



P U T U S A N

Nomor 2276 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

EDI WINARSO alias LIE SAN alias KENGSAANG, bertempat tinggal di Kalibenda Nomor 18 RT. 001 RW. 024, Desa Plajan, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bambang Sri Wahono, S.H., Sp.N., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Gatot Subroto Nomor 112, Cilacap, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2011, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

1. **SUNARDI**, bertempat tinggal di RT. 01 RW. 01, Kelurahan Gumilar, Kecamatan Cilacap Utara, Kabupaten Cilacap;
2. **DARSIH**, bertempat tinggal di RT. 01 RW. 01, Kelurahan Gumilar, Kecamatan Cilacap Utara, Kabupaten Cilacap;
3. **KEPALA DESA TRITIH LOR**, berkedudukan di Desa Tritih Lor, Kecamatan Jeruklegi, Kabupaten Cilacap;
4. **H. SUDARNO, S.T**, bertempat tinggal di RT. 01 RW. XI, Desa Tritih Wetan, Kecamatan Jeruklegi, Kabupaten Cilacap, dalam hal ini semuanya memberi kuasa kepada Sunarto, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Griya Satria Bantarsoka Blok R-16, Purwokerto 53133, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2011, Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

d a n

BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CILACAP, berkedudukan di Cilacap, Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Hal. 1 dari 18 Hal. Put. Nomor 2276 K/Pdt/2013



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 Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Cilacap pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam Buku C (Petuk) Tanah Desa Tritih Wetan Nomor 4354 Persil Nomor 62 Kelas IV seluas 177 da, dan Persil Nomor 86 Kelas IV seluas 178 da, tercatat atas nama Edi Winarso (Penggugat) yang dahulu terletak di Dusun Pasren, Desa Tritih Wetan, Kecamatan Jeruklegi, Kabupaten Cilacap, yang memiliki batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah Milik Sumeri;

Sebelah Timur : tanah Milik Karsadinaya;

Sebelah Selatan : tanah Milik Madmarsan Alias Maryun;

Sebelah Barat : tanah Milik Tirtadi;

2. Bahwa diatas tanah tersebut, Penggugat memberi izin kepada warga yang bernama Mbok Rimpun (alm), Puji dan Sariman untuk mendirikan pondok-pondok sebagai tempat tinggal sementara sekaligus untuk merawat dan menggarap tanah milik Penggugat, karena kesibukan Penggugat sebagai pedagang yang sering berpergian ke luar kota;
3. Bahwa pada Tahun 1988 usaha Penggugat mengalami kemunduran, dan oleh karenanya Penggugat membutuhkan uang untuk modal merantau ke Lampung, maka Penggugat meminjam uang sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat I, sebagai bukti itikad baik kepada Tergugat I, maka Penggugat menitipkan salinan Buku C (Petuk) tanah sebagaimana tersebut Point 1 di atas kepada Tergugat I;
4. Bahwa pada sekitar Tahun 1991 terjadi Pemekaran Desa di Desa Tritih Wetan, Kecamatan Jeruklegi, Kabupaten Cilacap, yang semula wilayah Desa Tritih Wetan, dimekarkan menjadi 2 (dua) desa yaitu: Desa Tritih Wetan dan Desa Tritih Lor;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dengan adanya pemekaran desa tersebut, tanah sebagaimana tersebut Point 1 di atas, yang semula berada di Dusun Pasren, Desa Tritih Wetan, Kecamatan Jeruklegi, Kabupaten Cilacap, sekarang berada di Wilayah Desa Tritih Lor yang letaknya berada di RT. 01 RW. 13 Dusun Bleber, Desa Tritih Lor, Kecamatan Jeruklegi, Kabupaten Cilacap, yang memiliki batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah Kapling Milik Tusiran;

Sebelah Timur : tanah Milik Siman;

Sebelah Selatan : tanah Milik Madmarsan Alias Maryun;

Sebelah Barat : tanah Milik Rakam;

Selanjutnya disebut tanah sengketa;

6. Bahwa sekembalinya dari merantau Penggugat bermaksud untuk menyelesaikan utang dan meminta kembali petuk tanah sebagaimana tersebut point 1 di atas kepada Tergugat I, akan tetapi justru Penggugat memperoleh informasi dan keterangan dari warga sekitar tanah sengketa, sebagai berikut:

a. Bahwa pada sekitar Tahun 2000, Tergugat I dan Tergugat II melakukan penguasaan atas tanah sengketa dan mengatakan pada warga bahwa tanah Penggugat telah menjadi hak milik Tergugat I dan Tergugat II, serta meminta kepada warga yang tinggal di atas Tanah Sengketa untuk segera memotong semua tanaman dan membongkar bangunan di atas tanah tersebut;

b. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II kemudian menyuruh seorang warga yang bernama Madmarsan alias Maryun untuk merawat dan menggarap tanah sengketa;

c. Bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II mulai menawarkan kepada warga sekitar untuk membeli Tanah Sengketa, hingga pada akhirnya sekitar tahun 2004 Tergugat I dan Tergugat II telah menjual tanah sengketa tersebut kepada Tergugat IV;

7. Bahwa berdasarkan Surat Kepala Desa Tritih Wetan Nomor 045.2/741/IV/2011 tertanggal 11 April 2011 menerangkan bahwa di dalam buku C tanah Desa Tritih Wetan Nomor 4354 Persil Nomor 62, kelas IV seluas 177 da dan Persil Nomor 86, Kelas IV seluas 178 da, masih atas nama Edi Winarso dan tidak pernah ada peralihan hak atas tanah kepada siapapun, hal ini

Hal. 3 dari 18 Hal. Put. Nomor 2276 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan petunjuk bahwa peralihan Tanah Sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat IV yang dibantu oleh Tergugat III adalah cacat hukum;

8. Bahwa pernyataan dari Kepala Desa Tritih Wetan diperkuat dengan adanya Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 125 atas nama Tusiran terletak di Desa Tritih Lor, Kecamatan Jeruklegi, Kabupaten Cilacap, Gambar Situasi 3977 Tahun 1997, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap. Adapun dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 125 atas nama Tusiran itu dengan jelas sekali mencatumkan batas-batasnya sebagai berikut:
 - a). Sebelah Utara : Jalan;
 - b). Sebelah Timur : Karsadinaja;
 - c). Sebelah Selatan : Kengsang;
 - d). Sebelah Barat : Gs. 3976/97;
9. Bahwa berdasarkan atas bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 125 atas nama Tusiran yang menyatakan batas tanah sebelah Selatan adalah tanah milik Kengsang (nama alias dari Edi Winarso/Penggugat). Maka dengan demikian pada sekitar Tahun 1997 dan sebelumnya Tanah Sengketa masih diakui menjadi hak milik Penggugat dan belum beralih kepada Tergugat I dan Tergugat II, maupun Tergugat IV;
10. Bahwa pencatatan Petuk tanah atau letter C maupun Surat Tanah yang dilakukan oleh Tergugat III seharusnya bersumber dari Buku C Tanah Desa Tritih Wetan sebelum Pemekaran Desa. Hal ini berarti Petuk Tanah dan asal usul atas Tanah Sengketa seharusnya masih tercantum atas nama Penggugat, sebagaimana yang tercantum dalam Persil 62 dan Persil 86 Buku C Tanah Desa Tritih Wetan;
11. Bahwa atas permasalahan Tanah Sengketa ini, Kepala Desa Tritih Lor (Tergugat III) menyatakan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Bahwa dalam buku C Tanah Desa Tritih Lor Nomor 162 Persil Nomor 62, Kelas IV seluas 177 da, dan Persil Nomor 62 kelas IV seluas 178 da, terletak di RT. 01/RW. 13 Dusun Bleber, Desa Tritih Lor, Kecamatan Jeruklegi, Kabupaten Cilacap adalah atas nama Darsih Sunardi (Tergugat II dan Tergugat I);
 - b. Bahwa dasar pencatatan atas Tanah Nomor 162 Persil Nomor 62, Kelas IV seluas 177 da, dan Persil Nomor 62 kelas IV seluas 178 da, terletak

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)



di RT. 01/RW. 13 Dusun Bleber, Desa Tritih Lor, Kecamatan Jeruklegi, Kabupaten Cilacap adalah berasal dari Buku C Tanah Desa Tritih Wetan;

12. Bahwa pernyataan Kepala Desa Tritih Lor (Tergugat III) sebagaimana tersebut dalam Point 11 huruf a dan huruf b di atas, adalah bertentangan dengan pernyataan Kepala Desa Tritih Wetan dalam suratnya Nomor 045.2/741/IV/2011 Tertanggal 11 April 2011 yang menyatakan tidak pernah ada peralihan hak tanah atas nama Edi Winarso pada saat objek tanah tersebut berlokasi di Desa Tritih Wetan, Kecamatan Jeruklegi, Kabupaten Cilacap. Sehingga apabila ada perubahan petuk tanah dan asal-usul tanah yang kami sengketaan adalah merupakan tanggungjawab hukum dari Tergugat III;
13. Bahwa dalam point 11 huruf a dan huruf b tersebut di atas, yang menunjukkan adanya perubahan pencatatan petuk tanah dan asal-usul tanah adalah tidak berdasarkan aturan hukum yang berlaku sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 Ayat (1) yang berbunyi:
"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";
14. Bahwa demikian juga menurut Hukum Adat syarat sahnya jual beli adalah terang, tunai dan riil. Terang artinya dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, tunai artinya dibayarkan secara tunai, dan riil artinya jual beli dilakukan secara nyata;
15. Bahwa sampai saat ini Penggugat belum pernah melakukan jual-beli, hibah, atau mengalihkan tanah sengketa baik secara hukum positif maupun hukum adat kepada siapapun termasuk Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat IV;
16. Bahwa dengan tidak adanya jual beli dan tidak adanya sebab peralihan hak atas tanah yang sah, maka sangat beralasan untuk menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah secara tanpa hak

Hal. 5 dari 18 Hal. Put. Nomor 2276 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan melawan hukum merubah Petuk Tanah dan asal-usul tanah sengketa. Sehingga oleh karenanya, perubahan persil menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II serta diatasnamakan Tergugat IV atau atas nama siapapun adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum;

17. Bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah sengketa tersebut di atas adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka Tanah Sengketa tersebut harus dinyatakan sebagai hak milik Penggugat;
18. Demikian pula Sertifikat Tanah Hak Milik dan atau semua dokumen tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap (turut Tergugat) atas nama Tergugat IV dan atau atas nama siapapun yang asal-usul tanahnya dari tanah sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum;
19. Bahwa akibat tindakan dan perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat tersebut di atas, Penggugat menderita kerugian baik moril maupun materiil yang oleh karenanya Penggugat berhak menuntut ganti kerugian berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi:
"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;"
20. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat yang telah merugikan Penggugat,

maka sangatlah pantas dan wajar apabila Penggugat menuntut ganti kerugian kepada Para Tergugat sebagai berikut:

a) Kerugian Materiil

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II yang secara sewenang-wenang menguasai dan menjual Tanah Sengketa kepada Tergugat IV, mengakibatkan Penggugat kehilangan atas tanah tersebut sehingga Penggugat mengalami kerugian yang apabila diperhitungkan dengan harga pasaran sekarang ini tidak kurang dari Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

b) Kerugian Moril

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 sejak tanah sengketa tersebut dikuasai oleh Para Tergugat sampai dengan saat ini, tenaga dan pikiran Penggugat hanya terfokus pada hak-haknya yang telah terampas oleh Para Tergugat, sehingga Penggugat tidak dapat menikmati hari tuanya dengan tenang karena beban batin, susah, cemas dan sangat mengharapkan hak-haknya diserahkan kembali dalam keadaan baik yang tidak ternilai harganya, akan tetapi Penggugat menetapkan nilainya sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Dengan demikian Para Tergugat harus dihukum untuk membayar jumlah kerugian kepada Penggugat sebesar Rp450.000.000,00 + Rp1.000.000.000,00 = Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah);

21. Bahwa oleh karena ada kekhawatiran dan persangkaan yang beralasan bahwa Para Tergugat akan mengalihkan, memindahtangankan dan menjaminkan Tanah Sengketa kepada pihak lain (sesuai Pasal 227 HIR), dan untuk menjamin agar gugatan tidak sia-sia (*illusoir*) Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Cilacap cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Tanah Sengketa;
22. Bahwa untuk menjamin kepastian keberhasilan gugatan ini, dan agar Para Tergugat tunduk menjalankan isi putusan, maka Para Tergugat perlu dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan;
23. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini adalah hal-hal yang sudah jelas, otentik dan dibuktikan dengan surat-surat resmi, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya perlawanan, banding maupun kasasi;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan secara hukum tanah sengketa Persil Nomor 62 seluas 177 da dan Persil Nomor 86 seluas 178 da, atas nama Penggugat yang tercantum



dalam Buku C Tanah Desa Tritih Wetan, Kecamatan Jeruklegi, Kabupaten Cilacap, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

3. Menyatakan telah terjadi pemekaran Desa Tritih Wetan, Kecamatan Jeruklegi, Kabupaten Cilacap menjadi 2 (dua) desa yaitu : Desa Tritih Wetan dan Desa Tritih Lor;
4. Menyatakan Tanah Sengketa adalah semula terletak di Dusun Pasren, Desa Tritih Wetan, Kecamatan Jeruklegi, Kabupaten Cilacap dan sekarang terletak di RT. 01 RW. 13 Dusun Bleber, Desa Tritih Lor, Kecamatan Jeruklegi, Kabupaten Cilacap;
5. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas Tanah Sengketa berdasarkan persil Nomor 62 seluas 177 da, dan Persil Nomor 86 seluas 178 da, tercatat atas nama Penggugat, yang sekarang terletak di RT. 01 RW. 13 Dusun Bleber, Desa Tritih Lor, Kecamatan Jeruklegi, Kabupaten Cilacap, dan belum dialihkan kepada pihak lain;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang merubah status Tanah Sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan hukumnya Sertifikat Tanah Hak Milik atas nama Tergugat IV dan atau atas nama siapapun yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat atas Tanah Sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menyatakan secara hukum Tanah Sengketa yang diatasnamakan Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat IV adalah Perbuatan Melawan Hukum, sehingga dinyatakan batal demi hukum;
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan Penggugat dalam perkara ini;
10. Menghukum kepada Para Tergugat dan siapa saja yang telah memperoleh hak dari Para Tergugat untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat baik moril maupun materiil sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah);
12. Menghukum Tergugat III untuk menerbitkan surat-surat tanah sengketa atas nama Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menghukum Turut Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Tanah Hak Milik atas nama Tergugat IV dan atau seluruh Dokumen Tanah yang asal-usul tanahnya berasal dari tanah sengketa;
14. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat secara tanggung-renteng sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan;
15. Menyatakan putusan dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi;
16. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Cilacap berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Para Tergugat:

1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas terhadap semua dalil-dalil sebagaimana disebutkan dalam gugatan Penggugat tertanggal 24 Juli 2011 tanpa terkecuali, selain terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah tidak tepat dan salah sasaran, karena Tergugat I, II dan Tergugat IV tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena tanah yang diperjualbelikan adalah melalui proses sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga gugatan Penggugat adalah *obscuur libel*, tidak jelas dan kabur;
3. Bahwa gugatan Penggugat posita angka 1 adalah tidak benar, oleh karena identitas tanah, batas-batas dan luas yang dijadikan dasar gugatan adalah berbeda dengan fakta hukum yang sebenarnya sehingga gugatan Penggugat *error in persona obyekto*. Sedangkan identitas tanah yang sebenarnya yaitu sebagai berikut:
 - Identitas tanah: tercatat dalam buku C Desa Nomor 162, persil Nomor 62 kelas D III: luas 070 da atau 250 ubin atau ½ bau;
 - Batas tanah yang sebenarnya:
 - ⇒ Sebelah Utara : tanah Sumeri;
 - ⇒ Sebelah Timur : tanah Karsadinaya;

Hal. 9 dari 18 Hal. Put. Nomor 2276 K/Pdt/2013



- ⇒ Sebelah Selatan : tanah milik Ratijah/Hasim (bukan tanah milik Maryun);
- ⇒ Sebelah Barat : tanah milik Tirtadi;

Sampai saat ini karena Tergugat kemudian membeli tanah yang bersebelahan/disebelahnya dijadikan satu, sehingga luas tanah dalam sertifikat menjadi seluas 5.926 m², dengan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat IV;

Eksepsi Turut Tergugat:

1. Bahwa Turut Tergugat pada dasarnya menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatan Tanggal 24 Juli 2011, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan umum dalam Hukum Acara perdata karena objek gugatan tidak dijelaskan secara rinci, pasti dan jelas. Penjelasan masalah objek gugatan merupakan syarat mutlak di dalam mengajukan gugatan secara perdata dan tidak diperbolehkan mencantumkan objek yang pemilikannya bukan yang dijadikan objek gugatan. Di sini Penggugat salah dalam menerapkan hukum karena perbatasan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 25 atas nama Tusiran tidak dapat dijadikan dasar bukti pemilikan/gugatan;
3. Bahwa objek gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) karena tidak menyebut jenis hak, nomor hak/sertipikat dan nama pemegang haknya sesuai posita gugatan Nomor 8 dan Nomor 9 yang intinya menyatakan bahwa tanah sengketa adalah tanah milik Kengsang berdasarkan alat bukti Sertipikat Hak Milik Nomor 125 atas nama Tusiran yang mencantumkan batas Selatan adalah Kengsang, menurut Turut Tergugat tidak benar dan tidak mendasar. Bahwa nama Kengsang yang tercantum sebagai batas tanah dalam sertipikat hak milik Nomor 125 Atas Nama Tusiran tidak dapat dijadikan dasar bahwa Kengsang adalah pemilik tanah tersebut. Bahwa kepemilikan Kengsang atas tanah sengketa dimaksud harus dibuktikan dengan sertipikat hak milik atas nama Kengsang. Dengan demikian objek tanah gugatan tidak jelas atau kabur/*obscuur libel*, oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima;
4. Bahwa gugatan Penggugat posita Nomor 18 dan petitum Nomor 7, yang intinya menyatakan dan meminta bahwa sertipikat yang diterbitkan oleh



Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap (turut Tergugat) atas nama Tergugat IV dan atau atas nama siapapun yang asal usulnya dari tanah sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum. Pernyataan atas nama siapapun menunjukkan ketidak pastian apa yang dituntut atau dengan kata lain menuntut sesuatu yang tidak mengetahui peristiwanya. Sesuatu yang meminta Majelis Hakim agar memutus sesuai peristiwa hukum yang belum diketahui kejadiannya. Di dalam subyek baik secara perdata maupun secara pidana tidak dikenal istilah nama "atas nama siapapun". Hal ini menunjukkan gugatan Penggugat tidak siap secara formil. Oleh sebab itu sudah sepatutnya gugatan yang demikian ditolaka atau diperbaiki sesuai hukum acara perdata;

5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Turut Tergugat kemukakan di atas terlihat bahwa gugatan Penggugat cacat hukum, sehingga gugatan Penggugat patut ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk*). Oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim untuk dapat mengabulkan atau menerima eksepsi Turut Tergugat dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan menurut hukum bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cilacap telah memberikan Putusan Nomor 33/Pdt.G/2011/PN.Clp tanggal 22 Februari 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, II, III dan IV tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan telah terjadi pemekaran Desa Tritih Wetan, Kecamatan Jeruklegi, Kabupaten Cilacap menjadi 2 (dua) desa yaitu: Desa Tritih Wetan dan Desa Tritih Lor;
3. Menyatakan tanah sengketa adalah semula terletak di Dusun Pasren, Desa Tritih Wetan, Kecamatan Jeruklegi, Kabupaten Cilacap dan sekarang terletak di RT. 01 RW. 13, Dusun Bleber, Desa Tritih Lor, Kecamatan Jeruklegi, Kabupaten Cilacap;

Hal. 11 dari 18 Hal. Put. Nomor 2276 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.706.000,00 (satu juta tujuh ratus enam ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 275/PDT/2012/PT.Smg. tanggal 20 November 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cilacap tanggal 22 Februari 2012 Nomor 33/Pdt.G/2011/PN.Clp yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 5 Maret 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2011 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Maret 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 33/Pdt.G/2011/PN.Clp. Jo. Nomor 275/Pdt/2012/PT.Smg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cilacap, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Maret 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat pada tanggal 15 Mei 2013, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cilacap pada tanggal 27 Mei 2013;

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;

ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya



pokoknya sebagai berikut:

Judex Facti tidak tegas menyatakan siapa pemilik objek sengketa.

1. Bahwa berdasarkan bukti P-6 yang menyatakan buku C (Petuk) Tanah Desa Tritih Wetan Nomor 4354 persil Nomor 62, Kelas IV seluas 177 da dan Persil Nomor 86 Kelas IV seluas 178 da, masih atas nama Edi Winarso dan tidak pernah ada peralihan hak atas tanah kepada siapapun hal ini diperkuat dengan bukti P.1 bukti dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang berupa Buku C Tanah Desa Tritih Wetan Nomor: 4354 atas nama Edi Winarso serta keterangan para saksi Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat, tanah sengketa yang dimaksud dalam gugatan posita 1 & 5 dapat dibuktikan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat bahwa objek sengketa adalah milik Edi Winarso alias Kengsang (Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat);

2. Bahwa berdasarkan Hukum Adat maupun berdasarkan UU Pokok Agraria

maupun Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, bahwa Buku C atau Petuk adalah merupakan bukti petunjuk kepemilikan tanah, terbukti dalam persidangan sangat jelas Buku C (petuk) Tanah Desa Tritih Wetan Nomor 4354 persil Nomor 62, Kelas IV seluas 177 da dan Persil Nomor 86 Kelas IV seluas 178 da masih atas nama Edi Winarso dan tidak pernah ada Peralihan hak atas tanah kepada siapapun hal ini diperkuat dengan bukti P.1;

3. Bahwa Para Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan dalilnya bahwa telah terjadi jual-beli atas objek sengketa antara Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat dengan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat II, sehingga pertimbangan *Judex Facti* jo Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai keyakinan telah terjadinya jual-beli atas objek sengketa adalah tidak berdasarkan hukum dan harus dibatalkan;

Dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 34 putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa tanah sengketa adalah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah benar, maka kami mohon kepada Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia agar menyatakan objek sengketa adalah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat.

Hal. 13 dari 18 Hal. Put. Nomor 2276 K/Pdt/2013



Judex Facti maupun Majelis Hakim tingkat pertama telah salah menerapkan hukum jual beli tanah.

1. Bahwa menurut Hukum Adat jual beli merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan

hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA Nomor 271/K/Sip/1956 dan 840 K/Sip/1971. jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang pada umumnya pada saat dilakukan jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa;

2. Bahwa sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, jual beli tanah dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang

gelap). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara terang atau riil perbuatan hukum tersebut jual beli tanah tersebut telah dilakukan;

3. Bahwa berdasarkan Doktrin ahli hukum Prof. Subekti, SH, dalam bukunya "Hukum Perjanjian" Penerbit PT. Intermedia, Cet. XIV, Hal. 22, menyebutkan sebagai berikut (kami kutip):

"Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan";

Yang harus diserahkan oleh Penjual kepada Pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi. Yang harus dilakukan adalah "penyerahan" atau "*levering*" secara yuridis, bukannya penyerahan *feitelijke*";



4. Bahwa dengan demikian apabila keyakinan Hakim dalam pertimbangannya menyatakan telah adanya jual beli adalah sangat tendensius dan tidak berdasar hukum, karena syarat sahnya jual beli secara hukum adat adalah:

terang, tunai dan rill. Dengan melihat fakta-fakta dan bukti dalam persidangan, tidak ada kuitansi jual beli, tidak ada perjanjian jual beli di hadapan Kepala Desa, dan tidak ada akta jual beli di hadapan PPAT, sehingga syarat-syarat adanya jual beli tanah tidak terpenuhi;

Oleh karena itu, pertimbangan Majelis Hakim hanya berdasar pada keyakinan telah adanya kesepakatan jual beli sebagaimana dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 37 adalah salah dalam penerapan hukumnya, yang seharusnya Majelis Hakim mempertimbangkan bukti formil dari Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II, yaitu yang berupa bukti kepemilikan tanah (buku C) kwitansi, surat perjanjian jual beli, maupun akta jual beli di hadapan PPAT;

Dengan demikian maka jual beli tanah dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan berdasarkan keyakinan adalah cacat hukum dan harus dibatalkan, serta mengadili sendiri tidak terjadi adanya jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I & Tergugat II;

Maka, segala akibat hukum yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat IV adalah cacat hukum karena didasari oleh kepemilikan tanah Tergugat I & Tergugat II yang cacat hukum. Dengan demikian maka penguasaan atas tanah sengketa oleh Tergugat IV juga harus dinyatakan batal demi hukum;

Tidak ada daluwarsa dalam kepemilikan tanah.

1. Bahwa Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding belum pernah melakukan jual-beli, hibah atau mengalihkan tanah sengketa baik secara hukum positif maupun hukum adat kepada siapapun termasuk kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I dan Tergugat II;

2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang semata-mata berdasarkan penguasaan tanah oleh Para Tergugat/Para Termohon Kasasi, telah bertentangan dengan hukum yang berlaku, karena dalam Hukum Adat dan UU Pokok Agraria serta PP Nomor 10 Tahun 1961 maupun PP Nomor 24 Tahun 1997 tidak mengenal adanya pemilikan tanah atas

Hal. 15 dari 18 Hal. Put. Nomor 2276 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar lamanya penguasaan (daluwarsa) tanpa didasari adanya suatu bukti hak (Surat Perjanjian Jual Beli, Akta Jual Beli di hadapan PPAT, maupun kuitansi), Termohon Kasasi/semula Tergugat I dan II sama sekali tidak dapat membuktikan alas haknya atas tanah sengketa tersebut, maka perbuatan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan yang melawan hak dan melawan hukum;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan sebaliknya

tanah objek sengketa telah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 328 milik H. Soedarno, S.E. dan dalam penguasaan Tergugat I dan II sudah semenjak tahun 1988, lebih dari 20 tahun dilakukan dengan itikat baik dan terbuka;

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

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi

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)



Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri harus diperbaiki, dengan menolak gugatan Penggugat, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa antara pertimbangan dan amarnya tidak sinkron/tidak saling mendukung dimana dalam pertimbangannya disimpulkan Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, yaitu adanya pinjam meminjam uang tetapi dalam amarnya mengabulkan gugatan sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi EDI WINARSO alias LIE SAN alias KENGSAANG harus ditolak dengan perbaikan amar putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 275/PDT/2012/PT.Smg. tanggal 20 November 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cilacap Nomor 33/Pdt.G/2011/PN.Clp tanggal 22 Februari 2012, sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

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 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **EDI WINARSO alias LIE SAN alias KENGSAANG** tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 275/PDT/2012/PT.Smg. tanggal 20 November 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cilacap Nomor 33/Pdt.G/2011/PN.Clp tanggal 22 Februari 2012, sehingga amar selengkapanya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, II, III dan IV tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 17 dari 18 Hal. Put. Nomor 2276 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. 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 **Selasa tanggal 29 April 2014** oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H.,M.Hum., dan H. Soltoni Mohdally, 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 Retno Kusriani, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,	Ketua Majelis,
ttd/. H. Hamdi, S.H.,M.Hum.	ttd/. Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H.,M.H.
ttd/. Soltoni Mohdally, S.H.,M.H.	Panitera Pengganti,
	ttd/. Retno Kusriani, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u> +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I.
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003