



**SKRIPSI**

**KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DENGAN SURAT KETERANGAN  
DARI KEPALA DESA  
(Putusan Mahkamah Agung Nomor 2519/K/PDT/2014)**

***THE LEGALITY OF TRANSACTION OF LAND BY CERTIFICATE OF  
VILAGE HEAD  
(The Supreme Court's Verdict Of Indonesia Number 2519/ K/PDT/2014)***

Oleh :

**YENNY SETIAWATI  
NIM. 120710101185**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2017**

**SKRIPSI**

**KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DENGAN SURAT KETERANGAN  
DARI KEPALA DESA  
(Putusan Mahkamah Agung Nomor 2519/K/PDT/2014)**

***THE LEGALITY OF TRANSACTION OF LAND BY CERTIFICATE OF  
VILAGE HEAD  
(The Supreme Court's Verdict Of Indonesia Number 2519/ K/PDT/2014)***

Oleh

**YENNY SETIAWATI  
NIM. 120710101185**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2017**

*Motto*

***"Jika orang berpegang pada keyakinan, maka hilanglah kesangsian. Tetapi, jika orang sudah mulai berpegang pada kesangsian, maka hilanglah keyakinan."***

***(Sir Francis Bacon)***

### PERSEMBAHAN

Dengan puji syukur atas rahmat Allah SWT, saya persembahkan skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tua yang saya sayangi, hormati dan banggakan yakni: Ayahku tercinta Bapak Mas'ud dan Ibuku tercinta Ibu Khusnul Khotimah, yang tidak ternilai dalam hidup, dengan sabar dan ikhlas memberikan doa restu, kasih sayang, semangat, nasehat, dukungan, tuntunan, serta semua pengorbanan sampai akhir perjalanan ini;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang dibanggakan;
3. Guru-guru sejak di Taman Kanak-kanak Ridyadhul Jannah Jombang, Sekolah Dasar Negeri Sambong Dukuh II Jombang, Sekolah Menengah Pertama Negeri 1 Jombang, Sekolah Menengah Atas Muhammadiyah 1 Jombang, hingga Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang saya hormati, yang telah memberikan ilmu, pengalaman dan membimbing dengan sabar untuk menjadi pribadi yang berkualitas;

**KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DENGAN SURAT KETERANGAN  
DARI KEPALA DESA  
(Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2519/K/PDT/2014)**

***THE LEGALITY OF TRANSACTION OF LAND BY CERTIFICATE OF  
VILAGE HEAD  
(The Supreme Court's Verdict Of Indonesia Number 2519/ K/PDT/2014)***

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
pada Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh

**YENNY SETIAWATI  
NIM. 120710101185**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2017**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

**Tanggal: 7 Desember 2017**

**Oleh:**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Prof. Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si.**  
**NIP. 195701051986031002**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**IWAYAN YASA, S.H., M.H.**  
**NIP 196010061989021001**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul:

**KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DENGAN SURAT KETERANGAN  
DARI KEPALA DESA  
(Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2519/K/PDT/2014)**

Oleh:

**YENNY SETIAWATI**  
**NIM 120710101185**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**Prof. Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si.**  
**NIP. 195701051986031002**

**I WAYAN YASA, S.H., M.H.**  
**NIP. 196010061989021001**

Mengesahkan:

Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

**Dekan,**

**Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.**  
**NIP. 197409221999031003**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

hari : Kamis  
tanggal : 7 (tujuh)  
bulan : Desember  
tahun : 2017

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji:**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**ISWI HARIYANI, S.H., M.H.**  
**NIP. 196212161988022001**

**EMI ZULAIKA, S.H., M.H.**  
**NIP. 197703022000122001**

**Anggota Penguji:**

**Prof. Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si.** : .....  
**NIP. 195701051986031002**

**I WAYAN YASA, S.H., M.H.** : .....  
**NIP. 196010061989021001**

**PERNYATAAN**

Saya sebagai penulis bertandatangan dibawah ini:

Nama : YENNY SETIAWATI

NIM : 120710101185

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul: ***“Keabsahan Jual Beli Tanah dengan Surat Keterangan Kepala Desa (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2519/K/PDT/2014)”*** adalah benar-benar karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 7 Desember 2017

Yang menyatakan

**YENNY SETIAWATI**  
**NIM. 120710101185**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Pertama-tama mari kita panjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan nikmat, rahmat dan hidayah-Nya kepada saya sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: **KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DENGAN SURAT KETERANGAN DARI KEPALA DESA (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2519/K/PDT/2014)** yang disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, yang membawa rahmat kasih sayang bagi semesta alam ini.

Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, oleh karena itu penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M. Si., selaku dosen pembimbing utama skripsi ini;
2. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing anggota skripsi ini;
3. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., selaku ketua panitia penguji;
4. Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H., selaku sekretaris panitia penguji;
5. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember, dan Dr. Aries Hariyanto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing akademik;
8. Seluruh dosen dan juga seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Kedua orang tuaku yang penulis sayangi, hormati dan banggakan yakni: Ayah tercinta Bapak Mas'ud dan Ibu tercinta Khusnul Khotimah;

10. Kedua adik perempuan saya yakni : Vivi Damayanti dan Tri Yunia Salsabillah;
11. Para sahabat, : Anggie Ayundea Firmana, Mei Wulandari, Nur Hayati dan Tri Amanuh Nur Wijaya;
12. Para senior mbak Ika Novita, mbak Ulfiatul Ifit Urfiani dan mas Puji Muhammad Ridwan;
13. Teman-teman yang membantu menyelesaikan tugas akhir ini, khususnya Ahmad Chaidir Mirza, Fatchur Rochman, Moh. Valentino Homaini, dan Siti Qiftiyah;
14. Teman-teman angkatan 2012, khususnya Febriana Putri Fajarika, Afif Zulaika, Alfia, Asril, Ardy, Bella, Dewi, Intan, Lita, Mifta Farid, Icha, Yuristia, Neva, Rifqi, Rina, Vito, Monita, dan semua rekan yang tidak bisa disebutkan satu per satu.
15. Keluarga kosan Muslimah Jawa 2E yaitu Bapak dan Ibu Abrori. Untuk teman-teman kos : Zwidatul Husna, Iga Yulianasari, Shinta Putri Maharani, Yuni Andriani, Renita Nur Pratiwi, Febrianti Rahmadania, dan Krisma Setiana;
16. Teman-teman KKN 127 Gelombang II Tahun 2016 Desa Mlokorejo Kecamatan Puger, Kabupaten Jember;
17. Semua pihak yang membantu dalam penulisan skripsi;

Demi kesempurnaan penulisan skripsi ini, saya berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya saya mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini dapat menambah sebagai referensi serta bermanfaat bagi setiap pembaca.

Jember, 7 Desember 2017

Penulis

## RINGKASAN

Setiap orang butuh pedoman untuk bertingkah laku dan hukum yang hadir berfungsi untuk mengatur segala kepentingan itu. Secara teoritis dan alami, keberadaan manusia akan tumbuh dan berkembang sejalan dengan perkembangan peradaban manusia, hal ini berarti bahwa manusia akan mengembangkan keturunannya secara kuantitatif berada di muka bumi yaitu tanah. Salah satu hal yang urgen berkaitan dengan masalah tanah adalah kepemilikan hak atas tanah. Kepemilikan hak atas tanah dibuktikan dengan suatu tanda bukti hak atas tanah yang disebut dengan sertipikat. Berkaitan dengan hal yang telah dijelaskan di atas, bermaksud untuk mengkaitkan kasus sengketa keabsahan jual beli tanah dengan surat keterangan dari kepala desa, yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung RI nomor 2519/K/PDT/2014. Berdasarkan Pasal 118 HIR duduk perkara ini bertempat di Pengadilan Negeri Pangkalan Bun, dengan objek mengenai sebidang tanah dengan ukuran 25 m x 150 m yang terletak di Jalan Makmur RT.09 RW.03 Desa Kuhu, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat. Provinsi Kalimantan Timur. Yang mana Penggugat bernama Hasan melawan Shaleh sebagai Tergugat atas sebidang tanah tersebut dianggap tidak jelas karena tidak hanya diduduki oleh tergugat Shaleh saja melainkan ada 4 orang yang lainnya. Hasan berdalih bahwa tanah tersebut telah dibelinya dari saudara Jidi dengan bukti Surat Keterangan Kepala Desa dengan Nomor 106/DK/XI/1985 tanggal 003 November 1985 tersebut bukan atas nama Hasan melainkan Hanapi.

Rumusan masalah yang akan dikaji oleh penulis adalah sebagai berikut: 1. Apakah jual beli tanah dengan surat keterangan dari kepala desa dalam hukum positif di Indonesia dapat dipandang sah menurut Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2519/K/PDT/2014?, Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam hal keabsahan jual beli tanah dengan surat keterangan kepala desa dilihat dari Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 237/K/Sip/1968? dan Apa pertimbangan hukum hakim terhadap keabsahan jual beli tanah dengan surat keterangan dari kepala desa (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2519/K/PDT/2014)?.

Tujuan umum penulisan ini adalah untuk memenuhi dan melengkapi salah satu tugas dan syarat akademis untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Universitas Jember, mengembangkan dan menerapkan ilmu pengetahuan hukum yang telah diperoleh selama perkuliahan yang bersifat teoritis dengan realita yang ada di masyarakat Indonesia.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah tipe penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Sedangkan untuk sumber bahan hukumnya, penulis menggunakan bahan hukum primer berupa Undang-undang..

Hasil penelitian menunjukkan keabsahan Jual Beli Tanah dengan Surat Keterangan dari Kepala Desa dalam Hukum Positif di Indonesia jual beli tanah

dapat dipandang sah menurut Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2519/K/PDT/2014 yang dapat dilihat dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Atas Tanah yaitu pengakuan hak milik atas tanah dikonkritkan dengan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah. Sertipikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertipikat tanah merupakan salinan buku tanah dan didalamnya terdapat gambar situasi dan surat ukur. Pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2519/K/PDT/2014 menilai keabsahan jual beli tanah dengan Surat keterangan dari kepala desa ini menurut Tergugat hakim dianggap tidak teliti dan tidak seksama menelaah kasus tersebut sehingga keputusannya pun tidak memiliki rasa keadilan karena jual beli yang dilakukan ini pun dianggap sebuah rekayasa membuat Surat Keterangan Penguasaan Tanah ini seakan dikuasai oleh Hanapi dan didfatrakan kepada Kepala Desa Kubu jika membandingkan dengan penafsiran dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 237K/Sip/1968 bukan masalah adanya sengketa tanah melainkan itikad jual beli tanah oleh kedua belah pihak. Pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 237K/Sip/1968, keabsahan jual beli tanah dengan surat keterangan dari kepala desa Hakim berpendapat bahwa jual beli yang dilakukan kedua belah pihak itu dianggap sah karena dilakukan di depan pejabat desa sekalipun pihak tergugat tersebut bukan pemilik dari objek sengketa tersebut.

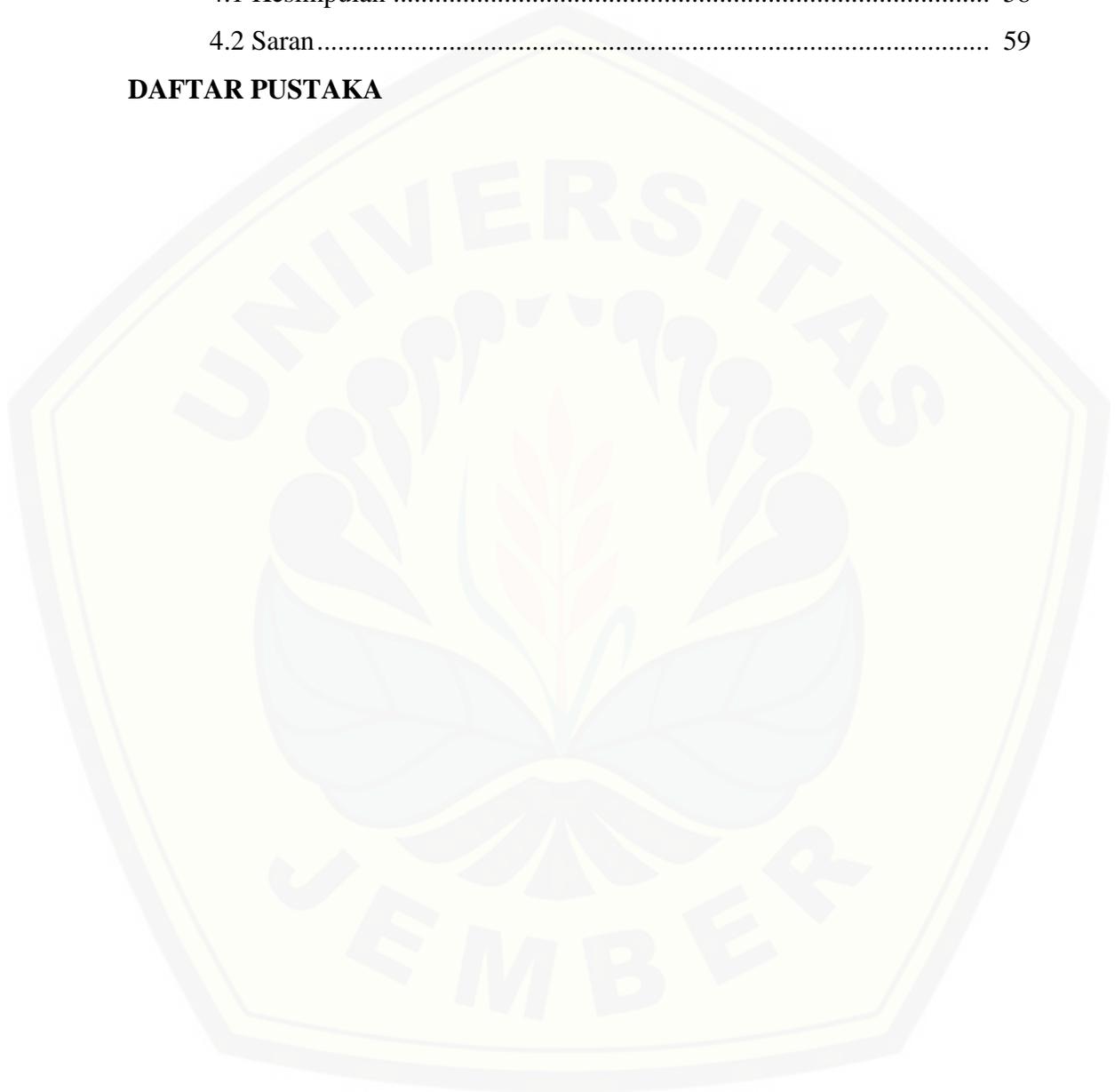
Saran yang dapat diberikan bahwa : Hendaknya aparat desa melakukan sosialisasi kepada masyarakat agar segera melakukan proses pendaftaran hak atas tanahnya dengan mekanisme prosedur yang telah ditentukan, jika masyarakat memiliki bukti kepemilikan berupa kutipan buku letter C yang hanya berkaitan dengan bukti pembayaran pajak bukan bukti kepemilikan hak atas tanah. Hendaknya hakim dalam menjatuhkan putusan mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan dan hal-hal yang terbukti di persidangan, sehingga putusan yang dijatuhkan terhadap tergugat sesuai dengan perbuatan yang dilakukannya Hakim dalam menjatuhkan putusan harus bersikap objektif, jelas dan teliti sehingga para pihak tidak merasa dorugikan atas adanya putusan hakim tersebut.

DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSYARATAN GELAR</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN ORISINILITAS</b> .....	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xvii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1 Latar Belakang</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2 Rumusan Masalah</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3 Tujuan Penelitian</b> .....	<b>4</b>
1.3.1 Tujuan Umum .....	5
1.3.2 Tujuan Khusus .....	5
<b>1.4 Metode Penelitian</b> .....	<b>5</b>
1.4.1 Tipe Penelitian .....	6
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	6
1.4.3 Bahan Hukum .....	7
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer .....	7
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder .....	8
1.4.3.3 Bahan Non Hukum .....	8
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	8

<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1 Perjanjian .....</b>	<b>10</b>
2.1.1 Pengertian Perjanjian .....	10
2.1.2 Unsur Perjanjian .....	11
2.1.3 Landasan Keabsahan Perjanjian .....	12
2.1.4 Syarat Perjanjian .....	13
2.1.5 Batalnya Perjanjian .....	16
<b>2.2 Keabsahan Jual Beli Tanah .....</b>	<b>17</b>
2.2.1 Pengertian Jual Beli .....	17
2.2.2 Syarat Keabsahan Jual Beli .....	18
2.2.3 Jual Beli Tanah Menurut UUPA .....	21
2.2.4 Tata Cara Jual Beli Tanah .....	22
<b>2.3 Surat Keterangan Kepala Desa .....</b>	<b>26</b>
2.3.1 Pengertian Surat Keterangan Kepala Desa .....	26
2.3.2 Isi Surat Keterangan Kepala Desa .....	29
2.3.3 Tujuan dan Fungsi Surat Keterangan Kepala Desa .....	34
<b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b>	
3.1 Jual Beli Tanah dengan Surat Keterangan dari Kepala Desa dalam Hukum Positif di Indonesia dapat Dipandang sah menurut Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2519/K.PDT/201 ..	36
3.1.1 Keterkaitan Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Atas Tanah dengan Keabsahan Jual Beli Tanah.	36
3.1.2 Kedudukan Jual Beli Tanah di Indonesia dilihat dari Undang undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahu 1960. ....	39
3.2 Pertimbangan Hukum Hakim dalam Hal Keabsahan Jual Beli Tanah dengan Surat Keterangan dari Kepala Desa dilihat dari Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 237K/Sip/1968.....	48
3.3 Pertimbangan Hukum Hakim dalam Keabsahan Jual Beli	

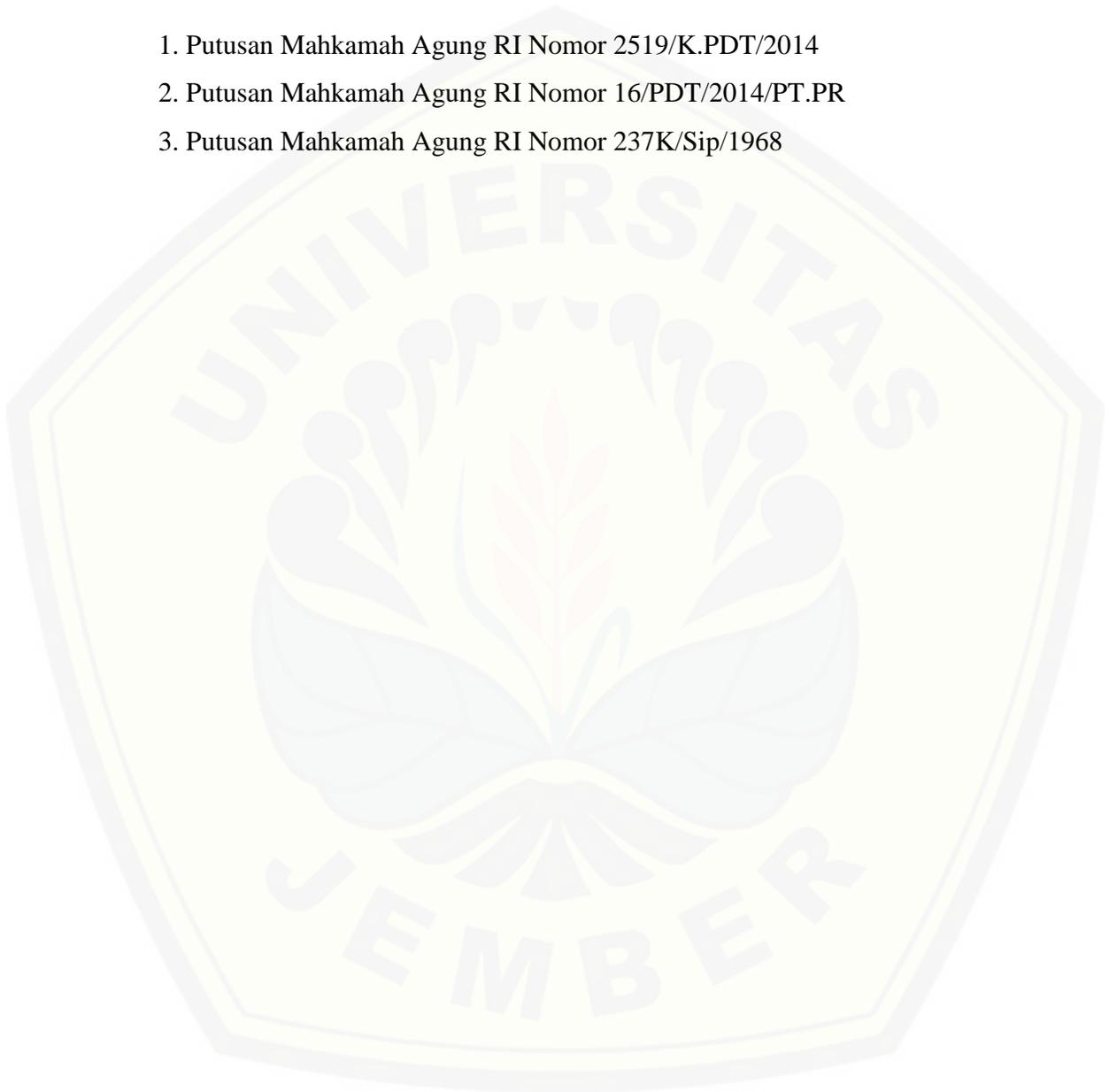
Tanah dengan Surat Keterangan dari Kepala Desa (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2519/K.PDT/2014) .....	53
<b>BAB 4 PENUTUP</b> .....	
4.1 Kesimpulan .....	58
4.2 Saran.....	59
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	



\

**DAFTAR LAMPIRAN**

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2519/K.PDT/2014
2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 16/PDT/2014/PT.PR
3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 237K/Sip/1968



## BAB 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Setiap orang butuh pedoman untuk bertingkah laku dan hukum yang hadir berfungsi untuk mengatur segala kepentingan itu. Secara teoritis dan alami, keberadaan manusia akan tumbuh dan berkembang sejalan dengan perkembangan peradaban manusia, hal ini berarti bahwa manusia akan mengembangkan keturunannya secara kuantitatif berada di muka bumi yaitu tanah. Salah satu hal yang urgen berkaitan dengan masalah tanah adalah kepemilikan hak atas tanah. Kepemilikan hak atas tanah dibuktikan dengan suatu tanda bukti hak atas tanah yang disebut dengan sertipikat. Kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah dapat ketahui dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yaitu sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang terkuat 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.<sup>1</sup>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disebut dengan UUPA telah dijadikan sebagai acuan dalam pendaftaran tanah, yang diikuti dengan diterbitkannya pendaftaran Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah ini merupakan pelaksanaan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria dalam Pasal 19 diuraikan bahwa:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

---

<sup>1</sup>Effendi Peranginangin, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), hlm. 1

- 2) Pendaftaran tersebut dalam pasal (1) meliputi :
  1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
  2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  3. Pemberian surat-surat tanda hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
- 3) Pendaftaran tanah dilakukan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut Peraturan Menteri Agama.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam Ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Hak milik atas tanah dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang mana pemindahan hak tersebut dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Kantor Agraria atau Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota Madya yang bersangkutan. Peralihan hak dengan pewarisan adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris, sedangkan pemindahan hak atas tanah dapat terjadi dengan jual beli, tukar-menukar, dan hibah. Berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458, dan 1459 KUHPerdara, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana suatu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Jual beli tersebut dianggap telah terjadi namun hak atas tanah belum beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli sehingga diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa

penyerahan yuridis (baliknama). Penyerahan yuridis (baliknama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak sipembeli sebagai pemilik tanah yang baru.<sup>2</sup>

Hukum perjanjian dianggap paling penting, hal ini diperlukan dalam lalu lintas hukum sehari-hari dengan mengkodifikasi KUHPerdota dan hukum nasional yang ada saat ini, sehingga tidak akan mengalami banyak perubahan. Kegiatan perjanjian jual beli perlu memperhatikan keabsahan pelaksanaannya, yakni dengan dibentuknya akta jual beli terhadap suatu obyek yang diperjualbelikan.

Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila syarat-syarat yang ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut. Disamping itu apabila suatu perbuatan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, yang dapat berkonsekuensi tidak dapat didaftarkanya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut.<sup>3</sup> Peralihan hak atas tanah itu sendiri terjadi dalam dua cara yaitu pewarisan dan jual beli tanah. Jual beli tanah itu sendiri dalam kepemilikan sebidang tanahnya harus mempunyai yang namanya sertipikat.

Berkaitan dengan hal yang telah dijelaskan di atas, bermaksud untuk mengkaitkan kasus sengketa keabsahan jual beli tanah dengan surat keterangan dari kepala desa, yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung RI nomor 2519/K/PDT/2014. Berdasarkan Pasal 118 HIR duduk perkara ini bertempat di Pengadilan Negeri Pangkalan Bun, dengan objek mengenai sebidang tanah dengan ukuran 25 m x 150 m yang terletak di Jalan Makmur RT.09 RW.03 Desa Kuhu, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Timur. Yang mana Penggugat bernama Hasan melawan Shaleh sebagai Tergugat atas sebidang tanah tersebut dianggap tidak jelas karena tidak hanya diduduki oleh tergugat Shaleh saja melainkan ada 4 orang yang lainnya. Hasan berdalih bahwa tanah tersebut telah dibelinya dari saudara Jidi dengan bukti Surat Keterangan

---

<sup>2</sup>Anatasia Sembiring. 2015. *Legal Education :Peralihan Hak Atas Tanah dalam* <http://anastasiahombing.blogspot.co.id/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah.html> diakses pada tanggal 25 Februari 2017.pukul 22.00 WIB.

<sup>3</sup>Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah*, (Surabaya: LaksBang Justitia: 2014), hlm.86

Kepala Desa dengan Nomor 106/DK/XI/1985 tanggal 03 November 1985 tersebut bukan atas nama Hasan melainkan Hanapi yang sebenarnya surat keterangan tersebut bukan sebagai Keputusan Kepala Desa Kubu melainkan hanya pengakuan kepemilikan adanya obyek tanah tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut bermaksud untuk membahas dan mengkaji lebih dalam melalui sebuah karya tulis berbentuk skripsi dengan judul **“Keabsahan Jual Beli Tanah Dengan Surat Keterangan dari Kepala Desa (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2519/K/PDT/2014).**

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, rumusan masalah yang akan dikaji oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Apakah jual beli tanah dengan surat keterangan dari kepala desa dalam hukum positif di Indonesia dapat dipandang sah menurut Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2519/K/PDT/2014?
2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam hal keabsahan jual beli tanah dengan surat keterangan kepala desa dilihat dari Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 237/K/Sip/1968?
3. Apa pertimbangan hukum hakim terhadap keabsahan jual beli tanah dengan surat keterangan dari kepala desa (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2519/K/PDT/2014)?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Agar memperoleh sasaran yang dikehendaki maka dalam penulisan skripsi ini perlu ditetapkan tujuan penelitian. Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

### **1.3.1 Tujuan Umum**

Tujuan umum yang hendak dicapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan pokok yang bersifat akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Untuk memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi kalangan umum dan khususnya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember.
3. Untuk mengembangkan dan menerapkan ilmu pengetahuan yang telah diperoleh diperkuliahan dengan kasus yang terjadi dalam kehidupan masyarakat.

### **1.3.2 Tujuan Khusus**

Tujuan khusus yang hendak dicapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui jual beli tanah dengan surat keterangan dari kepala desa dalam hukum positif di Indonesia dapat dipandang sah menurut Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2519/K/PDT/2014.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam hal keabsahan jual beli dengan surat keterangan kepala desa dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 237/K/Sip/1968.
3. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim keabsahan jual beli dengan surat keterangan kepala desa dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2519/K/PDT/2014.

### **1.4 Metode Penelitian**

Penulisan suatu karya ilmiah atau skripsi menggunakan metode tertentu yang sistematis dan terarah guna mendapatkan hasil pemecahan dan kesimpulan yang mempunyai nilai validitas dan dapat dipertanggungjawabkan. Metode penelitian hukum adalah cara yang digunakan dalam ilmu hukum untuk menemukan kebenaran hukum. Untuk itu metode yang digunakan harus tepat

karena metode penelitian merupakan faktor penting dalam melakukan suatu penelitian.

#### 1.4.1 Tipe Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang melatarbelakangi penulisan skripsi ini, maka tipe penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian hukum yuridis normatif artinya suatu permasalahan yang diangkat dan diuraikan dalam penelitian ini memfokuskan pada kaidah atau norma dalam hukum positif di Indonesia. Penelitian hukum (*legal research*) adalah menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan norma hukum (bukan hanya sesuai aturan hukum) atau prinsip hukum.<sup>4</sup> Terkait hal tersebut, mencari suatu kebenaran yang koherensi harus berdasarkan pada nilai atau ketetapan sebagai referensi untuk menelaah, apabila terdapat kesesuaian antara suatu yang ditelaah dengan nilai atau ketetapan yang akan disebut sebagai suatu kebenaran.

#### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Penelitian hukum mempunyai beberapa pendekatan. Berdasarkan adanya pendekatan tersebut, peneliti akan memperoleh informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Skripsi ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut tersebut merupakan sandaran bagi peneliti untuk membangun suatu argumen hukum dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan cara mencari dan menelaah

---

<sup>4</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi.*, (Jakarta:Kencana Pramedia Group:2016), hlm. 47.

buku-buku maupun literature terkait dengan pertimbangan hukum hakim dalam keabsahan jual beli tanah agar dapat memecahkan rumusan masalah yang pertama dan kedua. Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara perlu memahami adanya *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya.

### 1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang ditengahkan. Untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum.<sup>5</sup> Untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai bahan penelitian hukum. Penelitian hukum itu sendiri dapat dibedakan menjadi penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan putusan hakim. Bahan-bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>6</sup>

#### 1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya merupakan otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>7</sup> Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi:

---

<sup>5</sup>Dyah Ochtorina dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2014), hlm. 48

<sup>6</sup>Peter Mahmud Marzuki, 2016. *Op.cit.* hlm 181.

<sup>7</sup>Peter Mahmud Marzuki,2016. *Ibid*, hlm 181.

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).
- 3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.(Tambahan Lembaran Negara Nomor 59).
- 4) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2519/K.PDT/2014.
- 5) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 16/PDT/2014/PT.PR
- 6) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 237K/Sip/1968.

#### **1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah juga seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Bahan hukum sekunder ini berupa buku-buku teks, ensiklopedia hukum, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum, perundang-undangan dan putusan pengadilan dan notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, terbitan, dan deklarasi-deklarasi.<sup>8</sup>

#### **1.4.3.3 Bahan Non Hukum**

Bahan non hukum merupakan penunjang bagi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, bahan yang dapat memberikan petunjuk dan penjelasan. Adapun bahan non hukum ini dapat berupa data yang diperoleh melalui internet, kamus ataupun wawancara dengan narasumber yang terkait dengan permasalahan yang sedang dikaji.

#### **1.4.4 Analisis Bahan Hukum**

Analisis bahan hukum yang digunakan dalam skripsi ini dilakukan dengan metode deduktif, yaitu dengan cara melihat suatu permasalahan secara umum sampai dengan pada hal-hal yang bersifat khusus untuk mencapai persepsi atau maksud yang sebenarnya. Dengan kata lain metode deduktif adalah proses

---

<sup>8</sup>Dyah Ochtorina dan A'an Efendi, 2014, *Ibid*, hlm. 87.

penarikan kesimpulan yang dilakukan dari pembahasan mengenai permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, dalam melakukan penelitian hukum dilakukan langkah-langkah<sup>9</sup>:

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum.
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan.
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.
5. Meberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Proses analisis bahan hukum yang digunakan sebagaimana disebut di atas sesuai dengan karakter ilmu hukum yang bersifat prespektif dan terapan. Hasil analisis dari penelitian tersebut dituangkan dalam suatu bentuk pembahasan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang dibahas hingga sampai kesimpulan.

---

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2016. *Ibid*, hlm 181

## BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Perjanjian

#### 2.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang melahirkan hubungan hukum yang terletak didalam lapangan hukum harta kekayaan diantara dua orang atau lebih menyebabkan pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak lain mempunyai kewajiban untuk melakukan atau memberi sesuatu. Atau dengan kata lain pihak yang mempunyai hak disebut kreditur, sedangkan pihak yang mempunyai kewajiban disebut debitur. Pada dasarnya suatu perjanjian itu dibuat untuk mengikatkan diri dari satu pihak lain agar nantinya apabila terjadi hal tidak diinginkan bisa menjadi suatu pembuktian. Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPdata, yang dimaksud adalah :

“perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu oranglain atau lebih”

Perjanjian merupakan suatu “perbuatan”, yaitu perbuatan hukum, perbuatan yang mempunyai akibat hukum. Perjanjian juga bisa dibidang sebagai perbuatan untuk memperoleh seperangkat hak dan kewajiban, yaitu akibat-akibat hukum yang merupakan konsekwensinya. Perbuatan hukum dalam perjanjian merupakan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan sesuatu, yaitu memperoleh seperangkat hak dan kewajiban yang disebut prestasi. Prestasi itu meliputi perbuatan-perbuatan:<sup>10</sup>

- a. Menyerahkan sesuatu, misalnya melakukan pembayaran harga barang dalam perjanjian jual beli barang.
- b. Melakukan sesuatu, misalnya menyelesaikan pembangunan jembatan dalam perjanjian pemborongan pekerjaan.

---

<sup>10</sup>Dadang Sukandar. 2012. *Pengertian dan Syarat-syarat Perjanjian/Legal Akses*, dalam <http://www.legalakses.com/perjanjian/> diakses pada tanggal 12 Desember 2016 pukul 22.00 WIB.

- c. Tidak melakukan sesuatu, misalnya tidak bekerja di tempat lain selain perusahaan tempatnya bekerja dalam perjanjian kerja.

Perjanjian melibatkan sedikitnya dua pihak yang saling memberikan kesepakatan mereka. Para pihak ini berdiri berhadapan dalam kutub-kutub hak dan kewajiban. Pihak yang berkewajiban memenuhi isi perjanjian disebut debitur, sedangkan pihak lain yang berhak atas pemenuhan kewajiban itu disebut kreditur. Debitur melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, apabila batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian tersebut sudah lewat waktu sesuai ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara dan debitur dapat diberi peringatan tertulis berupa somasi. Debitur tidak dinyatakan wanprestasi apabila perjanjian tersebut tidak ada batas waktu. Berdasarkan uraian di atas perjanjian adalah pihak yang satu melakukan proses interaksi atau hubungan hukum yaitu penawaran dan pihak pihak yang lainnya melakukan penerimaan sehingga tercapai kesepakatan untuk menentukan isi perjanjian yang akan mengikat kedua belah pihak.

### 2.1.2 Unsur Perjanjian

Pasal 1315 jo 1340 KUHPerdara mengatur suatu perjanjian tidak akan berlaku sah ketika para pihak tidak memahami adanya unsur perjanjian. Ketika membuat suatu perjanjian sudah dibuat, maka yang harus diperhatikan jenis perjanjian atau bukan. Unsur perjanjian itu sendiri terdiri dari 4 unsur seperti yang akan dijelaskan dibawah ini yaitu :<sup>11</sup>

1. Kata sepakat dari kedua belah pihak atau lebih. Kata sepakat sebagai pernyataan suatu kehendak suatu perjanjian dapat terjadi apabila kedua belah pihak atau lebih yang saling menyatakan kehendak untuk berbuat sesuatu.
2. Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada kedua belah pihak. Kehendak para pihak harus disampaikan secara jelas agar melahirkan suatu perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang dibuat.
3. Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum.

---

<sup>11</sup>Wibowo Tunardy. 2012. *Unsur-Unsur Perjanjian-Jurnal Hukum*, dalam <http://www.jurnalhukum.com/unsur-unsur-perjanjian/> diakses pada tanggal 20 November 2016 pukul 22.00 WIB.

Para pihak yang membuat perjanjian dan kesepakatan tidak selamanya menimbulkan akibat hukum namun hanya menimbulkan kewajiban sosial.

4. Akibat hukum untuk pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik. Akibat hukum yang terjadi adalah untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang terhadap pihak yang lainnya atau bersifat timbal balik. Yang perlu diperhatikan adalah akibat hukum dari suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak dan tidak boleh merugikan pihak ketiga (Pasal 1340 KUHperdata).
5. Dibuat dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan. Para pihak bebas menentukan bentuk perjanjiannya namun ada beberapa bentuk perjanjian yang sudah diatur dalam perundang-undangannya.

Berdasarkan uraian di atas, perjanjian harus ada kata sepakat antar kedua belah pihak karena perjanjian merupakan perbuatan hukum bersegi dua atau lebih. Adanya kata sepakat dalam hukum perjanjian ini dikenal dengan asas konsensualisme, asas ini merupakan dasar adanya perjanjian dan perikatan yang timbul karena sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kata sepakat. Jadi, kata sepakat menunjukkan bahwa perjanjian sudah sah mengenai hal-hal yang diperjanjikan. Untuk membuktikan kata sepakat terkadang kedua belah pihak membuat akta, baik akta otentik maupun dibawah tangan tetapi tanpa hal itu sebenarnya sudah terjadi perjanjian, hanya perjanjian yang dibuat dengan akta otentik telah memenuhi persyaratan formil sesuai ketentuan undang-undang.

### 2.1.3 Landasan Keabsahan Perjanjian

Pada awalnya suatu perjanjian yang dibuat tidak muncul dengan sendirinya, melainkan adanya kedua belah pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan kesepakatan. Para pihak yang melakukan suatu perjanjian harus mengetahui dasar dan landasan perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPERdata yang menganut sistem terbuka artinya hukum memberi keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukumnya yang diatur dalam Pasal 1338 (1) KUHPERdata. Untuk mengetahui lebih jelas pasal-pasal yang digunakan sebagai landasan perjanjian, akan dijabarkan secara rinci sebagai berikut :<sup>12</sup>

- a. Pasal 1320 KUHPERdata, mengenai syarat sahnya perjanjian.

---

<sup>12</sup>Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju: 2014), hlm. 81-96.

- b. Pasal 1335 KUHPerdara, yang melarang dibuatnya kontrak tanpa causa atau dibuat berdasarkan causa yang palsu atau yang terlarang, dengan konsekuensi tidaklah mempunyai kekuatan.
- c. Pasal 1337 KUHPerdara, yang menyatakan suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.
- d. Pasal 1338 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik.
- e. Pasal 1339 KUHPerdara, menunjuk terikatnya perjanjian kepada sifat, kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Kebiasaan yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara bukanlah kebiasaan setempat, melainkan ketentuan-ketentuan dalam kalangan tertentu selalu diperhatikan.
- f. Pasal 1374 KUHPerdara, mengatur mengenai hal-hal yang menganut kebiasaan selamanya disetujui untuk selamanya diam-diam.

Berdasarkan uraian di atas, landasan keabsahan perjanjian itu menyatakan bahwa hukum perjanjian menganut sistem terbuka artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Pasal-pasal dari hukum pererjanjian merupakan dasar hukum yang dinamakan hukum pelengkap (*optional law*), yang berarti pasal-pasal itu boleh dihapus atau dicantumkan sesuai kehendak pihak-pihak yang membuat perjanjian. Apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian itu tidak mengatur sendiri perjanjian yang dibuat, maka pihak-pihak yang akan tunduk kepada Undang-undang. Karena itu hukum perjanjian disebut hukum pelengkap, karena fungsinya melengkapi perjanjian-perjanjian yang dibuat secara tidak lengkap.

#### 2.1.4 Syarat Perjanjian

Adanya suatu perjanjian itu tidak hanya melalui tulisan ataupun lisan melainkan harus ada yang dinamakan syarat sah perjanjian dengan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, yang menentukan empat syarat sahnya sebagai berikut:<sup>13</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

---

<sup>13</sup>Wibowo Tunardy. 2012. *Syarat-syarat Sahnya Perjanjian-Jurnal Hukum*, dalam <http://www.jurnalhukum.com/syarat-syarat-sahnnya-perjanjian/> diakses pada tanggal 21 November 2016 pukul 22.00 WIB.

Maksudnya ialah para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian tersebut.

Pasal 1321 KUHPerdara menentukan bahwa:

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

Sepakat adalah adanya rasa ikhlas atau saling memberi dan menerima atau sukarela diantara pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut. Pengertian sesuai sepakat ini adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak mungkin diketahui oleh orang lain untuk melahirkan suatu perjanjian. Dengan demikian, yang menjadi alat pengukur tentang tercapainya persesuaian kehendak atau sepakat itu adalah pernyataan-pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Undang-undang berpangkal pada asas konsensualisme, yang berpijak pada pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

2. Cakap untuk membuat perikatan.

Pasal 1330 KUHPerdara menentukan bahwa:

“setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang-orang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian dapat ditemukan dalam pasal 1330 KUHPerdara yaitu:

1. Orang-orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
3. Orang-orang perempuan yang telah kawin.

3. Suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu dalam hal ini dapat ditemukan dalam Pasal 1332 KUHPerdara dan Pasal 1333 KUHPerdara yang masing-masing berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1332 KUHPerdara menentukan bahwa:

“Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian”

Pasal 1333 KUHPerdara menentukan bahwa:

“Suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak

perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan ataudihitung”

Perjanjian yang objeknya tidak memenuhi Pasal 1313 KUHPerdara adalah tersebut harus jelas, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan. Jadi tidak boleh samar-samar. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada pihak-pihak dan mencegah timbulnya perjanjian fiktif. Objek perjanjian menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan.

4. Suatu sebab atau causa yang halal.

Maksudnya suatu sebab atau causa yang halal ini terdapat dalam Pasal 1337 KUHPerdara yang berbunyi:

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Selain itu juga dalam Pasal 1335 KUHPerdara juga menentukan bahwa:

“Suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”

Berawal dari uraian diatas dapat menentukan bahwa syarat nomor 1 dan nomor 2 disebut dengan syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat nomor 3 dan nomor 4 disebut syarat objektif, karena mengenai objek dari suatu perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak dapat terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu akan terus mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut. Sedangkan apabila syarat objektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian itu akan batal demi hukum. Artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

### 2.1.5 Batalnya Perjanjian

Batalnya perjanjian harus benar-benar dibedakan daripada batalnya perikatan, karena suatu perikatan dapat hapus sedangkan perjanjiannya merupakan sumbernya masih tetap ada. Dengan adanya pernyataan tersebut maka perjanjian dapat dibatalkan, karena hal sebagai berikut:<sup>14</sup>

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak.  
Misalnya perjanjian akan berlaku untuk waktu tertentu.
- b. Undang-undang menentukan batas waktu perjanjian.
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan batal.
- d. Pernyataan menghentikan perjanjian.
- e. Perjanjian hapus karena putusan hakim.

Sebagian ahli hukum berpendapat bahwa putusan hakim adalah konstitutif, yaitu bahwa batalnya perjanjian disebabkan oleh putusan hakim atas dasar adanya ingkar janji. Untuk mengetahui lebih jelas putusan hakim adalah konstituti berdasarkan:

- 1) Pada alasan sejarah, bahwa menurut Pasal 1266 KUHPerdara, batalnya perjanjian terjadi karena putusan hakim.
  - 2) Ayat 2 Pasal 1266 KUHPerdara menyatakan dengan tegas bahwa ingkar janji tidak demi hukum membatalkan perjanjian.
  - 3) Bahwa hakim berwenang untuk memberikan *terme de grace* dan ini berarti bahwa perjanjian belum batal.
  - 4) Kreditur masih mungkin untuk menuntut pemenuhan.
- f. Tujuan perjanjian telah tercapai.
  - g. Dengan persetujuan para pihak (*herroeping*).

Pada dasarnya hukum perdata sendiri telah menerapkan prinsip umum dalam perjanjian berupa syarat batal yaitu suatu syarat yang dianggap selalu harus dicantumkan dalam perjanjian apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya. Syarat batal merupakan suatu batasan, jika salah satu pihak tidak

---

<sup>14</sup>R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Bina Cipta, 1994). hlm. 69.

melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian, maka pihak lain dalam perjanjian itu dapat membatalkan perjanjian secara sepihak. Syarat batal memang berlaku pada semua perjanjian, namun batalnya perjanjian itu tidak dapat terjadi begitu saja, melainkan harus dimintakan pembatalannya kepada pengadilan. Pihak yang menuduh pihak lainnya wanprestasi, harus mengajukan pembatalan itu kepada pengadilan. Tanpa adanya putusan pengadilan yang menyatakan bahwa salah satu pihak wanprestasi maka perjanjian itu tidak bisa batal. Ketentuan pembatalan melalui pengadilan ini dipilih oleh para pihak karena berlaku mutlak. Jadi keputusan hakim di sini bersifat konstitutif (membatalkan perjanjian penggugat dan tergugat), bukan bersifat deklaratif (menyatakan batal perjanjian antara penggugat dan tergugat).

## 2.2 Keabsahan Jual Beli

### 2.2.1 Pengertian Jual Beli

Pengertian jual beli menurut ketentuan terdapat dalam Pasal 1457-1459 KUHPerdara adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

“Jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbang balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda *koop en werkoop* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoopt* (menjual) dan yang lainnya *koopt* (membeli).”<sup>15</sup>

Ada juga pengertian tentang jual beli adalah sebagai berikut:

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup>R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti:2014), hlm.1

<sup>16</sup>Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Arti Kata Jual Beli*, dalam <http://kbbi.web.id/jual%20beli> diakses pada tanggal 21 November 2016 pukul 21.00 WIB.

Pengertian di atas menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak bernama penjual dan pembeli untuk memperjual belikan objek suatu barang dengan harga tertentu sesuai kesepakatan. Pengertian jual beli menurut Hukum Adat 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 belum lah terjadi jual beli. Sekarang sifat terang berarti jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya.

### 2.2.2 Syarat Jual Beli

Pasal 26 dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disebut dengan UUPA hanya menyebutkan istilah jual beli yaitu yang menyangkut jual beli hak atas tanah. Sejak berlakunya Pasal 37 ayat (1) dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Atas Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT dengan memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan. Apabila syarat yang ditentukan tidak terpenuhi maka akan menimbulkan konsekuensi legalitas pada jual beli hak atas tanah tersebut. Syarat-syarat jual beli tanah ada dua yaitu syarat formil dan materiel.<sup>17</sup>

#### 1. Syarat Materiiil.

Syarat materiiil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subyek dan objek hal yang akan diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak berwenang untuk menjual hak atas tanah. Di samping itu, pembeli juga harus memnuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Uraian tentang syarat materiiil dalam jual beli atas tanah adalah sebagai berikut:<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup>Andy Hartanto, 2014, *Ibid*, hlm.86

<sup>18</sup>Andy Hartanto, 2014, *Ibid*, hlm.88

#### a. Syarat Penjual

Untuk dapat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah maka penjual harus mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) Penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertipikat atau alat bukti lain selain sertipikat.
- b) Penjual harus sudah dewasa menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c) Apabila penjual masih belum dewasa atau masih berada di bawah umur (*minderjarig*) maka untuk melakukan jual beli harus diwakili oleh walinya.
- d) Apabila penjual didalam pengampuan (*curatele*), maka untuk melakukan transaksi jual beli harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya.
- e) Apabila penjual diwakili oleh orang lain sebagai penerims kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil atau surat kuasa otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.
- f) Apabila hak atas tanah yang akan dijual merupakan harta bersama dalam perkawinan maka penjual harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami/istri yang dituangkan dalam akta jual beli.

#### b. Syarat Pembeli

Selaku calon pemegang hak baru, pembeli hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) Apabila objek jual beli tanah tersebut merupakan tanah hak milik, maka subyek dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.
- b) Apabila objek jual beli tanah tersebut merupakan tanah hak guna usaha, maka subjek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c) Apabila objek jual beli tanah tersebut merupakan tanah hak guna bangunan, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara

Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

- d) Apabila objek jual beli tanah adalah merupakan hak pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subyek hak pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing, yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

## 2. Syarat Formil

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah adalah meliputi formalitas transaksi jual beli tanah tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, yang menyatakan:

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan haknya, kecuali pemindahan hak memiliki lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yang menyatakan:

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”

Atas dasar ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, menunjukkan bahawa untuk kepentingan pemindahan hak kepada Kantor

Pertanahan, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akata PPAT. Namun dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah bidang tanah hak milik, jika para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

### 2.2.3 Jual Beli Menurut UUPA

Hukum adat berpendapat jual beli bukan merupakan perjanjian jual beli, melainkan berupa penyerahan barang oleh penjual kepada pembeli. Saat pembeli menawarkan harga kepada penjual dan disepakati keduanya, maka sejak saat itulah benda telah beralih dari pemilik lama kepada pemilik baru. Pengertian jual beli tanah menurut UUPA didasarkan pada konsep dan pengertian jual beli menurut hukum adat tentang jual beli tanah dikenal tiga macam yaitu:<sup>19</sup>

a. Adol Plas (Jual Lepas)

Pada adol plas (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya selamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antar penjual tanah dan pihak lain (pembeli).

b. Adol Gadai (Jual Gadai)

Pada adol gadai (jual gadai), pemilik tanah pertanian (pembeli gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dan pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

c. Adol Tahunan (Jual Tahunan)

Pada adol tahunan (jual beli tahunan), pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antar pemilik tanah dengan pembeli. Setelah

---

<sup>19</sup>Andy Hartanto, 2014, *Ibid*, hlm.86.

beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.

Menurut Boedi Harsono, pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual.<sup>20</sup>

Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agraria atau hukum tanah. Ruang lingkup pengertian jual beli tanah objeknya terbatas hanya pada hak milik atas tanah. Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah. Pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional Indonesia adalah Hukum Adat, berarti menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Jual beli tanah menurut Hukum Adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

#### **2.2.4 Tata Cara Jual Beli Tanah**

Pendaftaran peralihan hak atas tanah (akta jual beli yang dibuat oleh PPAT) ke Kantor Pertanahan maka terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah dan data yuridis berupa subjek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan. Tata cara jual beli tanah atau yang bisa disebut dengan tahapan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dilakukan dalam tiga tahapan yaitu:<sup>21</sup>

##### **1. Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli**

Sebelum dilakukan jual beli tanah dihadapan PPAT ada beberapa persiapan yang dilakukan kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Persiapan ini dilakukan

---

<sup>20</sup>Andy Hartanato, 2014, *Opcit*, hlm 79.

<sup>21</sup>Andy Hartanto, 2014, *Ibid*, hlm 90.

agar kelak jual beli tanah oleh kedua belah pihak tidak melanggar peraturan perundang-undangan. Perjanjian jual beli tanah harus dilakukan sebelum pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 97 sampai dengan Pasal 100 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kegiatan praktiknya biasanya sebelum dibuatkan akta jual beli hak atas tanah oleh PPAT, calon penerima hak (calon pembeli) harus membuat suatu pernyataan tertulis yang berisi:

- a. Pemegang hak baru tidak menjadi hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Pemegang hak harus tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut peraturan perundang-undangan.
- c. Pemegang hak harus menyadari jika pernyataan yang dibuat pada huruf a dan b tidak benar, maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut akan menjadi objek *landreform*.
- d. Pemegang hak harus bersedia menanggung semua akibat hukum yang timbul jika pernyataan yang dibuat ternyata tidak benar.

Biasanya tidak semua transaksi jual beli tanah dapat dilakukan dalam arti dipenuhi oleh PPAT untuk dibuatkan aktanya. Dalam hal tertentu PPAT harus menolak pembuatan akta jual beli tanah hak atas tanah jika terdapat alasan untuk itu. Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan oleh PPAT secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan beserta alasannya. Pemberitahuan penolakan secara tertulis tersebut sebagai bukti bagi PPAT bersangkutan, karena pada prinsipnya seorang PPAT dilarang menolak untuk membuat akta yang dimintakan kepadanya tanpa alasan yang sah sebagaimana dalam peraturan perundang-undangan.

## 2. Tahap Pembuatan dan Penandatanganan Akta Jual Beli

Setelah dilakukan persiapan pembuatan akta dan semuanya sudah memenuhi syarat dan ketentuan, maka kemudian dilakukan pembuatan dan penandatanganan

njual akta jual beli tanah oleh PPAT. Proses penandatanganan sudah harus dengan membawa dokumen lengkap. Adapapun dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan jual beli ini adalah:<sup>22</sup>

- a. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP).
- b. Foto copy Kartu Susunan Keluarga (KSK).
- c. Foto copy Surat Nikah.
- d. Foto copy Surat Pemerintahab Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan.

Dokumen yang harus disertakan kepada PPAT oleh pembeli selaku calon pemegang hak yang baru adalah:

- a. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP).
- b. Foto copy Kartu Susunan Keluarga (KSK).
- c. Foto copy Surat Nikah.

Praktik penandatanganan akta dihadapan PPAT, para saksi berasal dari pegawai kantor PPAT bersangkutan. Formulir atau bentuk akta jual beli tanah, pada awalnya dilakukan penyeragaman hal ini menyulitkan PPAT jika hendak melakukan renvoi. Terkait adanya hal tersebut penyeragaman itu dihapus dengan Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012, tanggal 27 Desember 2012.

### 3. Pendaftaran Akta Jual Beli Atas Tanah

Setelah akta jual beli ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli, oleh PPAT dan para saksi, maka selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta jual beli dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan dalam waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Pengajuan pendaftaran atas jual beli tanah guna keperluan dilakukan balik nama dari penjual ke pembeli, terdapat beberapa dokumen yang harus dilampirkan, yaitu:

- a. Surat permohonan pendaftaran pemindahan hak yang ditandantangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya.

---

<sup>22</sup>Andy Hartanto, 2014, *Ibid*, hlm.90

- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli), demikian pula jika yang mengajukan permohonan pendaftaran adalah PPAT atau pegawai PPAT maka harus disertai dengan surat kuasa.
- c. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta tersebut, PPAT berangkutan masih menjabat dan daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- d. Foto copy identitas dari pihak yang mengalihkan hak (penjual).
- e. Foto copy identitas dari pihak yang menerima hak (pembeli).
- f. Sertipikat hak atas tanah asli yang dialihkan (diperjual belikan)
- g. Izin pemindahan hak dari pejabat yang berwenang.
- h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang.
- i. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), dalam pajak tersebut terutang.
- j. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan;

Kantor Pertanahan setelah menerima berkas permohonan pendaftaran peralihan hak kemudian meneliti kelengkapan dokumen yang dilampirkan dan setelah dinilai lengkap maka memberikan tanda penerimaan berkas lengkap. Setelah itu dilakukan pencatatan pemindahan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dengan memberikan catatan sebagai berikut:

- a. Nama pemegang hak lama (penjual) pada buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan.
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanah dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk kemudian diberikan cap/stempel Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hal ini negara mempunyai kewenangan mengatur bidang pertanahan. Hak-hak tanah mengandung kewenangan bagipemegang hak untuk menggunakan tanah tersebut dan melakukan perbuatan-perbuatan hukum. Jadi, penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah oleh pemegang hak

dibatasi dengan peraturan perundang-undangan. Kepentingan masyarakat maupun kepentingan Negara ini yang menyebabkan sengketa dibidang pertanahan tidak dapat sepenuhnya diselesaikan dengan melalui lembaga mediasi secara murni.

### **2.3. Surat Keterangan Kepala Desa**

#### **2.3.1 Pengertian Surat Keterangan Kepala Desa**

Pendaftaran tanah pertama kali karena pemindahan hak, dibutuhkan kedudukan Kepala Desa dalam pembuatan alat bukti permulaan. Tugas, kewenangan dan fungsi kepala desa dalam pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 26 dan Pasal 27 Undang-undang No 6 Tahun 2014 tentang Desa. Pada faktanya banyak kepala desa yang belum memahami kedudukannya dalam pendaftaran tanah, dan ada kalanya membutuhkan biaya yang cukup mahal untuk membuat alat bukti permulaan dalam pendaftaran tanah, sehingga tidak sesuai dengan asas terjangkau dalam pendaftaran tanah. Adanya hal tersebut mempersulit masyarakat yang ingin melakukan pendaftaran tanah. Pada prakteknya PPAT dalam pembuatan akta memerlukan peran Kepala Desa untuk mengeluarkan bukti permulaan dan banyak masyarakat desa yang tidak mengetahui kedudukan alat bukti permulaan yang dikeluarkan Kepala Desa tersebut dalam hal kepemilikan atas tanah.

Sebagaimana tercantum dalam penjelasan dari Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat alat bukti tertulis untuk dapat membuktikan kepemilikan atas tanah yang dapat digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama dan merupakan dokumen yang lengkap untuk kepentingan pendaftaran tanah antara lain akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kepala desa adalah sebutan pemimpin desa di Indonesia. Kepala desa merupakan pimpinan tertinggi dari pemerintah desa<sup>23</sup>. Sedangkan Surat Keterangan kepala desa yang biasanya disebut dengan Surat Keterangan Tanah yang mana

---

<sup>23</sup>Wikipedia. 2016. *Kepala Desa* dalam [https://id.wikipedia.org/wiki/Kepala\\_desa](https://id.wikipedia.org/wiki/Kepala_desa) diakses pada tanggal 22 November 2016 pukul 19.00 WIB.

merupakan alas hak yang banyak dipergunakan di berbagai daerah, di pedesaan terdapat istilah yang berbeda akan tetapi hal ini sama halnya dengan surat dasar atau sebagian masyarakat menyebutnya dengan “SKT Kepala Desa” dan hal ini termasuk dalam bentuk alat pembuktian tertulis.

Peran Kepala Desa/Kepala Kelurahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, berupa pembuatan Surat Kutipan Letter C (pengganti petuk), riwayat tanah, menandatangani penguasaan fisik sporadik, menandatangani berita acara pengukuran tanah, sebagai anggota Panitia A meneliti kebenaran data yuridis, menandatangani apabila pemohon pendaftaran tanah secara sporadic adalah warga Negara Indonesia dari Golongan Bumi Putera.<sup>24</sup>

Tugas Kepala Desa dalam Undang-undang No 6 Tahun 2014 tentang Desa dalam pasal 26 ayat (1) disebutkan:

“Kepala Desa bertugas menyelenggarakan pemerintahan desa, melaksanakan pembangunan desa, pembinaan kemasyarakatan desa, dan pemberdayaan masyarakat desa”

Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 yang menggantikan Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 tidak mengatur secara detail mengenai pengaturan tentang Kepala Desa Pasal 208 menyebutkan:<sup>25</sup>

“Tugas dan kewajiban Kepala Desa dalam memimpin penyelenggaraan pemerintah desa diatur lebih lanjut dengan Perda berdasarkan Peraturan Pemerintah”.

Pengaturan lebih jauh tentang tugas dan kewajiban Kepala Desa dapat dilihat dalam Peraturan Pemerintah No. 72 Tahun 2005 tentang Desa. Wewenang Kepala Desa yang ada dalam Undang-undang No 6 Tahun 2014 tentang Desa pada pasal 26 ayat 2 dapat dibagi dalam empat fungsi, yaitu:

---

<sup>24</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah Edisi Pertama*, (Jakarta :Adhetya Andrebina Agung: 2010), hlm 174.

<sup>25</sup>M. Kodim, *Tugas, Hak, dan Wewenang Kepala Desa* dalam [http://kedesa.id/id\\_ID/wiki/penyelenggaraan-pemerintahan-desa-dan-peraturan-desa/kepala-desa/tugas-hak-dan-wewenang-kepala-desa](http://kedesa.id/id_ID/wiki/penyelenggaraan-pemerintahan-desa-dan-peraturan-desa/kepala-desa/tugas-hak-dan-wewenang-kepala-desa) diakses pada tanggal 10 Desember 2017 pukul 22.00 WIB.

1. Fungsi pemerintahan, meliputi: (i) memimpin penyelenggaraan pemerintahan Desa; (ii) mengangkat dan memberhentikan perangkat desa; (iii) memegang kekuasaan pengelolaan keuangan dan aset desa; (iv) pemanfaatan teknologi tepat guna; dan (v) mengkordinasikan pembangunan desa secara partisipatif. Dua kewenangan terakhir ini sebetulnya menjadi cara Kepala Desa dalam penyelenggaraan pembangunan desa yang harus dilakukan secara partisipatif dan memanfaatkan teknologi tepat guna.
2. Fungsi regulasi, meliputi (i) menetapkan APB Desa; dan (ii) menetapkan Perdes. Dalam melaksanakan kedua wewenang ini, Kepala Desa tidak bisa menetapkan sendiri APB Desa dan Perdes. Pembahasan dan penetapan Perdes dilakukan bersama dengan BPD (pasal 55 dan 69 UU Desa).
3. Fungsi ekonomi, meliputi: (i) mengembangkan sumber pendapatan Desa; dan (ii) mengusulkan dan menerima pelimpahan sebagian kekayaan negara guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat Desa.
4. Fungsi sosial, meliputi: (i) membina kehidupan masyarakat Desa; (ii) mengembangkan kehidupan sosial budaya masyarakat Desa; dan (iii) membina ketenteraman dan ketertiban masyarakat Desa.

Berdasarkan uraian di atas, perlu dipahami bahwa dalam Undang-undang No 6 Tahun 2014 tentang Desa tidak dijelaskan secara jelas pengertian kepala desa, namun hal tersebut dapat diketahui dari adanya tugas dan wewenang Kepala Desa dalam pasal tersebut. Buku Letter C merupakan alat bukti permulaan pendaftaran atas tanah sesuai ketentuan Pasal 1866 KUHPerdara dan Pasal 164 HIR/284 RBg. Sebenarnya Letter C yang dipegang oleh pemilik buku Letter C hanya sebagai dasar penarikan pajak, namun kurangnya pemahaman bagi pemilik tanah menyebabkan pemahaman bahwa bukti Letter C merupakan bukti kepemilikan atas tanah.

Jadi, adanya hal tersebut menyebabkan timbulnya permasalahan sengketa tanah karena pemilik buku Letter C menimbulkan tumpang tindih dan kerancuan atau ketidakpastian mengenai objek tanahnya akibat terjadinya proses peralihan hak berupa jual beli, hibah, kewarisan ataupun akta-akta yang belum didaftarkan. Oleh karena itu, fungsi buku letter C sangat penting untuk menjadi pedoman atau dasar alat bukti yang dianggap masyarakat sebagai bukti kepemilikan tanah.

### 2.3.2 Isi Surat Keterangan Kepala Desa

Kepala Desa berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang Tanah. Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka Surat keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.<sup>26</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur kedudukan Kepala Desa mempunyai tugas-tugas strategis dalam membantu pelaksanaan penyelenggaraan pendaftaran tanah, sebagaimana diatur di dalam Pasal 7, Pasal 8, Pasal 24, Pasal 26 ayat (2) dan Pasal 39. Untuk lebih jelas berikut ini diuraikan bunyi pasal-pasal tersebut, sebagai berikut:

Pasal 7, menyebutkan bahwa:

- (1) PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- (2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.
- (3) Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri. Pada ketentuan Pasal 7 di atas, dapat diketahui kedudukan kepala desa terdapat pada ayat (2), pada penjelasan pasal disebutkan bahwa Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat menunjuk Kepala Desa sebagai PPAT Sementara.

Pasal 8, menyebutkan bahwa:

- (1) Dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

---

<sup>26</sup>Miethra Tanjung. 2014. *Kekuatan Surat Keterangan Tanah Kepala Desa Dalam Transaksi Jual Beli Tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, dalam <http://repository.unib.ac.id/9101/1/IV%2CV%2CI-14-mie-FH.pdf> diakses pada tanggal 22 November 2016 pukul 18.00 WIB.

- a. Seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
- b. Beberapa orang anggota yang terdiri dari:
  - 1) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
  - 2) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
  - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.
- (3) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.
- (4) Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.
- (5) Tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri. Pada ketentuan Pasal 8 di atas, dapat diketahui kedudukan kepala desa terdapat pada ayat (2), pada penjelasan pasal disebutkan bahwa kepala desa dapat ditunjuk sebagai anggota Panitia Ajudikasi yaitu membantu pelaksanaan pendaftaran tanah.

Pasal 24, menyebutkan bahwa:

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :
  - a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
  - b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan

oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Pada ketentuan pasal 24 di atas, dapat diketahui bahwa tanah yang dapat diterbitkan SKT adalah tanah yang alat pembuktiannya sudah tidak tersedia secara lengkap (ayat 1) dan tanah yang penguasaan fisiknya sudah lebih dari dua puluh tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran hak milik atau pemilik tanah tersebut.

Pasal 26, ayat (1) dan (2), menyebutkan bahwa:

- (1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu.

Pada ketentuan pasal 26 di atas, dapat diketahui bahwa tanah yang telah dikeluarkan SKT dan akan didaftarkan baik secara sistematis atau secara sporadis akan diberikan pengumuman mengenai hal-hal yang dianggap perlu seperti letak tanah yang bersangkutan, sehingga memberikan kesempatan kepada pihak yang bersangkutan mengajukan keberatan.

Pasal 39, menyebutkan bahwa:

- (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
  - a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
  - b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
    - 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
    - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan

- Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
  - d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
  - e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
  - f. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
  - g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- (2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Pada ketentuan Pasal 39 di atas, dapat diketahui kedudukan kepada desa terdapat pada ayat (1), pada penjelasan pasal disebutkan bahwa pada ayat (1) huruf b angka 1 kepala desa berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang Tanah tersebut. Pada ayat (1) huruf b angka 2) jelaskan selain itu untuk daerah-daerah Kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pertanahan, surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran tanah dapat dikuatkan dengan surat pernyataan Kepala Desa.

Berdasarkan uraian Pasal 7, Pasal 8, Pasal 24, Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 39 di atas dapat dipahami bahwa kedudukan Kepala Desa ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah :

1. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat menunjuk Kepala Desa sebagai PPAT Sementara (Pasal 7 ayat (2)).
2. Sebagai anggota Panitia Ajudikasi yaitu pembantu pelaksana pendaftaran tanah (Pasal 8 ayat (2))

3. Berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang Tanah tersebut (Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1)).
4. Bahwa Kepala Desa berwenang membuat riwayat asal usul keterangan tanah sebelum tanah tersebut didaftarkan untuk dibuat sertipikat hak milik atas tanah (Pasal 24 ayat (2) huruf b dan Pasal 26 ayat (2)).
5. Untuk daerah-daerah Kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pertanahan, surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran tanah dapat
6. Dikuatkan dengan surat pernyataan Kepala Desa (Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (2)).

Sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai bukti yang kuat sesuai ketentuan dalam Pasal 11 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Negara menjamin sepenuhnya pendaftaran dan penerbitan sertipikat, meniadakan adanya unsur pemalsuan, mewajibkan negara memberikan ganti kerugian kepada pemilik tanah yang menderita kerugian atau kerusakan atas kesalahan pendaftaran tanah sebagai akibat adanya penipuan, kecurangan atau pemalsuan tanda tangan. Oleh karena itu, keabsahan pendaftaran tanah dapat dilihat melalui survei tanah yang dilakukan para pemohon untuk mendaftarkan tanah. Jadi, tanah yang telah terdaftar itu sudah dijamin kepemilikannya oleh negara, dan haknya tidak dapat dibatalkan karena adanya perlindungan hukum oleh undang-undang.

### 2.3.3 Tujuan Surat Keterangan Kepala Desa

Suatu hal dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau sama sekali tidak mempunyai dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan tanah agar dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik dari yang bersangkutan (tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dikuasai/ tidak dalam sengketa; tidak termasuk aset pemerintah atau pemerintah daerah; tidak termasuk kawasan hutan).

Surat keterangan tersebut dibuat dengan disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik kekerabatan vertikal maupun horizontal yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik dan menguasai bidang tanah tersebut. Tujuannya adalah untuk menjamin kepastian hukum atas hak tanah masyarakat dan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pendaftaran tanah.<sup>27</sup>

Kekuatan hukum surat keterangan tanah Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah.

Mengenai sistem publikasi yang dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia tidak disebutkan secara tegas oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. Menurut Boedi Harsono menyatakan bahwa sistem pendaftaran atas system pendaftaran atas tanah yang dianut Undang-Undang No 5 Tahun 1960 (UUPA) adalah sistem publikasi negatif yang tidak murni, melainkan sistem publikasi

---

<sup>27</sup>Irma Devita. 2007. *Untuk Persertipikatan Tanah Tidak Perlu Lagi SKT dari Kelurahan*, dalam <http://irmadevita.com/2016/untuk-pensertipikatan-tanah-sudah-tidak-perlu-lagi-skt-dari-kelurahan/> diakses pada tanggal 10 Desember 2016 pukul 18.00 WIB .

bertendensi positif. Secara tersirat pembuktian kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2). Pasal 38 ayat (2) UUPA.<sup>28</sup>

Berdasarkan uraian di atas, pemegang hak dapat memperoleh kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 32 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat dan tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Jadi, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data-data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan pemegang hak dapat melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

---

<sup>28</sup>Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Prespektif, Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, (Jakarta : Kharisma Putra Utama: 2016), hlm 34.

## BAB 4. PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Jual beli tanah dengan surat keterangan dari kepala desa dalam hukum positif di Indonesia dapat dipandang sah dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2519/K.PDT/2014 berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Atas tanah yaitu pengakuan hak milik atas tanah dikonkritkan dengan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah. Sertipikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertipikat tanah merupakan salinan buku tanah dan didalamnya terdapat gambar situasi dan surat ukur.
2. Pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2519/K/PDT/2014 menilai keabsahan jual beli tanah dengan Surat keterangan dari kepala desa ini menurut Tergugat hakim dianggap tidak teliti dan tidak seksama menelaah kasus tersebut sehingga keputusannya pun tidak memiliki rasa keadilan karena jual beli yang dilakukan ini pun dianggap sebuah rekayasa membuat Surat Keterangan Penguasaan Tanah ini seakan dikuasai oleh Hanapi dan didaftarkan kepada Kepala Desa Kubu jika membandingkan dengan penafsiran dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 237K/Sip/1968 bukan masalah adanya sengketa tanah melainkan itikad jual beli tanah oleh kedua belah pihak.
3. Pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 237K/Sip/1968, keabsahan jual beli tanah dengan surat keterangan dari kepala desa Hakim berpendapat bahwa jual beli yang dilakukan kedua

belah pihak itu dianggap sah karena dilakukan di depan pejabat desa sekalipun pihak tergugat tersebut bukan pemilik dari objek sengketa tersebut.

#### 4.2 Saran

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya terkait pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil beberapa saran sebagai berikut:

1. Hendaknya aparat desa melakukan sosialisasi kepada masyarakat agar segera melakukan proses pendaftaran hak atas tanahnya dengan mekanisme prosedur yang telah ditentukan, jika masyarakat memiliki bukti kepemilikan berupa kutipan buku letter C, yang hanya berkaitan dengan bukti npembayaran pajak bukan bukti kepemilikan hak atas tanah.
2. Hendaknya hakim dalam menjatuhkan putusan mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan dan hal-hal yang terbukti di persidangan, sehingga putusan yang dijatuhkan terhadap tergugat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hakim dalam menjatuhkan putusan harus bersikap objektif, jelas dan teliti sehingga para pihak tidak merasa dirugikan atas adanya putusan hakim tersebut.

**DAFTAR PUSTAKA**

A. Buku:

- Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah*, Surabaya: LaksBang Justitia.
- Djoko Prakoso dan Budiman AdiPurwanto, 1985, *Eksistensi Pronasebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta:Ghalia Indonesia.
- Dyah Ochtorina danA'an Efendi, 2014, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta:Sinar Grafika.
- Effendi Peranginangin, 1996, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Firman, Floranta, 2014. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Bandung, Mandar Maju.
- H. Abdul Manan, 2012. *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, Jakarta:KencanaPrenada Media Group.
- M. Yahya Harahap, 2005, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta:Sinar Grafika.
- Paul Scholten dan, MR.C, 1992, *Asser.Penuntun Dalam Mempelajari Hukum Perdata Belanda: Bagian Umum*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1992.
- Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum, edisi revisi*, Jakarta, Kencana Media Group.
- R.Setiawan, 1994, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta.
- R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah Edisi Pertama*, Jakarta : Adhetya Andrebina Agung
- , 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah : Prespektif, Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta : Kharisma Putra Utama

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

C. Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2519/K.PDT/2014

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 16/PDT/2014/PT.PR

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 237K/Sip/1968

D. Internet

Anatasia Sembiring. 2015. *Legal Education: Peralihan Hak Atas Tanah dalam* <http://anastasiasihombing.blogspot.co.id/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah.html> diakses pada tanggal 25 Februari 2017.pukul 22.00 WIB.

Dadang Sukandar. *Pengertian dan Syarat-syarat PerjanjianLegal Akses,* dalam <http://www.legalakses.com/perjanjian/> diakses pada tanggal 12 Desember 2016 pukul 22.00 WIB.

Irma Devita. 2007. *Untuk Persertifikatan Tanah Tidak Perlu Lagi SKT dari Kelurahan,* dalam <http://irmadevita.com/2016/untuk-pensertifikatan-tanah-sudah-tidak-perlu-lagi-skt-dari-kelurahan/> diakses pada tanggal 10 Desember 2016 pukul 18.00 WIB.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Arti Kata Jual Beli,*dalam <http://kbbi.web.id/jual%20beli> diakses pada tanggal 21 November 2016 pukul 21.00 WIB).

Miethra Tanjung. 2014. *Kekuatan Surat Keterangan Tanah Kepala Desa Dalam Transaksi Jual Beli Tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,* dalam <http://repository.unib.ac.id/9101/1/IV%2CV%2CI-14-mie-FH.pdf> diakses pada tanggal 22 November 2016 pukul 18.00 WIB.

M. Kodim, *Tugas, Hak, dan Wewenang Kepala Desa* dalam [http://kedesa.id/id\\_ID/wiki/penyelenggaraan-pemerintahan-desa-dan-peraturan-desa/kepala-desa/tugas-hak-dan-wewenang-kepala-desa](http://kedesa.id/id_ID/wiki/penyelenggaraan-pemerintahan-desa-dan-peraturan-desa/kepala-desa/tugas-hak-dan-wewenang-kepala-desa) diakses pada tanggal 10 Desember 2017 pukul 22.00 WIB.

Ni Ketut Sari Adnyani, 2013, *Tinjauan Yuridis Sahnya Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat dan Undang-Undang Pokok Agraria di Kabupaten Karangasem* dalam <https://sariadnyani.wordpress.com/2013/08/27/tinjauan-yuridis-sahnya-jual-beli-hak-milik-atas-tanah-menurut-hukum-adat-dan-undang-undang-pokok-agraria-uupa-di-kabupatenkarangasem-2/> diakses pada tanggal 29 Mei 2017 pukul 22.00 WIB.

Prancisca Romana Dwi Hastuti, 2015, *Jurnal Repertorium: Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah dibawah Tangan Di Desa Patihan Kematan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta)*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Negeri Solo diakses 10 November 2018 pukul 22.00 WIB.

Wibowo Tunardy. 2012. *Unsur-Unsur Perjanjian-Jurnal Hukum*, dalam <http://www.jurnalhukum.com/unsur-unsur-perjanjian/> diakses pada tanggal 20 November 2016 pukul 22.00 WIB.

Wibowo Tunardy. 2012. *Syarat-syarat Sahnya Perjanjian-Jurnal Hukum*, dalam <http://www.jurnalhukum.com/syarat-syarat-sahnya-perjanjian/> diakses pada tanggal 21 November 2016 pukul 22.00 WIB.

Wikipedia.2016. *Kepala Desa* dalam [https://id.wikipedia.org/wiki/Kepala\\_desa](https://id.wikipedia.org/wiki/Kepala_desa) diakses pada tanggal 22 November 2016 pukul 19.00 WIB.

Yudha Bhakti A., *Telaah Hukum Positif* dalam <https://enjanghendarsyah.files.wordpress.com/2009/01/a18.pdf> diakses pada tanggal 12 Mei 2017 pukul 21.00 WIB.



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id

**PUTUSAN**

**Nomor 2519 K/Pdt/2014**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

SALEH, bertempat tinggal di Jalan Makmur RT.09 RW.03 Desa Kubu, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Abdullah, SH., Advokat pada Kantor Advokat H. Abdullah M. Saleh, S.H., & Associates, beralamat di Jalan Gunung Sari Raya RT. 13 No. 29 Lantai II Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Juli 2014,

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

melawan

HASAN, bertempat tinggal di Jalan Pangeran Antasari, Gang Angsana No. 18 RT. 04, Kelurahan Raja, Pangkalan Bun dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ardiyansyah, S.H., Advokat pada Kantor Advokat Ardiyansyah, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Kawitan No. 72 A, Pangkalan Bun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Maret 2013,

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- 1 Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah perbatasan yang berukuran lebar 25 m, panjang 250 m, yang berasal dari Hanapi, yang membeli dari Jidi, yang terletak di Jln. Makmur, RT. 09, Desa Kubu, Kab. Kotawaringin Barat, sebagaimana Surat Keterangan

**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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kubu Nomor 106/DK/XI/1985 tanggal 03 November 1985;

2 Bahwa pada tanggal 28 Maret 1991 sebagian tanah Penggugat dibebaskan oleh Pemerintah melalui Bendaharawan Proyek Peningkatan Fasilitas dan Prasarana Fisik Dinas Pariwisata sehingga tanah Penggugat terisi dengan ukuran lebar 25 m, panjang 150 m, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Umar;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Pantai Laut Desa Kubu;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai Batu/Hasan;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Hutan Kosong;

Untuk selanjutnya mohon disebut objek sengketa;

- 1 Bahwa sekitar tahun 2008 beberapa kali Tergugat mendatangi Penggugat untuk meminta izin membangun rumah, namun Penggugat selalu menolak karena khawatir akan terjadi permasalahan dikemudian hari;
- 2 Bahwa di tahun 2012 Tergugat kembali meminta izin untuk membangun tanah di atas obyek sengketa, namun Penggugat tetap menolak dan diam-diam Tergugat mendatangkan batu-batu untuk fondasi bahan bangunan tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat;
- 3 Bahwa meski sudah diingatkan, Tergugat tetap nekat dan tidak memperdulikan peringatan dan teguran Penggugat dan malah menyatakan obyek sengketa adalah miliknya;
- 4 Bahwa sebelumnya permasalahan objek sengketa pernah disampaikan kepada Kepala Desa Kubu, namun tidak pernah selesai karena Tergugat tidak pernah menghadiri undangan dan tidak mampu memperlihatkan bukti-bukti kepemilikan;
- 5 Bahwa tindakan Tergugat yang melakukan persiapan pembangunan rumah tempat tinggal merupakan perbuatan melawan hukum dan Penggugat tidak dapat memanfaatkan obyek sengketa dengan optimal;

**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. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6 Bahwa wajar dan patut Tergugat dihukum untuk mengembalikan objek sengketa dalam keadaan baik dan kosong;

7 Bahwa patut dan wajar Tergugat dibebani uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 setiap hari atas keterlambatan pelaksanaan putusan, sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

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

Primair:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan objek sengketa sebidang tanah dengan ukuran 25 x 150 m yang terletak di Jalan Makmur RT.09, RW.03, Desa Kubu, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, dengan batas-batas :
  - a Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Umar;
  - b Sebelah Timur berbatasan dengan Pantai Laut Kubu;
  - c Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai Batu/ Hasan;
  - d Sebelah Barat berbatasan dengan Hutan Kosong;

Merupakan sah milik Penggugat;

- 3 Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai objek sengketa dan melakukan persiapan membangun rumah tinggal merupakan perbuatan melawan hukum;
- 4 Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan baik dan kosong;
- 5 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsida:

Atau apabila berpendapat lain, mohon putusan yang adil;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

A Bagian Eksepsi (Keberatan):

- 1 Eksepsi Tolak (*Declinatoir exceptie*);
  - Bahwa keberatan Tergugat dalam masalah ini dikarenakan tidak berhaknya Penggugat (Hasan) mengajukan gugatan sengketa tanah atas nama yang tercantum pada bukti kepemilikan atas nama Hanapi;



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

- Bahwa Penggugat berdalil ada membeli sebidang tanah dari Hanapi dan kemudian tanah yang dibelinya berdasarkan bukti Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kubu Nomor 106/DK/XI/1985 tanggal 03 Nopember 1985;
  - Bahwa mengenai Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kubu Nomor 106/DK/XI/1985 tanggal 03 November 1985 tersebut bukan atas nama Hasan akan tetapi nama Hanapi, oleh karenanya yang mempunyai kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan adalah sdr. Hanapi dengan menguraikan alasan gugatan dan petitum/permohonan putusan sehubungan dengan penguasaan sebidang tanah perbatasan secara hukum adat;
  - Bahwa dalil Penggugat juga menguraikan bahwa objek sengketa berasal dari Jedi namun nama Jedi itu alamatnya juga tidak dijelaskan, dan kalau memang sdr. Jedi yang sebagai pihak yang membuka hutan dan menguasai asal objek tanah maka secara formil ditarik sebagai Turut Tergugat dan atau bersama-sama sebagai Penggugat;
  - Bahwa dikarenakan tidak lengkapnya pihak Para Penggugat yang memperkarakan sengketa tanah perbatasan di Desa Kubu Kecamatan Kumai Kabupaten Kotawaringin Barat, maka secara hukum gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- 2 Eksepsi Kurangnya Subyek Tergugat;
- Bahwa mengenai sebutan Tergugat dengan nama Saleh adalah suatu kekeliruan/tidak jelas, sebab yang menguasai tanah sengketa atau obyek perkara adalah M. Saleh Bin Ramli dengan alamat tinggal di Jalan Makmur RT.009 RW.003 Desa Kubu Kecamatan Kumai Kabupaten Kotawaringin Barat;
  - Bahwa dengan tidak memperbaiki gugatan dengan nama Tergugat M. Saleh maka gugatan yang demikian *obscuur libel* (tidak jelas) dan karenanya gugatan yang demikian tidak dapat diterima;
  - Bahwa yang menduduki tanah sengketa/objek perkara bukan saja Tergugat M. Saleh namun nama 1. Eter, 2. Muhammad, 3. Arsad, 4. Sampur, sebab semuanya itu adalah saudara dari Tergugat;
  - Bahwa dengan tidak ditariknya nama 1. Eter, 2. Muhammad, 3. Arsad, 4. Sampur, maka secara yuridis formil gugatan menjadi tidak

**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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

sempurna dan gugatan yang demikian itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3 Eksepsi Objek Gugatan;

- Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat berdalih bahwa berasal dari tanah sdr. Hanapi, namun tidak diuraikan waktu dan bukti apa pembelian tersebut, di sisi lain dilakukan pembelian tanah dengan bukti apa juga tidak diuraikan dalam gugatannya, sehingga kalau uraian gugatan masalah jual beli maka petitumnya dan atau tuntutan Penggugat berhubungan dengan jual beli antara Penggugat dengan sdr. Hanapi dan bukan dengan Tergugat;
- Bahwa begitu pula kapan objek sengketa dikuasai Penggugat juga tidak diuraikan dan hanya semata-mata menguraikan tanah Hanapi, dan kalau memang Penggugat berhak atas tanah maka diuraikan pembelian tanah di waktu dan tempat dimana?, dan karenanya gugatan Penggugat hanyalah rekayasa yang sifatnya hanya mencari-cari alasan untuk menguasai tanah hak Tergugat;
- Bahwa dengan tidak sempurnanya alasan objek gugatan maka gugatan Penggugat beralasan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- 1 Bahwa mohon apa yang diuraikan dalam bagian konvensi di atas dinyatakan bagian dari pada rekonvensi ini;
- 2 Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sekitar akhir tahun 2012 ada mendatangkan batu-batu dan bahan bangunan yang ditumpuk di atas tanah sehingga merusak lingkungan tanah dan mengganggu kebersihan tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan karena itu mohon kiranya Tergugat Rekonvensi dihukum segera mengosongkan bahan bangunan dan batu-batu di atas tanah sengketa;
- 3 Bahwa bilaman tidak segera mengosongkan batu dan bahan bangunan di atas tanah sengketa maka mohon Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum membayar uang ganti rugi biaya mengosongkannya sebanyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- 4 Bahwa selain itu dikarenakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengutarakan mendapatkan tanah dengan bukti Surat Keterangan

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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tanah Nomor 106/DK/XI/1985 tanggal 03 November 1985 dikeluarkan Kepala Desa Kubu Kecamatan Kumai Kabupaten Kotawaringin Barat sedangkan objek tanahnya tidak pernah ada dan tidak dapat dibuktikan maka mohon kiranya Surat Keterangan Tanah Nomor 106/DK/XI/1985 tanggal 03 November 1985 tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam rekonsensii menuntut kepada Pengadilan Negeri Pangkalan Bun supaya memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonsensi mendatangkan batu dan bahan bangunan dan menumpuk di atas tanah sengketa yang benar milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat Rekonsensi;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk mengosongkan batu dan bahan bangunan di atas tanah sengketa;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi membayar kepada Penggugat Rekonsensi uang sebanyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) bilamana Tergugat Rekonsensi dalam waktu seminggu setelah putusan tidak mengosongkan bahan bangunan di atas tanah sengketa;
- Menyatakan Surat Keterangan Tanah Nomor 106/DK/XI/1985 tanggal 03 November 1985 tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Biaya perkara dibebankan kepada Tergugat Rekonsensi seluruhnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pangkalan Bun telah memberikan Putusan Nomor 09/Pdt.G/2013/PN.P.BUN. tanggal 18 November 2013 dengan amar sebagai berikut:

A Dalam Konvensi:

I Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

II Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

- 2 Menyatakan obyek sengketa sebidang tanah dengan ukuran 25 m x 150 m yang terletak di Jalan Makmur RT.09, RW.03, Desa Kubu, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, dengan batas-batas:
  - a Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Umar;
  - b Sebelah Timur berbatasan dengan Pantai Laut Kubu;
  - c Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai Batu/Hasan;
  - d Sebelah Barat berbatasan dengan Hutan Kosong;

Merupakan sah milik Penggugat;

- 3 Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai objek sengketa dan melakukan persiapan membangun rumah tinggal merupakan perbuatan melawan hukum;
- 4 Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat ;

B Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

C Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp4.616.000,00 (empat juta enam ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat Putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Palangka Raya dengan Putusan Nomor 16/PDT/2014/PT. PR. tanggal 10 Juni 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 16 Juli 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Juli 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 Juli 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 09/PDT.G/2013/PN.P.Bun yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pangkalan Bun, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Agustus 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 5 Agustus 2014 Kemudian Tergugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun pada tanggal 8 Agustus 2014;

**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. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

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/ Pemanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1 Bahwa Putusan Hakim Banding yang hanya mengambil alih semua pertimbangan hukum daripada Putusan Hakim Pertama telah terjadi kekeliruan hukum tertulis (*contrary to written law*) dan penerapan hukum bertentangan satu dengan yang lain, diantaranya dapat diperhatikan dalam pertimbangan hukumnya:

1 Bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat “bahwa Penggugat pemilik sebidang tanah perbatasan yang berukuran lebar 25 m, panjang 250 m, yang berasal dari Hanapi, yang membeli dari Jidi yang terletak di di Jalan Makmur RT.09 Desa Kubu, Kabupaten Kotawaringin Barat sebagaimana Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala Desa Kubu Nomor 106/DK/XI/1985 tanggal 03 Nopember 1985” dalil yang demikian berarti adanya hak milik seseorang yang diakui oleh hukum positif, yaitu tidak bertentangan dengan UUPA Nomor 5 Tahun 1960. Namun dalam pertimbangan hukum Hakim Pertama hanya memperhatikan bukti P.2, yaitu Surat Keterangan Tanah Nomor 106/DK/XI/1985 Tgl.3 Nopember 1985 yang diatas namakan Hanapi dan bukan atas nama Hasan (Penggugat) dan disisi lain hanya memperhatikan bukti P.1, yaitu Surat Keterangan Jual Beli Nomor 05/ DK/V/1984 tanggal 1 Nopember 1985, dalam rangkaian ini mana bukti adanya hak milik dari sdr Jidi sebagai pihak yang menggarap tanah sengketa dan dasar hukum apa dia menjual tanah sengketa kepada Sdr. Hanapi?, sehingga bertentangan dengan hukum sebab sahnya jual beli sebidang tanah harus dilakukan dimuka Pejabat Akte Tanah (PPAT) dalam hal ini baik Camat atau Notaris. Disisi lain untuk dapat dinyatakan seseorang mempunyai hak milik sebidang tanah maka menurut hukum sesuai Pasal 3 Pemanagria Nomor 3 Tahun 1993 dinyatakan bahwa: Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberikan putusan mengenai: “Pemberian hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 ha (dua hektar), pemberian hak milik atas tanah, bukan saja diberikan kepada perseorangan tetapi juga dapat diberikan kepada badan-badan hukum. Dalam hal ini telah keliru

**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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

menafsirkan hukum tentang hak milik sebidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat;

2 Bahwa penapsiran Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 237K/Sip/1968 tanggal 20 Juli 1968 juga terjadi kekeliruan mengkonstruksikannya dengan fakta hukum sebab masalah etika baik jual beli antara pihak tersebut bukan dalam masalah adanya sengketa objek penguasaan sebidang tanah, hal ini malah menyalahi hukum sebab sekiranya sdr. Jidi mempunyai hak milik menjual sebidang tanah kepada Hanapi dan disisi lain sdr. Jidi juga menjual sebidang tanah yang sama objeknya kepada si A yang dilakukan bukan dimuka Kepala Desa, maka siapa yang terang terangan mendapat hak di muka Kepala Desa dipandang beritikad baik dan mendapat perlindungan hukum. Dalam perkara ini bukan ada dua subjek pembeli sebidang tanah namun ada dua pihak yang mendalilkan mempunyai hak menguasai sebidang tanah berasal dari membuka hutan sebagai tanah Negara;

1 Bahwa Pengadilan Tinggi Palangka Raya dan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun telah terjadi kelalaian atas penilaian alat bukti antara P.2 dengan T.1 sebab beban pembuktian dari Penggugat menilai bukti P.2, yaitu sebagai Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (Kepala Desa Kubu) sedangkan bukti T.1 juga sebagai Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (Kepala Desa Kubu), dimana menurut hukum bilamana antara Keputusan yang satu dengan yang lain terdapat obyek yang sama maka harus diuji di Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan diuji oleh Hakim Pengadilan Negeri, sebab dalam perkara perdata Hakim Perdata terikat dengan pembuktian formil dan bukan pembuktian materiil, apalagi bilamana ada dua Keputusan Kepala Desa antara Tahun 1961 dengan tahun 1985 maka yang harus diperhatikan dan mempunyai nilai pembuktian adalah Keputusan yang lebih dahulu, yaitu terbitan pada Tahun 1961, bukan Tahun 1985. Dalam hal ini terjadi kelalaian dalam penilaian bukti, sehingga dipandang telah terjadi kekeliruan penerapan hukum sebab hal itu tidak mencerminkan rasa keadilan dan azas kepatutan. Dengan demikian dalil Penggugat yang mengatakan mempunyai hak milik sebidang tanah di jalan Makmur Desa Kubu kecamatan Kumai Kab. Ktw. Barat sudah dapat dipatahkan oleh dalil Tergugat. Sekalipun bukti P.2 diregister di kantor Camat akan tetapi hal demikian bukan suatu keputusan yang menilai bukti itu sebagai bukti autentik sebab pencatatan itu hanya bersifat administrasi dan

**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. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukan mempunyai nilai adanya hak milik sebidang tanah seseorang atau bukan merupakan sahnya hak milik Penggugat;

2 Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Palangka Raya dan Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Bun telah melanggar prinsip-prinsip hukum yang berlaku, hal ini dapat dicermati dalam pertimbangan hukumnya, yaitu:

1 Bilamana kita menggali keadaan semula penggarapan tanah yang dikuasai Negara dilakukan oleh masyarakat sekitarnya yang benar-benar berdomicili disekitar tanah tersebut, dan setiap masyarakat yang telah membuka hutan dan mempehatikan tanah tersebut maka sudah mempunyai hubungan sosial atas tanah yang dikuasainya, dan baru kemudian bilamana hal tersebut diajukan permohonan kepada Pemerintah RI Cq. Badan Pertanahan Nasional maka seseorang atau badan hukum dapat memperoleh hak milik, hak guna usaha dll sesuai dengan prinsip hukum positif, sebagaimana diatur Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA. Di Desa Kubu Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat sudah menjadi kebiasaan masyarakat disana bahwa masyarakatnya menembangkan tanah untuk bertani, bercocok tanam dan bertempat tinggal disekitar tanah yang digarapnya dan kemudian diajukan kepada Pemerintah setempat, yang biasanya hanya dibuatkan surat keterangan tanah, baik itu pernyataan daripada perseorangan tersebut dan ada pula dinyatakan oleh Kepala Desa setempat. Dikarenakan sejak dahulu masyarakat disekitar Desa Kubu adalah mempunyai saling percaya dan saling menghormati maka cukup membuktikan bahwa tanah tersebut diberikan patok kayu dan hanya ditanami berbagai tanaman;

2 Bahwa memperhatikan pihak Tergugat sejak Tahun 1961 bersama orang tuanya membuka hutan sebagai tanah Negara dan kemudian atas penguasaan tanah yang lebarnya dan panjangnya yang digarap telah dibuatkan Surat Keterangan Tanah oleh Kepala Desa Kubu, dan penguasaan tanah ini berlanjut dan tidak putus sehingga setiap orang sekitarnya dapat mengetahui penguasaan tanah yang berasal daripada tanah Negara, dan terbukti Pihak Tergugat diatas tanah sebagaimana terdapat dalam bukti T.1 tersebut bukan saja Tergugat sendiri mendirikan rumah tempat tinggalnya namun masih ada keluarganya juga mendirikan rumah tempat tinggalnya, sedangkan pihak Penggugat yang hanya membeli dari Hasan dan Hasan memperoleh dari sdr Jedi belum ada tanda

**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. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

tanda apapun diatas tanah yang benar pernah membuka hutan tanah Negara, dan sekalipun adanya Surat Keterangan Tanah namun surat itu bukan sebagai Keputusan Kepala Desa Kubu membenarkan adanya penguasaan sebidang tanah, apalagi dari semua saksi-saksi yang diajukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat tidak mengenal adanya sdr Jedi pernah membuka hutan atau menggarap tanah Negara.

Semuanya itu adalah sebagai hukum yang hidup dimasyarakat bahwa seseorang harus dihormati menguasai tanah bilamana memang benar adanya tindakan atau perbuatan membersihkan hutan dan membersihkan ladang dan ada tanda tanda pernah ditanami dengan berbagai tanaman diatas lahan tanah tersebut. Bilamana seseorang tiba-tiba menjual tanah dan kemudian didaftarkan di Kantor Kepala Desa maka harus adanya Tim verifikasi apakah benar lahan tanah itu hasil garapan membuka hutan tanah Negara, bilamana pada kenyataannya tidak pernah ada maka menurut hukum harus mengesampingkan pengakuan untuk diteruskan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan sertifikat hak milik. Dengan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas maka cukup alasan bahwa Hakim Tinggi dan Hakim Pertama dalam pertimbangan hukumnya tidak memperhatikan prinsip hukum yang hidup dimasyarakat;

- 3 Bahwa Pengadilan Tinggi Palangka Raya dan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun telah terjadi kekeliruan menerapkan hukum sebab pertimbangan hukumnya hanya bersifat logika hukum, hal ini terlihat sekali pada saat pemeriksaan setempat dilakukan Majelis Hakim Pertama, cukup jelas Penggugat tidak dapat menunjukkan batas tanah dan tanda tanda apa saja tanah sengketa yang dibelinya dari Hanapi, apalagi mengenai perbatasan tanah sudah jelas terjadi kekeliruan penyebutan disebelah kiri/utara dan sebelah depan/timur dan disebelah kanan/selatan, dan pada saat dipasang kompas juga membuktikan objek sengketa menjadi kabur alias tidak jelas, namun Hakim Pertama menggunakan logika hukum untuk memberikan alasan agar tetap cocok dengan maksud gugatan Penggugat, dari itu antara dalil gugatan dengan petitum gugatan tidak bersesuaian , sehingga gugatan tersebut seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;
- 4 Bahwa Pengadilan Negeri Pangkalan Bun dan Pengadilan Tinggi Palangka Raya sangat tidak adil menerapkan hukum pembuktian keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat sebab kedua saksi yang diajukan Tergugat sejak dahulu sebelum Tahun 1985 tanah dengan panjang dari muka kebelakang 600 m dan lebar dari kiri ke kanan 170 m tersebut memang sampai sekarang ada batas-batasnya dan berdiri

**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. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beberapa buah rumah dari keluarga Tergugat, dan saksi benar mengetahui adanya penggarapan tanah di Desa Kubu sejak orang tua Bapak Tergugat bernama Ramli, walaupun tinggal jauh dari Desa Kubu akan tetapi kedua saksi pernah tinggal di Desa Kubu dan kedua saksi mampu memberikan keterangan adanya bekas pondok rumah tempat tinggal di areal tanah sengketa dan adanya tanaman yang pernah ditanam oleh orang tua Tergugat dan Tergugat sendiri, bahkan kedua saksi menerangkan mengenai sdr. Jidi tidak pernah ada menggarap tanah sengketa. Begitu pula nama Hanapi juga tidak pernah ada menguasai tanah sengketa, jadi pada kesimpulannya adalah adanya suatu rekayasa membuat Surat Keterangan Penguasaan Tanah seakan-akan dikuasai oleh Hanapi dan didaftarkan kepada Kepala Desa Kubu. Dengan demikian membuktikan Hakim Pertama dan Hakim Tinggi dalam penerapan hukum tidak teliti dan tidak seksama menelaah perkara ini sehingga membuktikan keputusannya tidak mencerminkan rasa keadilan, oleh karena itu mohon kiranya Majelis Hakim Agung Yang Mulia berkenan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya dan Putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun dan mengadili sendiri.

Berdasarkan alasan hukum yang diajukan oleh Pemohon Kasasi diatas, kiranya besar harapan Pemohon Kasasi kepada Majelis Hakim Agung Yang Mulia untuk memberikan putusan berbunyi:

m e n g a d i l i

- 1 Menyatakan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi semula Tergugat/ Pemanding diterima;
- 2 Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 16/ PDT/2014/ PT.PR. Tanggal 10 Juni 2014 dan Putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 09/Pdt.G/2013/PN.P.Bun Tanggal 18 Nopember 2013, dan mengadili sendiri;
- 3 Menyatakan menolak seluruhnya gugatan Penggugat dan setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- 4 Mengabulkan gugatan rekopensi dari Penggugat Rekovensi;
- 5 Biaya perkara seluruhnya baik pada tingkat pertama, tingkat banding dan tingkat kasasi dibebankan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi;

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

mengenai alasan-alasan kasasi ke-1 sampai dengan ke-5:

**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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

*Judex Facti* (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) sudah tepat dan benar bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Palangka Raya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Saleh 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 **SALEH** tersebut;
- 2 Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/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 **24 Februari 2015** oleh **Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, S.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. HABIBURAHMAN, S.H.,M.H.**, dan **Dr. H. ZAHRUL RABAIN, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **NINIL EVA YUSTINA, S.H.,M.Hum.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Anggota-anggota,

ttd./

**Dr. HABIBURAHMAN, S.H.,M.H.**, **Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, S.H.**,

ttd./

Ketua Majelis,

ttd./

**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. | 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

**Dr. H. ZAHRUL RABAIN, S.H., M.H.,**

Panitera Pengganti,

ttd./

**NINIL EVA YUSTINA, S.H.,M.Hum.,**

Biaya Kasasi:

1 Meterai .....	Rp 6.000,-
2 Redaksi .....	Rp 5.000,-
3 Administrasi Kasasi ...	<u>Rp 489.000,-</u>
J u m l a h .....	Rp 500.000,-

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. PANITERA  
PANITERA MUDA PERDATA

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.,**

**NIP: 19610313 198803 1003**

**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. / Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)



**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. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id

**PUTUSAN**

Nomor : 16/PDT/2014/PT.PR.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Palangka Raya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**SALEH** , Pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Makmur RT. 09, RW. 03,

Desa Kubu, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada

H. ABDULLAH, SH, Advokat pada Kantor Advokat

H. ABDULLAH M. SALEH, SH & Associates,

beralamat di Jalan Gunung Sari Raya RT. 13 No.

29 Lantai II Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat

Kuasa Khusus tertanggal 09 April 2013, yang

telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Pangkalan Bun, No. 27/SKKH/2013/PN.P.BUN,

pada tanggal 09 April 2013, semula sebagai

Tergugat selanjutnya sekarang sebagai

**PEMBANDING ;**

**M E L A W A N**

**HASAN**, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jln. Pangeran Antasari,

Gang Angsana No. 18 RT. 04, Kelurahan Raja,

Pangkalan Bun;

Hal. 1 dari 8 Hal. Putusan No. 09/PDT/2013/PT.PR

**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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada ABDUL SYUKUR, SH, Advokat-Penasehat Hukum di Pangkalan Bun, beralamat di Jalan Sutan Syahrir, Gang Lombok, RT. 03, RW. 01, Kelurahan Madurejo, Pangkalan Bun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 April 2013, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun, No. 33/SK.KH/2013/PN.P.BUN, pada tanggal 23 April 2013, semula sebagai Penggugat selanjutnya sekarang sebagai

### **TERBANDING ;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palangka Raya, tanggal 13 Maret 2014 Nomor : 16/Pen.PDT/2014/PT.PR., tentang penunjukan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang akan memeriksa dan memutus perkara ini dalam tingkat Banding ;

Telah membaca pula berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Mengutip uraian sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun tanggal 18 Nopember 2014 Nomor : 09/Pdt.G/2013/PN.P.Bun yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

#### **A. DALAM KONPENSI :**

##### **I. DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

##### **II. DALAM POKOK PERKARA :**

#### **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. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan obyek sengketa sebidang tanah dengan ukuran 25 m x 150 m yang terletak di Jln. Makmur RT. 09, RW. 03, Desa Kubu, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, dengan batas-batas :
  - a. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Umar;
  - b. Sebelah Timur berbatasan dengan Pantai Laut Kubu;
  - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai Batu/ Hasan;
  - d. Sebelah Barat berbatasan dengan Hutan Kosong;Merupakan sah milik Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai obyek sengketa dan melakukan persiapan membangun rumah tinggal merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat ;

### B. DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi untuk seluruhnya ;

### C. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp. 4.616.000,00 ( empat juta enam ratus enam belas ribu Rupiah ) ;

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pangkalan Bun, yang menyatakan bahwa

Hal. 3 dari 8 Hal. Putusan No. 16/PDT/2014/PT.PR

#### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pada hari Jumat tanggal 06 Desember 2013, pihak Pembanding semula Tergugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus dalam putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun tanggal 18 Nopember 2013 Nomor : 09/Pdt.G/2013/PN.P.Bun untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pangkalan Bun yang menyatakan bahwa pada tanggal 12 Desember 2013 surat permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding semula Penggugat ;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tertanggal 23 Januari 2014, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Pangkalan Bun pada tanggal 30 Januari 2014 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 01 Pebruari 2014 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II serta Turut Terbanding;

Membaca surat kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat tanpa tanggal, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Pangkalan Bun pada tanggal 07 Pebruari 2014 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 11 Pebruari 2014 ;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara Nomor : 09/Pdt.G/2013/PN.P.Bun yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pangkalan Bun telah memberi kesempatan kepada Pembanding

**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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Tergugat pada tanggal 13 Januari 2014 dan kepada Terbanding

semula Penggugat pada tanggal 10 Januari 2014;

### TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun tanggal 18 Nopember 2013 Nomor : 09/Pdt.G/2013/PN.P.Bun, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa setelah membaca secara cermat isi memori banding dari Pembanding semula Tergugat, .....

Hal. 5 dari 8 Hal. Putusan No. 16/PDT/2014/PT.PR

**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. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun tanggal 18 Nopember 2013 Nomor : 09/Pdt.G/2013/PN.P.Bun, dapat dipertahankan dalam Peradilan tingkat banding dan oleh karenanya **haruslah dikuatkan;**

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pemanding semula Tergugat tetap berada dipihak yang kalah, baik dalam Peradilan tingkat pertama maupun dalam Peradilan tingkat banding, maka semua biaya

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. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan

kepadanya ;

Mengingat Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 49 Tahun 2009, Pasal-Pasal dalam R.Bg dan BW, serta Peraturan Perundang-undangan dan ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan ;

### MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun tanggal 18 Nopember 2013 Nomor : 09/Pdt.G/2013/PN.P.Bun yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pemanding semula Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palangka Raya, pada hari **Selasa** tanggal **10 Juni 2014**, oleh kami **I NYOMAN KARMA, SH, MH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Palangka Raya selaku Ketua Majelis dengan **RUMINTANG, SH, MH.**, dan **MULYANTO, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota, serta dibantu oleh **AKRI YULIANI, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak berperkara ini ;

Hal. 7 dari 8 Hal. Putusan No. 16/PDT/2014/PT.PR

#### 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. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

**RUMINTANG, SH, MH**

**MULYANTO, SH**

Hakim Ketua,

**I NYOMAN KARMA, SH, MH**

Panitera Pengganti,

**AKRI YULIANI, SH**

**PERINCIAN BIAYA PERKARA :**

1. Redaksi Putusan.....	Rp. 5.000,-
3. Meterai Putusan .....	Rp. 6.000,-
2. Biaya Proses.....	Rp 139.000,-
	=====
Jumlah : .....	Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

UNTUK TURUNAN RESMI :  
Pengadilan Tinggi Palangka Raya  
Panitera,

Drs. PHILIP, SH  
NIP. 195706261981031005

**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. | Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

**Hukum Adat**

*Djual-beli tanah jang dilakukan dengan terang2an dimuka pedjabat desa.*

Putusan Mahkamah Agung tgl. 20 Djuli 1968 No. 237 K/Sip/1968.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANA JANG MAHA ESA**

**M A H K A M A H     A G U N G**

mengadili dalam tingkat kasasi telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

*Hadji Saleh*, bertempat tinggal didesa Tumpukrenteng, ketjamatan Turen, kabupaten, Malang,

penggugat untuk kasasi, dahulu tergugat ke-I-terbanding,

m e l a w a n :

*Bukasan alias H. Saud*, bertempat tinggal didesa Brengkal, Ketjamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang,

tergugat dalam kasasi, dahulu penggugat-pembanding,

d a n

*P. Napik*, bertempat tinggal didesa Panggungredjo, Ketjamatan Gondanglegi tersebut,

turut-tergugat dalam kasasi, dahulu tergugat ke-II-terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat2 jang bersangkutan;

Menimbang bahwa dari surat2 tersebut ternjata, bahwa sekarang tergugat dalam kasasi sebagai penggugat-asli telah menggugat sekarang penggugat untuk kasasi dan turut-tergugat dalam kasasi sebagai tergugat2-asli dimuka Pengadilan Negeri Malang pada pokoknja atas dalil, bahwa penggugat-asli adalah pemilik dari sebidang tanah sawah terletak didesa Panggungredjo, Ketjamatan Gondanglegi dengan batas2 seperti disebut dalam surat gugat asal dapat beli dari tergugat-asli II dalam tahun 1950 dengan harga Rp. 1.550,— bahwa tanah tersebut tanpa alasan jang sjah dan karena itu tanpa hak sedjak tahun 1954 telah digarap dan dikerdjakan oleh tergugat-asli I; bahwa penggugat-asli telah berulang2 dengan djalan damai berusaha untuk mendapatkan kembali sawah tersebut dari tergugat-asli I, baik setjara langsung maupun dengan perantaraan pihak pamongpradja, akan tetapi tidak berhasil, maka oleh karena demikian penggugat-asli menuntut supaja Pengadilan Negeri Malang memberi putusan sebagai berikut:

1. Menjatakan dan menetapkan dengan sjah, bahwa penggugat adalah jang

- berhak serta pemilik dari tanah sawah yang menjadi perkara ini;
2. Menghukum oleh karenanya para tergugat untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah sawah tersebut dengan segalanya berikut keluargan dan siapapun saja yang turut memakai serta mengerdjakan tanah sawah itu atas perkenan atau pertanggungan para tergugat dan selanjutnya untuk menjerahkan tanah sawah tersebut dalam keadaan kosong kepada penggugat atau kuasanya, bilamana perlu dengan jalan kekerasan dan bantuan pihak Polisi;
  3. Menghukum tergugat II untuk tunduk kepada dan mentaati segala keputusan dalam perkara ini;
  4. Menghukum pula tergugat I untuk membayar segala biaya yang terbit dalam perkara ini, begitupun pula tergugat ke-II jika ia menentang dan menghalang-halangi keputusan itu;

bahwa tuntutan tersebut telah ditolak oleh Pengadilan Negeri Malang dengan putusannya tanggal 22 Agustus 1966 No. 355/1965 Pdt, putusan man dalam tingkat banding atas permohonan penggugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusannya tanggal 14 Nopember 1966 no. 107/1967 Pdt., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding dan penggugat-pembanding;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 22 Agustus 1966 No. 355/1965 Pdt. yang dimintakan banding;

Dan memberi peradilan sendiri:

Mengabulkan gugatan penggugat-pembanding untuk sebagian;

Menjatakan dijual-beli tanah sawah sengketa antara penggugat-pembanding dan tergugat II-terbanding dan tergugat II-terbanding adalah sah;

Menjatakan bahwa penggugat-pembanding adalah pemilik sah dari tanah sawah sengketa;

Menghukum tergugat-I-terbanding untuk menjerahkan tanah sawah sengketa yang terletak didesa Pangungredjo, Kecamatan Gondanglegi tersebut dalam persil No. 36 S II luas kurang lebih 0,494 Ha. (setelah diukur kembali pada tahun 1953 ternyata susut) dengan batasannya:

sebelah Utara : tanahnya Hadji Madani desa Boro,  
 sebelah Timur : jalan  
 sebelah Selatan : tanahnya pak Napik (tergugat II-terbanding);  
 sebelah Barat : tanahnya Hadji Chaeruddin;

Menghukum tergugat-II-terbanding untuk tunduk kepada putusan ini;

Menolak gugatan penggugat-pembanding untuk selebihnya;

Menghukum tergugat-I-terbanding untuk membayar biaya perkara baik dan

lam tingkat pertama sebanjak Rp. 122.000,- (seratus duapuluh dua ribu rupiah) dan dalam tingkat banding jang sampai kini diperhitungkan sebanjak Rp. 254,50 (duaratus limapuluh empat 50/100 rupiah), begitu djuga tergugat II-terbanding dihukum untuk turut membajar biaja perkara tersebut bila ia menentang atau menghalang2i keputusan ini;

bahwa sesudah putusan terachir ini diberitahukan kepada tergugat-I-terbanding pada tanggal 22 Djanuari 1968 dan kepada penggugat-pembanding pada tanggal 29 Djanuari 1968, kemudian terhadapnja oleh tergugat-I-terbanding diadjukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi setjara lisan pada tanggal 29 Djanuari 1968, sebagaimana ternjata dari surat keterangan No. 1/1968 jang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan mana kemudian disusul oleh memori alasan2nja jang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Pebruari 1968;

Menimbang terlebih dahulu, bahwa meskipun berdasarkan pasal 70 dari Undang2 No. 13 tahun 1965 sedjak Undang2 tersebut mulai berlaku pada tanggal 6 Djuli 1965 Undang2 Mahkamah Agung Indonesia dinjatakan tidak berlaku lagi, namun baik karena Bab IV Undang2 tersebut hanja mengatur kedudukan, susunan dan kekuasaan Mahkamah Agung, maupun karena Undang2 jang menurut pasal 49 ayat (4) dari Undang2 itu mengatur atjara-kasasi lebih landjut belum ada, maka Mahkamah Agung berpendapat, bahwa pasal 70 dari Undang2 tersebut diatas harus ditafsirkan sedemikian, sehingga jang dinjatakan tidak berlaku itu bukanlah Undang2 Mahkamah Agung Indonesia dalam keseluruhannja, melainkan khusus mengenai kedudukan, susunan dan kekuasaan Mahkamah Agung, oleh karena mana hal2 jang mengenai atjara-kasasi Mahkamah Agung masih perlu menggunakan ketentuan2 dalam Undang2 Mahkamah Agung Indonesia tersebut;

Menimbang bahwa alasan2 permohonan kasasi (risalah kasasi) diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri barulah pada tanggal 20 Pebruari 1968, sedang permohonan kasasi diterima pada tanggal 29 Djanuari 1968, dengan demikian penerimaan risalah kasasi itu telah melampaui tenggang jang ditentukan dalam pasal 115 ayat 1 Undang2 Mahkamah Agung Indonesia, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut harus dinjatakan tidak dapat diterima;

Memperhatikan pasal2 Undang2 jang bersangkutan, Peraturan Mahkamah Agung Indonesia No. 1 tahun 1963 dan pasal 46 Undang2 No. 13 tahun 1965;

#### MEMUTUSKAN :

- Menjatakan bahwa permohonan kasasi dari penggugat untuk kasasi *Hadji Saleh* tersebut tidak dapat diterima;

Menghukum penggugat untuk kasasi akan membajar biaja perkara dalam tingkat ini ditetapkan sebanjak Rp. 1.053,75 (seribu limapuluh tiga rupiah tudjuh puluh lima sen).

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 107/1967 Perdata.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN JANG MAHA ESA**

**PENGADILAN TINGGI DJAWA TIMUR DI SURABAJA** mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat bandingan, dalam sidang permusyawaratan telah mendjatuhkan putusan sebagai tertera dibawah ini dalam perkaranja:

*Bukasan alias H. Saudi*, bertempat tinggal didesa Brongkal, ketjamatan Gondanglegi, kabupaten Malang, penggugat-pembanding

m e l a w a n

1. *H. Saleh*, bertempat tinggal didesa Tumpukkranteng, ketjamatan Turen, kabupaten Malang;
2. *P. Napik*, bertempat tinggal didesa Panggungredjo, ketjamatan Gondanglegi, kabupaten Malang, para tergugat-terbanding

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membatja surat2 perkara dan semua surat jang berhubungan dengan perkara ini;

**Tentang kedjadian-kedjadian**

Mengutip uraian tentang hal ini jang termuat dalam turunan putusan jang didjatuhkan oleh Pengadilan Negeri Malang antara kedua belah pihak jang berperkara dan jang diutjapkan dimuka umum, dihadapan mereka pada tanggal 22 Agustus 1966 No. 355/1965 Pdt. jang pokok putusannja berbunji sebagai berikut:

Menolak gugatan untuk seluruhnja;

Menghukum penggugat untuk membajar segala beaja dalam perkara ini, jang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 122.000,- (seratus dua puluh dua ribu rupiah);

Membatja surat pernyataan jang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang bahwa pada tanggal 23 Agustus 1966 telah menghadap Miskam, selaku kuasa dari penggugat, mengajukan permohonan agar supaya perkaranja melawan para tergugat jang diputus oleh Pengadilan Negeri Malang dengan putusannja tertanggal 22 Agustus 1966 No. 355/1965 Pdt. diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat bandingan;

Menimbang, bahwa permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding dari penggugat-pembanding telah diberi tahukan kepada pihak lawannja para tergugat-terbanding dengan seksama;

Menimbang, bahwa kuasa penggugat-pembanding telah mengajukan surat pendielasan (memorie banding) tertanggal 10-1-1967, isi surat pendjelasan

mana telah diberi tahukan kepada pihak lawannja para tergugat-terbanding dengan seksama;

#### Tentang hukum

Menimbang, bahwa permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding dari kuasa penggugat-pembanding telah diajukan dalam waktu dan dengan tjara jang telah ditentukan didalam Undang2, oleh karena itu permohonan tersebut dapatlah diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi telah memperhatikan risalah banding (memorie banding) jang dibuat oleh Miskam, kuasa dari Bukasan penggugat sekarang pembanding, risalah banding mana dibuat pada tanggal 10 Djanuari 1967;

Menimbang, bahwa tergugat-I terbanding, pada hakekatnja tidak menjangkal kebenaran dalil gugatan-penggugat bahwa tanah sengketa dibeli lepas oleh penggugat dari tergugat II-terbanding;

Menimbang, bahwa tergugat II-terbanding mengaku mendjual tanah sengketa kepada penggugat pada tahun 1950, tanah mana ia menerima hibah dari ajahnja bernama H. Abdulsalam pada tahun 1945, dan setelah tanah dibeli oleh penggugat-pembanding, lalu dikerdjakan oleh penggugat sampai tahun 1953;

Menimbang, bahwa tergugat ke-I-terbanding mengadjukan turunan putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 7 Agustus 1952 Perdata No. 352/1951 jang telah mempunjai kekuatan pasti (bukti tanda T I biru) dalam putusan mana a.l. tanah sawah persil No. 36 S II didesa Panggungredjo seluas 1,004 Ha dinjatakan adalah warisan dari almarhum pak Gertek, oleh karena mana H. Mohamad Saleh alias Chamsi (sekarang tergugat I terbanding) dan Djabon alias pak Muski sebagai ahli waris bersama dari almarhum pak Gertek adalah berhak penuh atas barang2 warisan itu;

Menimbang, bahwa tanah sawah jang disengketakan dalam perkara jang dibanding ini adalah sebagian (separuh) dari tanah sawah didesa Panggungredjo persil No. 36 S II seluas 1,004 Ha jang mendjadi sengketa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 7 Agustus 1952 perdata No. 382/1951 diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena itu gugatan penggugat-pembanding dalam perkara ini haruslah dianggap sebagai gugatan perlawanan pihak ketiga (derden verzet);

Menimbang, bahwa dengan pengakuan tergugat II-terbanding jang diperkuat dengan keterangan saksi Notokaprawi (kepala desa Panggungredjo) serta isi buku letter C dari desa Panggungredjo mengenai tanah sengketa lagi pula isi surat bukti (tanda huruf P I-merah) dan tidak disangkalnja kebenaran dalil gugatan oleh tergugat ke I-pembanding, maka haruslah dianggap terbukti bahwa penggugat-pembanding telah membeli tanah sawah sengketa jaitu per-

sil No. 36 S II seluas 0,502 Ha (setelah diukur kembali pada tahun 1953 ternyata susut menjadi tinggal 0,494 Ha) dari tergugat II-pembanding pada tanggal 1 Agustus 1950 dengan harga Rp. 1.550,- yang dilakukan dimuka Kepala Desa Panggungredjo dengan disaksikan oleh Tjarik dan Kamituo;

Menimbang, bahwa dijual-beli tanah sengketa tersebut karena dilakukan dengan terang2an dimuka pedjabat2 desa, maka dianggap dilakukan dengan itikad baik maka pihak ketiga yang beritikad baik haruslah mendapat perlindungan hukum, dan oleh sebab itu dijual-beli tanah sengketa antara penggugat-pembanding dengan tergugat II-terbanding haruslah dianggap sjah; sekalipun tergugat II terbanding bukan pemilik sjah dari tanah sengketa seperti terbukti dalam putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 7 Agustus 1952 Perdata No. 382/1951;

Menimbang, bahwa oleh karena itu gugatan penggugat-pembanding haruslah dikabulkan sekedar mengenai patitum sub a s/d d, akan tetapi menolak permintaan supaya keputusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan ataupun banding karena itu bertentangan dengan surat edaran Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan2 tersebut diatas, putusan Pengadilan Negeri Malang tertanggal 22 Agustus 1966 No. 355/1965 Pdt. tersebut haruslah dibatalkan dengan memberi peradilan sendiri;

Menimbang, bahwa tergugat I-terbanding dalam perkara ini dinjatakan sebagai pihak yang kalah; oleh karena itu biaya2 jangs timbul dalam perkara ini baik dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding dibebankan kepadanya, betigu djuga untuk tergugat II terbanding dihukum untuk turut membayar beaja perkara ini apabila ia menentang atau menghalang2i keputusan ini;

Mengingat akan pasal2 yang bersangkutan dari Undang2 No. 20 tahun 1947, pasal II ayat 1 Undang2 Darurat No. 11 tahun 1955, pasal 181 (1) dan 182 H.I.R. bersambung dengan pasal II Aturan Peralihan Undang2 Dasar Republik Indonesia tahun 1945.

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

Menerima permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding dari penggugat-pembanding;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 22 Agustus 1966 No. 355/1965 Pdt. yang dimintakan banding;

Dan memberi peradilan sendiri:

Mengabulkan gugatan penggugat-pembanding untuk sebagian;

Menjatakan dijual beli tanah sawah sengketa antara penggugat-pembanding dan tergugat II-terbanding adalah sjah;

Menjatakan bahwa penggugat-pembanding adalah pemilik sah dari tanah

sawah sengketa;

Menghukum tergugat I-terbanding untuk menjerahkan tanah sawah sengketa yang terletak didesa Panggungredjo, ketjamatan Gondanglegi tersebut dalam persil No. 36 S II luas kurang lebih 0,494 Ha (setelah diukur kembali pada tahun 1953 ternyata susut) dengan batas2nja:

Sebelah utara	:	tanahnja Hadji Madani desa Dore;
Sebelah timur	:	djalan;
Sebelah selatan	:	tanahnja pak Napik (tergugat II terbanding)
Sebelah barat	:	tanahnja Hadji Chaeruddin;

Menghukum tergugat II-terbanding untuk tunduk kepada putusan ini;

Menolak gugatan penggugat-pembanding untuk selebihnja;

Menghukum tergugat I-terbanding untuk membayar biaja perkara baik dalam tingkat pertama sebanjak Rp. 122.000,— (seratus duapuluhdua ribu rupiah) dan dalam tingkat banding yang sampai kini diperhitungkan sebanjak Rp. 254,50 (duaratus limapuluh empat 50/100 rupiah), begitu djuga tergugat II-terbanding dihukum untuk turut membayar biaja perkara tersebut bila ia menentang atau menghalang2i keputusan ini;

Memerintahkan pengiriman sehelai turunan resmi dari putusan ini dengan disertai berkasnja perkara kepada Kepala Pengadilan Negeri Malang.

-----

JEMBER

Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 355/1965 Pdt.

## K E P U T U S A N

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN JANG MAHA ESA

PENGADILAN NEGERI DI MALANG jang mengadili perkara<sup>2</sup> perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan keputusan sebagai berikut dalam perkaranja:

*Bukasan*, bertempat tinggal didesa Brongkal, ketjamatan Gondanglegi, kabupaten Malang sebagai penggugat;

m e l a w a n :

1. *Hadji Saleh*, bertempat tinggal didesa Tumpukkrenteng, ketjamatan Turen, kabupaten Malang, sebagai tergugat I;
2. *Pak Napik*, bertempat tinggal didesa Gondanglegi Kulon, ketjamatan Gondanglegi, kabupaten Malang, sebagai tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah mendengar kedua belah pihak jang berperkara didalam persidangan;

Setelah membatja surat gugatan dan surat<sup>2</sup> bukti jang keseluruhannja terlampir didalam perkara ini;

Setelah mendengar saksi<sup>2</sup> jang diadjukano oleh kedua belah pihak;

#### Tentang duduknja perkara

Menimbang, bahwa penggugat dalam surat gugatannja jang dibuat oleh kuasanja Miskam, tertanggal Gondanglegi 21 Djuli 1965 pada pokoknja menerangkan sebagai berikut:

bahwa penggugat adalah pemilik dari dan jang maka dari itu berhak atas sebidang tanah sawah jang terletak didesa Panggungredjo, ketjamatan Gondanglegi tersebut diatas, tersebut dalam petok D. No. 17 persil No. 36 S. II luas  $\pm 0,494$  R.A. dengan batas<sup>2</sup>nja:

Sebelah Utara : tanahnja Hadji Madani desa Bore;  
Sebelah Timur : djalan  
Sebelah Selatan : tanahnja pak Napik tergugat II,  
Sebelah Barat : tanahnja Hadji Chaeruddin;

tanah mana asalnja dapatnja penggugat membeli dari tergugat II P. Napik alias Djasmin dalam tahun 1950 dengan harga Rp. 1.530,- (seribu limaratus tiga-puluh rupiah) kontan;

bahwa luas tanah sawah tersebut antara petok D. No. 17 dengan surat perdjandjian djual-belinja, ada perbedaan, jalah dipetok D. No. 17 luas 0,494 Ha. sedang disurat perdjandjian djual-beli luasnja 0,502 Ha. dan kini hanja kekeliruan administrasi sadja;

bahwa tanah tersebut tanpa alasan jang sjah dan jang maka dari itu tanpa hak, sedjak tahun 1954 digarap dan dikerdjakan oleh tergugat ke-I Hadji Saleh tersebut diatas, meskipun oleh penggugat telah berulang kali dan dengan djalan damai telah dimintanja baik setjara langsung, maupun dengan perantaraan pihak pamongpradja, daripada tergugat ke I, akan tetapi sia-sia belaka, tergugat ke I senantiasa menolaknya;

bahwa karena mana, penggugat memohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri di Malang, sudilah kiranja Bapak Ketua Pengadilan Negeri di Malang, setelah menentukan sesuatu hari sidang untuk memeriksa perkara ini, memerintahkan memanggil kedua belah pihak untuk datang menghadap sidang pada hari jang ditentukan, agar supaja disitu Pengadilan Negeri dapat memeriksanya perkara ini dan penggugat dapat mengadakan segala tuntutanja dan selandjutnja memohon kepada Pengadilan Negeri di Malang, agar supaja Pengadilan Negeri di Malang, mendjatuhkan keputusan jang dapat didjalankan terlebih dahulu, walaupun ada perlawanan atau permohonan pemeriksaan dalam tingkat bandingan (appel) sebagai berikut:

- a. Menjatakan dan menetapkan dengan sjah, bahwa penggugat adalah jang berhak serta pemilik dari tanah sawah jang mendjadi perkara ini;
- b. Menghukum oleh karenanja para tergugat untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah sawah tersebut dengan segalanja berikut keluarganja dan siapapun sadja jang turut memakai serta mengerdjakan tanah sawah itu atas perkenan atau pertanggungan para tergugat, dan selandjutnja untuk menjerahkan tanah sawah tersebut dalam keadaan kosong kepada penggugat atau kuasanja, bilamana perlu dengan djalan kekerasan dan bantuan fihak Polisi;
- c. Menghukum tergugat II untuk tunduk kepada dan mentaati segala keputusan dalam perkara ini;
- d. Menghukum pula tergugat I untuk membajar segala biaja jang terbit dalam perkara ini, begitupun pula terdakwa ke II djika ia menentang dan menghalang-halangi keputusan itu;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan jang telah ditetapkan, penggugat tidak datang menghadap sendiri, tetapi diwakili oleh kuasanja, sdr. Miskan, bertempat tinggal didesa Gondanglegi Kulon, ketjamatan Gondanglegi, sebagaimana ternjata dari surat-kuasa dibawah tangan tertanggal 21 Maret 1965, sedangkan para tergugat datang menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut baik objek ataupun para tergugat

terletak dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Malang dan termasuk kompetensinja karenanja harus diterima;

Menimbang, bahwa Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa, tetapi usaha-usaha baik Hakim tersebut sia belaka;

Menimbang, bahwa setelah surat gugatan dibatjakan kuasa pengguga menerangkan bahwa ia tetap pada gugatannya, sedangkan para tergugat tetap pada dalilnja masing2 dan kedua belah pihak tetap tidak dapat didamaikan;

Menimbang, bahwa tergugat I dalam djawaban lisannja didepan persidangan menerangkan, bahwa tanah sengketa berasal dari P. Gertek almarhur dan betul tanah tersebut digarap/dikerdjakan olehnja sedjak tahun 1950, sedangkan tergugat II dalam djawaban lisannja didepan persidangan menerangkan, bahwa tanah sengketa diperolehj dari almarhum H. Abd. Salam pada tahun 1945, dan pada tahun 1950 sebagian dari tanah tersebut olehnja didjual kepada penggugat dengan disaksikan oleh Kepala Desa dan Tjariknja; (bukti P. I merah), sehingga dengan demikian, baik tergugat I maupun tergugat I tidak menjangkal dalil penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran gugatannya, penggugat menjertakan bukti2 surat djual-beli sawah sengketa, surat ketetapan padjaj hasil bumi, serta surat pernyataan kepala Desa Panggungredjo, demikian pul turunan2 dari Letter C desa Panggungredjo, yang kesemuanja menggambarkan perpindahan hak milik atas tanah tersebut; (tertanda P. I, P. II, P. III, P. IV, P. V dan P. VI merah);

Menimbang, bahwa saksi penggugat bernama Notokafrawi Kepala Desa Panggungredjo yang didengar keterangannya dibawah sumpah dalam persidangan pada pokoknja menerangkan bahwa:

1. Saksi mengetahui tanah sengketa semula dimiliki oleh P. Napil (tergugat II) yang pada tahun 1950 telah didjual kepada penggugat;
2. Pada tahun 1951 tergugat I mengajukan gugatan kepada tergugat II mengenai tanah2 peninggalan almarhum P. Gertek perkara No 382/1951 Pdt. al. tanah sengketa dalam perkara ini yang waktu itu dikuasai tergugat II, dan dalam keputusan perkara No. 382/1951 Pdt. tersebut ternjata penggugatnja (jaitu tergugat I dalam perkara ini) dimenangkan;
3. bahwa pada tahun 1953 keputusan perkara perdata No. 382/1951 Pdt. tsb. telah dilaksanakan dengan melakukan pengosongan/pengusiran terhadap yang menguasai tanah2 peninggalan alm. pak Gertek termasuk tanah sengketa dalam perkara ini, meskipun tanah sengketa dalam perkara ini waktu itu menjadi milik dalam Letter C sudah tertulis atas nama Bukasan (penggugat);

Menimbang, bahwa asal mula tanah sengketa adalah bagian daripada pe

ninggalan/warisan almarhum P. Gertek jang dulu djatuh pada anak angkatnja jaitu H. Abd. Salam, demikian pula bahwa H. Abd. Salam djuga tidak mempunjai anak keturunan;

Menimbang, bahwa keadaan jang demikian itu tidak disangkal oleh penggugat, dan penggugat hanja mendasarkan gugatannja atas dasar pembalikan dari tergugat II;

Menimbang, bahwa tergugat I dimuka persidangan mengadjukan turunan vonis Pengadilan Negeri Malang tanggal 7 Agustus 1952 No. 382/1951 Pdt.;

Menimbang, bahwa selandjutnja keterangan tentang keadaan jang untuk singkatnja uraian keputusan ini sebagaimana tertjantum didalam berita-atjara persidangan pemeriksaan dalam perkara ini dan jang achirnja kedua belah pihak memohon keputusan.

#### Tentang hukumnja

Menimbang, bahwa maksud gugatan penggugat adalah sedemikian rupa sebagaimana tertjantum dalam surat gugatan tertanggal 21 Djuli 1965;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut berdasar pada dalil surat djual-beli tanggal 1 Agustus 1950 (P. I merah) berikut bukti2 lain (P. II, P. III, P. IV, P. V dan P. IV merah) jang kesemuanja terlampir, jaitu antara penggugat dengan tergugat II, jang manakesemuanja itu tidak ditanggapi atau tidak disangkal baik oleh tergugat I maupun oleh tergugat II;

Menimbang, bahwa namun demikian tergugat I mengadjukan surat keputusan Pengadilan Negeri Malang tertanggal 7 Agustus 1952 dengan menjatakan, bahwa tergugat II tidak berhak mendjual tanah sengketa, karena tergugat II bukan achliwaris daripada almarhum H. Abd. Salam;

Menimbang, bahwa tanah peninggalan almarhum P. Gertek termasuk tanah sengketa, seharusnya djatuh pada saudara2 daripada almarhum P. Gertek jang menurunkan tergugat I, karena baik almarhum P. Gertek maupun H. Abd. Salam sama2 tidak mempunjai waris;

Menimbang, bahwa dengan demikian tanah sengketa sekarang bagian daripada warisannja almarhum P. Gertek tidak dapat diperdjual-belikan oleh tergugat II jang terbukti bukan achliwaris daripada baik almarhum P. Gertek maupun H. Abd. Salam;

Menimbang, bahwa oleh karena hal tersebut diatas, maka pendjualan tanah sengketa oleh tergugat II kepada penggugat (P. I merah) harus dianggap tidak sjah, karena dilakukan oleh orang jang tidak berwenang, dan karenanja pula harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa karena gugatan daripada penggugat berdasar atas dasar surat djual-beli (P. I merah) tersebut djuga harus ditolak;

**Mengingat peraturan2 jang bersangkutan terutama dalam HIR.**

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

Menolak gugatan untuk seluruhnya;

Menghukum pengugat untuk membayar segala biaya dalam perkara ini, jang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 122.000,— (seratus duapuluh dua ribu rupiah).

