



PUTUSAN
Nomor 988 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SURYADI ANGGA KUSUMA, bertempat tinggal di Komplek Villa Citra I Blok Z Nomor 8 Lingkungan RT 007 Kelurahan Jagabaya III Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Alexius Hyronimus Pantur, S.H., & Zulkifli, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada *Law Office Tri Sa*, beralamat di Jalan Pluit Raya Kav. 121 Blok B Nomor 16-18 Penjaringan Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;
melawan

- I. BASAIS SUTAMI, bertempat tinggal di Jalan Ikan Tenggiri Nomor 15/33 LK 2 Teluk Betung Selatan Bandar Lampung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yuzar Akuan, S.H., dan Rekan, pada Kantor Penasehat Hukum & Pengacara Yuzar Akuan S.H., & *Associates*, beralamat di Jalan Dr. Susilo Nomor 109 Kelurahan Pahoman Kecamatan Teluk Betung Utara Kota Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2014;
- II. SANUSI SUKIANDJOYO, bertempat tinggal di Jalan Jend. Ahmad Yani Nomor 40 Gotong Royong Bandar Lampung;
- III. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI LAMPUNG, beralamat di Jalan Basuki Rahmat Teluk Betung Bandar Lampung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Exroni M Idris, S.Si., S.H., Hazairin, S.H., Suharto, S.H., dan Suhani Wulandari, S.H., semuanya adalah para Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung, berkantor di Jalan Basuki Rahmat Teluk Betung Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 31 Oktober 2014;

Hal. 1 dari 22 Hal. Put. Nomor 988 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

dan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LAMPUNG SELATAN, beralamat di Jalan Indra Bangsawan Nomor 2 Kalianda, dalam hal ini memberi kuasa kepada Effendi, AS, S.H., Najib Wijaya, S.H., Johan Siregar, S.ST., dan Deni Herdiansyah, S.ST., semuanya adalah para Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tanggal 20 Juli 1995 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 257/Desa Sukamaju Tarahan Rangai Tri Tunggal a.n. Sanusi Sukiandjoyo (Tergugat II) dengan Luas 61.020 m² (enam puluh satu ribu dua puluh meter persegi). Kemudian pada tanggal 25 Oktober 1999 sebagian tanah seluas 32.325 m² dialihkan kepada PT PLN dan diterbitkan SHM Nomor 302 a.n. PT PLN, sehingga SHM Nomor 257 tersisa Luas 28.695 m². (dua puluh delapan ribu enam ratus sembilan puluh lima meter persegi);
2. Bahwa pada tanggal 12 Januari 2001 antara Penggugat dengan Tergugat II telah bersepakat untuk melakukan jual beli atas 3 (tiga) bidang tanah milik Tergugat II yang salah satunya adalah tanah SHM Nomor 257 seluas 28.695 m² (dua puluh delapan ribu enam ratus sembilan puluh lima meter persegi) dengan harga keseluruhan Rp5.250.000.000,00 (lima miliar dua ratus lima puluh juta rupiah). Dalam hal ini Tergugat II telah menerima pembayaran dari Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
3. Bahwa Penggugat tidak mengetahui ternyata sejak tahun 2000 persil tanah SHM Nomor 257 (sisa) telah menjadi objek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II di PN Tanjung Karang dalam Perkara Nomor 43/Pdt.G/2000/PN.TK;

Hal. 2 dari 22 Hal. Put. Nomor 988 K/Pdt/2015



4. Bahwa ternyata juga persil tanah SHM Nomor 257 (sisa) menjadi objek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II mengenai kepemilikan tanah SHM Nomor 257 (sisa) di Pengadilan Negeri Tanjung Karang dalam Perkara Nomor 46/Pdt.G/2001/PN.TK. Dalam perkara ini Pengadilan Negeri Tanjung Karang pada tanggal 3 Januari 2002 memutuskan bahwa "Menyatakan tidak berkekuatan hukum mengikat kepemilikan Sanusi Sukiandjoyo terhadap persil tanah dalam Sertifikat Nomor 257 (sisa), oleh sebab itu kepemilikan persil tanah Nomor 257/Sisa tersebut adalah milik Basais Sutami sebagai Pembeli yang sah dan menyatakan tidak berkekuatan hukum mengikat semua transaksi dalam bentuk apapun yang dilakukan oleh Sanusi Sukiandoyo yang berkenaan dengan persil tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Nomor 257/Sisa";
5. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang tersebut maka Sanusi Sukiandjojo mengajukan banding dan kemudian pada tanggal 28 Oktober 2002 Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Dalam Perkara Nomor 31/Pdt/2002/PT.TK memutuskan "menguatkan" putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang tersebut dan selanjutnya Tergugat II mengajukan kasasi;
6. Bahwa dengan adanya sengketa tersebut maka Penggugat menolak untuk melanjutkan transaksi jual beli khusus tanah SHM Nomor 257 (sisa), kecuali diselesaikan dahulu sengketa tersebut dan atau dicabut perkaranya. Selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II membuat perdamaian pada tanggal 18 Desember 2002 untuk Perkara Nomor 43/Pdt.G/2000/PN.TK sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 12 (Notaris Jen Merdin,S.H.). Kemudian dibuat juga perdamaian untuk Perkara Nomor 46/Pdt.G/2001/PN.TK pada tanggal 18 Desember 2002 sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 11 (Notaris Jen Merdin,S.H.). yang kemudian dirubah dengan Akta Nomor 21 tanggal 8 April 2003 yang pada pokoknya berisi kesepakatan bahwa menyatakan secara jelas dan tegas Perkara Nomor 46/Pdt.G/2001/PN.TK telah diakhiri secara keseluruhan karena perdamaian para pihak, sehingga semua akibat hukum yang timbul dari gugatan perkara ini dinyatakan hapus, termasuk sita jaminan bila ada harus diangkat. Kemudian apabila dikemudian hari terbit putusan Pengadilan pada tingkat lainnya, maka putusan tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi bagi para pihak;
Bahwa dalam hal ini Tergugat I telah meminta uang kepada Penggugat sebagai berikut:

Hal. 3 dari 22 Hal. Put. Nomor 988 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 18 Desember 2002 sebesar Rp25.000.000,00 untuk mengurus pengangkatan sita jaminan;
 - 7 Januari 2003 sebesar Rp30.000.000,00 untuk adm cabut perkara dan angkat sita jaminan;
 - 16 Januari 2003 sebesar Rp20.000.000,00 untuk adm cabut perkara dan angkat sita jaminan;
7. Bahwa dengan adanya perdamaian tersebut dan adanya jaminan dari Tergugat I akan mencabut perkaranya, maka Penggugat mau melanjutkan transaksi jual beli sehingga pada tanggal 29 April 2003 dibuat akta pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat II, termasuk akta kuasa menjual di hadapan Notaris Djoni, S.H., yang juga dihadiri oleh Tergugat I. Untuk pengikatan jual beli tersebut maka telah dibayarkan uang pembelian tanah oleh Penggugat sebesar Rp1.290.000.000,00 (satu miliar dua ratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Tergugat II. Sementara itu terhadap Tergugat I diberikan selebar cek BCA senilai Rp445.000.000,00 (empat ratus empat puluh lima juta rupiah) dan setelah itu SHM Nomor 257 a.n. Tergugat II yang selama ini dikuasai oleh Tergugat I diserahkan kepada Penggugat;
 8. Bahwa pada tanggal 11 Agustus 2003 akta pengikatan jual beli tersebut ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli Nomor 108/8/KT/2003 berdasarkan Akta Kuasa Menjual tanggal 8 April 2003;
 9. Bahwa pada tanggal 12 Juli 2005 terbit Putusan Mahkamah Agung Nomor 2395 K/Pdt/2003 yang menolak Permohonan Kasasi Tergugat II dalam Perkara Nomor 46/Pdt.G/2001/PN.TK, sehingga kembali pada putusan Banding Nomor 31/Pdt/2002/PT.TK. Putusan ini tidak pernah diketahui oleh Penggugat;
 10. Bahwa pada tanggal 11 Agustus 2008 dilakukan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah SHM Nomor 257 (sisa) oleh Turut Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 108/8/KT/2003 tanggal 11 Agustus 2003 serta Akta Perdamaian Nomor 12, 11 dan 21 sehingga SHM Nomor 257 (sisa) berubah menjadi a.n. Penggugat dan selanjutnya pada tanggal 17 Oktober 2008 SHM Nomor 257 (sisa) berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 138 dan terakhir menjadi HGB Nomor 285 a.n. Penggugat;
 11. Bahwa diluar dugaan Penggugat ternyata Tergugat I pada tanggal 7 Agustus 2009 mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat untuk pembatalan Sertifikat Nomor 257 (sisa) Desa Sukamaju Tarahan seluas 28.695 m² untuk kemudian diterbitkan sertifikat pengganti (baru) atas nama

Hal. 4 dari 22 Hal. Put. Nomor 988 K/Pdt/2015



Tergugat I berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dalam hal ini jelas bahwa Tergugat I telah mengingkari isi perdamaian tanggal 8 April 2003, yaitu “apabila dikemudian hari terbit putusan Pengadilan pada tingkat lainnya, maka putusan tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi bagi para pihak”, dan tentu saja tindakan Tergugat I tersebut sangat merugikan Penggugat, sehingga patut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

12. Bahwa kemudian pada tanggal 6 Agustus 2010 Turut Tergugat meneruskan permohonan tersebut kepada Tergugat III dengan Nomor Surat 310/13.18.01/VIII/2010;
13. Bahwa dalam hal ini Penggugat berkeyakinan permohonan Tergugat I tersebut tidak akan dikabulkan karena sudah ada perdamaian antara Tergugat I dan Tergugat II yang dengan tegas dinyatakan “semua akibat hukum yang timbul dari gugatan perkara ini dinyatakan hapus”. Akta perdamaian itu sendiri sudah diketahui oleh Tergugat III, termasuk Turut Tergugat;
14. Bahwa ternyata pada tanggal 14 Mei 2013 Tergugat III menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung Nomor 04/Pbt/BPN.18/2013 tanggal 14 Mei 2013 Tentang Pembatalan Pendaftaran Hak Milik Tanah Sertifikat Nomor 257 (sis) Desa Sukamaju Tarahan seluas 28.695 m² yang pertama kali tercatat atas nama Sanusi Sukiandoyo (Tergugat II) yang telah berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 138 Desa Tarahan atas nama Suryadi Anggakusuma (Penggugat) dan terakhir menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 285 Desa Rangai Tri Tunggal atas nama Penggugat;
15. Bahwa Pembatalan yang dibuat oleh Tergugat III tersebut baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 30 Mei 2013 melalui pengumuman dari Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan pada Surat Kabar Harian Lampung Post;
16. Bahwa terhadap keputusan Tergugat III tersebut tentunya Penggugat merasa dirugikan, baik secara materiil maupun immateriil. Untuk kerugian materiil berupa harga pembelian tanah dimana Penggugat sudah membayar sebesar Rp4.881.600.000,00 (empat miliar delapan ratus delapan puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) kepada Tergugat II sebagaimana tertuang dalam akta pengikatan jual beli. Termasuk Tergugat I yang menerima uang



pembelian tanah dari Penggugat sebanyak Rp445.000.000,00 (empat ratus empat puluh lima juta rupiah);

17. Bahwa keputusan Tergugat III tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan patut untuk dibatalkan dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

Alasan Pertama:

Bahwa SK *a quo* tidak sesuai atau melampaui dasar hukum putusannya. Putusan Tergugat III tersebut didasarkan kepada Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 31/Pdt/2002/PT.TK tanggal 28 Oktober 2002 yang telah berkekuatan hukum tetap, karena permohonan kasasi Tergugat II ditolak (selanjutnya disebut putusan Pengadilan).

Bahwa *diktum* putusan pengadilan tersebut adalah sebagai berikut:

“Menyatakan tidak berkekuatan hukum mengikat kepemilikan Tergugat II (Sanusi Sukiandoyo) terhadap persil tanah dalam Sertifikat Nomor 257 (sisa), oleh sebab itu kepemilikan Persil Tanah Nomor 257/Sisa tersebut adalah milik Penggugat (Basais Sutami) sebagai Pembeli yang sah”.

Bahwa putusan Pengadilan tersebut mengandung beberapa pembatasan hukum, yaitu:

1. SHM Nomor 257 (sisa) hanya dinyatakan “tidak berkekuatan hukum mengikat”, bukan menyatakan batal atau tidak sah;
2. Tidak ada perintah hukum kepada Tergugat III (Kakanwil BPN Provinsi Lampung) untuk membatalkan atau mencabut SHM Nomor 257 (sisa);
3. Yang dinyatakan “tidak berkekuatan hukum mengikat” adalah kepemilikan atas persil tanah dalam Sertifikat Nomor 257 (sisa), bukan atas kepemilikan atau penguasaan persil tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 285 a.n. Penggugat;

Bahwa oleh karenanya maka:

1. Tergugat III tidak dapat membatalkan SHM Nomor 257 (sisa) karena SHM Nomor 257 (sisa) telah dihapuskan dan diganti oleh SHGB Nomor 138 pada tanggal 17 Oktober 2008 yang kemudian dihapuskan kembali dan diganti dengan SHGB Nomor 285 a.n. Penggugat (terjadi perubahan status hukum). Seharusnya dalam putusan tersebut Tergugat tidak mencantumkan Hak Guna Bangunan Nomor 138 Desa Tarahan atas nama Suryadi Angga Kusuma dan terakhir menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 285 Desa Rangai Tri Tunggal atas Nama Suryadi Anggakusuma (Penggugat), karena yang dimaksud dalam putusan Pengadilan tersebut adalah SHM Nomor 257 (sisa) yang ternyata telah dihapus oleh Sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HGB Nomor 138 dan dihapus lagi dengan Sertifikat HGB Nomor 285 a.n.

Penggugat;

Bahwa status hukum SHGB Nomor 285 a.n. Penggugat sama kedudukannya dengan SHM Nomor 302 a.n. PT PLN yang berasal dari pemecahan SHM Nomor 257 tanggal 25 Oktober 1999;

Pembatalan atau penghapusan terhadap Hak Guna Bangunan Nomor 285 a.n. Penggugat bertentangan dengan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yaitu:

“Hak guna bangunan hapus karena:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2);”

2. Tergugat III tidak dapat membatalkan SHM Nomor 257 (sisa) terlebih lagi membatalkan SHGB Nomor 285 karena tidak ada perintah hukum dalam putusan Pengadilan tersebut untuk membatalkannya. Sedangkan perintah hukum yang sah untuk membatalkan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (sertifikat tanah) adalah putusan dari Badan Peradilan Tata Usaha Negara yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pembatalan terhadap SHM Nomor 257 (sisa) itu sendiri seharusnya dan hanya dapat dilakukan pada saat belum terjadi perubahan status hukumnya menjadi hak guna bangunan yaitu sebelum tanggal 17 Oktober 2008;

Alasan Kedua:

Bahwa pembatalan SHM Nomor 257 (sisa) berikut SHGB Nomor 285 a.n. Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat III tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yaitu bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Hal. 7 dari 22 Hal. Put. Nomor 988 K/Pdt/2015



Selanjutnya bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah;

Bahwa dengan adanya pembatalan oleh Tergugat III tersebut, maka Penggugat merasa tidak mendapat kepastian dan perlindungan hukum serta "keadilan" sebagai pemegang hak atas tanah, padahal Penggugat telah mengeluarkan biaya/uang pembelian tanah yang tidak sedikit untuk mendapatkan hak atas bidang tanah dimaksud. Sehingga dalam hal ini tujuan dari pendaftaran tanah yang diamanatkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidaklah tercapai;

Bahwa oleh karenanya pula Tergugat III telah melanggar salah satu azas umum pemerintahan yang baik, yaitu azas kepastian hukum, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi dan *nepotisme*;

Alasan Ketiga:

Bahwa sudah ada perdamaian antara Tergugat I dan Tergugat II yang diketahui oleh Tergugat III dimana dalam akta perdamaian tersebut Tergugat I sudah menyatakan "semua akibat hukum yang timbul dari gugatan perkara ini dinyatakan hapus". Artinya Tergugat I sudah melepaskan haknya atas persil tanah SHM Nomor 257 (sis). Sehingga seharusnya Tergugat III mengabaikan permohonan pembatalan SHM Nomor 257 (sis) yang diajukan oleh Tergugat I, karena tidak ada akibat hukumnya bagi Tergugat III jika mengabaikan permohonan Tergugat I tersebut;

Bahwa perjanjian perdamaian tersebut yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPdt).

18. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia dan atau tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi dan kerugian tersebut sulit untuk diperbaiki, maka terlebih dahulu dimohonkan agar ditetapkan atau diperintahkan dilakukan penundaan pelaksanaan dari Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung Nomor 04/Pbt/BPN.18/2013 tanggal 14 Mei 2013 (objek sengketa) yang terhadapnya akan diterbitkan sertifikat pengganti oleh Tergugat III a.n. Tergugat I dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal pengumuman yaitu tanggal 30 Mei 2013.

Hal. 8 dari 22 Hal. Put. Nomor 988 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dalam Provisi:

1. Menerima permohonan penetapan penundaan pelaksanaan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung Nomor 04/Pbt/BPN.18/2013 tanggal 14 Mei 2013 (Tergugat III);
2. Memerintahkan Tergugat III atau Turut Tergugat untuk menunda penerbitan sertifikat Pengganti berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung Nomor 04/Pbt/BPN.18/2013 tanggal 14 Mei 2013, hingga putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah mengajukan permohonan pembatalan SHM Nomor 257 (sis) merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga oleh karenanya permohonan tersebut tidak sah;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat III yang telah menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung Nomor 04/Pbt/BPN.18/2013 tanggal 14 Mei 2013, adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan batal atau tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat keputusan Tergugat III berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung Nomor 04/Pbt/BPN.18/2013 tanggal 14 Mei 2013;
5. Memerintahkan atau menghukum Tergugat III untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung Nomor 04/Pbt/BPN.18/2013 tanggal 14 Mei 2013;
6. Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas persil tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 285/Desa Rangai Tri Tunggal hingga masa berlakunya berakhir;
7. Membebaskan kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Apabila berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

Hal. 9 dari 22 Hal. Put. Nomor 988 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat III sangat keberatan atas dalil Penggugat pada Poin 17 halaman 5 yang mendalilkan bahwa keputusan Tergugat III merupakan perbuatan melawan Hukum, adapun alasan Tergugat III keberatan adalah:
 - Bahwa Tergugat III menerbitkan Surat Keputusan Nomor 4/Pbt/BPN.18/2013 tanggal 14 Mei 2013 Tentang Pembatalan Pendaftaran Hak Milik Tanah Sertifikat Nomor 257 (sisa) Desa Sukamaju Tarahan seluas 28.695 m² yang pertama kali tercatat atas nama Sanusi Sukiandjojo yang telah berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 138 Desa Tarahan atas nama Suryadi Angga Kusuma dan terakhir menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 285 Desa Rangai Tri Tunggal atas nama Suryadi Angga Kusuma yang terletak di Desa Sukamaju Tarahan (sekarang Desa Rangai Tri Tunggal) Kecamatan Katibung Kabupaten Lampung Selatan sebagai pelaksanaan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap adalah melaksanakan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2395 K/Pdt/2003 Tanggal 12 Juli 2005 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 31/Pdt/2002/PT.TK tanggal 28 Oktober 2002 jo. Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 46/Pdt.G/2001/PN.TK tanggal 3 Januari 2002 yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah sesuai dengan ketentuan undang-undang. Adapun putusan Pengadilan dimaksud, perkara antara Basais Sutami sebagai Penggugat lawan 1. Ny. Maria Generosa sebagai Tergugat I, 2. Sanusi Sukiandjojo sebagai Tergugat II, dapat diuraikan sebagai berikut:

Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 46/Pdt.G/2001/PN.TK tanggal 3 Januari 2002 adalah:

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan tidak berkekuatan hukum mengikat kepemilikan Tergugat II terhadap persil tanah dalam Sertifikat Nomor 257/Sisa, oleh sebab itu kepemilikan Persil Tanah Nomor 257/Sisa tersebut adalah milik Penggugat sebagai Pembeli yang sah;
- Menyatakan tidak berkekuatan hukum mengikat semua transaksi dalam bentuk apapun yang dilakukan oleh Tergugat II, yang berkenaan dengan persil tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Nomor 257/Sisa;

Hal. 10 dari 22 Hal. Put. Nomor 988 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) perhari atas kelalaian guna memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
 - Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp279.000,00 (dua ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);
 - Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;
- Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 31/Pdt/2002/PT.TK tanggal 28 Oktober 2002 adalah:

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I & II/Para Pembanding tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang tanggal 3 Januari 2002 Nomor 46/Pdt.G/2001/PN.TK yang dimohonkan banding, dengan perbaikan sehingga selengkapny berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding untuk sebahagian;
- Menyatakan tidak berkekuatan hukum mengikat kepemilikan Tergugat II terhadap persil tanah dalam SHM Nomor 257 (sis), oleh sebab itu persil tanah dalam SHM Nomor 257 (sis) tersebut adalah milik Penggugat sebagai Pembeli yang sah;
- Menyatakan tidak berkekuatan hukum mengikat semua transaksi dalam bentuk apapun yang dilakukan oleh Tergugat II, yang berkenaan dengan persil tanah yang dimaksud dalam SHM Nomor 257 (sis);
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per hari atas kelalaian guna memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat Peradilan, sedangkan ditingkat banding sebesar Rp125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu rupiah);
- Menyatakan mengabulkan permohonan sita jaminan terhadap tanah sengketa dan memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Karang untuk melaksanakan sita jaminan terhadap tanah sengketa tersebut;

Hal. 11 dari 22 Hal. Put. Nomor 988 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk selebihnya;

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2395 K/Pdt/2003 tanggal 12 Juli 2005 adalah:

MENGADILI

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. Ny. MARIA GENEROSA dan 2. Tn. SANUSI SUKIANDJOJO, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya MAINAR RUSMALA DEWI, S.H., dan KENTIDAR BUDIASTUTI, S.H., Pengacara & Penasehat Hukum tersebut;

- Menghukum Para Pemohon Kasasi membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

• Bahwa menurut hemat Tergugat, gugatan Penggugat kabur (*obscuur libels*), oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk ditolak;

• Bahwa surat keputusan yang diterbitkan Tergugat III Nomor 04/Pbt/BPN.18/2013 tanggal 14 Mei 2013 adalah menindaklanjuti Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1721/27.1-600/V/2013 tanggal 1 Mei 2013, dimana inti isi surat tersebut pada Poin 2 adalah perintah untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 285/Rangai Tri Tunggal atas nama Suryadi Angga Kusuma yang berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 257 atas nama Sanusi Sukiandjojo dan telah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan Pasal 74 huruf e (pencatatan data yuridis/fisik dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai lanjutan dari penyelesaian kasus pertanahan);

• Bahwa Surat Keputusan Tergugat III/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nomor 04/Pbt/BPN.18/2013 tanggal 14 Mei 2013 tentang Pembatalan Pendaftaran Hak Milik Tanah Sertifikat Nomor 257 (sisa) Desa Sukamaju Tarahan Seluas 28.695 m² yang pertama kali tercatat atas nama Sanusi Sukiandjojo yang telah berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 138 Desa Tarahan atas nama Suryadi Angga Kusuma dan terakhir menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 285 Desa Rangai Tri Tunggal atas nama Suryadi Angga Kusuma yang terletak di Desa Sukamaju Tarahan (sekarang Desa Rangai Tri Tunggal) Kecamatan Katibung Kabupaten Lampung Selatan, pernah menjadi objek gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, dimana pada tanggal 7 Juli 2013 Penggugat telah melakukan gugatan kepada Tergugat III sebagai Tergugat dengan Register Perkara Nomor 11/G/2013/PTUN-BL dan telah mendapatkan Penetapan Pengadilan

Hal. 12 dari 22 Hal. Put. Nomor 988 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Usaha Negara Bandar Lampung dengan Nomor 11/PEN-DIS/2013/PTUN-BL tanggal 24 Juni 2013, dengan isi Putusan:

MENETAPKAN

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima, dengan demikian berdasarkan fakta tersebut di atas, hal ini membuktikan bahwa tindakan Tergugat III adalah sudah benar, berdasarkan Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 11/PEN-DIS/2013/PTUN-BL tanggal 24 Juni 2013, maka menurut hemat Tergugat III gugatan Penggugat patut untuk ditolak;

• Bahwa apa yang didalilkan Penggugat pada Poin 17 angka 3 halaman 5 mendalilkan yang dimaksud dalam putusan Pengadilan adalah Sertifikat Nomor 257/Sisa, bukan atas kepemilikan atau penguasaan persil tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 285 atas nama Penggugat (Suryadi Angga Kusuma). Dalam hal ini sudah sangat jelas dan terang benderang yang dimaksud Putusan Pengadilan Negeri Nomor 46/Pdt. G/2001/PN.TK pada halaman 15 Mengadili:

- Menyatakan tidak berkekuatan hukum mengikat kepemilikan Tergugat II (Sanusi Sukiandjojo) terhadap persil tanah dalam Sertifikat Nomor 257/Sisa, oleh sebab itu kepemilikan Persil Tanah Nomor 257/Sisa tersebut adalah milik Penggugat (Basais Sutami) sebagai Pembeli yang sah;

- Menyatakan tidak berkekuatan hukum mengikat semua transaksi dalam bentuk apapun yang dilakukan oleh Tergugat II (Tn. Sanusi Sukiandjojo), yang berkenaan dengan persil tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Nomor 257/Sisa;

Jadi sudah sangat jelas dan terang benderang bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 285 atas nama Suryadi Angga Kusuma adalah berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 257 atas nama Sanusi Sukiandjojo, sehingga terhadap transaksi Sertifikat Hak Milik Nomor 257/Sisa kepada Sdr. Suryadi Angga Kusuma tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat:

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjung Karang telah memberikan Putusan Nomor 74/Pdt.G/2013/PN.TK tanggal 13 Februari 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 13 dari 22 Hal. Put. Nomor 988 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang seluruhnya berjumlah sebesar Rp2.101.000,00 (dua juta seratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dengan Putusan Nomor 22/Pdt/2014/PT.Tjk tanggal 13 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 18 September 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 September 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 74/Pdt.G/2013/PN.TK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Karang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Oktober 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 14 Oktober 2014;
2. Tergugat II, III & Turut Tergugat/Terbanding II, II & Turut Terbanding pada tanggal 21 Oktober 2014;

Kemudian Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Karang pada tanggal 27 Oktober 2014;

Kemudian Termohon Kasasi III/Tergugat III/Terbanding III dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Karang pada tanggal 27 Oktober 2014 dan tanggal 4 November 2014;

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/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* untuk dalil-dalil dalam eksepsi seluruhnya diakui dan sependapat dengan Pemohon Kasasi;

Hal. 14 dari 22 Hal. Put. Nomor 988 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Dalam Pokok Perkara:

I. Pertimbangan dan Putusan *Judex Facti* Tidak Seksama (*Onvoedende Gemotiveerd/Insufficient Judgment*);

1. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 52 alinea ke-3 menyatakan “bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I pada tanggal 7 Agustus 2009 mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat untuk pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 257/Sisa Desa Sukamaju Tarahan, seluas 28.695 m² untuk kemudian diterbitkan sertifikat pengganti atas nama Tergugat I berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;”
2. Bahwa Termohon Kasasi I bersama-sama dengan Termohon Kasasi II secara sadar dan sepakat telah terikat dalam suatu perjanjian perdamaian sebagaimana tertuang dalam:
 - Akta Nomor 11 tanggal 18 Desember 2002 tentang Perjanjian Perdamaian, yang dibuat di hadapan Notaris Jenmerdin, S.H., (Baca:Bukti P-3);
 - Akta Nomor 21 tanggal 8 April 2003 tentang Akta Perubahan Atas Akta Perjanjian Perdamaian, Nomor 11 tanggal 18 Desember 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Jenmerdin, S.H., (Baca:Bukti P-4);
3. Bahwa dalam Pasal 1 Akta Nomor 11 tanggal 18 Desember 2002 tentang Perjanjian Perdamaian disebutkan “bahwa Tuan Basais Sutami (dalam perkara *a quo* sebagai Termohon Kasasi I) menyatakan melepaskan hak-hak dan kepentingannya secara menyeluruh tanpa ada yang dikecualikan berkenaan dengan gugatannya yang tertuang dalam Perkara Reg. Nomor 46/Pdt.G/2000/PN.TK yang pada saat akta perjanjian perdamaian ini ditandatangani masih dalam tahap dimohonkan pemeriksaan banding di Pengadilan Tinggi Tanjung Karang“;
4. Bahwa dalam Pasal 3 Akta Nomor 11 tanggal 18 Desember 2002 tentang Perjanjian Perdamaian disebutkan “Pihak Pertama (Tuan Basais Sutami) dan Pihak Kedua (Ny. Maria Generosa dan Tuan Sanusi Sukiandojo) menyatakan tidak akan menarik keuntungan apapun dari amar Putusan Reg. Nomor 46/Pdt.G/2000/PN.TK baik amar putusan Pengadilan Negeri - Pengadilan Tinggi maupun Mahkamah Agung (Kasasi) dan Peninjauan Kembali bila ada. Dengan lain perkataan putusan perkara dimaksud tidak memberikan hak apapun kepada Pihak Pertama (Tuan Basais Sutami) dan Pihak Kedua (Ny. Maria Generosa dan Tuan Sanusi Sukiandojo)

Hal. 15 dari 22 Hal. Put. Nomor 988 K/Pdt/2015



sekalipun perkara dimaksud telah memiliki kekuatan hukum tetap, ketentuan ini juga berlaku terhadap ahli waris Pihak Pertama dan Pihak Kedua;

Singkatnya bahwa perkara tersebut di atas, dinyatakan oleh para pihak sebagai perkara yang putusannya tidak dapat dimuntakan pelaksanaannya (*non eksekutable*);“

5. Bahwa berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam Pasal 1 dan Pasal 3 Akta Nomor 11 tanggal 18 Desember 2002 tentang Perjanjian Perdamaian jelas terbukti bahwa Termohon Kasasi I tidak dapat lagi mengajukan permohonan pelaksanaan putusan Perkara Reg. Nomor 46/Pdt.G/2000/PN.TK tanggal 3 Januari 2002 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 31/Pdt/2002/PT.TK tanggal 28 Otober 2002 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2395 K/Pdt/2003 tanggal 12 Juli 2005;
6. Bahwa Akta Nomor 11 tanggal 18 Desember 2002 tentang Perjanjian Perdamaian, yang dibuat di hadapan Notaris Jenmerdin, S.H., dan Akta Nomor 21 tanggal 8 April 2003 tentang Akta Perubahan atas Akta Perjanjian Perdamaian, Nomor 11 tanggal 18 Desember 2002 yang dibuat dihadapan Notaris Jenmerdin, S.H., adalah bukti otentik yang keberadaannya diakui oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II di depan persidangan;
7. Bahwa Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyebutkan “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya“ dan ayat (3) pasal ini menyebutkan “Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik“;
8. Bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I pada tanggal 7 Agustus 2009 mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat untuk pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 257/Sisa Desa sukamaju Tarahan, seluas 28.695 m² untuk kemudian diterbitkan sertifikat pengganti atas nama Tergugat I berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atas Perkara Reg. Nomor 46/Pdt.G/2000/PN.TK tanggal 3 Januari 2002 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 31/Pdt/2002/PT.TK tanggal 28 Otober 2002 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2395 K/Pdt/2003 tanggal 12 Juli 2005 adalah suatu tindakan yang tidak beritikad baik dan merupakan tindakan melawan hukum, karena telah melanggar Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata dan melanggar kesepakatan yang dituangkan

Hal. 16 dari 22 Hal. Put. Nomor 988 K/Pdt/2015



dalam Akta Nomor 11 tanggal 18 Desember 2002 tentang Perjanjian Perdamaian, yang dibuat di hadapan Notaris Jenmerdin, S.H., Akta Nomor 12 tanggal 18 Desember 2002 tentang Perjanjian Perdamaian, yang dibuat di hadapan Notaris Jenmerdin, S.H., dan Akta Nomor 21 tanggal 8 April 2003 tentang Akta Perubahan atas Akta Perjanjian;

9. Bahwa pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I pada tanggal 7 Agustus 2009 mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat untuk pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 257/Sisa Desa Sukamaju Tarahan, seluas 28.695 m² untuk kemudian diterbitkan sertifikat pengganti atas nama Tergugat I berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum⁴, terbukti adalah suatu pertimbangan dan putusan yang tidak didasarkan pada pemeriksaan alat bukti dan fakta hukum yang terbukti di persidangan dengan cara seksama (*onvoedende gemotiveerd/insufficient judgment*);

II. *Judex Facti* Lalai Dan Khilaf Karena Tidak Menerapkan Pasal 1917 Kuhperdata;

1. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya pada halaman 53 alinea ke-3 pada pokoknya menyatakan bahwa Tindakan Tergugat III menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung Nomor 04/Pbt/BPN.18/2013 tanggal 14 Mei 2013 tentang Pembatalan Pendaftaran Hak Milik Sertifikat Nomor 257/(sisa) Desa Sukamaju Tarahan seluas 28.695 m² untuk kemudian diterbitkan sertifikat pengganti atas nama Tergugat I adalah untuk melaksanakan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2395 K/Pdt/2003 tanggal 12 Juli 2005 yang telah berkekuatan hukum tetap, bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;

2. Bahwa dalam putusan Perkara Reg. Nomor 46/Pdt.G/2000/PN.TK tanggal 3 Januari jo. tanggal Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 31/Pdt/2002/PT.TK tanggal 28 Oktober 2002 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2395 K/Pdt/2003 tanggal 12 Juli 2005 terbukti Termohon Kasasi III bukanlah sebagai para pihak dalam perkara tersebut;

3. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi III tidak sebagai para pihak dalam perkara tersebut, maka Termohon Kasasi III tidak terikat dengan putusan Perkara Reg. Nomor 46/Pdt.G/2000/PN.TK tanggal 3 Januari jo. tanggal Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 31/Pdt/2002/PT.TK



tanggal 28 Oktober 2002 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2395 K/Pdt/2003 tanggal 12 Juli 2005 dan oleh karenanya Termohon III tidak berkewajiban untuk melaksanakan putusan tersebut;

4. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan tindakan Termohon Kasasi III pada butir (1) bukanlah tindakan melawan hukum, telah bertentangan dengan Pasal 1917 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan bahwa putusan pengadilan hanya mengikat pada pihak-pihak yang berperkara saja;

III. *Judex Facti* Lalai Dalam Menerapkan Putusan Yang Bersifat *Declatoir*;

1. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya pada halaman 53 alinea ke-3 pada pokoknya menyatakan bahwa Tindakan Tergugat III menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung Nomor 04/Pbt/BPN.18/2013 tanggal 14 Mei 2013 tentang Pembatalan Pendaftaran Hak Milik Sertifikat Nomor 257/(sisa) Desa Sukamaju Tarahan seluas 28.695 m² untuk kemudian diterbitkan sertifikat pengganti atas nama Tergugat I adalah untuk melaksanakan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2395 K/Pdt/2003 tanggal 12 Juli 2005 yang telah berkekuatan hukum tetap, bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2395 K/Pdt/2003 tanggal 12 Juli 2005 yang diajukan oleh Ny. Maria Generosa dan oleh Sanusi Sukiandojo adalah permohonan kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 31/Pdt/2002/PT.TK tanggal 28 Oktober 2002 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan permohonan banding dari Tergugat I dan II/Para Pembanding tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang tanggal 3 Januari 2002 Nomor 46/Pdt.G/2000/PN.TK yang dimohonkan banding, dengan perbaikan sehingga selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding untuk sebahagian;
- Menyatakan tidak berkekuatan hukum mengikat kepemilikan Tergugat II terhadap persil tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 257/(sisa), oleh

Hal. 18 dari 22 Hal. Put. Nomor 988 K/Pdt/2015



- sebab itu kepemilikan persil tanah dalam SHM Nomor 257/(sisa) tersebut adalah milik Penggugat sebagai pembeli yang sah;
- Menyatakan tidak berkekuatan hukum mengikat semua transaksi dalam bentuk apapun yang dilakukan Tergugat II yang berkenaan dengan persil tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 257/(sisa);
 - Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per hari atas kelalaian guna memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
 - Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, sedangkan di tingkat banding sebesar Rp125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu rupiah);
 - Menyatakan mengabulkan permohonan sita jaminan terhadap tanah sengketa dan memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Karang untuk melaksanakan sita jaminan terhadap tanah sengketa tersebut;
 - Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk selebihnya;
3. Bahwa berdasarkan amar putusan tersebut di atas, jelas putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut bersifat *declatoir*, yaitu putusan yang menyatakan suatu keadaan yang sah menurut hukum. Bahwa putusan yang bersifat *declatoir* ini tidak bisa dimintakan eksekusi baik secara sukarela maupun dengan upaya paksa;
4. Bahwa tindakan Termohon Kasasi III mengabulkan permohonan Tergugat I untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 257/(sisa) adalah perbuatan melawan hukum, karena telah melakukan tindakan hukum yang tidak menjadi kewajibannya;
- IV. *Judex Facti* Lalai Terhadap Penerapan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan;
1. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya pada halaman 53 alinea ke-3 pada pokoknya menyatakan bahwa Tindakan Tergugat III menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung Nomor 04/Pbt/BPN.18/2013 tanggal 14 Mei 2013 tentang Pembatalan Pendaftaran Hak Milik Sertifikat Nomor 257/(sisa)

Hal. 19 dari 22 Hal. Put. Nomor 988 K/Pdt/2015



- Desa Sukamaju Tarahan seluas 28.695 m² untuk kemudian diterbitkan sertifikat pengganti atas nama Tergugat I adalah untuk melaksanakan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2395 K/Pdt/2003 tanggal 12 Juli 2005 yang telah berkekuatan hukum tetap, bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, ditegaskan bahwa "BPN RI wajib melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya;
 3. Bahwa dalam Pasal 54 ayat (2) huruf (b) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, menegaskan bahwa alasan yang sah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) antara lain terhadap objek putusan sedang diletakan sita jaminan;
 4. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 31/Pdt//2002/PT.TK tanggal 28 Oktober 2002 dalam pokok perkara butir (6) disebutkan bahwa "*Menyatakan mengabulkan permohonan sita jaminan terhadap tanah sengketa dan memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Karang untuk melaksanakan sita jaminan terhadap tanah sengketa tersebut*";
 5. Bahwa berdasarkan Pasal 54 ayat (2) huruf (b) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan tersebut Termohon Kasasi III tidak wajib melaksanakan putusan melaksanakan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2395 K/Pdt/2003 tanggal 12 Juli 2005 yang telah berkekuatan hukum tetap, akan tetapi Termohon Kasasi III tetap menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung Nomor 04/Pbt/BPN.18/2013 tanggal 14 Mei 2013 tentang Pembatalan Pendaftaran Hak Milik Sertifikat Nomor 257/(sisa) Desa Sukamaju Tarahan seluas 28.695 m² untuk kemudian diterbitkan sertifikat pengganti atas nama Tergugat I;
 6. Bahwa berdasarkan uraian di atas, *Judex Facti* telah lalai dalam pertimbangan hukumnya, karena tidak menerapkan Pasal 54 ayat (1) dan Pasal 54 ayat (2) huruf (b) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Hal. 20 dari 22 Hal. Put. Nomor 988 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RI Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Tanjung Karang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang tidak alah menerapkan hukum, putusan dan pertimbangannya sudah tepat dan benar yaitu menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, putusan mana telah sesuai dengan fakta persidangan yang menunjukkan bahwa sesuai dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap *in casu* Nomor 2395 K/Pdt/2003 tanggal 12 Juli 2008 tanah objek sengketa adalah milik sah Tergugat I/Termohon Kasasi I sehingga adalah hak Tergugat I/Termohon Kasasi I untuk mengajukan permohonan pembatalan sertifikat atas nama Penggugat;

Bahwa sudah benar meskipun merupakan bukti surat otentik akta perdamaian yang dibuat oleh pihak-pihak yang berperkara (*in casu* Tergugat I/Tergugat II dalam perkara terdahulu) tidak mengikat Hakim karena bukti tersebut tidak diajukan dalam persidangan;

Bahwa lagi pula 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 Tanjung Karang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SURYADI ANGGA KUSUMA 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;

Hal. 21 dari 22 Hal. Put. Nomor 988 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 SURYADI ANGGA KUSUMA tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu tanggal 7 Oktober 2015** oleh **Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Syamsul Ma'arif S.H., LL.M., Ph.D.**, 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 Anggota tersebut dan dibantu oleh **Hosianna M Sidabalok, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,
Ttd./Syamsul Ma'arif S.H., LL.M., Ph.D.,
Ttd./ Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,
Ttd./
Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.,

Biaya-biaya:
1. Materai
2. Redaksi
3. Administrasi Kasasi
Jumlah

Rp 6.000,00
Rp 5.000,00
Rp489.000,00
Rp500.000,00

Panitera Pengganti,
Ttd./Hosianna M Sidabalok, S.H., M.H.,

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

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

Hal. 22 dari 22 Hal. Put. Nomor 988 K/Pdt/2015