



P U T U S A N

Nomor 486 K/Pdt./2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Sdr. WAGIMIN, bertempat tinggal di Kampung Rancasema Pasir RT. 04 RW. 01 Desa Kaduagung Timur, Kecamatan Cibadak, Kabupaten Lebak, dalam hal ini memberi kuasa kepada Acep Saepudin, S.H.I., S.H., M.Si. dan kawan, Para Advokat, berkantor di BTN Pepabri Leborg Blok A5 Nomor 9-10 Kabupaten Lebak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 April 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

L a w a n

JOHANES TJAHYADI SUTIONO, bertempat tinggal di Jalan Sunan Kalijaga Nomor 48, Rangkasbitung, Kelurahan Muara Ciujung Barat, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding I;

D a n :

1. **AZIZ MUTAQIN, S.E.,M.Si.** bertempat tinggal di Kampung Rancasema Pasir RT.07 RW. 01, Desa Kaduagung Timur, Kecamatan Cibadak, Kabupaten Lebak;
2. **ASEP SUKANA**, dahulu bertempat tinggal di BTN Kaduagung Timur RT.05 RW.06, Desa Kaduagung Timur, Kecamatan Cibadak, Kabupaten Lebak, sekarang bertempat tinggal di Kampung Cibungur, Desa Rangkasbitung Timur, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak;
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN LEBAK**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman KM. 3 Rangkasbitung;
4. **Sdr. ENDI SUHENDI** (Mantan Kepala Desa Kadu Agung Timur), bertempat tinggal di Desa Kaduagung Timur, Kecamatan Cibadak, Kabupaten Lebak;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III, Para Turut Tergugat/Terbanding II, III, Para Turut Terbanding;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dan satu-satunya atas 2 (dua) bidang tanah yang dibuktikan dengan Sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Lebak dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Tanah dengan Sertifikat Nomor 14 Tahun 1993 dengan Surat Ukur Nomor 1189/1983 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Lebak, Akta Jual Beli Nomor 339411/Pm.014/VIII/83 tanggal 19 Agustus 1983 yang dibuat di hadapan PPAT Kecamatan Rangkasbitung, yang terletak di Blok Rancasema Pasir Desa Kaduagung Timur Kecamatan Rangkasbitung Kabupaten Lebak Propinsi Banten, seluas 1.030 m² (seribu tiga puluh meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Tergugat I;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Penggugat dengan Sertifikat Nomor 381/1995;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Sdr. Sugeng;
 - b. Tanah dengan Sertifikat Nomor 381 Tahun 1995 dengan Gambar Situasi/Surat Ukur/Nomor 1479/1995, Kikitor Nomor C1659 Persil Nomor 61b/Darat, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Lebak tanggal 18 September 1995, yang terletak di Blok Rancasema Desa Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak Kabupaten Lebak Propinsi Banten, seluas 1.835 m² (seribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Tergugat I;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Tergugat I;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Sdr. Satiri;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Sdr. Sugeng;
2. Bahwa Penggugat menguasai dan membayar kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan terhadap bidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat dengan bukti Sertifikat tanah Nomor 14 Tahun 1993 dengan Surat Ukur Nomor

Halaman 2 dari 20 hal. Putusan Nomor 486 K/Pdt./2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1189/1983 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Lebak, Akta Jual Beli Nomor 339411/Pm.014/83 tanggal 19 Agustus 1983 yang dibuat di hadapan PPAT Kecamatan Rangkasbitung dengan luas 1.030 m² (seribu tiga puluh meter persegi) dengan Nomor Objek Pajak 010.0061-0 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pajak Pratama Pandeglang dan Sertifikat Nomor 381 Tahun 1995 dengan Surat Ukur Nomor 1479/1995, Kikitor Nomor C1659 Persil Nomor 61b/Darat, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Lebak tanggal 18 September 1995, yang terletak di Blok Rancasema Desa Kaduagung Timur Kecamatan Rangkasbitung Kabupaten Lebak Propinsi Banten, seluas 1.835 m² (seribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), dengan Nomor Objek Pajak 010.0060-0 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pajak Pratama Pandeglang dan Penggugat menguasai tanah tersebut secara sah sampai dengan sekarang;

3. Bahwa pada tahun 2008 telah terbit Sertifikat tanah atas nama Tergugat I, yaitu Sertifikat Nomor 1067 tahun 2008 dengan tanah seluas 1431 m² yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak melalui Program Ajudikasi, yang setelah Penggugat telusuri dan kemudian dilakukan pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak telah ternyata bahwa luas tanah di dalam Sertifikat nomor 1067 tahun 2008 atas nama Tergugat I tersebut memakan atau mengambil sebagian besar tanah milik Penggugat yaitu tanah di dalam Sertifikat Nomor 14 tahun 1983 dengan Surat Ukur Nomor 1189/1983 seluas 406 m² (empat ratus enam meter persegi) dan tanah didalam Sertifikat Nomor 381 Tahun 1995 dengan Surat ukur Nomor 1479/1995 seluas 263 m² (dua ratus enam puluh tiga meter persegi), sehingga total tanah milik Penggugat yang diambil oleh Tergugat I dan masuk ke dalam Sertifikat Nomor 1067 adalah seluas 669 m² (selanjutnya disebut obyek sengketa);
4. Bahwa Penggugat tidak pernah mengalihkan obyek sengketa dengan cara apapun (baik jual beli, hibah atau waris) kepada siapapun. Sehingga Penggugat merasa heran bagaimana Tergugat I bisa mengajukan pembuatan Sertifikat tanah atas obyek sengketa yang notabene secara sah adalah milik Penggugat, sedangkan Penggugat tidak pernah mengalihkan obyek sengketa kepada Tergugat I;
5. Bahwa walaupun benar tanah yang dimohonkan Sertifikat oleh Tergugat I seluruhnya adalah milik Tergugat I, Penggugat selaku tetangga batas tidak pernah dimintai keterangan atau diminta untuk menjadi saksi batas ketika

Halaman 3 dari 20 hal. Putusan Nomor 486 K/Pdt./2016

Disclaimer

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



penerbitan Sertifikat tersebut dilakukan, karena dari hasil pengumpulan data dan pemeriksaan warkah tanah oleh Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lebak diperoleh fakta bahwa pengajuan pembuatan Sertifikat melalui Program Ajudikasi oleh Tergugat I hingga terbit Sertifikat Nomor 1067, berdasarkan Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak tidak ditandatangani oleh Penggugat sebagai pihak (pemilik tanah) yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah yang dimohonkan Sertifikat oleh Tergugat I. Hal ini jelas bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan juklak Juknis Prona/Ajudikasi tentang Pendaftaran Tanah, dimana pihak yang berbatasan langsung seharusnya ikut menandatangani Risalah penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas tersebut. Fakta lain juga ditemukan bahwa di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak, diperoleh data bahwa nama Humaidi (alm) ikut menandatangani Persetujuan Batas Bidang Tanah tanggal 19 Agustus 2008 dalam kolom Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas, padahal jauh hari sebelum penandatanganan batas tanah tersebut sdr. Humaidi sudah meninggal dunia;

6. Bahwa selanjutnya Penggugat mengetahui bahwa Tergugat I telah menjual sebagian tanahnya di dalam Sertifikat Nomor 1067/Kaduagung Timur kepada Tergugat II seluas 156 m² (seratus lima puluh enam meter persegi) dan telah terbit Sertifikat Nomor 1069/ Kaduagung Timur atas nama Tergugat II dan kepada Tergugat III seluas 29 m² (dua puluh sembilan meter persegi) dan telah terbit Sertifikat Nomor 1068/Kaduagung Timur atas nama Tergugat III. Tanah yang dijual Tergugat I kepada Tergugat II dan III tersebut adalah sebagian dari obyek sengketa, yaitu tanah milik Penggugat yang berada di dalam Sertifikat Nomor 14/Kaduagung Timur. Dengan demikian atas Sertifikat Nomor 14/ Kaduagung Timur/1983 milik Penggugat tersebut di atasnya telah terbit 3 Sertifikat baru, yaitu Sertifikat Nomor 1067/Kaduagung Timur atas nama Tergugat I, Sertifikat Nomor 1068/Kaduagung Timur atas nama Tergugat III dan Sertifikat Nomor 1069/Kaduagung Timur atas nama Tergugat II. Dan atas Sertifikat Nomor 381/Kaduagung Timur/1995 milik Penggugat di atasnya juga telah diterbitkan Sertifikat atas nama Tergugat I, yaitu Sertifikat Nomor 1067/Kaduagung Timur. Sedangkan Penggugat selaku pemilik sah atas tanah berdasarkan Sertifikat Nomor 14/ Kaduagung Timur/1983 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Nomor 381/Kaduagung Timur/1995 tidak pernah mengalihkan seluruhnya atau sebagian tanah miliknya tersebut kepada siapapun, tidak terkecuali. Bahkan tidak juga kepada Tergugat I, II dan III;

7. Bahwa atas permasalahan tersebut, setelah Penggugat mempertanyakan dan melaporkannya kepada Turut Tergugat I, kemudian Turut Tergugat I memfasilitasi dilakukannya mediasi antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk penyelesaian masalah tersebut. Dalam mediasi yang dihadiri oleh aparat berwenang dan saksi-saksi, kemudian dicapai kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Penyelesaian Sengketa (Perdamaian) Nomor PPS/01/II/2012 01 Februari 2012, yang di dalam Pasal 1 pada pokoknya dinyatakan:

- (1) Pihak pertama bersedia melepaskan sebagian tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Kaduagung Timur kepada pihak kedua masing-masing adalah:

- a. Wagimin, seluas 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi) yang telah menjadi bagian dari Sertifikat Hak Milik no. 1067/Kaduagung Timur;
- b. Asep Sukana, seluas 29 m² (dua puluh sembilan meter persegi) yang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1068/Kaduagung Timur;
- c. Aziz Mutaqin, S.E., M.Si seluas 156 m² (seratus lima puluh enam meter persegi) yang telah menjadi bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1069/Kaduagung Timur;

- (2) Pihak kedua dalam hal ini sdr. Wagimin bersedia melepaskan sebagian tanahnya yang tercatat dalam SHM Nomor 1067/Kaduagung Timur seluas 263 m² (dua ratus enam puluh tiga meter persegi) kepada pihak pertama untuk kemudian dikembalikan ke SHM Nomor 381/kaduagung Timur atas nama Yohanes Tjahyadi Sutiono. Dengan dilepaskannya tanah tersebut oleh pihak pertama, maka pihak kedua sepakat untuk memberikan uang kompensasi kepada pihak pertama yang besarnya telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu sebesar Rp300.000,00/m² dari luas seluruhnya seluas 406 m² (empat ratus enam meter persegi) atau jumlah uang seluruhnya sebesar Rp121.800.000,00 (seratus dua puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) bahwa uang kompensasi tersebut akan dibayar lunas oleh pihak kedua paling lambat pada bulan Juli 2012;

8. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan Penggugat ke Pengadilan Negeri Rangkasbitung, tidak ada niat baik dari Tergugat I untuk mentaati

Halaman 5 dari 20 hal. Putusan Nomor 486 K/Pdt./2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan melaksanakan isi Perjanjian Penyelesaian Sengketa (Perdamaian) Nomor PPS/01/II/2012 tanggal 1 Februari 2012 tersebut. Sedangkan Tergugat II dan III dengan itikad baiknya telah melaksanakan isi perjanjian, namun oleh karena hanya Tergugat II dan III yang melaksanakan perjanjian, dan Tergugat I tidak melaksanakannya, Penggugat yang semula pernah menerima uang pembayaran kompensasi dari Tergugat II dan III kemudian mengembalikan uang tersebut kepada Tergugat II dan III, dan meminta kepada Para Tergugat untuk melaksanakan seluruh isi perjanjian, tanpa terkecuali;

9. Bahwa Penggugat telah cukup bersabar untuk menanti niat dan itikad baik terutama dari Tergugat I, namun Tergugat I seperti sengaja lari dari masalah dan tidak mau membayar dan melaksanakan kewajibannya sebagaimana perjanjian perdamaian yang ditandatangani di Kantor Pertanahan tersebut, sehingga karena menurut Penggugat dirasa telah cukup bagi Penggugat menanti itikad baik dari Tergugat I agar melaksanakan perjanjian tersebut namun tidak juga dilaksanakan, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Rangkasbitung;
10. Bahwa oleh karena Tergugat I telah tidak memiliki itikad baik untuk mematuhi dan melaksanakan isi perjanjian, sedangkan jangka waktu perjanjian telah lewat yaitu sejak bulan Juli 2012, sehingga Penggugat beranggapan bahwa Tergugat I telah tidak sepakat dengan perjanjian tersebut, maka perjanjian perdamaian yang dibuat di Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak adalah batal dan tidak berlaku lagi. Dan Tergugat I memohon keadilan melalui Pengadilan Negeri Rangkasbitung untuk penyelesaian masalah ini;
11. Bahwa oleh karena Tergugat I, II dan III telah tanpa hak menguasai obyek sengketa yang notabene adalah sah milik Penggugat, maka Para Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;
12. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan Para Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat, karena Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati obyek sengketa sejak tahun 2008, yaitu sejak di Sertifikatkannya obyek sengketa oleh Tergugat I yang kemudian oleh Tergugat I dijual lagi kepada Tergugat II dan III, maka sudah sepantasnya para Tergugat I dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat;
13. Bahwa Penggugat menuntut Para Tergugat untuk membayar kerugian

Halaman 6 dari 20 hal. Putusan Nomor 486 K/Pdt./2016

Disclaimer

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



materiil kepada Penggugat atas penguasaan obyek sengketa secara tidak sah oleh Para Tergugat, dengan perincian sebagai berikut:

- a. Penggugat tidak dapat menikmati atau menguasai obyek sengketa sejak tahun 2008 hingga gugatan ini diajukan, yakni apabila obyek sengketa disewakan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per tahun x 7 tahun = Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
 - b. Biaya pengosongan obyek sengketa Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Sehingga total kerugian materiil yang harus dibayar Para Tergugat sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

14. Bahwa selain kerugian materiil yang harus dibayar Para Tergugat kepada Penggugat, Penggugat juga menuntut kerugian immateriil akibat perbuatan Para Tergugat karena Penggugat mengalami tekanan lahir dan batin meskipun hal tersebut tidak dapat dinilai dengan uang namun rasa keadilan sangat wajar apabila dinilai dengan nominal sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), karena penguasaan tanpa hak dan melawan hukum oleh Para Tergugat atas obyek sengketa milik Penggugat;
15. Bahwa Penggugat sangat meragukan itikad baik Para Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat, untuk itu sangat beralasan hukum apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari, apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rangkasbitung hingga Para Tergugat melaksanakan putusan ini;
16. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti otentik, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR, segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum dari Para Tergugat;
17. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap obyek sengketa yang akan kami ajukan dalam permohonan tersendiri;
18. bahwa Turut Tergugat I dan II sebagai pihak yang ikut terlibat hingga terbitnya Sertifikat Nomor 1067, 1068 dan 1069/Kaduagung Timur, sehingga Para Tergugat pun harus pula bertanggung jawab atas permasalahan ini, dan dihukum pula untuk mentaati seluruh isi putusan ini;
19. Bahwa oleh karena tidak ada keseriusan terutama dari Tergugat I untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan masalah ini, tiada lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Rangkasbitung untuk memeriksa dan memutuskan perkara ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dan satu-satunya atas 2 (dua) bidang tanah, masing-masing seluas 1.030 m² (seribu tiga puluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Kaduagung Timur Tahun 1983 Surat Ukur nomor 1189/1983 yang terletak di Blok Rancasema Pasir Desa Kaduagung Timur Kecamatan Rangkasbitung Kabupaten Lebak Propinsi Banten dengan batas-batas sebelah utara dengan jalan raya, sebelah timur dengan tanah milik Tergugat I, sebelah selatan dengan tanah milik Penggugat Sertifikat Nomor 381/Kaduagung Timur Tahun 1995, sebelah barat dengan tanah milik sdr. Sugeng dan seluas 1.835 m² (seribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 381/Kaduagung Timur Tahun 1995 Surat Ukur Nomor 1479/1995 yang terletak di Blok Rancasema Pasir Desa Kaduagung Timur Kecamatan Rangkasbitung Kabupaten Lebak Propinsi Banten dengan batas-batas sebelah utara dengan tanah milik Tergugat I, sebelah timur dengan tanah milik Tergugat I, sebelah selatan dengan tanah milik sdr. Satiri dan sebelah barat dengan tanah milik Sdr. Sugeng;
3. Menyatakan Tergugat I, II, dan III melakukan perbuatan melawan hukum atas perbuatannya menguasai obyek sengketa milik Penggugat yaitu untuk Tergugat I atas sebidang tanah seluas 484 m² (empat ratus delapan puluh empat meter persegi) (SHM Nomor 1067/Kaduagung Timur), untuk Tergugat II atas sebidang tanah seluas 156 m² (seratus lima puluh enam meter persegi) (SHM Nomor 1069/Kaduagung Timur) dan untuk Tergugat III atas sebidang tanah seluas 29 m² (dua puluh sembilan meter persegi) (SHM Nomor 1068/Kaduagung Timur);
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dan satu-satunya atas tanah obyek sengketa yang dikuasai Para Tergugat tersebut;
5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian;

Halaman 8 dari 20 hal. Putusan Nomor 486 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Para Tergugat lalai memenuhi putusan dimaksud terhitung sejak perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rangkasbitung hingga Para Tergugat melaksanakan putusan perkara *a quo*;
8. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain (perlawanan, banding atau kasasi) dari Para Tergugat;
9. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan atas obyek sengketa;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
11. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati segala putusan perkara ini;

Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Turut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

1. Kewenangan Mengadili;

Bahwa Pengadilan Negeri Rangkasbitung tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara ini oleh karena Gugatan Penggugat bukan masalah Perdata Perbuatan Melawan Hukum melainkan masalah tumpang tindih penguasaan fisik atas tanah yang terletak di Desa Kadu Agung Timur Kecamatan Cibadak Kabupaten Lebak antara Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Kadu Agung Timur luas 1030 m² (seribu tiga puluh meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 381/Kadu Agung Timur seluas 1835 m² (seribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi) atas nama Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Tergugat I Nomor 1067/Kaduagung Timur seluas 1431 m² (seribu empat ratus tiga puluh satu meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 1068/Kadu Agung Timur atas nama Asep Sukana dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1069/Kadu Agung Timur atas nama Aziz Mutaqin, S.E, M.Si sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Penyelesaian sengketa (Perdamaian) Nomor PPS/01/II/2012 dibuat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lebak tanggal 01 Februari 2012, yang menurut dalil Penggugat penerbitan Sertifikat Hak Milik Tergugat I tersebut telah

Halaman 9 dari 20 hal. Putusan Nomor 486 K/Pdt./2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguasai tanpa hak sebagian tanah milik Penggugat, kemudian Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Rangkasbitung menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan telah menguasai tanpa hak sebagian tanah milik Penggugat yang dijadikan sebagai obyek sengketa. Padahal Tergugat I sangat jelas memiliki alas Hak yang sangat kuat berupa Sertifikat Hak Milik Tergugat I Nomor 1067/Kaduagung Timur seluas 1431 m² (seribu empat ratus tiga puluh satu meter persegi), bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik atas tanah adalah merupakan produk hukum pejabat publik, sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 32 dinyatakan:

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan Sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut;

Lagi pula Turut Tergugat I/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lebak menurut ketentuan umum Pasal 1 ayat (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan Sertifikat Hak milik Tergugat I Nomor 1067/Kaduagung Timur harus dikualifikasikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara karena Sertifikat adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata sebagaimana diatur dalam Pasal.1 ayat (3) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986;

Halaman 10 dari 20 hal. Putusan Nomor 486 K/Pdt./2016

Disclaimer

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



Bahwa oleh karena dalil Penggugat menyatakan Para Tergugat telah menguasai tanpa hak obyek sengketa tanah miliknya yang masuk ke dalam Sertifikat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan pada saat penerbitannya dalam risalahnya tidak ada tanda tangan Penggugat dalam penentuan batas-batas akan berkonsekuensi sah atau tidaknya Sertifikat-Sertifikat milik Para Tergugat tersebut yang merupakan sama-sama produk dari Turut Tergugat I yang turut digugat dalam perkara ini;

Maka oleh karena gugatan Penggugat juga ditujukan kepada Turut Tergugat I selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan Tergugat I selaku pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 1067/Kaduagung Timur serta permasalahan hukum mengenai adanya perbuatan melawan hukum dalam pengesahan maupun pembatalannya haruslah menjadi ranah hukum Publik dalam hal ini Peradilan Tata Usaha Negara di Serang Banten, bukan kewenangan Pengadilan Negeri Rangkasbitung;

Mohon perhatian Majelis Hakim, bahwa gugatan dari Penggugat ini adalah Gugatan Tayang Ulang atas Perkara Nomor 13/Pdt.G/2014/PN Rkb yang telah dicabut oleh Penggugat sendiri pada saat gugatan sudah dibacakan dan Tergugat I sudah siap dengan Jawabannya, dengan merubah posisi Tergugat I yang semula Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lebak diganti oleh Tergugat I nya oleh Wagimin;

2. Gugatan Penggugat Kadaluaarsa;

Bahwa benar gugatan Penggugat telah lewat waktu atau kadaluarsa dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1067/Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak milik Tergugat I diterbitkan oleh Turut Tergugat I pada tanggal 21 Agustus 2008 melalui Program Ajudikasi/Prona, sedangkan Gugatan Penggugat baru diajukan pada tanggal 13 Oktober 2014 artinya sudah lebih 5 tahun dan Penggugat sudah tidak dapat lagi untuk menuntut pelaksanaan hak nya berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (Lima) tahun sejak diterbitkan Sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan



tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut”;

Maka gugatan Penggugat yang sangat jelas telah melampaui batas waktu yang ditentukan oleh undang-undang haruslah dinyatakan ditolak karena lewat waktu atau kadaluarsa. Dan Tergugat II yang memperoleh haknya dengan itikad baik haruslah dianggap sebagai Pemilik sah atas Sertifikat Nomor 1067/Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak;

3. Gugatan *Obscuur Libels*;

Bahwa benar gugatan Penggugat sangat kabur dan sangat tidak jelas dasar permasalahan hukumnya, dimana persoalannya mencampuradukkan antara Perbuatan Melanggar Hukum dengan Kesalahan Administrasi penerbitan Sertifikat Hak Milik Tergugat I dinilai cacat hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Lebak selaku Turut Tergugat I serta sama sekali tidak menjelaskan kedudukannya dan Turut Tergugat II hubungannya dengan Penggugat. Penggugat seolah-olah hanya fokus dan bahkan lebih cenderung memojokkan kelemahan Tergugat I, bersama-sama Tergugat II dan Tergugat III yang menurut Penggugat telah menerima dan mengakui kesalahannya tanpa menjelaskan apakah jual-beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III itu tanahnya yang sudah pula jadi Sertifikat SHM Nomor 1069 dan SHM Nomor 1068 tersebut adalah sah atau tidak. Sebab jual beli itu dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan hukum yang berlaku dan apabila AJB sudah dapat menerbitkan Sertifikat itu artinya Akta Jual Beli adalah sah menurut hukum dan sama sekali tidak ada perbuatan melawan hukum;

Berdasarkan hal tersebut sangatlah jelas gugatan Penggugat sangat tidak konsisten dimana dalam gugatannya Penggugat menyebut perbuatan melawan hukum, akan tetapi ternyata Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sama sekali tidak melakukan perbuatan yang melawan hukum dan soal adanya tanah yang dikuasai dan atau masuk ke dalam bagian Sertifikat hak milik Para Tergugat menjadi tanggung jawab Turut Tergugat I sebagai instansi yang menerbitkan Sertifikat dimaksud. Jadi mestinya Turut Tergugat I lah yang harus digugat, sepanjang BPN Kabupaten Lebak hanya dijadikan sebagai Turut Tergugat I tidak akan memperjelas gugatannya. Oleh karenanya Gugatan yang *Obscuur* dan tidak jelas haruslah dinyatakan ditolak dan atau setidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi Turut Tergugat I:

1. Bahwa Turut Tergugat I menerima untuk sebagian terhadap dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pihak Penggugat (Poin 1 sampai dengan 7) karena apa



yang didalilkan Pihak Penggugat benar keberadaannya sesuai dengan arsip yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak;

2. Bahwa Turut Tergugat I sudah mengupayakan penyelesaian perdamaian terhadap permasalahan tumpang tindih kepemilikan tanah yang terletak di Desa Kaduagung Timur Kecamatan Rangkasbitung (sekarang Cibadak) Kabupaten Lebak, antara pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat I melalui musyawarah bersama/mediasi yang diadakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak pada tanggal 12 Januari 2012;
3. Bahwa permasalahan tumpang tindih penguasaan fisik atas tanah yang terletak di Desa Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak (Dh. Rangkasbitung) Kabupaten Lebak antara Sertifikat-sertipikat:
 - Hak Milik Nomor 14/Kaduagung Timur luas tanah 1.030 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 381/Kaduagung Timur Kecamatan Rangkasbitung Luas 1.835 m² Atas Nama Yohanes Tjahyadi Sutiono dengan:
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1067/Kaduagung Timur Kec. Cibadak (dh.Rangkasbitung) Luas 1.431 m² (seribu empat ratus tiga puluh satu meter persegi) atas nama Wagimin;
 2. Sertipikat Hak Milik Nomor 1068/Kaduagung Timur Kec. Cibadak (dh.Rangkasbitung) Luas 29 m² (dua puluh sembilan meter persegi) atas nama Asep Sukana;
 3. Sertifikat Hak Milik Nomor 1069/Kaduagung Timur Kec. Cibadak (dh.Rangkasbitung) Luas 236 m² (dua ratus tiga puluh enam meter persegi) atas nama Azis Mutaqin, S.E. M.Si;

Telah dicapai penyelesaian secara damai berdasarkan Berita Acara Mediasi Tanggal 12 Januari 2012 Nomor 01/BA/SKP/2012 yang dituangkan dalam Perjanjian Penyelesaian Sengketa (Perdamaian) Nomor PPS/01/II/2012 Tanggal 01 Februari 2012;

4. Bahwa baik Pihak Penggugat maupun Turut Tergugat I, II dan III telah sepakat untuk menyelesaikan permasalahan ini, dengan cara pihakTergugat I, II dan II memberikan uang konpensasi kepada Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat I siap untuk melepaskan sebagian tanahnya yang tercatat pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1067/Kaduagung Timur seluas 263 m² (dua ratus enam puluh tiga meter persegi) kepada pihak Penggugat paling lambat bulan Juli 2012;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Rangkasbitung telah memberikan Putusan Nomor 02/Pdt.G/2015/PN Rkb tanggal 01 Juli 2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dan satu-satunya atas 2 (dua) bidang tanah, masing-masing seluas 1.030 m² (seribu tiga puluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Kaduagung Timur Tahun 1983 Surat Ukur nomor 1189/1983 yang terletak di Blok Rancasema Pasir Desa Kaduagung Timur, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Propinsi Banten dengan batas-batas Sebelah Utara: dengan jalan raya, Sebelah Timur: dengan tanah milik Tergugat I, Sebelah Selatan: dengan tanah milik Penggugat (Sertifikat Nomor 381/Kaduagung Timur Tahun 1995), Sebelah Barat: dengan tanah milik Sdr. Sugeng dan seluas 1.835 m² (seribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 381/Kaduagung Timur Tahun 1995 Surat Ukur Nomor 1479/1995 yang terletak di Blok Rancasema Pasir Desa Kaduagung Timur, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Propinsi Banten dengan batas-batas Sebelah Utara: dengan tanah milik Tergugat I, Sebelah Timur: dengan tanah milik Tergugat I, Sebelah Selatan: dengan tanah milik Sdr. Satiri dan Sebelah Barat: dengan tanah milik Sdr. Sugeng;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum atas perbuatannya menguasai obyek sengketa milik Penggugat yaitu untuk Tergugat I atas sebidang tanah seluas (221 m² + 241 m²) = 462 m² (empat ratus enam puluh dua meter persegi) (SHM Nomor 1067/Kaduagung Timur), untuk Tergugat II atas sebidang tanah seluas 156 m² (seratus lima puluh enam meter persegi) (SHM Nomor 1069/Kaduagung Timur) dan untuk Tergugat III atas sebidang tanah seluas 29 m² (dua puluh sembilan meter persegi) (SHM Nomor 1068/ Kaduagung Timur);
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dan satu-satunya atas tanah obyek sengketa yang dikuasai Para Tergugat tersebut;
5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan

Halaman 14 dari 20 hal. Putusan Nomor 486 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila Para Tergugat tidak menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati segala putusan perkara ini;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, sejumlah Rp1.614.000,00 (satu juta enam ratus empat belas ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 71/PDT/2015/PT BTN Tanggal 26 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 3 November 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 April 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 November 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 02/Pdt.G/2015/PN Rkb *juncto* Nomor 71/PDT/2015/PT BTN *juncto* Nomor 3/Akta.Pdt/2015/PN Rkb. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Rangkasbitung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Desember 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 2 Desember 2015, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rangkasbitung pada tanggal 7 Desember 2015;

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

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat-I sangat berkeberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 71/PDT/2015/PT BTN yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rangkasbitung Nomor 2/PDT.G/2015/PN Rkb tersebut yang kami nilai sangat aneh tapi nyata, kontradiktif, tidak adil, dan

Halaman 15 dari 20 hal. Putusan Nomor 486 K/Pdt./2016



berat sebelah dengan tidak memberikan pertimbangan yang memadai dalam penolakan eksepsi dari Pemohon Kasasi baik mengenai kewenangan mengadili maupun kekaburan gugatannya. Dalam putusan sela, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rangkasbitung telah menolak eksepsi dari Pemohon Kasasi/Tergugat-I dan Turut Tergugat-I tanpa didasari alasan-alasan hukum yang memadai, padahal sudah jelas bahwa Pemohon Kasasi/semula Tergugat-I telah mengajukan eksepsi terkait kewenangan mengadili absolut. Dinilai kontradiktif karena eksepsi Turut Tergugat-I yang jelas-jelas mendukung dan membenarkan dalil gugatan Penggugat dan dijadikan sebagai bahan pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rangkasbitung sangat tergesa-gesa dan ceroboh, dan selalu memberikan kesempatan kepada Penggugat;

2. Bahwa benar seharusnya gugatan Penggugat/Termohon Kasasi seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima, karena Sertifikat Hak Milik yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi/Tergugat-I yang dianggap tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Termohon Kasasi/Penggugat merupakan produk Keputusan Tata Usaha Negara yang seharusnya terlebih dahulu diselesaikan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara yang lebih berhak memutuskan Sertifikat mana yang lebih sah menurut hukum dan Sertifikat mana yang harus dibatalkan;
3. Bahwa benar putusan Pengadilan Negeri Rangkasbitung Nomor 2/PDT.G/2015/PN Rkb Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 71/PDT/2015/PTN BTN sama sekali tidak memberikan pertimbangan yang serius terhadap alasan Pemohon Kasasi/Tergugat-I yang telah menyangkal secara tegas baik pada saat sidang ditempat maupun di persidangan bahwa tanah yang didiami dan diperjualbelikan kepada Tergugat-II dan Tergugat-III oleh Pemohon Kasasi/tergugat-I adalah sah menurut hukum yang didukung dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1067/Kadu Agung Timur Kecamatan Cibadak dan keterangan 2 orang saksi yang sangat akurat dan mengetahui betul terkait sejarah kepemilikan objek sengketa;
4. Bahwa benar putusan *a quo* juga tidak mempertimbangkan keberatan dari Pemohon Kasasi/Tergugat-I yang mendalilkan bahwa benar sesungguhnya Penggugat lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Kadu Agung Timur Blok Rancasema milik Penggugat luasnya juga tidak sama dengan akta jual antara Termohon Kasasi/Penggugat dengan pemilik tanah sebelumnya. Pada Sertifikat milik Termohon Kasasi/Penggugat tercantum luasnya 1.030 padahal dalam Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli tanggal 19 Agustus 1983 Nomor 11/Pm.014/VIII/83 yang dibuat dihadapan PPAT Kecamatan Rangkasbitung yang dijadikan sebagai dasar penerbitan Sertipkat tersebut tercantum hanya seluas 980 M². Selain dari adanya fakta tanda tangan Kepala Desa Subandi yang tidak sama dalam akta jual beli jika dibandingkan dengan petikan lpeda tahun 1963. Jadi akan sangat tidak relevan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rangkasbitung telah memprioritaskan batas-batas dan luas tanah Termohon Kasasi/Penggugat yang tentu saja hanya didasarkan pada dalil-dalil Penggugat yang semu dan tidak valid, selain karena luas tanah yang tidak bersesuaian dengan Akta Jual Beli, juga bertentangan dengan keterangan saksi-saksi baik saksi Penggugat maupun saksi dari Tergugat-I yang mana semua saksi telah menerangkan di persidangan dibawah sumpah bahwa benar penggugat telah membeli tanah dimaksud setelah terjadinya proyek pelebaran jalan yang sangat pasti telah memangkas sebagian tanah yang dibelinya;

5. Bahwa Pengadilan Negeri Rangkasbitung dalam Putusannya telah salah menerapkan hukum yaitu tidak adanya pertimbangan dan alasan-alasan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang menjadi objek pokok dalam sengketa ini sebagaimana dalil Penggugat yang secara nyata menyebut Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Putusan *a quo* hanya menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Para Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum, padahal Pengadilan Negeri sama sekali tidak berwenang untuk menentukan sah-atau tidaknya Sertifikat Hak Milik yang merupakan Keputusan tata Usaha Negara yang seharusnya diselesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara;

6. Bahwa benar Putusan Pengadilan Negeri Rangkasbitung *a quo* telah salah dalam pertimbangan hukumnya yang sangat kontradiktif dengan fakta dan alat bukti di persidangan sebagai berikut:

"Menimbang bahwa dalam bukti TT.1-9, Humaedi telah memberikan tanda tangan persetujuan mengenai risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas dalam proyek adjudikasi tahun anggaran 2008, sedangkan fakta yang sebenarnya Humaedi (H. Achmad Khumaedi) telah meninggal dunia pada tanggal 10 juli 2007 dan hal ini telah pula dibenarkan oleh saksi tergugat-I yang bernama Djuhan dan Juman yang menyatakan bahwa pada waktu ada program Adjudikasi Humaedi sudah meninggal.

Menimbang bahwa dari keadaan yang demikian, maka tentunya ketika Tergugat-I membeli tanah dari Sarin Satibi (Bukti TT.1-9) yang kemudian

Halaman 17 dari 20 hal. Putusan Nomor 486 K/Pdt./2016



pada tahun 2008 Tergugat-I mengajukan permohonan Sertifikat melalui program Ajudikasi, maka seyogyanya yang harus didudukkan terlebih dahulu adalah pengukuran luas dan batas tanah milik penggugat yang merupakan sisi bagian sebelah barat dari tanah ilik Tergugat-I tersebut, hal ini sangat beralasan hukum karena tanah milik Penggugat tersebut telah memiliki Sertifikat Hak Milik pada tahun 1983 (Bukti P.1 Confirm Bukti TT.I-2) dan tahun 1995 (bukti P.4/confirm bukti TT.I-5), artinya jauh sebelum adanya transaksi jual beli tanah antara Tergugat-I dengan Sarin Satibi (bukti TT.I-9 serta proyek adjudikasi yang dilaksanakan tahun 2008 yang selanjutnya oleh Turut Tergugat I diterbitkan Sertifikat hak Milik Nomor 1067 tahun 2008.”

Bahwa pertimbangan di atas sangat keliru dengan alasan sebagai berikut:

Bukti TT.I-9 yang dijadikan dasar pertimbangan di atas ternyata yaitu Surat Pernyataan Jual Beli Wagimin dari Risnah Sam, bukan dari Sarin Satibi, dan yang benar adalah Sarin Satibi menjual tanah tersebut kepada Risnah Sam pada tanggal 17 Oktober 1979 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 17/Pm.014/X/1979 dihadapan Camat Kecamatan Rangkasbitung dan baru kemudian Risnah Sam menjual tanah tersebut kepada Wagimin/Pemohon Kasasi/Tergugat-I. Jadi, berdasarkan keterangan di atas justru yang terjadi adalah bahwa tanah milik Tergugat-I dari Risnah Sam telah telah terlebih dahulu ada sejak tanggal 17 Oktober 1979 sebelum Penggugat membeli tanahnya pada tahun 1983, hanya saja karena Penggugat punya uang, begitu membeli tanah tersebut Penggugat langsung memproses balik nama Sertifikatnya, sedangkan Pemohon Kasasi/Tergugat-I belum mempunyai uang untuk membuat Sertifikat dan baru pada tahun 2008 ketika ada program adjudikasi, tanpa merekayasa tanda tangan Humaedi semua persyaratan telah dipenuhi atas permintaan Panitia dan Turut Tergugat-I;

7. Bahwa benar Pengadilan Negeri Rangkasbitung telah salah dalam menerapkan hukum dengan telah mengenyampingkan bukti T.I-2 sampai dengan bukti T.I-17 padahal bukti-bukti tersebut menunjukkan bahwa Tergugat-I telah menguasai tanah jauh lebih dahulu dari pada Penggugat, dan Pemohon Kasai/Tergugat-I tidak pernah ada masalah dengan pemilik tanah sebelum Termohon Kasasi/Penggugat baik mengenai kepemilikan maupun mengenai batas-batas tanah. Dengan demikian, sangatlah tidak masuk akal ketika pemilik tanah sebelumnya tidak pernah ada masalah dengan Pemohon Kasasi/tergugat-I, namun pemilik setelahnya (Penggugat) mempermasalahkan batas-batas tanahnya yang berbatasan dengan tanah Pemohon Kasasi/Tergugat-I;



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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 1 Desember 2015 dan jawaban memori tanggal 7 Desember 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat sudah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, benar Penggugat adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa yang sekarang di kuasai Para Tergugat;

Bahwa penguasaan obyek sengketa oleh Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, oleh karena itu Para Tergugat harus menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat tanpa beban dan syarat apapun;

Bahwa, lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Sdr. WAGIMIN tersebut harus ditolak;

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

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



MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Sdr. WAGIMIN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 26 Mei 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum. dan Sudrajad Dimiyati, 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:

Ttd.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ttd.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd.

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

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya Kasasi:

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

a.n. Susriani
Ttd.

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

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

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