28 Mei 1973, kaidahnya: pertimbangan Pengadilan Negeri yang dibenarkan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung, jual beli tanah yang dibuat setelah Peraturan Pemerintah Nomor 10/tahun 1961 hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria;
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 380 K/Sip/1974, tanggal 19 Mei 1975, kaidahnya: untuk sahnya perjanjian jual beli tanah diperlukan syarat terang dan penguatan dari pejabat yang berwenang.

## 2. Kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata yang kedua:

1. Bahwa Hakim kasasi (*Judex Juris*) telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam putusan karena Hakim telah membenarkan dan mengambil alih pertimbangan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) menyangkut *petitum* gugatan Penggugat dan amar putusan Nomor 5 dan Nomor 7 yang dapat dibaca pada halaman 42 alinea 4 dan 5 dan halaman 43 alinea 2 putusan Pengadilan Negeri Cibadak (bukti P-4/P-5), yang berbunyi:

- Menimbang bahwa *petitum* Nomor 5 berbunyi: menyatakan bahwa tanah seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 2690/1982 yang diuraikan dalam sertifikat hak milik Nomor 131 adalah milik Penggugat;
- Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-4/P-5, P-6 dan P-7 berupa putusan PN Cibadak Nomor 04/Pdt.G/2005, tanggal 11 Agustus 2005 *juncto* putusan PT Bandung Nomor 347/Pdt/2005/PT BDG, tanggal 23 Januari 2006 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1118 K/Pdt/2007, tanggal 26 Maret 2008, *petitum* tersebut telah dipertimbangkan dan tercantum dalam amar putusan poin 5, oleh karena itu majelis cukup beralasan hukum untuk mengabulkan *petitum* Nomor 5 tersebut;
- Menimbang *petitum* Nomor 7 berbunyi: menghukum Tergugat I sebagai penjual untuk mengadakan jual beli tanah obyek perkara seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) dengan Penggugat sebagai pembeli di hadapan PPAT setempat. Bahwa berdasarkan bukti P-4/P-5, P-6 dan P-7 berupa



putusan.....dst, *petitum* tersebut telah dipertimbangkan dan tercantum dalam amar putusan pokok perkara pada poin 7 (bukti P-4/P-5), dengan demikian majelis cukup beralasan hukum untuk mengabulkan *petitum* Nomor 7 tersebut;

2. Bahwa kekhilafan atau kekeliruan nyata dalam pertimbangan putusan tersebut diatas, adalah Hakim telah menyatakan Penggugat (Kho Rambi)/Termohon Peninjauan Kembali sebagai pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu, seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) hanya berdasarkan alat bukti kuitansi tanggal 31 Januari 1983 (bukti P-2), padahal kuitansi bukanlah alat bukti kepemilikan tanah ataupun bukti peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10/Tahun 1961 yang berlaku pada saat itu/kini telah diganti dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24/Tahun 1997, yang berbunyi: peralihan hak milik atas tanah dan hak milik atas sarusun melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan pemindahan hak lainnya..... dst, hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang;

Dalam hal ini *quod non*, selama pemeriksaan perkara di pengadilan negeri, pengadilan tinggi dan Mahkamah Agung tidak pernah terungkap adanya jual beli tanah obyek sengketa (Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 131/Cidahu) antara Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali dengan Tergugat I/Husin Syamsudin, bahkan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan pun tidak ada/tidak terungkap. Yang ada dan terungkap di persidangan hanyalah kuitansi tanda terima uang tanggal 31 Januari 1983 senilai Rp.4,2 juta (P-2) yang diklaim oleh Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali dan Hakim (*Judex Juris* dan *Judex Facti*) sebagai alat bukti jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali dengan Tergugat I/Husin Syamsudin;

3. Bahwa adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dalam pertimbangan putusan *Judex Facti* yang dibenarkan/dikuatkan oleh *Judex Juris* tersebut diatas, disebabkan Hakim Pengadilan Negeri Cibadak tidak memberi pertimbangan yang cukup dalam memutuskan perkara ini (*onvoldoende gemotiveerd*). Hakim hanya mengambil alih begitu saja/mengadopsi seluruh pertimbangan dan amar putusan rekan sejawatnya yang kebetulan juga dari pengadilan negeri yang sama (PN Cibadak), padahal sebenarnya antara perkara terdahulu (Perkara Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

04/Pdt.G/2005/PN Cbd) dengan perkara *a quo* Nomor 18/Pdt.G/2011/PN Cbd, para pihaknya berbeda, sementara tanah obyek perkaranyapun sudah bukan milik Tergugat I/Husin Syamsudin lagitapi telah menjadi milik orang lain sebab oleh Tergugat I/Husin Syamsudin tanah telah dialihkan kepada pihak Tergugat II/Rostikawati berdasarkan akta jual beli Nomor 594.4/151/PPAT/89, tanggal 13 April 1989, dibuat di hadapan PPAT Drs.Zainal Mutaqin dan kemudian oleh Tergugat II tanah telah dialihkan lagi kepada Emil Arifin (Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali) berdasarkan akta jual beli Nomor 58/Prk/1992, tanggal 10 Oktober 1992, dibuat di hadapan Camat/PPAT Drs. Zainal Mutaqin;

4. Bahwa pada pertimbangan halaman 43 alinea 2 putusan dan amar Nomor 7 putusan bukti P-5 diatas, Hakimsecara keliru telah menghukum Tergugat I/penjual (Husin Syamsudin) untuk mengadakan jual beli tanah obyek perkara seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) dengan Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali di hadapan PPAT, padahal pada amar Nomor 5 putusan, Hakim telah menyatakan Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali sebagai pemilik tanah sengketa. Lantas atas dasar apa Hakim dapat memerintahkan Tergugat I/Husin Syamsudin untuk mengadakan jual beli tanah obyek perkara dengan Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali di hadapan PPAT, padahal Hakim sudahtahu persis: tanah obyek perkara seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) tersebut oleh Tergugat I/Husin Syamsudin telah dijual kepada Rostikawati Suhandinata (Tergugat II) berdasarkan akta jual beli Nomor 594.4/151/PPAT/1989, tanggal 13 April 1989, dibuat oleh PPAT Drs. Zainal Mutaqin dan selanjutnya oleh Tergugat II (Rostikawati) telah dijual lagi kepada Emil Arifin (Tergugat III/Pemohon Peninjauan kembali) berdasarkan akta jual beli Nomor 58/Prk/1992, tanggal 10 Oktober 1992 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Drs.Zainal Mutaqin *vide* bukti T III-1, T.III-1A =P-1 = TT.II-4a dan TT.II-5);
3. Kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata yang ketiga:
  1. Bahwa Hakim kasasi (*Judex Juris*) telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam putusan karena telah menguatkan/membenarkan pertimbangan dan amar putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) yang telah melakukan

Halaman 27 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/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)



kesalahan berat/kekeliruan yang nyata sekali dalam pertimbangan menyangkut *petitum* gugatan Nomor 6 dan amar Nomor 7 putusan;

2. Bahwa adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusan tersebut disebabkan Hakim tidak cukup mempertimbangkan fakta-fakta dan alat bukti yang terungkap di persidangan (*onvoldoende gemotiveerd*), dimana Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan alat bukti yang diajukan Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali, yaitu akta jual beli Nomor 58/Prk/1992, tanggal 10 Oktober 1992 yang dibuat oleh PPAT Drs. Zainal Mutaqin dan Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 131/Cidahu, a.n. Emil Arifin (Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali). Hakim dalam pertimbangannya hanya mengadopsi/mengambil alih begitu saja seluruh pertimbangan dan amar putusan perkara Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd, tanggal 11 Agustus 2005 (P-5) secara serta-merta dan kemudian dipergunakan sebagai dasar untuk mengabulkan seluruh gugatan Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali;
3. Bahwa menyangkut *petitum* Nomor 7 telah dipertimbangkan Hakim pada halaman 43 alinea 2 putusan yang berbunyi:
  - Menimbang *petitum* Nomor 7 berbunyi: menghukum Tergugat I sebagai penjual untuk mengadakan jual beli tanah obyek perkara seluas 8410 M2 dengan Penggugat sebagai pembeli di hadapan PPAT setempat. Bahwa berdasarkan bukti P-4/P-5, P-6 dan P-7 berupa putusan.....dst, *petitum* tersebut telah dipertimbangkan dan tercantum dalam amar putusan pokok perkara pada poin 7 (bukti P-4/P-5), dengan demikian majelis cukup beralasan hukum untuk mengabulkan *petitum* Nomor 7 tersebut;  
Sementara pada pertimbangan halaman 42 alinea 6 menyangkut *petitum* Nomor 6 yang diakomodir pada amar Nomor 6 putusan, Hakim menyatakan:
    - Menimbang bahwa *petitum* Nomor 6 berbunyi: menyatakan Tergugat I telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*).....dst, *petitum* tersebut telah dipertimbangkan dan tercantum dalam amar putusan poin 6 (bukti p-4/P-5) dengan demikian majelis cukup beralasan hukum untuk mengabulkan *petitum* Nomor 6 tersebut;
    - Amar putusan Nomor 6 berbunyi: menyatakan Tergugat I telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*);





4. Bahwa terlihat jelas disini pada amar Nomor 5, Nomor 6 dan Nomor 7 putusan, terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata sekali, dimana telah terjadi pertentangan antara amar putusan satu dengan lainnya. Di satu sisi pada amar Nomor 6 putusan Hakim menyatakan Tergugat I/Husin Syamsudin telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*), namun dilain sisi pada amar Nomor 5 putusan, Hakim menyatakan: Penggugat (Kho Rambli)/Termohon Peninjauan Kembali sebagai pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cidahu, seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi), sementara pada amar Nomor 7 Hakim menghukum Tergugat I/Husin Syamsudin untuk mengadakan jual beli tanah obyek perkara dengan Penggugat di hadapan PPAT, padahal Hakim secara faktual telah mengetahui bahwa tanah obyek perkara seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik kedua (pengganti) Nomor 131/Cidahu tersebut telah dijual kepada pihak ketiga dan terakhir telah menjadi hak milik Tergugat III (Emil Arifin)/Pemohon Peninjauan Kembali berdasarkan perolehan hak dari Tergugat II (Rostikawati) dengan akta jual beli Nomor 58/Prk/1992, tanggal 10 Oktober 1992 *vide* T.III-1A=P-1);
5. Bahwa semestinya Hakim tahu akan hukumnya (*ius curia novit*) dan tidak membuat kesalahan/kekeliruan yang nyata seperti ini, *quod non* jika Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali menuntut Tergugat I/Husin Syamsudin telah ingkar janji (*wanprestasi*) dan kemudian oleh Hakim dalam amar putusan Nomor 6: Tergugat I/Husin Syamsudin dinyatakan telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali, karena ia tidak mau membuat akta jual beli di hadapan pejabat berwenang padahal telah menerima uang pembeliannya, maka Tergugat I/Husin Syamsudin seharusnya dihukum untuk mengembalikan uang Pembeliannya disertai kewajiban untuk mengganti kerugian dan bunga kepada Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali sesuai dengan ketentuan pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi: Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan (*wanprestasi*)....dst. Kemudian pasal 1244 KUHPerdara menyatakan: Jika ada alasan untuk itu siberutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga....dst;
6. Bahwa pada amar Nomor 6 putusan: Tergugat I/Husin Syamsudin telah dinyatakan ingkar janji (*wanprestasi*), maka tidak dapatlah Hakim



menyatakan “si pembeli” (Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali) sebagai pemilik atas tanah obyek sengketa pada amar Nomor 5 putusan, dan selanjutnya pada amar Nomor 7: menghukum Tergugat I sebagai penjual untuk mengadakan jual beli tanah obyek perkara seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) dengan Penggugat sebagai pembeli di hadapan PPAT setempat. Sebab akibat hukum dari *wanprestasi* telah ditentukan dalam pasal 1243 KUHPerdara, yaitu mengganti biaya, rugi dan bunga. Apalagi Hakim dalam persidangan pembuktian sejak awal telah mengetahui bahwa tanah obyek sengketa telah dijual oleh Tergugat I/Husin Syamsudin kepada Tergugat II (Rostikawati Suhandinata) dengan akta jual beli Nomor 594.4/151/PPAT/89, tanggal 13 April 1989 dan kemudian oleh Tergugat II telah dijual lagi kepada Tergugat III (Emil Arifin)/Pemohon Peninjauan Kembali dengan akta jual beli Nomor 58/Prk/1992, tanggal 10 Oktober 1992, dibuat oleh Camat/PPAT Drs. Zainal Mutaqin; Bahwa terkait dengan masalah ingkar janji (*wanprestasi*) tersebut ada baiknya Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat III kemukakan putusan Mahkamah Agung yang sekiranya dapat dipedomani, antara lain:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 176 K/Sip/1959, tanggal 16 Agustus 1959, kaidahnya: dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian, pihak lain dapat secara langsung minta ganti rugi berdasarkan atas terhentinya perjanjian karena *wanprestasi*;
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 350K/Sip/1968, tanggal 3 Mei 1969, kaidahnya: dalam hal orang yang menjual rumahnya, sebelum menyerahkan rumah itu kepada pembeli menjual lagi rumah tersebut serta menyerahkannya kepada pihak ketiga, pembeli pertama hanya dapat menuntut penggantian kerugian atau pembatalan perjanjian disertai penggantian berdasarkan *wanprestasi* yang telah dilakukan sipesjualan. Tapi tidak dapatlah ia menuntut pernyataan sebagai pemilik rumah tersebut serta menuntut penyerahan kepadanya;

4. Kekhilafan hakim atau kekeliruan nyata yang keempat:

1. Bahwa Hakim kasasi (*Judex Juris*) telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan nyata dalam putusan, karena telah membenarkan dan menguatkan pertimbangan dan putusan Hakim (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) menyangkut *petitum* Nomor 9 gugatan Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali yang diakomodir Hakim pada amar Nomor 9 putusan, yaitu: menyatakan Tergugat III dan Tergugat IV telah



melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat dilihat dalam pertimbangan pada halaman 44 alinea 2 dan 4 putusan yang berbunyi:

- Menimbang bahwa berdasarkan bukti TT II-5, Tergugat III memperoleh tanah obyek sengketa dari Tergugat II (Rostikawati) dengan akta jual beli Nomor 58/Prk/1992, tanggal 10 Oktober 1992 dan Tergugat II (Rostikawati) memperoleh tanah obyek sengketa dari Tergugat I (Husin Syamsudin) berdasarkan bukti T.II-4a;
- Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-4/P-5 berupa putusan Pengadilan Cibadak Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd, tanggal 11 Agustus 2005 dalam pertimbangannya menyatakan bahwa SHM Nomor 131/Cidahu yang menurut Tergugat I hilang ternyata masih berada Penggugat dan dalam amar putusan Nomor 9 menyatakan SHM Pengganti Nomor 131/Cidahu atas nama Tergugat I/Husin Syamsudin tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karena itu majelis berpendapat perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV menguasai tanah obyek sengketa tidak atas alas hak yang sah, karena itu perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV merupakan perbuatan melawan hukum;

2. Bahwa pada pertimbangan putusan halaman 44 alinea 2 dan 4 sebagaimana dikutip diatas, jelas disebutkan Tergugat III memperoleh tanah obyek sengketa dari Tergugat II (Rostikawati) dengan akta jual beli Nomor 58/Prk/1992 tanggal 10 Oktober 1992 dan Tergugat II (Rostikawati) memperoleh tanah tersebut dari Tergugat I(Husin Syamsudin), namun oleh Hakim justru Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali dan Tergugat IV yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, padahal Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali adalah pemilik tanah yang sah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 59/Prk/1992, tanggal 10 Oktober 1992. Oleh karena itu secara hukum tindakan dan perbuatan menguasai tanah obyek sengketa (tanah Sertifikat Hak Milik (pengganti) Nomor 131/Cidahu) yang dilakukan oleh Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali dan Tergugat IV yang didasarkan pada akta jual beli Nomor 58/Prk/1992 tanggal 10 Oktober 1992 adalah sah dan bukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa faktual Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali membeli tanah dari Tergugat II (Rostikawati) selaku pemilik tanah asal sesuai dengan data fisik dan data juridis yang tercatat pada Buku Tanah di Kantor Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi) dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara faktual nama Tergugat II juga tercatat pada Sertifikat Hak Milik kedua (Pengganti) Nomor 131/Cidahu tanggal 5 Juni 1989 berdasarkan pembelian dari Tergugat I (Husin Syamsudin) dengan akta jual beli Nomor 594.4/151/ PPAT/1989, tanggal 13 April 1989 yang dibuat oleh PPAT Drs.Zainal Mutaqin. Dengan demikian terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali adalah pembeli beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum;

3. Bahwa kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata pada pertimbangan putusan *Judex Facti* yang telah dibenarkan/dikuatkan *Judex Juris* tersebut diatas disebabkan Hakim tidak mempertimbangkan dengan saksama alat bukti yang diajukan Tergugat III atau kurang cukup dalam pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*), karena Hakim (*Judex Juris* dan *Judex Facti*) semata-mata hanya bersandar/mengambilalih dengan begitu saja seluruh pertimbangan dan amar putusan Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd, tanggal 11 Agustus 2005 (bukti P-4/P-5) yang sebenarnya tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo* mengingat para pihaknya berbeda, sementara tanah obyek sengketa dalam putusan Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd, tanggal 11 Agustus 2005 telah menjadi milik Pihak ketiga sejak tahun 1989 atau jauh sebelum ada perkara Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd, di Pengadilan Negeri Cibadak;
4. Bahwa selain itu pertimbangan Hakim yang menyatakan Tergugat III dan Tergugat IV yang menguasai tanah obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum adalah bertentangan dengan pertimbangan sebelumnya yang menyatakan: Tergugat III memperoleh tanah obyek sengketa dari Tergugat II (Rostikawati) dengan akta jual beli Nomor 58/Prk/1992 tanggal 10 Oktober 1992. Jadi Hakim pertama-tama menyatakan Tergugat III menguasai tanah obyek sengketa berdasarkan alas hak yang sah yaitu: akta jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT yang berwenang sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 131/Cidahu tanggal 5 Juni 1989, tercatat atas nama Emil Arifin (Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali), akan tetapi kemudian Hakim berpendapat lain lagi: Tergugat III dan Tergugat IV telah menguasai tanah obyek sengketa tidak atas alas hukum yang sah dan menyatakan perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV melawan hukum; Bahwa Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali sebagai Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum apalagi telah terbukti secara sah dan meyakinkan proses jual beli yang dilakukan oleh

Halaman 32 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali dengan Tergugat II (Rostikawati) telah memenuhi tata cara dan prosedur yang telah ditentukan peraturan perundangan yang berlaku, yaitu dilaksanakan di hadapan PPAT yang berwenang Drs. Zainal Mutaqin dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi (Turut Tergugat II) sebagaimana terbukti dari akta jual beli Nomor 58/Prk/1992, tanggal 10 Oktober 1992 dan Sertifikat Hak Milik kedua (pengganti) Nomor 131/Cidahu, tanggal 5 Juni 1989, tercatat a.n. Emil Arifin (Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali);

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat III perlu kemukakan putusan Mahkamah Agung dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 07 Tahun 2012, tanggal 12 September 2012 menyangkut tentang perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik yang sekiranya dapat dipedomani, antara lain:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, kaidahnya: pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 568/PK/2008, tanggal 27 Mei 2009, Mahkamah Agung berpendapat: Alasan-alasan Peninjauan Kembali dapat dibenarkan bahwa telah terjadi suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam putusan *Judex Juris* yang menyatakan jual beli tanah sengketa di hadapan PPAT dengan akta jual beli Nomor 282/2002 tanggal 18 September 2002 merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak sah dengan pertimbangan:
  - Proses jual beli tanah sengketa antara Tergugat I dan Tergugat III di hadapan PPAT dengan akta jual beli Nomor 282/2002, tanggal 18 September 2002 atas tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 184/Sanur milik Tergugat I sesuai dengan aturan dan prosedur yang berlaku. Karena itu perbuatan hukum tersebut tidak dapat dinyatakan tidak sah;
  - Bahwa Tergugat III sebagai pembeli tanah sengketa di hadapan PPAT berdasarkan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 184/Sanur sebagai pemilik yang berhak menjual, karena itu Tergugat III sebagai Pembeli yang beritikad baik berhak mendapat perlindungan hukum;
  - Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07/Tahun 2012, tanggal 12 September 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat

Halaman 33 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, khususnya Hasil Rapat Kamar Perdata sub Kamar Perdata Umum (lampiran pada angka IX) antara lain ditegaskan:

- Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah);
- Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;

5. Bahwa akta jual beli Nomor 594.4/151/PPAT/1989, tanggal 13 April 1989 antara Tergugat I (Husin Syamsudin) dengan Tergugat II (Rostikawati) dan akta jual beli Nomor 58/Prk/1992, tanggal 10 Oktober 1992 antara Tergugat II dengan Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali, kedua-duanya dibuat oleh dan di hadapan PPAT Drs. Zainal Mutaqin yang diajukan sebagai alat buktioleh Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali dan Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali *vide* T.III A = P-1) serta Turut Tergugat II *vide* bukti TT.II-4a dan TT.II-5),namun oleh Hakim ternyatatidak dipertimbangkan dengan saksama (*onvoldoende gemotiveerd*) dan akta jual beli Nomor 58/Prk/1992 tanggal 10 Oktober 1992tersebut juga masih berlaku sampai sekarang karena tidak pernah dibatalkan atau dinyatakan tidak sah oleh Hakim (*Judex Juris* dan *Judex Facti*) baik dalam putusan perkara *a quo* maupun putusan perkara Nomor 04/Pdt.G/2005/PN Cbd ( *vide* bukti P-4/P-5);
6. Bahwa oleh karena akta jual beli Nomor 58/Prk/1992 tanggal 10 Oktober 1992 antara Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali (pembeli) dan Tergugat II (Rostikawati/penjual) yang dibuat oleh PPAT Drs.Zainal Mutaqin tersebut di atas tidak pernah dibatalkan/dinyatakan tidak sah, maka akta jual beli tersebut masih tetap berlaku sah dan berkekuatan hukum mengikat serta dapat dipergunakan sebagai alas hak yang sah bagi Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali untuk tetap menguasai dan mempertahankan tanah Sertifikat Hak Milik (Pengganti) Nomor 131/Cidahu (obyek sengketa) terhadap siapapun dandari pihak manapun termasukdan tidak terbatas pada Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali yang ingin menguasainya. Apalagi dalam amar Nomor 8 putusan Hakim: Sertifikat yang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum adalah Sertifikat Hak Milik (pengganti)

Halaman 34 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 131/Cidahu,atas nama Tergugat I (Husin Syamsudin) dan bukan Sertifikat Hak Milik (pengganti) Nomor 131/Cidahu, a.n. Emil Arifin (Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali);

5. Kekhilafan Hakimatau kekeliruan nyata yang kelima:

1. Bahwa Hakim kasasi (*Judex Juris*) telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam putusan, karena telah membenarkan dan menguatkan pertimbangan dan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) menyangkut *petitum* Nomor 13 dan amar putusan Nomor 12 sebagaimana dapat dibaca pada halaman 45 alinea 3 dan 4 putusan hakim (Pengadilan Negeri) yang berbunyi:

- menimbang bahwa *petitum* poin 13 berbunyi: menghukum Tergugat III dan Tergugat IV menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) dan bebas dari segala beban;
- menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa tanah obyek sengketa sekarang dikuasai oleh Tergugat III dan Tergugat IV, dimana Tergugat III dan Tergugat IV tersebut telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, maka terhadap tanah obyek sengketa tersebut haruslah diserahkan dalam keadaan kosong dan bebas dari beban lainnya kepada Penggugat. Oleh karena itu majelis beralasan hukum untuk mengabulkan *petitum* poin 13 tersebut;

Pada halaman 49 amar putusan Nomor 12, berbunyi:

- Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) dan bebas dari segala beban lainnya;

2. Bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan Nomor 12 menyangkut perintah kepada Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali dan Tergugat IV untuk menyerahkan tanah sengketa seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) kepada Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali tersebut diatas, merupakan suatu kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusan, sebab Hakim secara sembrono dan tanpa alat bukti yang memadai telah menghukum/memerintahkan Tergugat III/ Pemohon Peninjauan Kembali dan Tergugat IV untuk menyerahkan

Halaman 35 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2016



tanah sengketa kepada Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali yang notabene bukanlah pembeli/pemilik tanah. Padahal Hakim sebenarnya sudah tahu persis Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali adalah pembeli beritikad baik/pemilik tanah sengketa yang sah berdasarkan perolehan dari Tergugat II (Rostikawati) dengan akta jual beli Nomor 58/Prk/1992, tanggal 10 Oktober 1992, dibuat di hadapan PPAT Drs. Zainal Mutaqin. Sementara Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali mengaku sebagai pembeli/pemilik tanah sengketa hanya berdasarkan kuitansi tanggal 31 Januari 1983 yang notabene bukanlah alat bukti kepemilikan tanah atau bukti peralihan hak dimaksud Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

6. Kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata yang keenam:

1. Bahwa Hakim Kasasi (*Judex Juris*) telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam putusan, karena telah membenarkan/menguatkan putusan Hakim (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) yang saling bertentangan satu sama lain, yaitu antara amar Nomor 3 dan amar Nomor 7 putusan;
  - Amar Nomor 3 berbunyi: Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah perkara seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi);
  - Amar Nomor 7 berbunyi: Menghukum Tergugat I sebagai penjual untuk mengadakan jual beli tanah obyek sengketa seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) dengan Penggugat sebagai pembeli di hadapan PPAT setempat;
2. Bahwa pada amar putusan Nomor 3 diatas, Hakim menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I (Husin Syamsudin) atas tanah perkara seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi), namun pada amar Nomor 7 putusan Hakim menghukum Tergugat I (Husin Syamsudin) sebagai penjual untuk mengadakan jual beli tanah obyek sengketa seluas 8410 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) dengan Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali di hadapan PPAT setempat. Dalam hal ini *quod non* Hakim telah melakukan kekhilafan/kekeliruan nyata sebab bagaimana mungkin hanya dengan alat bukti selebar kuitansi pembayaran senilai Rp.4,2 juta saja, Hakim (*Judex Juris* dan *Judex Facti*) sudah dapat menyatakan sah jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I



(Husin Syamsudin), padahal tidak ada akta jual beli tanahnya baik yang dibuat oleh PPAT maupun secara dibawah tangan, bahkan Hakim baru saja mau memerintahkan pembuatan akta jual beli tanah sengketa tersebut kepada Tergugat I (Husin Syamsudin) pada amar Nomor 7 putusan;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena tidak ada kekhilafan dan kekeliruan hakim yang nyata dalam memutus perkara *a quo*, semuanya sudah dipertimbangkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa berdasarkan bukti P1 sampai dengan P16 dan keterangan seorang saksi yang bernama Damon, Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, bahwa benar tanah terperkara adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan jalan membeli dari Tergugat I (Husin Syamsudin);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali EMIL ARIFIN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

#### **M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **EMIL ARIFIN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat III/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 29 November 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.IP., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim anggota tersebut dan Ayumi Susriani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

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 PK ..... Rp2.489.000,00

Jumlah ..... Rp2.500.000,00

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.  
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 38 dari 38 Hal. Put. Nomor 590 PK/Pdt/2016