



**P U T U S A N**  
**No. 2484 K/Pdt/2004**

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

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

PUJI RAHAYU, beralamat di Desa Sambi, Kecamatan Ringinrejo, Kabupaten Kediri dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. Suhud,SH.M.Hum , Advokat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2002, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding ;

m e l a w a n :

1. ISMIATI RAHAYU, beralamat di Dusun Jatirejo RT.06/RW.03, Desa Kanigoro, Kecamatan Kras, Kabupaten Kediri ;

2. MURATUN, beralamat di Dusun Jatirejo RT.06/RW.03, Desa Kanigoro, Kecamatan Kras, Kabupaten Kediri

Para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat /Terbanding;

d a n :

1. Drs. BUSRO QARIM,M,Si, beralamat di Jalan Raya Keras Nomor 41, Kecamatan Keras, Kabupaten Kediri;
2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KEDIRI, berkedudukan di Jln. Veteran Nomor 11 Kediri, turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II,III - turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan turut Termohon Kasasi sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa, Penggugat I adalah pemilik sah atas sebidang tanah terletak di Desa Kanigoro, Kecamatan Kras, Kabupaten Kediri sebagaimana terurai



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Sertifikat Hak Milik Nomor 132 GS tanggal 9 Agustus 1997 Nomor 7687, luas 3.220 M2 tertulis atas nama Gemi Ismiati Rahayu (nama lain dari Penggugat I), dengan batas-batas :

Utara : Kamari

Timur : Jalan Desa

Selatan : Muratun

Barat : Wahyudi

Selanjutnya disebut sebagai Tanah sengketa I;

Sedangkan Penggugat II adalah pemilik sah atas sebidang tanah terletak di Desa Kanigoro, Kecamatan Kras, Kabupaten Kediri (bersebelahan dengan Tanah Sengketa I), sebagaimana terurai pada Pethok D, Persil Nomor 52 b S. II, Kohir Nomor 342, luas 7.437 M2, atas nama Muratun (Penggugat II), dengan batas-batas :

Utara : Ismiati Rahayu

Timur : Jalan Desa

Selatan : Krisdiyanto

Barat : Wahyudi

Selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa II ;

Keduanya dapat disebut juga sebagai tanah sengketa ;

Bahwa, tanah sengketa I diperoleh Penggugat I dari pemberian ibunya (Penggugat II). Sedangkan tanah sengketa II diperoleh Penggugat II berasal dari warisan orang tuanya yang sudah meninggal dunia ;

Bahwa, sampai saat ini tanah sengketa I dan II dikerjakan/dikelola oleh Penggugat I dan II dengan ditanami tanaman tebu. Luas tanah sengketa I bila diukur dengan ukuran Ru adalah 230 Ru dibulatkan 200 Ru, sedangkan tanah sengketa II adalah 520 Ru dibulatkan 500 Ru. Jadi luas keseluruhan tanah sengketa adalah  $\pm 700$  Ru (1 hektar).

Bahwa, pada sekitar bulan Maret 2002 ada seorang perantara yang mendapat pesan dan seseorang untuk mencari tanah yang dijual. Dan kebetulan Penggugat I dan II berniat untuk menjual tanahnya asalkan harganya cocok.

Selanjutnya Penggugat II dipertemukan oleh perantara tersebut dengan calon pembeli yang kemudian diketahui bernama Puji Rahayu (Tergugat I).

Hal. 2 dari 14 hal. Put. No.2484 K/Pdt/2004

### 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

Bahwa, dalam pertemuan tersebut telah disepakati bersama harga jual tanah sengketa adalah Rp. 1.400.000,- per Ru sehingga harga keseluruhan adalah  $700 \times \text{Rp. 1.400.000} = \text{Rp. 980.000.000,-}$  (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah).

Bahwa, mengenai segala sesuatu tentang administrasi maupun prosedur pembuatan akta jual belinya, para Penggugat tidak begitu paham, oleh karenanya diurus oleh Tergugat I yang sudah menjalin koordinasi dengan pihak Perangkat Desa, Camat/PPAT (Tergugat II) maupun Kantor Pertanahan (Tergugat III).

Bahwa, pada tanggal 11 Maret 2002, Penggugat II menerima uang muka dari Tergugat/sebagai harga jual tanah sengketa I dan II sebesar Rp. 10.000.000,00; beberapa hari kemudian menerima lagi tambahan uang muka Rp. 50.000.000,00 dan tidak berapa lama juga menerima tambahan uang Rp. 100.000.000,- sehingga total yang telah diterima oleh Penggugat II dari Tergugat I adalah Rp. 160.000.000,-. Sedangkan sisanya sebesar Rp. 820.000.000 (delapan ratus dua puluh juta rupiah) masih belum diberikan sampai sekarang, bahkan Penggugat I sama sekali belum menerima uang sebagai harga penjualan tanah sengketa dari Tergugat I ;

Bahwa, pada akhir bulan Maret 2002, bertempat di rumah Penggugat II yang saat itu juga sudah ada Penggugat I, kedatangan tamu Perangkat Desa Kanigoro yaitu Kepala Desa Kanigoro dan Kepala Dusun Jatirejo yang telah membawa 2 bendel surat-surat yang harus ditandatangani oleh Penggugat I dan Penggugat II ;

Bendel pertama dari surat-surat tersebut langsung disodorkan kepada Penggugat I untuk ditandatangani dibagian lembar belakang tanpa dibacakan isinya dan tidak memberi kesempatan Penggugat I untuk membacanya.

Demikian pula dengan bendel kedua juga disodorkan kepada Penggugat II untuk ditandatangani dan tidak dibacakan atau dijelaskan isi dari surat-surat tersebut, serta tidak memberi kesempatan kepada Penggugat II untuk meneliti maupun membacanya.

Bahwa, setelah menandatangani surat-surat yang ternyata di kemudian hari diketahui sebagai akta jual beli, kekurangan pembayaran harga jual tanah sengketa sebesar Rp.820.000.000,- tidak pernah

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No.2484 K/Pdt/2004

### 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

diberikan oleh Tergugat I walaupun berkali-kali sudah diminta dengan alasan bahwa kekurangan pembayaran tersebut telah dikompensasikan dengan hutangnya adik dari Penggugat I serta anak dari Penggugat II bernama Sundoro kepada Tergugat I. Padahal seharusnya hutang tersebut bukan tanggung jawab Penggugat I dan II, melainkan tanggung jawab pribadi dari saudara Sundoro yang sudah hidup mandiri dan mempunyai keluarga sendiri.

Bahwa, betapa terkejutnya para Penggugat ketika di kemudian hari didatangi petugas dari kantor Pertanahan Kabupaten Kediri didampingi perangkat desa untuk melakukan pengukuran atas tanah sengketa. Oleh karena transaksi jual beli tersebut tidak benar, maka para Penggugat menolak akan dilakukannya pengukuran terhadap tanah sengketa serta menolak untuk menyerahkan tanah sengketa Tergugat I ;

Bahwa, lebih terkejut lagi, para Penggugat dikemudian hari mendapatkan copy surat jual beli atas tanah sengketa dengan perincian ;

- a. Akta jual beli Nomor 194/Kec.Kras/2002 tanggal 26 Maret 2002 dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs. Busro Qarim, M.Si (PPAT/Camat Kras) ditandatangani oleh penjual (Penggugat I), pembeli (Tergugat I) serta saksi Abdul Hakim (Kepala Desa Kanigoro) dan Mashudi (Sekretaris Desa Kanigoro). Obyek jual beli adalah tanah sengketa I dengan harga jual tertulis Rp. 31.900.000,-
- b. Akta jual beli Nomor 195/Kec.Kras/2002 tanggal 26 Maret 2002 dibuat oleh dan di hadapan PPAT Drs. Busro Qarim, M.Si (Tergugat II) ditandatangani oleh penjual (Penggugat II), pembeli (Tergugat I) serta Saksi Abdul Hakim (Kepala Desa Kanigoro) dan Mashudi (Sekretaris Desa Kanigoro). Obyek jual beli adalah tanah sengketa II dengan harga jual tertulis Rp.74.370.000,-

Bahwa, akta jual beli atas tanah sengketa tersebut jelas-jelas cacat secara yuridis, baik materiil (isi) maupun formil (prosedur pembuatannya, karena :

- a. Dibuat atas dasar kekhilafan (kekeliruan) dan penipuan ;

Para Penggugat tidak mengetahui isi dari akta jual beli tersebut dan tidak dibacakan dijelaskan isinya. Harga yang tercantum dalam akta jual beli tersebut untuk tanah sengketa I tercantum Rp. 31.900.000,-

Hal. 4 dari 14 hal. Put. No.2484 K/Pdt/2004

#### 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

padahal Penggugat I mengira/yakin harga tanah sengketa I sesuai dengan kesepakatan adalah Rp. 1.400.000,- X 200 Ru = Rp.280.000.000,- Sedangkan harga yang tercantum dalam akta jual beli untuk tanah sengketa II adalah Rp. 74.370.000,00, padahal Penggugat II mengira/ yakin harga tanah sengketa II sesuai kesepakatan adalah Rp. 1.400.000,- X 500 Ru = Rp.700.000.000,-

- b. Pada saat penandatanganan akta jual beli tersebut, Penggugat I sama sekali belum menerima pembayaran harga dari Tergugat I sepersen pun, sedangkan Penggugat II belum menerima sisa kekurangan pembayaran harganya dari Tergugat I ;
- c. Para Penggugat menandatangani akta jual beli tersebut di rumah Penggugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat I maupun saksi Mashudi (Sekretaris Desa Kanigoro) serta tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Tergugat II).

Bahwa, dengan dasar akta jual beli atas tanah sengketa yang nyata-nyata cacat yuridis tersebut, Tergugat I mengajukan permohonan pendaftaran atas peralihan hak tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri (Tergugat III) dan selanjutnya Tergugat III telah melakukan balik nama/perubahan kepemilikan atas tanah sengketa I SHM Nomor 132 GS tanggal 9 Agustus 1997 Nomor 7687, luas 3220 M2 dari semula atas nama Gemi Ismiati Rahayu (Penggugat I) menjadi atas nama Puji Rahayu (Tergugat I), serta sedang memproses pendaftaran tanah/pensertifikatan atas tanah sengketa II persil Nomor 52 b.S II Kohir Nomor 342, luas 7347 M2 atas nama Muratun (Penggugat II) menjadi atas nama Puji Rahayu (Tergugat I);

Bahwa, perbuatan Tergugat I dan II, yang merekayasa akta jual beli atas tanah sengketa yang jelas-jelas mengandung cacat yuridis tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi para Penggugat, sedangkan perbuatan Tergugat III yang melakukan balik nama/perubahan kepemilikan atas tanah sengketa I serta sedang memproses pendaftaran tanah/pensertifikatan atas tanah sengketa II yang kesemuanya didasarkan atas akta jual beli yang mengandung cacat yuridis tersebut juga merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan para Penggugat ;

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No.2484 K/Pdt/2004





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, oleh karena akta jual beli atas tanah sengketa tersebut cacat yuridis (tidak memenuhi syarat formil dan materiil sebagaimana disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yaitu asas-asas perjanjian maupun PP Nomor 24 1997), maka sudah sepatutnya Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri menyatakan akta jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum ;

Bahwa, untuk melindungi hak dan kepentingan hukum para Penggugat, maka sudah sewajarnya bilamana Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri menjatuhkan putusan dalam provisi yang menetapkan para Penggugat tetap berhak menguasai tanah sengketa selama proses pemeriksaan perkara ini berjalan dan belum mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa, untuk menjaga agar tidak terjadi peralihan hak secara yuridis terhadap tanah sengketa dari Tergugat I kepada pihak ketiga, maka para Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan terhadap tanah sengketa oleh Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri ;

Bahwa, gugatan dalam perkara ini didasarkan atas bukti-bukti yang otentik, oleh karena itu putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding, verset maupun kasasi; Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, maka para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri untuk menjatuhkan putusan ;

## DALAM PROVISI

- Menetapkan Para Penggugat tetap dapat menguasai tanah sengketa selama pemeriksaan perkara berjalan sampai dengan adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht) ;
- Menetapkan meletakkan sita jaminan (pendahuluan) terhadap tanah sengketa selama pemeriksaan perkara berjalan sampai dengan adanya putusan yang menyatakan sita jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum

Hal. 6 dari 14 hal. Put. No.2484 K/Pdt/2004

### 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)



3. Menyatakan dan menetapkan :

- Jual beli atas tanah sengketa I sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 194/Kec.Kras/2002 tanggal 26 Maret 2002 yang dibuat oleh Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum.
- Jual beli atas tanah sengketa II sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 195/Kec.Kras/2002 tanggal 26 Maret 2002 yang dibuat oleh Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum.
- Proses Pendaftaran balik nama/perubahan kepemilikan atas tanah sengketa I, SHM Nomor 132 GS tanggal 9 Agustus 1997 Nomor 7687 luas 3220 M2 dari semula atas nama Gemi Ismiati Rahayu (Penggugat I) menjadi atas nama Puji Rahayu (Tergugat I) yang dilakukan oleh Tergugat III adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
- Proses pendaftaran tanah/pensertifikatan atas tanah sengketa II, Persil Nomor 52 b S.II Kohir Nomor 342 luas 7437 M2 dari semula atas nama MURATUN (Penggugat II) menjadi atas nama Puji Rahayu (Tergugat I) yang dilakukan oleh Tergugat III adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

4. a. Menyatakan Penggugat I adalah pemilik sah yang berhak atas tanah sengketa I, terletak di Desa Kanigoro, Kecamatan Kras, Kabupaten Kediri, sebagaimana terurai pada SHM Nomor 132 GS tanggal 9 Agustus 1997 Nomor 7687 luas 3220 M atas nama Gemi Ismiati Rahayu dengan batas-batas :

Utara : Kamari

Timur : Jalan Desa

Selatan : Muratun

Barat : Wahyudi

b. Menyatakan Penggugat II adalah pemilik sah yang berhak atas tanah sengketa II, terletak di Desa Kanigoro, Kecamatan Kras, Kabupaten Kediri sebagaimana terurai pada Petok D Persil Nomor 52 b S.II Kohir Nomor 342 luas 7437 M2 atas nama Muratun dengan batas-batas :

Utara : Ismiati Rahayu

Timur : Jalan Desa

Selatan : Krisdiyanto



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : Wahyudi

5. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang menguasainya untuk menyerahkan:
  - a. Sertifikat Hak Milik No. 132 GS tanggal 9 Agustus 1997 No. 7687 luas 3.220 M2 atas nama Gemi Imiati Rahayu kepada Penggugat I dalam keadaan baik.
  - b. Pethok D Kutipan Buku C Desa Persil No. 52 b S.1I kahir No. 342 luas 7.437 M2 atas nama Muratun kepada Penggugat II dalam keadaan baik.
6. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang karena sesuatu hal menguasai tanah sengketa, untuk menyerahkannya dalam keadaan baik kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun.
7. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri terhadap tanah sengketa adalah sah dan berharga.
8. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet maupun kasasi (uit voerbaar bij vooraad).
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara.

ATAU : Mohon putusan lain seadil-adilnya.

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

Bahwa Penggugat dalam petitumnya meminta agar Sertifikat Hak Milik No. 132/Desa Kanigoro, Kecamatan Kras, Kabupaten Kediri, Gambar Situasi tanggal 7687/1997 luas 3220 m2 an. Puji Rahayu dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Bahwa petitum gugatan dimaksud untuk menguji apakah Produk Pejabat Tata Usaha Negara berupa penerbitan Sertifikat sah secara hukum;

Bahwa tindakan Penggugat yang demikian adalah salah alamat, oleh karena yang seharusnya gugatan diajukan ke lembaga Peradilan yang berwenang, dalam hal ini Peradilan Tata Usaha Negara ;

Hal. 8 dari 14 hal. Put. No.2484 K/Pdt/2004

#### 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

Bahwa Penggugat dalam gugatan perkara No. 38/Pdt.G/2002/PN.Kdi adalah kabur (abscuur libels) dan tidak jelas, karena mencampur adukan 2 (dua) subyek dan obyek yang berbeda ;

- a. Obyek perkara Sertifikat tanah Hak Milik No. 132/Kanigoro, Gambar Situasi No. 7687/1997 tercatat atas nama Puji Rahayu;
- b. Obyek perkara atas tanah yang masih belum bersertifikat yaitu tanah dengan petok D No. 342 Persil 52 b Klas S.II luas 7.437 m2 atas nama Muratun;

Dengan demikian seharusnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri dikeluarkan dari gugatan atas tanah yang masih belum bersertifikat karena tidak ada hubungan hukum;

Bahwa gugatan Penggugat pada intinya adalah mempermasalahkan sisa uang pembayaran atas jual beli tanah Hak Milik No. 132/Kanigoro dari Gemi Ismiati Rahayu (Penggugat) kepada PUji Rahayu (Tergugat) yang dikompensasikan dengan hutang-hutang Sdr.Sundoro (anak dari Penggugat);

Oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut adalah gugatan yang tidak jelas dan kabur (abscuur libels) sehingga demi hukum harus dikesampingkan ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kediri telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 38/Pdt.G/2002/PN.Kdi tanggal 5 Juni 2003 yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM PROVISI :

- Mengabulkan gugatan provisional Penggugat;
- Menghukum para Tergugat untuk tidak melakukan pengolahan/ penggarapan atas tanah sengketa yang masih dalam penguasaan para Penggugat termasuk juga para Tergugat dilarang melakukan pengrusakan tanaman para Penggugat ataupun perbuatan melawan hukum lainnya atas tanah sengketa selama perkara ini belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap ;
- Menangguhkan putusan mengenai biaya perkara sampai putusan akhir;

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA.

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No.2484 K/Pdt/2004

### 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

- Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menyatakan dan menetapkan :
  - Jual-beli atas tanah sengketa I sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 194/Kec.Kras/2002 tanggal 26 Maret 2002 yang dibuat oleh Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  - Jual-beli atas tanah sengketa II sebagaimana tertuang dalam Akta Jual-Beli Nomor : 195/Kec.Kras/2002 tanggal 26 Maret 2002 yang dibuat oleh Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum
  - Proses Pendaftaran balik nama/perubahan kepemilikan atas tanah sengketa I , SHM: Nomor 132 GS tanggal 9 Agustus 1997 Nomor : 7687 luas 3220 M2 dari semula atas nama Gemi Ismiati Rahayu ( Penggugat I ) menjadi atas nama Puji Rahayu (Tergugat I ) yang dilakukan oleh Tergugat III adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
  - Proses pendaft.aran tanah / pensertifikatan atas tanah sengketa II, Persil Nomor 52 b S. II Kohir Nomor: 342 luas 7437 M2 dari semula atas nama Muratun ( Penggugat. II ) menjadi atas nama Puji Rahayu ( Tergugat I ) yang dilakukan oleh Tergugat III adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- Menyatakan Penggugat I adalah pemilik sah yang berhak atas tanah sengketa I terletak di desa Kanigoro, Kecamatan Kras, Kabupaten Kediri, sebagaimana terurai pada SHM Nomor : 132 GS tanggal 9 Agustus 1997 Nomor : 7687 luas 3220 M2 atas nama Gemi Ismiati Rahayu dengan batas-batas :
  - Utara : Kamari ;
  - Timur : Jaian Desa ;
  - Selatan : Muratun;
  - Barat : Wahyudi;
- Menyatakan Penggugat II adalah pemilik sah yang berhak atas tanah sengketa II terletak di Desa kanigoro, Kecamatan Kras Kabupaten Kediri sebagaimana terurai pada petok D Persil Nomor : 52 b SII Kohir Nomor : 342 luas 7437 m2 atas nama Muratun dengan batas-batas :
  - Utara : Ismiati Rahayu

Hal. 10 dari 14 hal. Put. No.2484 K/Pdt/2004

#### 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

- Timur : Jalan Desa ;
- Selatan : Krisdiyanto
- Barat : Wahyudi
- Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mengusainya untuk menyerahkan:
  - Sertifikat. Hak Milik No. 132 GS tanggal 9 Agustus 1997 No. 7687 luas 3.220 m2 atas nama Gemi Ismiati Rahayu kepada Penggugat I dalam keadaan baik ;
  - Pethok D/ Kutipan Buku C Desa Persil No. 52 b S. II Kohir No. 342 luas 7.437 m2 atas nama Muratun kepada Penggugat II dalam keadaan baik ;
- Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang karena sesuatu hal menguasai tanah sengketa, untuk menyerahkannya dalam keadaan baik kepada para Penggugat tanpa syarat apapun ;
- Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan atas tanah sengketa oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri pada tanggal 3 Desember 2002 sah dan berharga ;
- Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 1.072.000,- (satu juta tujuh puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 28/PDT/2004/PT.SBY tanggal 15 Maret 2004 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I Pembanding pada tanggal 19 Juli 2004 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Desember 2002 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 30 Juli 2004 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 38/Pdt.G/2002/PN.Kdi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Agustus 2004 ;

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No.2484 K/Pdt/2004

#### 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

bahwa setelah itu oleh para Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 23 Agustus 2004 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten pada tanggal 1 September 2004;

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

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 28/Pdt/2004/PT.SBY tanggal 15 Maret 2004 yang pertimbangan-pertimbangan hukumnya dan penerapan hukumnya tidak didasarkan pada hukum yang berlaku khususnya hukum jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :
  - Adanya kesepakatan para pihak tentang obyek jual beli ,berupa tanah sengketa 1 seharga Rp 31.900.000,- (Tiga puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah) dan tanah sengketa II dengan harga Rp 74.370.000,- (Tujuh puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah);
  - Para Pihak baik para penjual maupun pembeli cakap untuk membuat suatu perikatan.
  - Suatu hal tertentu dan sebab yang halal
2. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 28/Pdt/2004/PT.SBY tanggal 15 Maret 2004 tidak secara teliti memeriksa perkara dan dengan begitu saja telah mengambil alih Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri yang pertimbangan-pertimbangan hukum, dan penerapan hukumnya, serta amar putusannya telah secara terang dan nyata "Tidak memperhatikan bahkan telah mengabaikan "fakta-fakta dan bukti-bukti othentik yang diajukan oleh Tergugat I maupun Para Penggugat sendiri yaitu berupa : Akta Jual Beli Nomor : 194/Kec. Kras/2002 dan Nomor : 195/Kec.Kras/2002 tetanggal 26 Maret 2002, di

Hal. 12 dari 14 hal. Put. No.2484 K/Pdt/2004



mana akte-akte Jual Beli tersebut dibuat sesuai prosedur hukum yang berlaku ;

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

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi/Judex facti tidak salah menerapkan hukum karena putusannya sudah tepat dan benar ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PUJI RAHAYU tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 29 Desember 2005 oleh Iskandar Kamil,SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr.H. Kaimuddin Salle,SH.MH dan Djoko Sarwoko,SH.MH Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis





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

beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Dahmiwirda D,SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;

Ttd.

Prof. DR.H. Kaimuddin Salle,SH.MH

Ttd.

Djoko Sarwoko,SH.MH

K e t u a ;

Ttd.

Iskandar Kamil,SH.

**Biaya kasasi :**

1. M e t e r a i ..... Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i ..... Rp. 1.000,-
3. Administrasi kasasi... Rp. 493.000,-

Panitera Pengganti ;

Ttd.

Dahmiwirda D,SH.

---

Jumlah Rp.500.000,-

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
A.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

(MUH. DAMING SUNUSI,SH.MH)  
NIP.040030169