



SKRIPSI

JUAL BELI TANAH MILIK ORANG LAIN TANPA HAK

(Kajian Putusan Mahkamah Agung Perkara No. 905 K/Pdt/2008)

UNLAWFUL TRANSACTION OF LAND PROPERTY OF OTHERS

(Legal Studies of Supreme Court Verdict No.905K/Pdt/2008)

RIAN SATRIA TAMA

NIM: 100710101260

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2016

SKRIPSI

JUAL BELI TANAH MILIK ORANG LAIN TANPA HAK

(Kajian Putusan Mahkamah Agung Perkara No. 905 K/Pdt/2008)

UNLAWFUL TRANSACTION OF LAND PROPERTY OF OTHERS

(Legal Studies of Supreme Court Verdict No.905K/Pdt/2008)

RIAN SATRIA TAMA

NIM: 100710101260

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

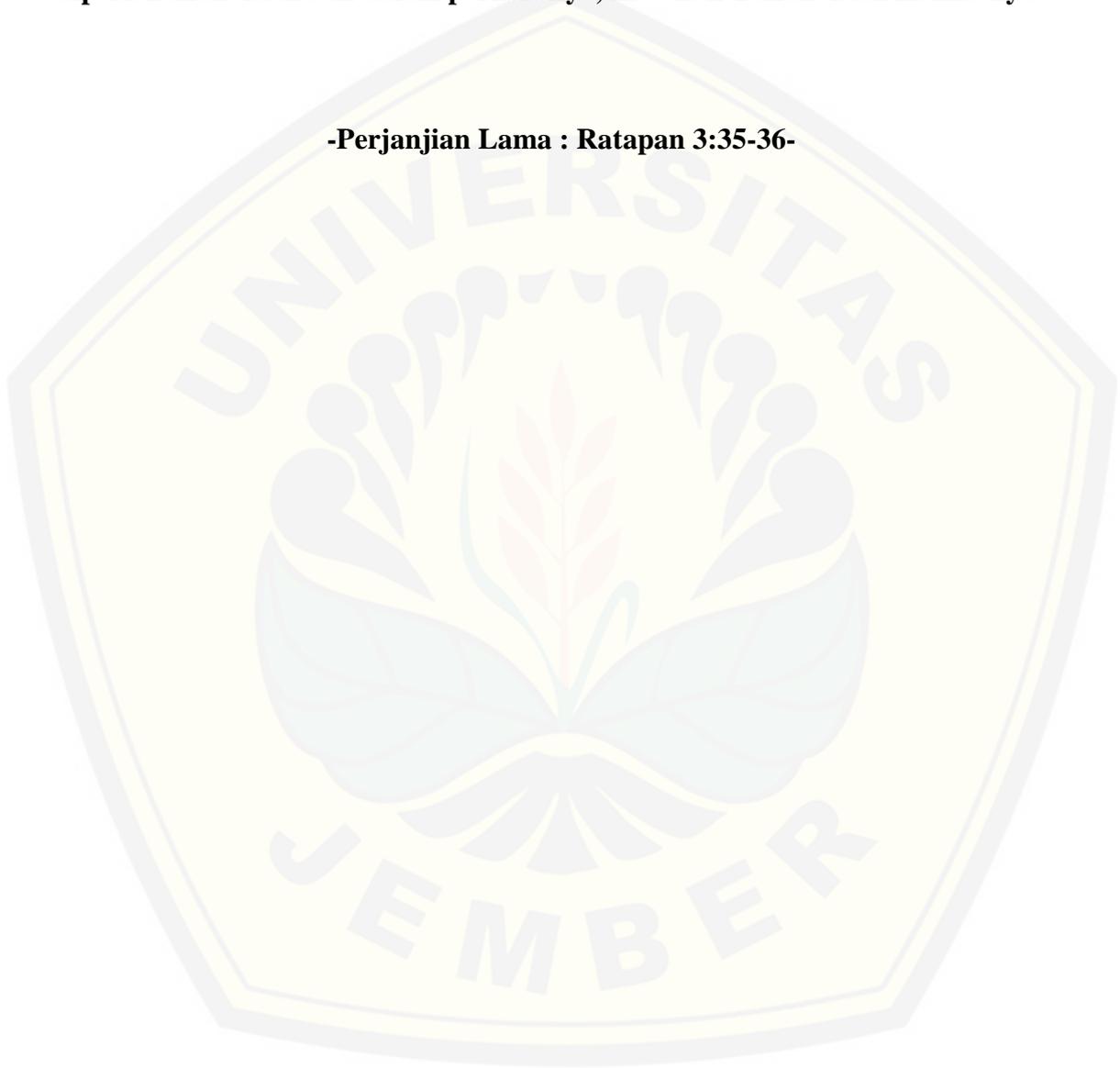
FAKULTAS HUKUM

2016

MOTTO

“Kalau hak orang dibelokkan di hadapan Yang Maha Tinggi, atau orang diperlakukan tidak adil dalam perkaranya, masakan Tuhan tidak melihatnya?”

-Perjanjian Lama : Ratapan 3:35-36-



PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tuaku, ayahanda Bambang Setiantoro dan Ibunda Rini Syafiati atas do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungannya yang telah diberikan dengan tulus ikhlas;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan;
3. Seluruh Guru dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran.

JUAL BELI TANAH MILIK ORANG LAIN TANPA HAK

(Kajian Putusan Mahkamah Agung Perkara No. 905 K/Pdt/2008)

UNLAWFUL TRANSACTION OF LAND PROPERTY OF OTHERS

(Legal Studies of Supreme Court Verdict No.905K/Pdt/2008)

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjanah Hukum pada program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

RIAN SATRIA TAMA

NIM: 100710101260

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2016

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL, 28 September 2016**

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,

I WAYAN YASA, S.H., M.H.

NIP : 196010061989021001

Dosen Pembimbing Anggota,

FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H., M.H.

NIP : 198009212008011009

PENGESAHAN

JUAL BELI TANAH MILIK ORANG LAIN TANPA HAK

(Kajian Putusan Mahkamah Agung Perkara No. 905 K/Pdt/2008)

Oleh :

RIAN Satria Tama
NIM : 100710101260

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,

I Wayan Yasa, S.H., M.H.
NIP : 196010061989021001

Firman Floranta Adonara, S.H., M.H.
NIP : 198009212008011009

Mengesahkan,
Kementrian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Penjabat Dekan,

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

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:

Hari :Rabu
Tanggal : 28
Bulan : September
Tahun : 2016

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum
Universitas Jember,

PANITIA PENGUJI

Ketua,

Sekretaris,

Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.
M.H.NIP: 195701051986031002
NIP:197703022000122001

Emi Zulaika, S.H.,

ANGGOTA PANITIA PENGUJI

1. **I Wayan Yasa, S.H., M.H.** : _____
NIP: 196010061989021001
2. **Firman Floranta Adonara, S.H., M.H.** : _____
NIP: 198009212008011009

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rian Satria Tama
NIM : 100710101260

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : **Jual Beli Tanah Milik Orang Lain Tanpa Hak** ; adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 28 September 2016

Yang membuat pernyataan,

RIAN Satria TAMA
NIM : 100710101260

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji Tuhan dan rasa syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : **Jual Beli Tanah Milik Orang Lain Tanpa Hak**; Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, yaitu :

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., selaku pembimbing skripsi;
2. Bapak Firman Floranta Adonara, S.H., M.H., sebagai pembantu pembimbing skripsi;
3. Bapak Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., selaku ketua panitia penguji;
4. Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H., selaku sekretaris penguji;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Ibu Dr. Dyah Ochtorina, S.H., M.Hum., selaku Penjabat Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan II, dan Bapak Iwan Rachmad S., S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak dan Ibu Dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan;
7. Orang tuaku, Ayahanda Bambang Setiantoro dan Ibunda Rini Syafiati, Adik-adikku Rido Reynaldi, Reza Triana Anggraini, Rafael Ivan Setiantoro, Rachel Margareta, serta saudara-saudaraku, semua keluarga dan kerabat atas doa dan dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati kepada penulis;

8. Keluarga Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., Ibu Josephine Ellen Punu, Bapak Firman Floranta Adonara, S.H., M.H., yang telah berkenan menerima penulis menjadi bagian keluarga, serta atas segala motivasi, nasehat, fasilitas, dan do'a yang telah diberikan sehingga penulis mampu menyelesaikan pendidikan S-1 program studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Intan Kafinillah yang telah memberikan semangat dan motivasi, kepada penulis;
10. Sahabat-sahabat penulis di Fakultas Hukum, Achmad Nizam, S.H., Fiantara Budi Putra, Imam Mulyanto, S.H., Mohammad Pratama Putra Fidiantara, Rizeki Hidayatullah, S.H., Tito Putra Mahendratama Sasongko, Geri Malau, Ayom, Fengki, Siska Amelia, Siska Indriani, Yayuk Pragawatiyang telah memberikan do'a serta motivasi kepada penulis;
11. Keluarga besar Biro Pelayanan dan Bantuan Hukum (BPBH) Fakultas Hukum Universitas Jember;

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 28 September 2016

Penulis

RINGKASAN

Jual beli merupakan salah satu wujud dari perjanjian. Ketentuan Pasal 1457 KUHP data memberikan pengertian mengenai jual beli yakni persetujuan yang mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Pada ketentuan pasal ini memiliki 2 (dua) hal yang terpenting yaitu tentang barang dan harga. Dalam melakukan jual beli, barang yang menjadi objek haruslah kepunyaan dari penjual itu sendiri dan harga yang harus dibayar oleh pembeli haruslah berupa uang. Menjual barang yang bukan kepunyaan sendiri merupakan suatu hal yang dapat menyebabkan kebatalan dalam perjanjian jual beli itu sendiri. Hal tersebut telah dialami oleh Herman Raharja yang telah membeli tanah dari Siti Aminah. Tanah yang telah dijual kepada Herman Raharja ternyata tidak seluruhnya milik Siti Aminah. Atas hal tersebut timbul sengketa ketika Herman Raharja mengetahui ada seseorang yang mendirikan bangunan di atas tanah yang telah ia beli kepada Siti Aminah. Pada akhirnya Herman Raharja menggugat Erfan Fadillah dengan perbuatan melawan hukum karena telah mendirikan bangunan tanpa seijin pemilik tanah. Dengan adanya gugatan dari Herman Raharja, Erfan Fadillah tidak terima karena ia merasa bahwa bangunan yang telah ia dirikan adalah di atas tanah kepunyaannya sendiri. Pada putusan Mahkamah Agung No. 905 K/Pdt/2008 Majelis Hakim tidak mempertimbangkan mengenai akar permasalahan yang terjadi pada perkara tersebut. Tidak cermatan Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan mengakibatkan Herman Raharja terus menerus melakukan upaya hukum.

Berdasarkan hal tersebut maka rumusan masalah yang akan dibahas adalah : (1) Apakah jual beli tanah milik orang lain tanpa hak merupakan perbuatan melawan hukum? (2) Apakah akibat hukum jual beli tanah milik orang lain tanpa hak? (3) Apakah pertimbangan hukum majelis hakim dalam putusan perkara No. 905 K/Pdt/2008 telah sesuai dengan hukum yang berlaku? Tujuan umum penulisan ini adalah : (1) Untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Jember. (2) Sebagai sarana untuk mengaplikasikan ilmu yang telah diperoleh selama perkuliahan dengan membahas mengenai Jual Beli Tanah Milik Orang Lain Tanpa Hak. (3) Untuk memberikan sumbangan pemikiran kepada setiap masyarakat terkait dengan permasalahan yang dibahas. Tujuan khusus dalam penulisan ini adalah : (1) Untuk mengetahui dan memahami jual beli tanah milik orang lain tanpa hak merupakan perbuatan melawan hukum. (2) Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum jual beli tanah milik orang lain tanpa hak. (3) Untuk mengetahui dan memahami kesesuaian pertimbangan hukum majelis hakim dalam putusan perkara No. 905 K/Pdt/2008 dengan hukum yang berlaku.

Metode penulisan dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam

hukum positif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual dengan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Analisa bahan hukum skripsi ini digunakan untuk menemukan dan menentukan jawaban atas suatu permasalahan hukum yang diangkat dalam skripsi ini sehingga dapat memperoleh tujuan yang diharapkan dalam penulisan skripsi ini.

Berdasarkan hasil penelitian, diperoleh kesimpulan bahwa jual beli tanah milik orang lain tanpa hak merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Perbuatan tersebut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dikarenakan terdapat hak orang lain yang dilanggar sehingga timbul kerugian atas adanya perbuatan tersebut. Akibat hukum jual beli tanah milik orang lain tanpa hak berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdara adalah batal. Kata “batal” pada pasal tersebut harus diartikan sebagai dapat dibatalkan (*Vernietighbaar*). Perjanjian dapat dibatalkan mengandung arti bahwa pembatalan perjanjian tersebut harus dimintakan kepada hakim. Pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung No. 905 K/Pdt/2008 yang mana mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember dalam putusan No. 31.Pdt.G/2006/PN.Jr. telah sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia, namun pada pertimbangannya masih ada beberapa hal penting yang juga patut untuk dipertimbangkan. Hal tersebut antara lain mengenai orang yang melakukan perbuatan melawan hukum. Mengingat pada kasus diatas sebenarnya yang telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah Herman Raharja selaku penggugat. Selain itu isu hukum yang paling menonjol pada kasus ini adalah jual beli tanah milik orang lain tanpa hak. Majelis Hakim tidak memberikan pertimbangan mengenai terjadinya jual beli barang milik orang lain tanpa hak tersebut.

Saran yang dapat diberikan adalah harusnya pembeli dalam melakukan jual beli tanah terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan tentang identitas tanah yang menjadi objek jual beli, seperti halnya luas dan batas tanah. Hendaknya penjual bertanggungjawab atas jual beli yang telah dilakukannya sebagaimana yang diatur pada Pasal 1474 KUHPerdara dan memberikan ganti kerugian kepada pihak pembeli akibat adanya sengketa atas tanah tersebut. Hendaknya Majelis Hakim memberikan pertimbangan pada kasus secara lengkap, sehingga para pihak yang bersengketa memahami secara jelas sengketa yang sedang dihadapi.

DAFTAR ISI

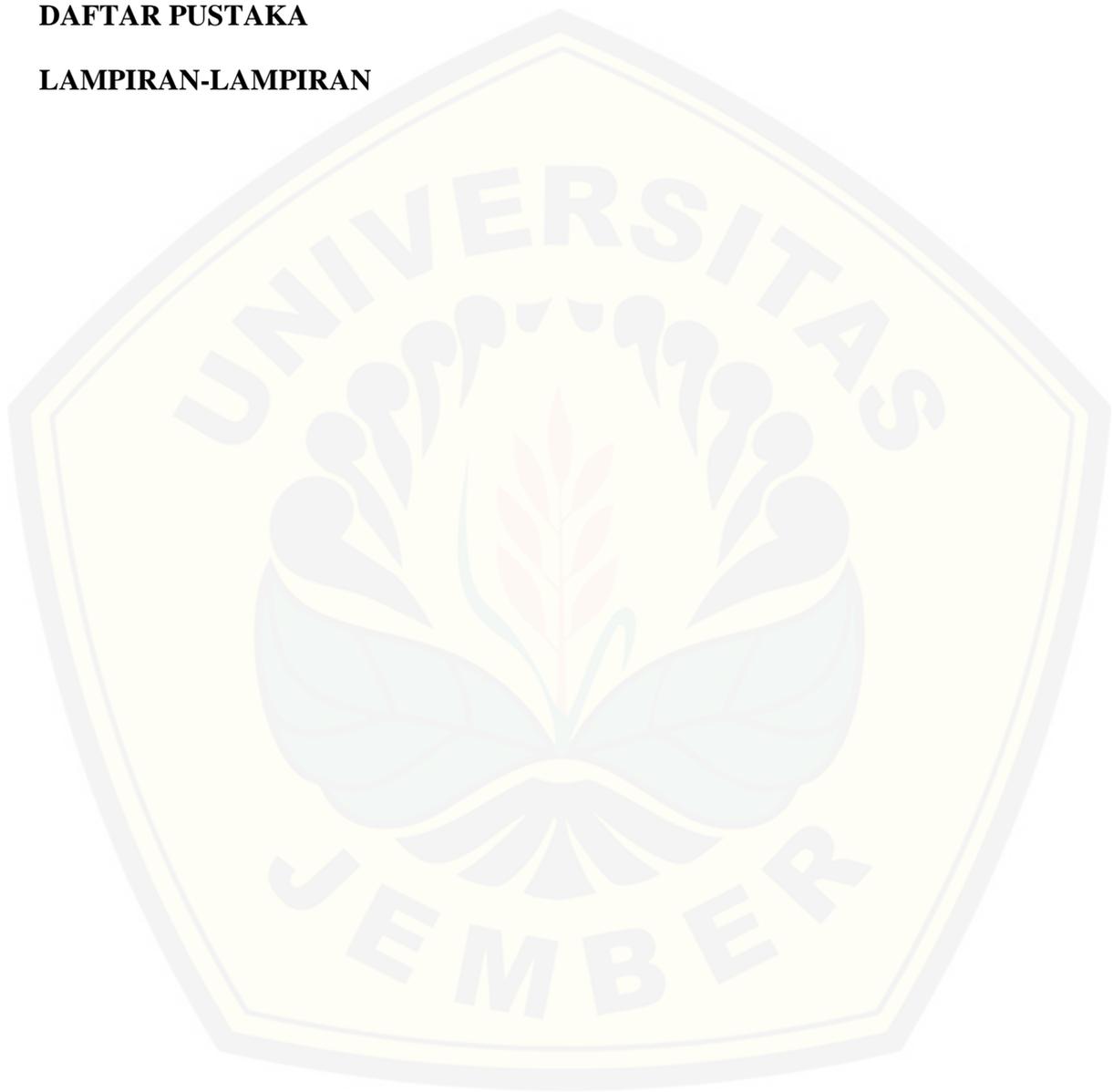
HALAMAN SAMPUL DEPAN.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN PERSYARATAN GELAR.....	vi
HALAMAN PERSETUJUAN.....	vii
HALAMAN PENGESAHAN.....	viii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH.....	x
HALAMAN RINGKASAN.....	xi
HALAMAN DAFTAR ISI	
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN	
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.3.1 Tujuan Umum.....	4
1.3.2 Tujuan Khusus.....	4
1.4 Metode Penelitian.....	4
1.4.1 Tipe Penelitian.....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	5

1.4.3	Bahan Hukum.....	6
1.4.4	Analisan Bahan Hukum.....	7
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....		8
2.1	Perjanjian.....	8
2.1.1	Pengertian Perjanjian.....	8
2.1.2	Syarat Sah Perjanjian.....	9
2.1.3	Asas-Asas Perjanjian.....	10
2.1.4	Kebatalan Perjanjian.....	12
2.2	Perbuatan Melawan Hukum.....	17
2.2.1	Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	17
2.2.2	Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum.....	18
2.3	Jual Beli.....	20
2.3.1	Pengertian Jual Beli.....	20
2.3.2	Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli.....	22
2.4	Hak Milik Atas Tanah.....	24
2.4.1	Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA.....	24
2.4.2	Peralihan Hak Atas Tanah.....	25
2.4.3	Pendaftaran Tanah.....	28
BAB 3 PEMBAHASAN.....		31
3.1	Jual Beli Tanah Milik Orang Lain Tanpa Hak Merupakan Perbuatan Melawan Hukum.....	31
3.2	Akibat Jual Beli Tanah Milik Orang Lain Tanpa Hak.....	47
3.3	Kesesuaian Pertimbangan Majelis Hakim Dengan Hukum Yang Berlaku...	58

BAB 4 PENUTUP	69
4.1 Kesimpulan.....	69
4.2 Saran.....	70

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



DAFTAR LAMPIRAN

1. Putusan No. 31/Pdt.G/2006/PN.Jr
2. Putusan Mahkamah Agung No. 905 K/Pdt/2008



BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan bagian yang penting dan sangat dibutuhkan oleh setiap masyarakat. Setiap kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat selalu berkaitan dan memerlukan tanah. Mulai dari bertani, berkebun, mendirikan bangunan di atasnya, dan sebagainya. Untuk dapat menguasai dan berbuat secara leluasa terhadap tanah diperlukan hak atas tanah. Hak atas tanah dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa dan lain sebagainya. Tanah Hak Milik merupakan hak atas tanah yang terkuat jika dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya. Tanah hak milik memiliki sifat yang khas yaitu turun temurun, terkuat, dan terpenuh.¹ Sifatnya yang turun temurun menunjukkan bahwa pemilik tanah dapat mewariskan tanah tersebut kepada keturunannya tanpa batas waktu dan tanpa batas generasi. Hak milik bersifat terkuat artinya, hak milik memiliki jangka waktu yang tidak terbatas. Terpenuh memiliki arti memberikan wewenang yang paling luas terhadap tanah jika dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya. Karena sifatnya yang unik tersebut hak milik adalah hak atas tanah yang paling banyak dicari dan dibutuhkan oleh kalangan masyarakat. Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan hak kepemilikannya. Peralihan hak kepemilikan dapat terjadi melalui pewarisan, jual beli, hibah wasiat, tukar menukar dan lain-lain.²

Salah satu cara yang dapat digunakan untuk mendapatkan hak milik atas tanah adalah melalui jual beli. Jual beli merupakan suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang mana pihak satu berkewajiban untuk membayar harga barang, dan pihak yang lain berkewajiban untuk menyerahkan barang. Pada pasal 1457 KUHPerdara mendefinisikan jual beli sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Dalam jual beli tanah, tidak cukup hanya dengan

¹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali, 1986), hlm. 236.

² *Ibid*, hlm. 238.

adanya kata sepakat oleh kedua belah pihak. Karena kata sepakat dari kedua belah pihak hanya mensahkan perjanjian jual beli yang telah mereka sepakati. Kedua belah pihak juga harus memenuhi syarat sah dari perjanjian yang terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdara supaya tidak terjadi kebatalan yang terjadi dikemudian hari. Objek jual beli haruslah milik penjual itu sendiri sebagai pemilik barang yang sah. Jual beli atas barang milik orang lain berdasarkan ketentuan Pasal 1471 KUHPerdara tidak diperkenankan.

Dalam skripsi ini penulis tertarik untuk mengkaji perkara yang terjadi antara Erfan Fadillah dan Rusdian dengan Herman Raharja dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 905K/PDT/2008. Dalam perkara tersebut Erfan Fadillah mendapat gugatan dari Herman Raharja yang merasa dirugikan akibat Erfan Fadillah mendirikan bangunan yaitu tempat cuci motor di atas tanah milik Herman Raharja berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4999/Kelurahan Jember kidul, Gambar situasi tanggal 13 Juli 1994 No.3068/1994, seluas 3.103 M2. Herman Raharja telah membeli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4999 pada Siti Aminah. Siti Aminah adalah ahli waris dari Maryam yang telah meninggal pada tahun 1994 dan meninggalkan harta berupa tanah *petok C* 3881 persil 68 S.II dengan luas 2.110 M2 yang menjadi hak Siti Aminah. Kemudian Siti Aminah mendaftarkan tanah tersebut ke Badan Pertanahan Nasional yang kemudian diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No. 4.999/Kelurahan Jember Kidul, Gambar Situasi No.3068/1994 dengan luas 3.103 M2. Padahal terbitnya Sertifikat Hak Milik No.4999/Kelurahan Jember Kidul, Gambar Situasi No.3068/1994 dengan luas 3.103 M2 tersebut berdasarkan *petok C* 3881 persil 68 S.II dengan luas 2.110 M2. Pada tahun 2005, tanah tersebut dijual oleh Siti Aminah kepada Herman Raharja.

Didalam gugat rekonsensi Erfan Fadillah menerangkan bahwa penggugat merupakan ahli waris dari Sunaryo Satujo yang telah meninggal dunia dan meninggalkan harta warisan berupa tanah *petok C*. 1109, persil 75, D.I dengan luas 750 M2 yang sekarang dikuasai oleh Penggugat rekonsensi. Menerangkan pula bahwa tanah yang dimiliki oleh Tergugat dalam rekonsensi adalah Sertifikat Hak Milik No.4999/Kelurahan Jember Kidul, Gambar Situasi tanggal 13 Juli 1994 No.3068/1994 seluas 3.103 M2 adalah berasal dari petunjuk kutipan *petok C*. No. 3881, persil 68, S.II

luas 2.110 M2, tetapi pada kenyataannya pada gambar situasi menjadi seluas 3.103 M2, hal ini sangat jelas kelebihan luas sebesar 993 M2, yang mana kelebihan tersebut merupakan tanah sengketa seluas 750 M2 sesuai dengan *petok* yang dimiliki Penggugat dalam rekonvensi yaitu *petok* C. 1109 atas nama Sunaryo Satujo, persil 75, D.I luas 750 M2, dengan demikian terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 4999 tidak sah dan batal demi hukum dikarenakan kelebihan luas tanah. Bahwa dengan tidak sahnya Sertifikat Hak Milik No. 4999 atas nama Tergugat dalam rekonvensi, maka apa yang tercatat dalam surat ukur/gambar situasi No. 3068/1994, tanggal 13 Juli 1994 tidak sah pula dan dinyatakan cacat hukum.

Jika melihat dari kasus diatas, Siti Aminah berdasarkan *petok* C. No. 3881, persil 68, S.II sebenarnya hanya memiliki tanah seluas 2.110 M2, yang mana tanah tersebut telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No. 4999 dengan luas 3.103 M2. Kemudian tanah tersebut dijual kepada Herman Raharja yang mana telah terjadi kelebihan luas tanah sebesar 993 M2. Dalam kasus ini menunjukkan bahwa Siti Aminah tidak hanya menjual tanahnya sendiri melainkan menjual tanah milik orang lain juga.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk menulis skripsi yang berjudul **“Jual Beli Tanah Milik Orang Lain Tanpa Hak (Kajian Putusan Mahkamah Agung Perkara No. 905 K/Pdt/2008)”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Apakah jual beli tanah milik orang lain tanpa hak merupakan perbuatan melawan hukum?
2. Apakah akibat hukum jual beli tanah milik orang lain tanpa hak?
3. Apakah pertimbangan hukum majelis hakim dalam putusan perkara No. 905 K/Pdt/2008 telah sesuai dengan hukum yang berlaku?

1.3 Tujuan Penulisan

Agar penulisan skripsi ini menuju sasaran yang tepat, maka penulis menerapkan dari penulisan skripsi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

1.3.1 Tujuan Umum

1. Untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Jember;
2. Sebagai sarana untuk mengaplikasikan ilmu yang telah diperoleh selama perkuliahan dengan membahas mengenai Jual Beli Tanah Milik Orang Lain Tanpa Hak;
3. Untuk memberikan sumbangan pemikiran kepada setiap masyarakat terkait dengan permasalahan yang dibahas.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui dan memahami jual beli tanah milik orang lain tanpa hak merupakan perbuatan melawan hukum.
2. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum jual beli tanah milik orang lain tanpa hak.
3. Untuk mengetahui dan memahami kesesuaian pertimbangan hukum majelis hakim dalam putusan perkara No. 905 K/Pdt/2008 dengan hukum yang berlaku.

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian sangat diperlukan dalam penulisan atau penyusunan karya tulis ilmiah agar pengkajian dan penganalisisan terhadap obyek studi dapat dilakukan dengan benar dan optimal serta mendekati nilai kebenaran yang maksimal. Metode penelitian juga penting dalam melakukan penelitian hukum, yaitu sebagai suatu proses untuk menentukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Metode penelitian yang diterapkan oleh penulis bertujuan untuk memberikan hasil penelitian yang bersifat ilmiah agar analisis atas

objek studi dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.³ Metode yang tepat diharapkan dapat member alur pemikiran secara berurutan dalam usaha pengkajian karya ilmiah agar dapat menghasilkan argumentasi, teori atau konsep sebagai preskripsi dalam menjawab isu hukum yang diangkat. Adapun metode penelitian yang digunakan sebagai berikut:

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan pada penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.⁴

1.4.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan penulis dalam skripsi ini adalah :

1. Pendekatan undang-undang (*statute approach*) yang dilakukan dengan menelaah undang-undang dan regulasi yang bersangkutan-paut dengan isu hukum yang akan dihadapi dan dipecahkan. Dalam pendekatan undang-undang ditujukan untuk mempelajari kesesuaian dan konsistensi antara undang-undang satu dengan undang-undang lainnya, atau antara undang-undang dengan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dengan peraturan perundang-undangan.⁵
2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Penulis akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan azas-azas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-

³Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 35.

⁴*Ibid.*, hlm 81.

⁵*Ibid.*, hlm. 93.

doktrin tersebut, merupakan sandaran bagi penulis dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.⁶

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dalam proses penulisan suatu karya tulis yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada. Untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum.⁷ Sumber bahan hukum yang dipergunakan dalam skripsi ini adalah, Pertama bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan, dan putusan hakim.⁸ Dalam penyusunan skripsi ini, bahan hukum primer yang digunakan adalah:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).
3. Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1)
4. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).
5. Putusan Pengadilan Negeri Jember No. 31/Pdt.G/2006/PN.Jr.
6. Putusan Mahkamah Agung No. 905 K/Pdt/2008.

Kedua 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

⁶*Ibid.*, hlm. 95.

⁷Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014. Hlm. 48.

⁸Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Op. Cit.*, hlm. 141.

putusan pengadilan.⁹ Buku yang dapat menjadi bahan hukum tentunya adalah buku-buku tentang hukum atau buku teks hukum.¹⁰ Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah buku-buku teks yang relevan dengan judul dan pembahasan dalam penulisan skripsi.

1.4.4 Analisa Bahan Hukum

Proses analisa bahan hukum merupakan suatu proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan yang timbul dari fakta. Analisa bahan hukum yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah metode deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari pembahasan yang bersifat umum menuju ke pembahasan yang bersifat khusus. Langkah selanjutnya yang dilakukan adalah mengidentifikasi fakta hukum, melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan, kemudian menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum serta memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan. Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan.¹¹

⁹*Ibid*

¹⁰Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2014, *Op. Cit.*, hlm. 91

¹¹*Ibid.*, hlm. 171.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan hal yang sudah sangat dikenal dalam kalangan masyarakat, karena perjanjian merupakan perbuatan hukum yang dekat sekali dengan kehidupan masyarakat. Istilah perjanjian dalam bahasa Indonesia berasal dari kata dasar janji yang dalam bahasa Belanda diartikan *overeenkomst*. Banyak sekali para ahli yang mendefinisikan tentang perjanjian. J. Satrio¹² berpendapat bahwa perjanjian memiliki pengertian dalam arti luas yang merupakan setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki oleh para pihak, termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain, juga dalam arti sempit yaitu perjanjian hanya ditunjukkan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud dalam Buku III BW.

Henry Campbell Black¹³ juga mengemukakan pendapatnya tentang definisi dari perjanjian sebagai berikut, "Perjanjian adalah suatu kesepakatan di antara dua atau lebih pihak yang menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum." Wirjono Prodjodikoro¹⁴ memberikan definisi perjanjian sebagai berikut, "Suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu."

Kamus hukum juga memberikan pengertian mengenai perjanjian sebagai berikut, "Persetujuan secara tertulis atau lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih dimana masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu sebagai kesepakatan bersama."¹⁵ Pada dasarnya perjanjian merupakan tindakan untuk mengikat kedua belah pihak untuk melakukan perbuatan tertentu. Pada ketentuan

¹² J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Cet. 1, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 23.

¹³ Munir Fuady, 2014, *Loc. Cit.*, hlm. 180.

¹⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Jakarta, 2000, hlm. 4.

¹⁵ Charlie Rudyat, *Kamus Hukum*, Pustaka Mahardika, 2010, hlm. 349.

KUHPerdata pasal 1313 juga memberikan definisi tentang perjanjian yakni, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan manasatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam pasal ini dapat disimpulkan bahwa pengertian tentang perjanjian merupakan pengikatan para pihak yang terlibat dalam perjanjian untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Karenanya perjanjian juga menjadi suatu undang-undang yang harus ditaati bagi para pihak yang terlibat didalamnya.

2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat pada pihak yang melakukan perjanjian ketika para pihak telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh hukum yang berlaku. Beberapa syarat dari perjanjian ini haruslah diperhatikan oleh semua orang supaya dalam melakukan perjanjian, tidak akan timbul permasalahan di kemudian hari. Sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam pasal 1338 KUHPerdata, "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Setiap orang dapat melakukan perjanjian dengan bebas. Bebas disini bukan bebas secara mutlak, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu untuk sahnya perjanjian. Dengan kata lain maksud dari kebebasan berkontrak adalah bebas untuk menentukan atau menetapkan isi dan macamnya perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat sahnya perjanjian tertuang jelas pada ketentuan pasal 1320 KUHPerdata yang berbunyi:

"supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.

Maksudnya adalah para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian telah tercapai persesuaian kehendak dan dalam hal tersebut tidak terdapat unsur paksaan, penipuan, kekeliruan oleh para pihak.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Kecakapan adalah dimana seseorang telah dewasa dan mampu untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Pada Pasal 330 KUHPerdata menjelaskan seseorang dapat dikatakan telah dewasa jika sudah genap berumur 21 tahun, sudah kawin

meskipun usianya belum 21 tahun, sudah kawin dan telah bercerai meskipun umurnya belum 21 tahun.

3. Suatu pokok persoalan tertentu.

Mengenai “pokok persoalan tertentu” yang tercantum pada ketentuan pasal 1320 KUHPerdara haruslah dijelaskan lebih dalam agar tidak terjadi salah penafsiran. Sebenarnya yang dimaksudkan dengan “pokok persoalan tertentu” adalah objek dari perjanjian itu sendiri. Munir Fuady dalam bukunya *Konsep Hukum Perjanjian* juga memberikan penafsiran mengenai “pokok persoalan tertentu.” Menurutnya, persyaratan perihal tertentu adalah persyaratan tentang objek tertentu dari suatu perjanjian.¹⁶ J. Satrio¹⁷ juga berpendapat bahwa “suatu hal tertentu” dalam suatu perjanjian adalah objek dari perjanjian, suatu pokok untuk mana diadakan suatu perjanjian. Objek dalam perjanjian haruslah jelas wujudnya, jumlahnya dapat ditentukan, dan dapat diperdagangkan.

4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Suatu sebab yang terlarang telah diatur secara jelas pada Pasal 1335 dan 1337 KUHPerdara. Pasal 1335 “Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.” Sedangkan pada Pasal 1337 menyatakan “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.”

2.1.3 Asas-asas Perjanjian

Asas-asas yang terdapat dalam perjanjian adalah sebagai berikut:¹⁸

1. Asas Kebebasan Berkontrak.

Dalam asas ini pada umumnya memberikan kebebasan kepada semua orang dalam melakukan dan menentukan isi dari perjanjian. Setiap orang yang melakukan perjanjian, bebas untuk menyusun ketentuan-ketentuan yang akan

¹⁶Munir Fuady, 2014, *Op. Cit.*, hlm. 200.

¹⁷J. Satrio, 1992, *Loc. Cit.*, hlm. 296.

¹⁸*Ibid*, hlm. 181.

dimuat dalam perjanjian, bebas dengan siapa dia membuat perjanjian, bebas untuk menimbulkan kewajiban apa saja, sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang dan tidak bertentangan dengan undang-undang.¹⁹

2. *Asas Pacta Sunt Servanda.*

Asas ini terdapat pada ketentuan pasal 1338 KUHPerdara ayat (1). Secara harfiah, *pacta sunt servanda* berarti bahwa “perjanjian itu mengikat”. Mengikatnya suatu perjanjian merupakan hasil dari kesesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Kekuatan mengikat perjanjian pada prinsipnya mempunyai daya kerja sebatas para pihak yang membuat perjanjian.²⁰

3. *Asas Konsensualisme.*

Pada dasarnya, asas ini menekankan bahwa sahnya suatu perjanjian tidaklah harus berbentuk formal, tetapi dengan adanya kata sepakat dari kedua belah pihak sudah cukup untuk menyatakan bahwa para pihak telah melakukan perjanjian. Munir Fuady²¹ juga berpendapat bahwa, perjanjian tersebut sudah sah, mengikat dan sudah mempunyai akibat hukum yang penuh, meskipun perjanjian tersebut belum atau tidak ditulis.

4. *Asas Kepastian Hukum.*

Kebebasan untuk memperjanjikan suatu hal maupun dengan siapa melakukan perjanjian dengan tegas dilindungi dan dijamin oleh Undang-Undang. Dengan kata lain bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah diakui oleh undang-undang sesuai dengan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.²²

5. *Asas Itikad baik.*

Itikad baik pada pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pengertian itikad baik menurut Pasal 1963 KUHPerdara adalah kemauan baik atau kejujuran orang itu pada saat ia memulai menguasai barang, dimana ia mengira bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk

¹⁹*Ibid.*

²⁰Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 2014, hlm. 103.

²¹Munir Fuady, 2014, *Op. Cit.*, hlm. 183.

²²*Ibid.*

mendapatkan hak milik atas barang itu telah dipenuhi.²³ Titik berat itikad baik disini terletak pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu tindakan sebagai pelaksanaan suatu hal.

2.1.4 Kebatalan Perjanjian

Pada umumnya perjanjian yang tidak sah disebabkan oleh tidak terpenuhinya unsur-unsur dari Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian. Ada 2 (dua) akibat hukum ketika syarat dari perjanjian tersebut tidak dipenuhi yaitu, batal demi hukum (*Nietig*) dan dapat dibatalkan (*Vernietigbaar*). Apabila perjanjian batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan dengan demikian tidak pernah ada suatu perikatan.²⁴ Perjanjian dapat dikatakan batal demi hukum jika syarat objektif dari Pasal 1320 KUHPerdara tidak dipenuhi yaitu, suatu hal yang tertentu dan suatu sebab yang halal. Selain alasan-alasan itu, juga terdapat beberapa alasan yang dapat membuat suatu perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum, diantaranya:

a. Batal Demi Hukum Karena Syarat Perjanjian Formil Tidak Terpenuhi

Ahli hukum memberikan pengertian perjanjian formil sebagai perjanjian yang tidak hanya didasarkan pada adanya kesepakatan para pihak, tetapi oleh undang-undang juga disyaratkan adanya formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah demi hukum. Misalnya, tentang bentuk atau format perjanjian yang harus dibuat dalam bentuk tertentu, yakni dengan akta otentik ataupun akta dibawah tangan. Pada perjanjian yang tergolong sebagai perjanjian formil, tidak dipenuhinya ketentuan hukum tentang, misalnya bentuk format perjanjian, ataupun cara pengesahan perjanjian, sebagaimana diwajibkan melalui peraturan perundang-undangan, berakibat perjanjian formil batal demi hukum.²⁵

²³Firman Floranta Adonara, 2014, *Loc. Cit.*, hlm. 108.

²⁴Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta, 2010, hlm. 6.

²⁵*Ibid.*

b. Batal Demi Hukum Karena Syarat Objektif Sahnya Perjanjian Tidak Terpenuhi.

Syarat objektif dari sahnya perjanjian merupakan hal yang wajib dipenuhi dalam melakukan perjanjian. Syarat objektif dari Pasal 1320 KUHPerdara ialah suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Suatu hal tertentu diartikan oleh Mariam Darus Badruzaman dan Herlien Boediono²⁶ sebagai objek atau pokok perjanjian, atau apa yang menjadi hak dari kreditor dan kewajiban bagi debitor. Suatu hal tertentu haruslah berupa barang yang akan menjadi objek dari perjanjian tersebut. Perjanjian yang objeknya tidak jelas karena tidak dapat ditentukan jenisnya, atau tidak dapat diperdagangkan, atau tidak dapat dinilai dengan uang, atau yang tidak mungkin dapat dilakukan, menjadi batal demi hukum.

Syarat objektif yang kedua adalah suatu sebab yang halal. Suatu sebab yang halal disini diartikan sebagai suatu hal yang dilarang oleh undang-undang, kesusilaan, ataupun ketertiban umum. Pada Pasal 1254 dan 1335 KUHPerdara didalamnya terdapat beberapa ketentuan mengenai “sebab halal”. Dalam pasal ini jelas sekali bahwa perjanjian yang dibuat tanpa adanya sebab yang halal yaitu hal yang dilarang oleh undang-undang, kesusilaan yang baik, dan ketertiban umum, maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dengan kata lain perjanjian menjadi tidak sah.

Perjanjian dapat dibatalkan karena tidak terpenuhinya unsur subjektif dari syarat sah perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak yang melakukan perjanjian. Maksud dapat dibatalkan adalah perjanjian menjadi batal ketika ada yang memohonkan pembatalannya. Kedua unsur ini harus dipahami lebih mendalam agar dapat memberi pengertian yang baik. Kedua unsur tersebut antara lain:

1. Dapat Dibatalkan Karena Terdapat Cacat Kehendak Pihak Yang Membuatnya.

Dapat dibatalkan karena adanya cacat kehendak disini terjadi karena beberapa faktor. Misalnya kesepakatan terjadi karena adanya paksaan, kekhilafan, penipuan, rasa takut karena hormat terhadap orang tua. Dalam hal tersebut perjanjian dapat dimintakan

²⁶*Ibid*, hlm. 8.

pembatalan karena perjanjian tidak terjadi atas dasar kehendak pihak yang membuat perjanjian. Dalam KUHPdata pada Pasal 1322 menyatakan,

“Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai diri orang yang dengannya seseorang bermaksud untuk mengadakan persetujuan, kecuali jika persetujuan itu diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan.”

Disini jelas dikatakan bahwa persetujuan dapat batal jika kekhilafan terjadi pada hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan dan mengenai orang yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Paksaan dalam KUHPdata tercantum dalam Pasal 1323 sampai dengan Pasal 1327. Dalam pasal-pasal tersebut intinya, adanya paksaan pada salah satu pihak yang termasuk dalam perjanjian, baik berupa ancaman ataupun hal lainnya sehingga pihak yang berada di bawah ancaman itu merasa ketakutan dan secara tidak bebas memberikan persetujuannya, maka perjanjian tersebut dikatakan batal. Namun demikian, perlu diperhatikan bahwa pembuat undang-undang membedakan antara paksaan yang membuat perjanjian mengandung unsur cacat kehendak dari pihak yang membuatnya sehingga terancam pembatalan, dengan rasa takut karena hormat kepada anggota keluarga dalam garis lurus ke atas.²⁷ Hal ini tampak dari bunyi Pasal 1326 yaitu, “Rasa takut karena hormat terhadap ayah, ibu atau keluarga lain dalam garis lurus keatas, tanpa disertai kekerasan, tidak cukup untuk membatalkan persetujuan.”

Penipuan terjadi bila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan palsu atau tidak benar disertai akal cerdas atau tipu muslihat untuk membujuk pihak lawan agar memberikan persetujuannya.²⁸ Herlien Budiono juga menjelaskan bahwa penipuan terjadi tidak saja jika suatu fakta tertentu dengan sengaja disembunyikan atau tidak diungkapkan, tetapi juga bila suatu informasi yang keliru sengaja diberikan, atau bias juga terjadi dengan tipu daya lainnya. Dalam KUHPdata penipuan diatur pada Pasal 1328 yang berbunyi,

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.*

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.”

2. Dapat Dibatalkan Karena Dibuat Oleh Orang Yang Tidak Cakap Hukum.

Dapat dibatalkannya perjanjian juga dapat terjadi jika syarat subjektif yang kedua tidak dipenuhi yaitu, kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian. Pada dasarnya semua orang adalah cakap melakukan tindakan hukum selama tidak dilarang oleh undang-undang yang mengatur. Pernyataan ini ditegaskan pada Pasal 1329 KUHPerdara, “Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu.” Pada pasal berikutnya yaitu Pasal 1330 KUHPerdara menunjukkan siapa saja yang dinyatakan tidak cakap:

“Yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah:

1. Anak yang belum dewasa;
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.”

Orang yang tidak cakap yang pertama adalah anak yang belum dewasa. Beberapa undang-undang memiliki patokan kedewasaan seseorang dalam melakukan tindakan hukum. KUHPerdara menyatakan bahwa seseorang dapat dikatakan telah dewasa dan cakap bertindak adalah pada usia genap 21 tahun atau telah menikah sebelum usia itu (Pasal 330 KUHPerdara). Karena kedewasaan dikaitkan dengan kecakapan melakukan tindakan hukum maka pembuat undang-undang berangkat dari anggapan bahwa mereka yang telah mencapai usia genap 21 tahun atau telah menikah sudah dapat merumuskan kehendaknya dengan benar dan sudah dapat menyadari akibat hukum dari perbuatannya, dan karenanya sejak itu mereka cakap untuk bertindak dalam hukum.²⁹ Hal ini berbeda dengan ketentuan batas kedewasaan seseorang menurut hukum adat. Hukum adat memberikan batas kedewasaan seseorang bukan berdasarkan usia,

²⁹ Ade Maman Suherman dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur*, PT. Gramedia, Jakarta 2010, hlm. 9-10.

namun berdasarkan kemampuan seseorang tersebut. Biasanya orang dianggap dewasa setelah menikah atau meninggalkan rumah keluarga dan mulai hidup mandiri. Hukum adat memberikan batas dewasa seseorang dengan diukur menurut keadaan seseorang yang sebenarnya. Jadi untuk menentukan apakah seseorang “cakap untuk bertindak”, Hukum adat tidak memakai ukuran sekian banyak tahun yang telah dilalui seseorang, tetapi berpatokan pada apa yang secara riil tampak.

Batasan kedewasaan seseorang juga diatur dalam Undang-Undang No.1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan. Dalam undang-undang ini menyatakan bahwa seseorang dapat dikatakan telah dewasa dan cakap bertindak, jika orang tersebut telah menginjak usia genap 18 tahun. Undang-undang Perkawinan sebagai Undang-undang yang relatif baru dan bersifat nasional dan dengan berpatokan pada asas *lex posteriori derogate lex priori* maka dapat di katakan bahwa kita telah mempunyai patokan umum untuk menetapkan usia dewasa, yaitu 18 tahun.³⁰ Berbeda halnya dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam hal kedewasaan seseorang, BPN menetapkan seseorang dikatakan dewasa ketika ia genap berumur 21 tahun. BPN yang melaksanakan Undang-Undang Pokok Agraria, yang ketentuannya mestinya dimaksudkan untuk berlaku nasional. Dalam Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria mengatakan bahwa Undang-undang Pokok Agraria mendasarkan kepada Hukum Adat, ternyata memakai patokan yang berbeda-beda untuk menetapkan kecakapan bertindak, dan tidak secara konsekuen berpegang kepada ukuran dewasa hukum adat dan malahan memakai ukuran “banyaknya tahun”.³¹

Orang yang dinilai tidak cakap yang kedua adalah orang yang ditaruh di bawah pengampuan. Menurut P.N.H Simanjuntak, pengampuan (*curatele*) adalah suatu daya upaya hukum untuk menempatkan seseorang yang telah dewasa menjadi sama seperti orang yang belum dewasa.³² Pengampuan ini hanya berlaku untuk orang yang telah dewasa namun tidak dapat melakukan perbuatan hukum atas dirinya sendiri. Hal ini didukung oleh pasal 462 KUHPerdara yang berbunyi, “Setiap anak yang belum dewasa

³⁰Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 34, Intermasa, Jakarta, 2010, hlm. 21.

³¹Ade Maman Suherman dan J. Satrio, 2010, *Op. Cit.*, hlm. 10.

³²P.N.H Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan keempat, Djambatan, Jakarta, 2009, hlm. 26.

yang berada dalam keadaan dungu, sakit ingatan atau gelap mata, tidak boleh ditaruh di bawah pengampuan, melainkan tetaplah ia di bawah pengawasan bapak dan ibunya atau walinya.”

2.2 Perbuatan Melawan Hukum

2.2.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Setiap perbuatan dari seseorang yang bertentangan dengan Undang-Undang dan norma yang ada sejatinya merupakan perbuatan yang melawan hukum. Untuk istilah “perbuatan melawan hukum” ini, dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah “*onrechmatige daad*” atau dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “*tort*”.³³ Di Indonesia, perbuatan melawan hukum secara normatif selalu menunjuk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Bunyi dari Pasal 1365 KUHPerdara memberikan gambaran mengenai perbuatan melawan hukum yakni:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Pada Pasal ini memberikan pengertian yang luas dari perbuatan melawan hukum bahwa tidak hanya melanggar undang-undang, tetapi juga norma-norma yang hidup dalam masyarakat. Sebenarnya perbuatan melawan hukum telah mengalami berbagai penafsiran yang berbeda-beda sebelum dan sesudah tahun 1919. Sebelum tahun 1919, *Hoge Raad* berpendapat dan menafsirkan perbuatan melawan hukum secara sempit, dimana perbuatan melawan hukum dinyatakan sebagai berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku yang telah diatur oleh undang-undang.³⁴ Dahulu, pengadilan menafsirkan “melawan hukum” sebagai pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata-mata (pelanggaran perundang-undangan yang berlaku), tetapi sejak tahun 1919 terjadi

³³Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 2.

³⁴Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Program Pascasarjana Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, hlm. 51.

perkembangan di negeri Belanda, dengan mengartikan perkataan “melawan hukum” bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepatutan dalam pergaulan hidup masyarakat.³⁵ Sejak saat itu di negeri Belanda, demikian juga di Indonesia, perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas, yang mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan berikut:³⁶

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

2.2.2 Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum

Seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ketika perbuatan seseorang tersebut telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdara. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:³⁷

1. Adanya Suatu Perbuatan.

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan dimaksudkan, baik berbuat sesuatu maupun tidak berbuat sesuatu, misalnya berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku. Karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur “kausa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

³⁵*Ibid.* hlm. 5-6.

³⁶Munir Fuady, 2014, *Loc. Cit.*, *Konsep Hukum Perdata*, hlm 250-252.

³⁷*Ibid.* hlm. 254-256.

2. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum.

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum atau undang-undang dan norma-norma yang berlaku pada masyarakat. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, atau
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

3. Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku.

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang perbuatan melawan hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta. Kalaupun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan, hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUHPerduta, tetapi didasarkan pada undang-undang yang lainnya.

4. Adanya Kerugian Bagi Korban.

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materiil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateriil, yang juga akan dinilai dengan uang.

5. Adanya Hubungan Kausal Antara Perbuatan Dengan Kerugian.

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori

penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi.

2.3 Jual Beli

2.3.1 Pengertian Jual Beli

KUHPerduta memberikan definisi mengenai perjanjian pada Pasal 1457 yang berbunyi :Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.Pengertian yang dituangkan pada KUHPerduta, juga menyimpulkan bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban penjual untuk memberikan sesuatu kepada pihak pembeli, dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan. Subekti³⁸ juga memberikan definisi mengenai jual beli sebagai berikut:

“Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut”.

Pada perjanjian jual beli terdapat asas “konsensualisme” yang artinya perjanjian jual beli dikatakan “lahir” ketika sudah ada kata sepakat dari kedua belah pihak meskipun belum dilakukan pembayaran atas objek jual beli tersebut. Kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain.³⁹ Asas ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerduta yang berbunyi sebagai berikut:

“Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

³⁸Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. 10, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 1.

³⁹*Ibid.*, hlm 3.

Hal pokok yang ada dalam jual beli adalah barang dan harga. Benda merupakan objek jual beli yang mutlak keberadaannya. Pasal 1332 KUHPerdara menyatakan “Hanya kebendaan yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian.” Hanya benda yang dapat diperdagangkan saja, maka sudah selayaknya jika objek perjanjian jual beli merupakan benda. Pengertian dari benda sendiri adalah segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang.⁴⁰ KUHPerdara juga memberikan pengertian tentang benda pada ketentuan Pasal 499 yaitu, barang adalah benda dan tiap hak yang dapat menjadi obyek dari hak milik.

Sementara itu yang dimaksudkan dengan “harga” yang tertuang pada Pasal 1457 KUHPerdara haruslah berupa uang dan bukan hal yang lain. Karena jika harga yang dimaksud bukan merupakan uang melainkan hal yang lain, seperti barang misalnya, maka yang dimaksud bukanlah jual beli lagi melainkan tukar menukar seperti yang dijelaskan pada pasal 1541 KUHPerdara yang berbunyi, “Tukar menukar ialah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lain.” Tidak ada pembatasan mengenai mata uang yang harus dipakai dalam melakukan perjanjian. Tetapi dalam hal uang, bukan serta merta dalam wujud “uang” melainkan uang sebagai alat pembayaran yang sah. Apabila prestasi dari pihak yang satu adalah sebuah mobil dan prestasi dari pihak yang lainnya adalah sejumlah uang kuno, maka tidak ada perjanjian jual beli melainkan perjanjian tukar menukar.⁴¹ Diperlukan kehati-hatian agar perjanjian jual beli tidak kehilangan sifat perjanjian jual belinya. Dalam hal pembayaran dengan mata uang Negara manapun diperbolehkan asalkan disebutkan secara jelas pada isi dari perjanjian dan hal tersebut disepakati oleh para pihak.

⁴⁰ Subekti, *Hukum Perdata*, Cet. 29, PT Intermasa, Jakarta, 2001, hlm. 60.

⁴¹ Hartono Soerjopratikno, *Aneka Perjanjian Jual-Beli*, Cetakan Pertama, Andi Offset, Yogyakarta, 1982, hlm. 1.

2.3.2 Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli

Dalam melakukan jual beli, tentulah terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang mengikatkan diri dalam jual beli. Hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak adalah sebagai berikut:

a. Hak dan Kewajiban Penjual

Menurut ketentuan pada Pasal 1458 dan Pasal 1474 KUHPerdara terdapat 3 (tiga) hal pokok yang harus dipenuhi pada saat terjadinya jual beli yaitu:

1. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya;
2. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli;
3. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Pada Pasal 1491 KUHPerdara menyatakan bahwa penanggungan objek jual beli juga merupakan kewajiban dari penjual. Penanggungan dalam hal ini penjual harus memberikan kenyamanan terhadap pembeli akan barang yang diperjanjikan. Pasal ini menerangkan sebagai berikut,

“Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.”

Yang dimaksud dari “aman dan tenteram” pada pasal ini adalah kebendaan yang dijual oleh penjual tersebut tidak dimiliki secara bersama-sama dengan pihak lain, artinya bahwa kebendaan yang dijual tersebut masih terdapat hak pihak lain atau dengan kata lain, kebendaan yang dijual adalah milik bersama, dan oleh karenanya penjual tidak berhak untuk menjualnya, karena ia belum memperoleh persetujuan dari seluruh pemilik kebendaan yang dijual tersebut.

Subekti⁴² juga menerangkan bahwa kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada

⁴²Subekti, 2001, *Op. Cit.*, *Aneka Perjanjian*, hlm 17.

pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak. Pernyataan ini menegaskan bahwa objek kebendaan pada jual beli haruslah milik penjual sendiri dan memang dikuasai oleh pihak penjual itu sendiri. Pembeli dapat menuntut ganti kerugian apabila pembeli mengalami tuntutan dari pihak ketiga atas barang yang telah dia beli kepada pihak penjual tersebut. Kemudian pengertian tentang cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi adalah jika mengakibatkan kebendaan yang dibeli tidak dapat dipergunakan sesuai dengan maksud penggunaannya dan berkurangnya manfaat dari kegunaan benda itu.

b. Hak dan Kewajiban Pembeli

Kewajiban dari pihak pembeli yang paling mendasar adalah membayar objek jual beli dengan harga yang telah disepakati bersama dan berhak untuk menerima, menikmati, dan menguasai barang yang telah dibayarkan. Harga yang dimaksudkan haruslah berupa uang dan bukan hal yang lain. Tentang macam uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual beli terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun diperbolehkan kepada para pihak untuk menetapkan dalam mata uang apa saja.⁴³ Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan suatu wanprestasi yang dapat menjadi dasar penjual untuk menuntut ganti kerugian atau pembatalan menurut ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara. Jika pembeli pada suatu masa diganggu atas pemilikan barang yang telah ia beli oleh pihak ketiga, maka penjual harus bertanggung jawab untuk memberikan ganti kerugian atas apa yang telah terjadi akibat barang tersebut. Pada dasarnya penjual memiliki 2 kewajiban yang paling utama yaitu, menjamin barang dari adanya cacat tersembunyi dan menanggung barang atas gangguan pihak ketiga.

⁴³*Ibid*, hlm. 21.

2.4 Hak Milik Atas Tanah

2.4.1 Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA

Hak milik atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) Pasal 20 mendefinisikan hak milik sebagai berikut:

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

“Turun temurun” artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia.⁴⁴Hak milik memiliki sifat yang “turun temurun” atau dapat diwariskan, maka hal ini sangatlah berbahaya jika orang asing dapat memilikinya. Kalau hal itu terjadi dengan orang asing, konsekuensinya ialah orang asing tersebut bisa mendominasi suatu Negara melalui pemilikan bidang pertanahan.⁴⁵

Kata “terkuat” menunjukkan:⁴⁶

- a. Jangka waktu dari Hak Milik tidak terbatas. Jadi berlainan dengan Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya tertentu.
- b. Hak yang terdaftar dan adanya “tanda bukti hak”: Hak Milik juga hak yang kuat, karena terdaftar dan yang empunya diberi “tanda bukti hak”. Berarti mudah dipertahankan terhadap pihak lain.

Kata “terpenuh” artinya:⁴⁷

- a. Hak Milik itu memberikan wewenang kepada yang empunya, yang paling luas jika dibandingkan dengan hak yang lain.
- b. Hak milik bisa merupakan induk dari pada hak-hak lainnya. Artinya seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang daripada Hak Milik: menyewakan, membagihasilkan, menggadaikan,

⁴⁴Efendi Perangin, 1986, *Op. Cit.*, hlm.236.

⁴⁵Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 8.

⁴⁶*Ibid.*

⁴⁷*Ibid.*

menyerahkan tanah itu pada pihak lain dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

- c. Hak Milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain, karena Hak Milik adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak-hak lain itu kurang penuh.
- d. Dilihat dari “peruntukannya” Hak Milik juga tidak terbatas. Berbeda dengan Hak Guna Bangunan yang untuk keperluan bangunan saja, Hak Guna Usaha terbatas hanya untuk usaha pertanian. Hak Milik dapat digunakan untuk usaha pertanian dan dapat digunakan untuk mendirikan bangunan.

Hak milik menurut UUPA adalah hak milik yang mempunyai fungsi sosial seperti juga semua hak atas tanah lainnya (Pasal 6 UUPA) sehingga hal ini mengandung arti bahwa hak milik atas tanah tersebut disamping hanya memberikan manfaat bagi pemiliknya, harus diusahakan pula agar sedapat mungkin dapat bermanfaat bagi orang lain atau kepentingan umum bila keadaan memang memerlukan. Hak milik hanya boleh dipunyai orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama orang lain. Sedangkan Badan hukum tidak boleh memiliki tanah dengan Hak Milik (Pasal 21 UUPA), kecuali yang ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintahan.⁴⁸

2.4.2 Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan atas tanah dapat terjadi dengan berbagai cara diantaranya, peralihan hak atas tanah melalui jual beli, penghibahan, perwarisan, pewakafan. Peralihan hak atas tanah salah satunya dapat terjadi karena adanya jual beli yang dilakukan oleh para pihak dengan tanah sebagai objeknya. Jual beli tanah memiliki 2 (dua) versi yaitu, jual beli tanah menurut hukum adat dan jual beli tanah menurut UUPA.

- a. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Dalam pasal 5 UUPA menjelaskan bahwa hukum tanah nasional merupakan hukum Adat. Tetapi yang dimaksud dengan hukum adat disini adalah hukum adat yang telah di-*saneer* yang telah dihilangkan cacat-cacatnya atau dengan kata lain telah disempurnakan. Dapat disimpulkan bahwa pengertian jual beli tanah menurut hukum

⁴⁸Effendi Perangin, 1986, *Op. Cit.*, hlm. 240.

nasional kita adalah jual beli tanah menurut hukum adat. Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat “terang” dan “tunai”.⁴⁹ Yang dimaksud “terang” disini adalah pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, sedangkan “tunai” berarti pemindahan hak dan pembayaran dilakukan secara serentak.

Prosedur jual beli tanah dalam hukum adat diawali dengan adanya kata sepakat antara kedua pihak mengenai objek jual belinya. Setelah mereka sepakat dengan harga yang telah ditentukan, biasanya diikuti dengan pemberian panjer. Panjer disini berfungsi sebagai tanda jadi bahwa akan dilaksanakan jual beli dan dapat menimbulkan ikatan moral antara kedua pihak untuk melakukan jual beli. Bila pemberi panjer ingkar janji, maka panjer menjadi milik si penerima panjer. Sebaliknya, bila keingkaran tersebut ada pada pihak penerima panjer, panjer harus dikembalikan kepada pemberi panjer. Jika tidak ada ingkar janji, maka dapatlah diselenggarakan pelaksanaan jual beli tanahnya, dengan calon penjual dan calon pembeli menghadap Kepala Desa (Adat) untuk menyatakan maksud mereka itu. Kemudian oleh penjual dibuat suatu akta bermaterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selamanya kepada pembeli dan bahwa benar ia telah menerima harga secara penuh. Akta tersebut turut ditandatangani oleh pembeli dan Kepala Desa (Adat). Dengan ditandatanganinya akta tersebut, maka perbuatan jual beli itu selesai. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanahnya yang baru dan sebagai tanda buktinya adalah surat jual beli tersebut.⁵⁰

b. Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak atas tanah. Apa yang dimaksud jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak

⁴⁹*Ibid*, hlm. 71-72.

⁵⁰*Ibid*, hlm. 73.

dihadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar-benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harga. Dalam hal ini akta juga berfungsi sebagai alat bukti yang kuat jika pada suatu ketika muncul sengketa atas tanah.

c. Penghibahan Tanah

Pengertian hibah telah tercantum pada Pasal 1666 KUHPdata. Pada Pasal tersebut dijelaskan bahwa hibah merupakan perjanjian dimana penghibah dengan cuma-cuma memberikan suatu benda kepada penerima hibah untuk digunakan guna keperluan penerima hibah. Dalam hal ini pemberi hibah tidak boleh memberikan hibah kepada orang lain melebihi hak dari ahli waris. Dengan adanya hibah, hak atas kebendaan juga akan berpindah kepada orang lain. Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa pemberian hibah atas tanah harus dilakukan dengan akta PPAT.

Dengan adanya akta hibah yang dibuat oleh PPAT maka hibah memiliki kekuatan hukum yang kuat. Hal ini ditujukan semata-mata untuk memberikan kekuatan hukum pada hibah dan dapat menjadi bukti yang kuat apabila dikemudian hari terjadi sengketa. Agar menjadi alat bukti yang sah, akta hibah harus dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang serta para pihak yang terkait didalamnya.

d. Pewarisan Tanah

Menurut Pasal 26 UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria perolehan hak milik atas tanah juga dapat terjadi karena adanya pewarisan dari pemilik kepada ahli waris. Adanya pewarisan diakibatkan oleh adanya kematian. Dengan meninggalnya pewaris, pada saat itu harta yang dimiliki oleh pewaris dapat berpindah tangan kepada ahli waris dari pewaris itu. Namun tidak hanya ahli waris saja yang dapat mendapatkan harta waris, melainkan orang yang diluar dari ahli waris juga dapat memiliki hak yang sama asalkan telah tertera di surat wasiat.

2.4.3 Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dikenal dengan istilah *Recht Kadaster* dan memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum pada setiap orang yang memiliki hak atas tanah dan dibuktikan dengan adanya Akta otentik terhadap tanah yang bersangkutan. *Fiscal Kadaster* merupakan pendaftaran tanah yang tunduk pada hukum adat, yang bertujuan untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajaknya diberikan tanda bukti berupa pipil, girik atau petuk. Yang dimaksudkan dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵¹

Di Indonesia menganut sistem Publikasi Negatif, dimana Negara hanya bersifat pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran tanahnya. Sebaliknya, dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya.⁵² Konsekuensi penggunaan sistem ini adalah bahwa dalam proses pendaftarannya harus benar-benar teliti bahwa orang yang meminta pendaftarannya memang berhak atas tanah yang didaftarkan tersebut, artinya dia memperoleh tanah ini dengan sah dari pihak yang benar-benar berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut dengan batas-batas tanah tersebut adalah benar adanya. Namun Indonesia tidak menganut sistem publikasi negatif secara murni melainkan apa yang disebut sistem negatif yang mengandung unsur positif, hal ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, yang menyatakan bahwa pendaftaran meliputi “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”⁵³

⁵¹Adrian Sutedi, 2007, *Op. Cit.*, hlm. 114.

⁵²*Ibid*, hlm. 113.

⁵³*Ibid*, hlm. 121.

Pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atastanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas, dan batas-batasnya, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang ada diatasnya.⁵⁴Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.⁵⁵Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.⁵⁶

Dalam melakukan pendaftaran tanah diperlukan data yuridis dan data fisik mengenai objek tanah tersebut. Dalam pengumpulan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah. Hal ini ditujukan supaya terbentuk peta dasar dan memisahkan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Dengan adanya peta dasar dapat dihindari kemungkinan terjadinya sertifikat ganda pada objek tanah yang sama. Alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah adalah buku tanah dan Sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Sertifikat hanya merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak. Kuat tidak berarti mutlak, namun lebih dari yang lemah sehingga pendaftaran berarti lebih menguatkan pembuktian pemilikan, akan tetapi tidak mutlak, yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat.⁵⁷ Oleh karena itu keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

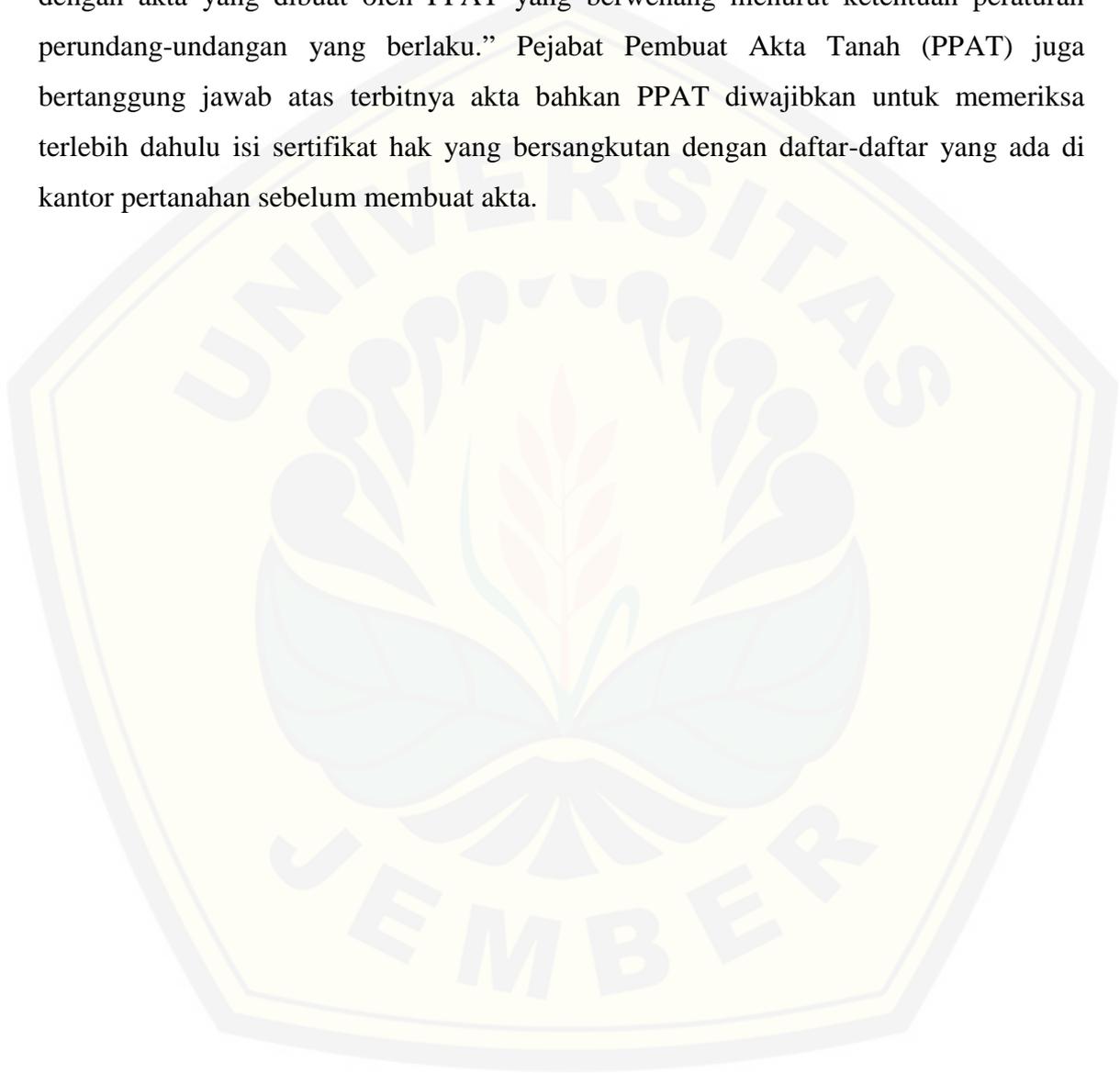
⁵⁴Effendi Perangin, 1986, *Op. Cit.*, hlm. 95.

⁵⁵Adrian Sutedi, 2007, *Op. Cit.*, hlm. 136.

⁵⁶*Ibid*, hlm. 136.

⁵⁷*Ibid*, hlm. 113.

Pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa, “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga bertanggung jawab atas terbitnya akta bahkan PPAT diwajibkan untuk memeriksa terlebih dahulu isi sertifikat hak yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan sebelum membuat akta.



BAB 4

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan serta hasil uraian diatas maka penulis mengambil 3 (tiga) kesimpulan yaitu:

1. Tindakan seseorang yang menjual tanah milik orang lain tanpa hak tersebut telah memenuhi unsur-unsur yang terdapat pada perbuatan melawan hukum. Unsur perbuatan melawan hukum yang telah dipenuhi pada jual beli tanah milik orang lain tanpa hak adalah terdapat perbuatan yang melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak penjual, dan adanya kerugian. Menjual tanah milik orang lain tanpa hak secara nyata telah melanggar hak-hak atas kekayaan dan kebendaan orang lain. Hak kekayaan dan hak kebendaan orang lain yang telah dilanggar pasti menimbulkan kerugian atas perbuatan tersebut. Adanya perbuatan yang merugikan orang lain dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.
2. Akibat jual beli tanah milik orang lain berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdara adalah batal. Namun “batal” yang dimaksudkan dalam pasal tersebut bukanlah batal demi hukum, melainkan dapat dimintakan pembatalannya di pengadilan. Hal ini karena terdapat cacat kehendak dari pihak pembeli. Pembeli dalam hal ini hanya mengetahui jika barang yang telah ia beli merupakan barang milik penjual, tetapi pada kenyataannya barang yang telah dibeli bukan milik penjual. Penjual dalam hal ini juga telah melakukan penipuan kepada pembeli dengan menjual barang milik orang lain. Penipuan merupakan salah satu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian. Hal tersebut sejalan dengan bunyi Pasal 1449 KUHPerdara yaitu, perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, menimbulkan tuntutan

untuk membatalkannya. Dengan demikian maksud dari kata “batal” yang tepat adalah “dapat dimintakan pembatalan”.

3. Pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung No. 905 K/Pdt/2008 yang mana mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember dalam putusan No. 31.Pdt.G/2006/PN.Jr. telah sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia, namun pada pertimbangannya masih ada beberapa hal penting yang juga patut untuk dipertimbangkan. Hal tersebut antara lain mengenai orang yang melakukan perbuatan melawan hukum. Mengingat pada kasus diatas sebenarnya yang telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah Herman Raharja selaku penggugat. Selain itu isu hukum yang paling menonjol pada kasus ini adalah jual beli tanah milik orang lain tanpa hak. Majelis Hakim tidak memberikan pertimbangan secara lengkap mengenai terjadinya jual beli barang milik orang lain tanpa hak tersebut.

4.2 Saran

Berdasarkan permasalahan yang telah dijelaskan diatas dan dikaitkan dengan kesimpulan, maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Harusnya pembeli dalam melakukan jual beli tanah terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan tentang identitas tanah yang menjadi objek jual beli, seperti halnya luas dan batas tanah.
2. Hendaknya penjual bertanggungjawab atas jual beli yang telah dilakukannya sebagaimana yang diatur pada Pasal 1474 KUHPerdara dan memberikan ganti kerugian kepada pihak pembeli akibat adanya sengketa atas tanah tersebut.
3. Hendaknya Majelis Hakim memberikan pertimbangan pada kasus secara lengkap, sehingga para pihak yang bersengketa memahami secara jelas sengketa yang sedang dihadapi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku Teks

Ade Maman Suherman dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur*, P.T Gramedia, Jakarta, 2010.

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 1, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2007.

Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014.

Charlie Rudyat, *Kamus Hukum*, Pustaka Mahardika, 2010.

Djaja S. Meliala, *Hukum Perjanjian Khusus*, Nuansa Mulia, Bandung, 2012.

Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.

Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Cet. 1, CV. Rajawali, 1986.

Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta, PT. Gramedia, 2010.

Eli Wuria Dewi, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2014.

Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2014.

Gunawan Widjaja dan Kartini Muljandi, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

....., *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual-Beli*, Cet. 1, Andi Offset, Yogyakarta, 1982.

J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Cet. 1, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001.

Mohammad Taufik Makarao, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Rineke Cipta, Jakarta, 2004.

Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.

....., *Konsep Hukum Perdata*, Cet. 1, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2005.

P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Cet. 4, Djambatan, Jakarta, 2009.

Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Program Pascasarjana Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.

..... dkk, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 4, Intermasa, Jakarta, 1976.

....., *Hukum Perjanjian*, Cet. 9, Intermasa, Jakarta, 1991.

....., *Aneka Perjanjian*, Cet. 10, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

....., *Hukum Perdata*, Cet. 29, PT Intermasa, Jakarta, 2001.

....., *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 34, Intermasa, Jakarta, 2010.

Wahyu Kuncoro, *97 Resiko Transaksi Jual Beli Properti*, Penebar Swadaya, Jakarta, 2015.

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Jakarta, 2000.

Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria. (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1).

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

C. Putusan Pengadilan

Putusan Nomor 31/Pdt.G/2006/PN.Jr

Putusan Mahkamah Agung Nomor 905 K/Pdt/2008



P U T U S A N

Nomor : 31/Pdt.G/2006/PN.Jr

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Jember yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah memberikan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :
HERMAN RAHARJA : alamat Jln. Sentot Prawiryodirjo 9/128, Kelurahan Kaliwates, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, yang dalam perkara ini menguasakan kepada: 1. AHMAD CHOLILY, SH.MI 2. PRIHARTONO, SH, dan 3. BUDI WIYOKO, SH., ketiganya sebagai Advokad yang berkantor di Jalan Sriwijaya X No. 10 Jember (berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 8 April 2006 yang selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT:

MELAWAN

1. ERFAN FADILLAH dan
2. P. RUSDIAM : Keduanya beralamat di Jalan Sentot Prawirodirjo, Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates" Kabupaten Jember selanjutnya disebut sebagai PARA TERGUGAT;
Pengadilan Negeri tersebut ;
Telah membaca berkas perkara ;
Telah mendengar keterangan dari kedua belah pihak dan saksi-saksi dipersidangan.
Telah melihat bukti surat-surat dari kedua belah pihak ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 17 April 2006 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 17 April 2006 dengan Register perkara No. 31/Pdt.G/2006/PN.Jr, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah terletak di Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwateg Kabupaten Jember terdaftar datraur Sertifikat Hak Milik No. 4999/Kelurahan Jember Kidul, ambar stuasi tanggal 13 Juli 1994 No. 3068/1994 seluas 3.103 M2 dengan batas-batas :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Selokan kemudian jalan, tanah kuburan;

Timur : Joko Slamet dan H. Maryam ;

Selatan : Sungai ;

Barat : Kuburan dan Pak Rusdian/Irfan Fadillah ;

2. Bahwa sekitar tahun 2005 Tergugat I, II membangun/mendirikan bangunan rumah diatas tanah lokasi kuburan yang diakui sebagai miliknya yang terletak bersebelahan (sebelah barat) dengan tanah yang menjadi hak Penggugat ;

3. Bahwa tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat, pihak Tergugat I, II dalam membangun/mendirikan bangunan rumah tersebut telah merampas/meyerobot sebagian tanah yang menjadi hak Penggugat yaitu seluas \pm 4,5 M2 dengan bentuk segitiga untuk jelasnya seperti gambar sebagai berikut dan dengan batas- batas :

Utara : Selokan kemudian jalan ;

Timur : Herman Raharja;

Selatan : Kuburan kemudian tanah Herman Raharja;

Barat : Pak Rusdian/Irfan Fadillah;

Selanjutnya mohon disebut sebagai : Tanah sengketa

Sehingga bangunan rumah yang dibangun oleh Tergugat I, II sebagian berdiri diatas tanah sengketa, dan akibatnya tanah milik Penggugat mengalami perubahan batas dan luasnya menjadi berkurang;

4. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, II sebagaimana terurai dalam dalil butir 3 diatas, perbuatan Tergugat I II tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian materiel bagi Penggugat dan kerugian mana ditaksir sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap tahunnya yang diperhitungkan sejak bulan Januari 2005 sampai dengan diserahkannya tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban;

5. Bahwa oleh karena Tergugat I, II telah merampas atau meyerobot tanah sengketa yang merupakan sebagian tanah milik Penggugat dan penyerobotan'mana dilakukan oleh Tergugat I, II tanpa didukung dengan alat bukti yang sah, maka Tergugat I, II harus dihukum segera

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

mombongkar bangunan rumah yang bordiri diatas tanah sengketa tersebut dan selanjutnya menyerahkan tanah sengketa tersebut dalam keadaan kosong sehingga kembali kepada keadaan semula sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 4999/Kelurahan Jemberkidul, Gambar situasi tanggal 13 Juli 1994 No. 3068/1994. seluas 3.103 M2, berikut dengan tanda- tanda batasnya;

6. Bahwa agar supaya Penggugat tidak sia- sia dan selain itu terdapat etikad jelek dari Tergugat I, II untuk mengalihkan tanah sengketa kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar tanah sengketa diletakkan Sita Jaminan;
7. Bahwa gugatan ini didasartan pada alat buhi surat yang sah dan otentik, agar berdasarkan ketentuan pasal 180 HIR dengan ini Penggugat mohon agar putusan dalam perkara perdata ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verset, banding, kasasi dari Tergugat I, II;
8. Bahwa Penggugat sangat berkepentingan dengan tanah sengketa tersebut, sehingga apabila Tergugat I, II terlambat rnenyerahkan tanah sengketa tersebut, maka harus dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000- (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan rnenyerahkan tanah sengketa terhitung sejak putusan dalam perkara perdata ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
9. Bahwa Penggugat telah berulang kali menempuh dengan jalan damai dan kekeluargaan, agar Tergugat I,II bersedia rnenyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat secara baik- baik, akan tetapi usaha tersebut tidak berhasil, karenanya Penggugat mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Jember ;
10. Bahwa berdasarkan uraian diatas, dengan ini Penggrrgat mohon kepada Yth Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jember rnemanggil para pihak yang tersebut dalam gugatan perdata ini untuk diperiksa dalam persidangan dan selanjutnya Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jember memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR.:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dengan baik gugatan Penggugat ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Menetapkan sah dan berharga sita jaminan atas tanah sengketa apabila telah dilaksanakan ;
4. Menetapkan bahwa Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah terletak di Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No. 4999/Kelurahan Jember Kidul, gambar situasi tanggal 13 Juli 1994 No. 3068/1994 seluas 3.103 M2;
5. Menetapkan bahwa Tergugat I, II telah menyerobot/menguasai tanah sengketa secara tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menetapkan bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, II, III tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang ditaksir sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap tahunnya yang diperhitungkan sejak bulan Januari tahun 2005 sampai dengan diserahkannya tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban;
7. Menyatakan sebagai hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi;
8. Menghukum Tergugat I, II untuk mengosongkan tanah sengketa dari harta miliknya dan dari siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk kemudian diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban, dan apabila perlu dapat menggunakan aparat Kepolisian ;
9. Menghukum Tergugat I, II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap tahunnya yang diperhitungkan sejak bulan Januari 2005 sampai dengan diserahkannya tanah sengketa tersebut pada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban;
10. Menghukum Tergugat I, II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan menyerahkan tanah sengketa dan keterlambatan membayar

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

ganti rugi yang diperhitungkan sejak perkara ini diputus dan memperoleh kekuatan hukum tetap;

11. Menghukum Tergugat I, II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini;

SUBSIDAIR:

Memutuskan lain berdasarkan hukum yang seadil- adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan kedua belah pihak hadir ke persidangan, Penggugat diwakili kuasanya sedangkan Para Tergugat hadir kuasanya yang bernama JOKO WAHYUDI, SH dan SYAIFUL BAHRI, SH., keduanya sebagai Advokad yang berkantor, di Jalan Kalingga V/3 Perum Bukit Permai Jember (berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Mei 2006), kemudian kedua belah pihak melalui Hakim Mediasi yang ditunjuk oleh Majelis Hakim, maupun oleh Majelis Hakim sendiri telah diupayakan untuk melakukan perdamaian akan tetapi perdamaian dimaksud tidak berhasil, sehingga sidang dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah memberikan jawaban tertulis tertanggal 23 Mei 2006 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa atas gugatan Penggugat yang menyebutkan domisilinya Tergugat adalah sangat keliru, pada dasarnya Para Tergugat punya tempat tinggal yang layak dihuni dan hal ini berangkat dari KTP yang ada, hal ini yang benar adalah sesuai dengan surat kuasa yang dibuat dan ditanda tangani oleh penerima kuasa tanggal 1 Mei 2006 yang dalam hal ini selaku kuasa hukumnya (terlampir dalam berkas) ;
2. Bahwa terhadap surat gugatan Penggugat melalui kuasanya posita No. 3 yang menyebutkan tanah sengketa adalah kurang lebih 4,5 M2, dengan bentuk segitiga itu sangat keliru sekali, karena yang dikuasai oleh Tergugat I, II adalah seluas 750 M2 hal ini

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

berdasarkan petok C. 1109 A/n. P. SUNARYO SATUJO, persil 75, D.I;

3. Bahwa terhadap surat gugatan Penggugat melalui kuasanya petitum No. 6 yang menyebutkan: Menetapkan bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III tersebut telah menimbulkan .., sdt; dari kalimat Tergugat I, II, III hal ini yang dimaksud itu siapa III, mengingat subyek hukum Tergugat yang dipanggil dan digugat adalah hanya 2 (dua) yaitu ERFAN FADILLAH dan PAK RUSDIAM dengan demikian apa yang disampaikan dalam surat gugatan Penggugat terhadap Tergugat III tidak ada pihaknya, maka dengan ini gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal tersebut sebagaimana yang diuraikan diatas, maka Tergugat I, II melalui kuasa hukumnya memohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat memberi putusan terlebih dahulu tentang eksepsi ini sebelum dalam pokok perkara ini diperiksa sebagai berikut :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa terlebih dahulu mohon agar sqgala hal yang telah tenrrai dalam eksepsi dianggap sebagai terulang dan tercantum dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa melalui kuasanya Tergugat I dan II menolak secara tegas atas keseluruhan dalil- dalil gugatan Penggugat, baik dalam posita rnaupun petitum-petitumnya kecuali terhadap hal- hal yang akan diakuinya secara tegas dan untuk itu Tergugat I dan II melalui kuasanya akan mengajukan dalil- dalil sangkalan/bantahan yang selengkapny adalah sebagaimana akan diuraikan dibawah ini;
3. Bahwa apa yang disampaikan dalam surat gugatan Penggugat pada poin I adalah keliru besar dengan kenyataan di lokasi, karena terbitnya SHM No. 4999 berdasar/petunjuk bekas yasan, kutipan petok C. No. 388i persil 68 Klas

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

S-II, luas 2.110 M2, namun apa yang terjadi pada gambar situasi tanggal 13 Juli 1994, No. 3068/1994 luasnya menjadi 3.103 M2 hal ini selisih sangat signifikan sekali antara 2110 M2 dengan 3.103 M2, kalau dihitung selisihnya 993 M2, hal ini tidak disadari oleh Penggugat kalau selisih tanah 993 M2 adalah tanah milik P. SLINARYO SATUJO (Alm) petok C- 1109 A/N P. SUNARYO SATUJO, persil 75, D.I, dengan luas 750 M2, yang makamnya ada disebelah tanah sengketa tersebut yang tidak lain adalah kakeknya Rusdian atau buyutnya Erfan Fadillah;

4. Bahwa pada surat gugatan Penggugat poin 2 ada benarnya kalau Tergugat I, II membangun/mendirikan rumah yang terletak di Jl. Sentot Prawirodirjo, namun perlu diketahui bahwa tanah yang dibangun untuk mendirikan rumah adalah tanah milik orang tua Tergugat II yaitu P. SUNARYO SATUJO (alm) petok C 1109 a/n. P. SUNARYO SATUJO, persil 75, D.I, dengan luas 750 m2 dan bukan terletak pada tanah penggugat terhadap bangunan tersebut, jadi tidak benar apa yang disampaikan oleh penggugat karena tanah Penggugat ada dibelakang/disebelah selatan tanah Tergugat I, II ;
5. Bahwa, apa yang disampaikan surat gugatan Penggugat pada point 3 sangat tidak benar, rupanya Penggugat belum paham betul terhadap bangunan yang didirikan oleh para Tergugat, bentuk dan luasnya tidak seperti apa yang disampaikan dalam gugatan Penggugat;
6. Bahwa, pada dalil surat gugatan Penggugat point 4 dan 5 teramat salah dan keliru besar, para Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum atau yang didnggapnya menyerobot kemudian membangun rumah diatas tanah sengketa, para Tergugat melakukan hal itu karena merasa tanah yang diatasnya didirikan bangunan rumah adalah tanah milik kakeknya,/mbahnya Tergugat II. Dan Tergugat I, II merasa sangat keberatan sekali jika harus membongkar rumah yang didirikan ditanah yang dianggapnya oleh Penggugat tanah sengketa, karena SHM yang dimiliki oleh Penggugat sangat merugikan bagi

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

Tergugat dan termasuk gambar situasi tanggal 13 Juli 1994 No. 3068/1994;

7. Bahwa, pada tanah SHM No. 4994 Kelurahan Jemberkidul, gambar situasi tanggal 13 Juli 1994 No. 3068/1994 seluas 3103 M2 adalah patut diragukan kebenarannya, karena SHM No. 4999 adalah berasal/petunjuk dari kutipin petok C No. 3881, persil 68, klas S.II luas \pm 2110 M2, tetapi pada kenyataannya pada gambar situasi seluas 3103 M2, hal ini sangat jelas kelebihan seluas 993 M2, yang mana kelebihan tersebut tidak lain dan tidak bukan adalah tanah milik Tergugat I, II yang sekarang dikuasanya dan dibangun rumah; Jadi apa yang didalilkan oleh Penggugat melalui kuasanya yang menyebutkan tanah SHM No. 4999 luas 3103 M2 adalah tidak benar (lebih lengkapnya perlu perneriksaan setempat) ;
8. Bahwa, pada dalil surat gugatan Penggugat point 6,7 dan 8 Tergugat I, II sangat keberatan sekali untuk diletakkan sita jaminan, karena pada dasarnya Tergugat I, II tidak akan memindah tangankan terhadap obyek yang dimaksud dan mengingat bukti yang dimiliki Tergugat sangat kuat, agar Majelis Hakim tidak memberlakukan terhadap pasal 180 HIR yang pada dasarnya sangat menyesatkan bagi orang yang mencari keadilan yang hakiki, lebih-lebih dengan uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (Seratus ribu rupiah) ;

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa, pertama-tama agar Tergugat I dan II dalam konvensi disebut sebagai Penggugat I dalam rekonsensi (Penggugat I dr) dan Penggugat II dalam rekonsensi (Penggugat II dr) sedangkan Penggugat dalam konvensi mohon disebut sebagai Tergugat dalam rekonsensi (Tergugat dr);
2. Bahwa, segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, mohon untuk seluruhnya dianggap sebagai telah terulang dan tercantum dalam gugatan rekonsensi ini ;
3. Bahwa, pada tahun 1962 telah meninggal dunia seorang

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

bernama P. SUNARYO SATUJO yang berlempat tinggal terakhir di lingkungan Talangsari, Kelurahan Jemberkidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember dan telah dimakamkan di atas tanah miliknya di lingkungan Talangsari, Kelurahan Jemberkidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember dengan leter C. 1 109 ;

4. Bahwa dari perkawinan di lingkungan Talangsari, Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember/antara P. SUNARYO SATUJO dengan BURATI yang juga telah meninggal dunia pada tahun 1983, dikaruniai 3 orang anak yang masing- masing :

1) RUIPAH, telah meninggal dunia tahun 2004 dan dikaruniai 9 orang anak :

- a. RUSDIAM (Penggugat II dr)
- b. KAMSIYAH (Almarhum) ketika masih kecil
- c. DURRAHMAN (Almarhum) ketika rnasih kecil
- d. DURASID (Almarhum) ketika rnasih kecil
- e. DUROHIM (Almarhum) ketika rnasih kecil
- f. AMSORI (Almarhum) ketika rnasih kecil
- g. ROHMAN (Almarhum) ketika rnasih kecil
- h. M. SLAMET
- i. RUDI

2) RUDJAMAH

3) RUIPIK, meninggal dunia tahun 1966 dan dikaruniai 2 (dua) anak antara lain:

- a. SULASTRI
- b. M. TAUFIK

Bahwa disamping meninggalkan ahli waris yang salah satunya adalah Penggugat II dr, almarhum P. SUNARYO SATUJO juga meninggalkan harta peninggalan/warisan yang berupa tanah pekarangan dengan identitas petok C. 1109 A/N P. SUNARYO SATUJO, persil 75, D.1 dengan luas 750 M2, dengan batas- batas sebagai berikut :

Utara : Jalan Sentot Prawirodirjo;

Timur : Tanah milik Mulyono Tejo;

Selatan : Tanah herman Raharja ;

Barat : Tanah makan P.Sunaryo dan Erfan ;

selanjutnya dalam gugatan rekopensi ini disebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai TANAH SENGKETA;

5. Bahwa selama ini yang dimiliki oleh Tergugat dalam rekonvensi adalah SHM No.4999/Kelurahan Jember Kidul, gambar situasi tanggal 13 Juli 1994 No. 3068/1994 seluas 3.103 M2 adalah berasal/petunjuk dari kutipan petok C. No. 3881, persil 68, Kelas II, luas \pm 2.110 M2, tetapi pada kenyataannya pada gambar situasi menjadi seluas 3.103 M2, hal ini sangat jelas kelebihan seluas 993 M2, yang mana kelebihan tersebut tidak lain dan tidak bukan adalah tanah sengketa yang luasnya \pm 750 M2 sesuai dengan petok yang dimiliki Penggugat II dalam rekonvensi yaitu petok C. 1109A/N P. SUNARYO SATUJO, persil 75, D.I, luas 750 M2, dengan demikian terbitnya SHM No. 4999 tidak sah dan batal demi hukum dikarenakan kelebihan luas tanah ;
6. Bahwa dengan tidak sahnya SHM No. 4999 atas nama Tergugat dalam rekonvensi, maka apa yang tercatat dalam surat ukur/gambar situasi No. 3068/1994, tanggal 13 Juli 1994 tidak sah pula dan dinyatakan cacat hukum;
7. Bahwa terhadap ahli waris dari P. SUNARYO SATUJO yang selama ini membangun rumah di dalam tanah sengketa dianggapnya sah karena mereka yang berhak mewarisi harta peninggalannya;
8. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini diajukan berdasarkan alat bukti yang kuat, maka cukup beralasan apabila Penggugat dalam rekonvensi mohon agar putusan dalam gugatan rekonvensi ini nantinya dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad), walaupun Tergugat dalam rekonvensi melakukan upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan ini Penggugat dalam rekonvensi mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima baik eksepsi dengan baik ;
2. Mengabulkan eksepsi secara keseluruhan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya, kecuali yang dialnrynya;
2. Menghukum Penggugat untuk mernbayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM REKONPENSII :

1. Menerima gugatan rekonsensi seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat dalam adalah ahli waris dari P. SUNARYO SATUJO yang berhak mewarisi harta peninggalannya ;
3. Menyatakan SHM No. 4999 atas nama Tergugat dalam rekonpepsi, dengan gambar situasi No. 3068/1994 dengan luas 3.103 M2 tidak sah dan dinyatakan cacat hukum karena kelebihan luas tanah mengingat SHM No. 4999 berasal dari kutipan petok C. No. 3881, persil 68, Klas S.II, luas ± 2.110 M2;
4. Menyatakan dengan sah identitas petok C. 1109 A/N SUNARYO SATUJO, persil 75,D.I, dengan luas 750 M2 adalah milik Penggugat Dalam Rekonsensi selaku ahli waris dari P. SUNARYO SATUJO;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi;
6. Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi untak rernbayar biaya perkara yang ditimbulkan;

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat menanggapi melalui Repliknya tertanggal 30 Mei 2006 kernudian diikuti dengan Duplik tertanggal 6 Juni 2006 dari Para Tergugat, yang untuk singkatnya isi dari putusan ini Replik- Duplik mana menunjuk kepada Berita Acara persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini dan ikut dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan surat- surat bukti yang foto copynya telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya serta bermaterai cukup, yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 4999, Kelurahan Jemberkidul, gambar situasi tanggal 13 Juli 2004 atas nama Herrnan Ruharja dengan (diberi tanda P-1);
2. Foto copy Berita acara pengembalian batas dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember, tanggal 4 Januari 2006, dengan (diberi tanda P- 2);
3. Foto copy Akta Jual Beli yang dibuat PPAT Fathur Rahman tanggal 15 Desember 2003 No.367/2003, dengan (diberi tanda P- 3);
4. Foto copy Surat Keterangan dari Lurah Jennber Kidul tanggal 7 Maret 2006 No. 590/97/53504/2006, dengan (diberi tanda P-4);

Menimbang, bahwa sebelum Penggugat mengajukan saksi-saksi kedua belah pihak menghendaki dilakukan pemeriksaan setempat atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk kepentingan pembuktian maka Majelis Hakim pada tanggal 23 Juni 2006 telah mengadakan pemeriksaan setempat di lokasi tanah sengketa, yang ternyata disamping tanah sengketa diakui sebagai milik Tergugat I dan Tergugat II, juga diakui sebagai miliknya pihak lain/pihak ketiga;

Menimbang, bahwa oleh karena ada pihak ketiga yang merasa memiliki tanah sengketa tersebut, maka dalam sidang berilartnya pihak ketiga tersebut telah mengajukan gugatan Intervensi sehingga permohonan diajukan oleh :

- SLAMET, alamat Jalan Melati V/106 Jember; selanjutnya disebut sebagai Penggugat dalam Intervensi I;
- RUDI, alamat Jalan Kacapiring II/70 Jember, selanjutnya disebut sebagai Penggugat dalam Intervensi II;
- RUDJAMAH, alamat Jalan Melati V/60 Jember, selanjutnya disebut sebagai Penggugat dalam Intervensi III;
- SULASTRI, alamat Desa Panca Karya, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember, selanjutnya disebut sebagai Penggugat dalam Intervensi IV;
- M. TAUFIK alamat Desa Panca Karya, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember, selanjutnya disebut sebagai Penggugat dalam Intervensi V ;

Dalam hal ini Penggugat dalam Intervensi II, III, IV dan V telah menguasai kepada Penggugat dalam Intervensi I dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat kuasa khusus tertanggal 3 Juli 2006, yang pada pokoknya gugatan Intervensi tersebut adalah sebagai- berikut:

1. Bahwa pada tahun 1962 telah meninggal dunia seorang laki- laki bernama P. SUNARYO SATUJO, yang bertempat tinggal terakhir di Lingkungan Talangsari, Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember dan telah dimakamkan di atas tanah miliknya, atau yang disebut makam keluarga di Jalan Sentot Prawirodirjo, Lingkungan Talangsari, Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, dengan tanah petok C. No.1109, persil 75 Klas D.1 luas 750 M² a/n P. SUNARYO SATUJO;
2. Bahwa semasa hidupnya P. SUNARYO SATUJO pernah menikah dengan BURATI yang juga telah meninggal dunia pada tahun 1983, dikaruniai 3 orang anak yang masing- masing
 - 1) RUPIAH telah meninggal dunia tahun 2004 dan dikaruniai 9 orang anak:
 - a. Rusdian (Tergugat dalam kompensasi/Penggugat II dr;
 - b. Hamsiyah (Almarhum) ketika masih kecil dan tidak dikaruniai keturunan;
 - c. Durrahman (Almarhum) ketika masih kecil dan tidak dikaruniai keturunan;
 - d. Durasid (Almarhum) ketika masih kecil dan tidak dikaruniai keturunan.;
 - e. Durohim (Almarhum) ketika masih kecil dan tidak dikaruniai keturunan;
 - f. Ansori (Almarhum) ketika masih kecil dan tidak dikaruniai keturunan;
 - g. Rohman (Almarhum) ketika masih kecil dan tidak dikaruniai keturunan;
 - h. Slamet (Penggugat dalam Intervensi I);
 - i. Rudi (Penggugat dalam Intervensi II);
 - 2) RUDJAMAH (Penggugat dalam Intervensi III)
 - 3) RUPIK, meninggal dunia tahun 1966 dan dikaruniai 1 (satu) orang anak yang bernama Siti Maimona juga telah meninggal dunia tahun 2005 dan Siti Maimona sendiri menikah

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

- dengan seorang lak.- laki dan mempunyai 2
(dua) orang anak yang masing- masing
- a. Sulastri (Penggugat dalam Intervensi IV)
 - b. Taufik (Penggugat dalam Intervensi V)
3. Bahwa disamping meninggalkan ahli waris (Para Penggugat dalam Intervensi dan Tergugat I dalam konpensi/penggugat II dr yaitu Rusdian), almarhum ;
 4. Bahwa selama ini yang dimiliki oleh Penggugat dalam konpensi adalah SHM No. 4999 Kelurahan Jember Kidul, gambar situasi tanggal 13 Juli 1994 No. 3068/1994 seluas 3103 M2 adalah berasal/petunjuk dari kutipan petok C. 3881 persil 68, Klas S.II luas \pm 2110 M2, yang tertera dibuku Desa Kelurahan Jember Kidul, pada tanggal 11 September 1975 tetapi pada kenyataannya pada gambar situasi menjadi seluas 3103 M2, hal ini sangat jelas kelebihan seluas 993 M2, yang mana kelebihan tersebut tidak lain dan tidak bukan adalah tanah sengketa yang luasnya \pm 750 M2 sesuai dengan petok yang dimiliki Para Penggugat dalam Intervensi yaitu petok c. 1109 A/N P. SUNARYO SATUJO, persir 75 Klas D.1 luas 750 M2 dengan demikian terbitnya SUM No. 4999 tidak sah dan batal demi hukum dikarenakan kelebihan luas tanah ;
 5. Bahwa dengan tidak sahnya SHM No. 4999 atas nama penggugat dalam konpensi, maka apa yang tercatat dalam surat ukur/gambar situasi No. 3068/1994, tanggal 13 Juli 1994 tidak sah pula dan dinyatakan cacat hukum;
 6. Bahwa terhadap ahli waris dari P. SUNARYO SATUJO yang selama ini membangun rumah di dalam tanah sengketa dianggap sah karena mereka yang berhak mewarisi harta peninggalannya, serta dikuatkannya dengan surat keterangan dari Lurah Jember Kidul, dengan No. 590/147/535,04/2006 :
 7. Bahwa oleh karena gugatan Intervensi dini diajukan berdasarkan alat bukti yang kuat, maka cukup beralasan apabila Penggugat dalam Intervensi dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), walaupun Tergugat dalam

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

Intervensi/Penggugat dalam konpensi melakukan upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

8. Bahwa sah menurut hukum Para Penggugat Dalam Intervensi dan Tergugat I dalam konpensi adalah selaku ahli waris dari P. Sunaryo Satujo yang telah meninggal dunia tahun 1962 yang dimakamkan dipemakaman keluarga P. Sunaryo Satujo di Jalan Sentot Prawirodirjo dan berhak mewarisi harta peninggalan P. Sunaryo Satujo;
9. Bahwa Para Penggugat Dalam Intervensi sah menurut hukum masuk kedalam perkara ini karena merasa berkepentingan terhadap tanah sengketa;
10. Bahwa sah menurut hukum tanah yang dimiliki oleh P. Sunaryo Satujo (Alm) adalah tanah yang masuk ke dalam SHM No. 4999 sebagian dari luas tanah dengan identitas petok C. 1109, persil 75, D.1 luas 750 M2;
11. Bahwa terbitnya SHM No. 4999 dengan dasar petok C. 3881, persil 68, Klas S.II luas 2110 M2 dan ternyata dalam surat ukur atau dalam SHM No. 4999 luas menjadi 3103 M2 (terdapat kelebihan luas 993 M2 kelebihan mana termasuk tanah milik P. Sunaryo Satujo;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Penggugat dalam Intervensi mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapatnya memberi putusan yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima baik atas gugatan Intervensi dari Para Penggugat dalam Intervensi;
2. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Dalam intervensi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Penggugat dalam Intervensi dan Ter.gugat I dalam Konpensi adalah selaku ahli waris dari P. Sunaryo Satujo;
4. Menyatakan sah demi hukum Penggugat dalam Intervensi melakukan gugatan atau masuk dalam perkara ini;
5. Menyatakan sah menurut hukum tanah sengketa adalah tanah milik P. Sunaryo Satujo yang identitasnya petok



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C. 1109 persil 75, Klas D.I luas 750 M2;

6. Menyatakan demi hukum Penggugat Dalam Intervensi dan Tergugat I dalam konpensi selaku ahli waris dari P. Sunaryo Satujo yang berhak mewarisi tanah sengketa;
7. Menyatakan tanah petok c. 1109 persil 75, Klas D.I luas 760 M2 adalah masuk bagian dalam SHM No. 4999 karena kelebihan luas tanah;
8. Menyatakan bahwa kelebihan luas tanah tersebut adalah milik P. Sunaryo Satujo sesuai dengan petok c.1109 persil 75, Klas D.I ruas 750 M2;
9. Menyatakan SHM No. 4999 tidak sah dan bertentangan dengan hukum karena telah kelebihan luas tanah yang seharusnya 2110 M2 menjadi 3.103 M2;
10. Menyatakan SHM No. 4999 cacat hukum karena tidak sesuai dengan petunjuk petok C. No. 3881 persit 68, Klas S.II luas 2110 M2;
11. Menghukum Penggugat dalam konpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Intervensi dari Para Penggugat tersebut, kuasa Penggugat asal telah menanggapi melalui zurat jawabannya tertanggal 3 Juli 2006 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa ketika gugat intervensi diajukan dirnuka sidang pada tanggal 27 Juni 2006 gugatan intervensi dimaksud diajukan oleh :
 11. M. SLAMET, pekerjaan Dinas Perhubungan alamat Jalan Melati V/106 Jember;
 12. RUDI, pekerjaan Swasta alamat Jalan Kaca Piring II/70 Gebang Jember;
 13. RUDJAMAH, pekerjaan Swasta alamat Jalan Melati V/60 Jember;
 14. SULASTRI, pekerjaan Swasta, alarnat Desa Panca karya, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember;
 15. M. TAUFIK, pekerjaan Swasta, alamat Desa Panca karya, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember;

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

Bahwa ketika surat gugat intervensi tersebut diajukan dimuka sidang ternyata salah seorang Penggugat intervensi benrama RUDI (Penggugat Intervensi II) tidak hadir tanpa alasan yang sah.

Bahwa oleh karena gugatan intervensi yang diajarkan oleh Penggugat Dalam Intervensi diajukan sendiri-sendiri, maka tindakan RUDI yang tidak hadir tersebut telah mengakibatkan tidak sempurnanya gugat intervensi yang diajukan oleh Penggugat Dalam Intervensi;

Bahwa selain itu dalam naskah gugat intervensi ada yang memberikan cap jempol, dan sesuai dengan hukum yang berlaku seharusnya surat gugat intervensi tersebut dilegalisir oleh yang berwenang sezuai dengan persyaratan hukum yang berlaku;

Bahwa berkenaan dengan uraian diatas, maka gugatan Penggugat dalam intervensi yang sedemikian ini sungguh sangat tidak sempurna;

2. Bahwa dalam komparasi gugatan Penggugat dalam gugat intervensi tertanggal 27 Juni 2006 ternyata tidak disebutkan dengan tegas gugatan Penggugat dalam intervensi tersebut ditujukan melawan siapa atau dengan kata lain siapa lawan Penggugat dalam intervensi;

Bahwa dengan adanya fakta hukum yang sedemikian ini menurut hukum acara perdata dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat dalam intervensi sungguh sangat tidak sempurna ;

Bahwa tanah yang dijadikan sebagai tanah sengketa dalam perkara pokok adalah tanah sengketa sebagaimana terurai dalam dalil gugatan Penggugat dalam perkara A quo Kemudian oleh Penggugat dalam gugatan intervensi ternyata yang ada tanah sengketa baru yang dijadikan sebagai tanah sengketa, pertanyaan selanjutnya tanah sengketa mana yang diintervensi;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, telah ditemukan fakta hukum bahwa gugatan intervensi yang sedemikian sungguh sangat tidak sempurna.

Bahwa berdasarkan uraian diatas dengan tegas Penggugat rnenyatakan menolak dan menyangkal seluruh dalil gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

intervensi beserta seluruh tuntutan dan selanjutnya Penggugat dalam perkara a quo menyatakan tetap berpegang teguh pada seluruh dalil gugatan dan tuntutan;

Menimbang, bahwa demikian halnya Para Tergugat asal telah memberikan jawaban tertanggal 3 Juli 2006 atas gugatan Intervensi tersebut, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa adalah hak setiap orang untuk mengajukan gugatan termasuk Para Penggugat Dalam Intervensi, asalkan gugatan tersebut dapat dibuktikan dan berdasar pada fakta yang benar sesuai dengan bukti yang ada nantinya;
2. Bahwa atas gugatan Para Penggugat Dalam Intervensi pada poin 1 dan 2 adalah benar, hal ini telah dibuktikannya kalau salah satu dari Tergugat dalam konpensi (RUSDIAM) juga selaku ahli waris dari P. SUNARYO SATUJO dan dalam perkara ini telah mengajukan gugatan rekompensi terhadap tanah yang disengketakan sesuai/sama apa yang disampaikan dalam gugatan Para Penggugat Dalam Intervensi ;
3. Bahwa apa yang disampaikan oleh gugatan Para Pengugat Dalam Intervensi pada poin 3,4, 5, dan 6 adalah benar adanya, hal ini telah terjadi pada pemeriksaan setempat (PS) yang dilakukan pada hari Jumat tanggal 23 Juni 2006 kalau tanah yang menurut Para Penggugat Dalam Intervensi adalah petok C. 1109, persil 75, D.I, luas ± 750 M2 atas nama P. SUNARYO SATUJO yang sekarang dikaasai oleh Tergugat I, II dalam konpensi dan sebelah baratnya makam keluarga P. SUNARYO SATUJO dan tanah tersebut telah masuk dalam kelebihan terhadap SHM No. 4999 milik Penggugat dalam konpensi ;
4. Bahwa betul P. SUNARYO SATUJO telah meninggal dunia dan telah dikaruniai anak yang sekarang sebagai Para Penggugat Dalam Intervensi dan Tergugat dalam konpensi (Rusdiam) dimana Rusdiam yang menguasai dalam tanah tersebut bersama- sama dengan Erfan Fadillah (Tergugat konpensi) seluas ± 750 M2 sesuai dengan petok yang dimiliki oleh Tergugat I, III dalam konpensi;
5. Bahwa atas gugatan Para Penggugat Dalam Intsverui

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

pada poin 7 sampai dengan 11 Tergugat I, II dalam konvensi/Tergugat dalam intervensi pada dasarnya tidak keberatan dan sah menurut hukum kalau hal ini dilakukan mengingat Tergugat dalam konvensi (Rusdian) adalah juga sebagai ahli waris dari P. SUNARYO SATUJO yang berhak juga mewarisi tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas permohonan pggatan Intervensi tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Para Pengugat Intervensi;
2. Menanggihkan perihal biaya perkara hingga putusan akhir ;
3. Memerintahkan kepada Penggugat, Para Tergugat dan Para Penggugat Intervensi untuk melanjutkan perkara ini;

Menimbang, bahwa sidang dilanjutkan dengan acara pembuktian dari pihak Penggugat, yang untuk itu Penggugat telah menengajukan saksi- saksi yang dizumpah yaitu :

1. Saksi ROHMAD. pada pokoknya rnenerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi menjabat sebagai juru ukur di BPN Jember sejak 1993 sampai dengan sekarang;
 - Bahwa saksi tahu tanah yang disengketakan oleh para pihak yaitu sengketa tanah pekarangan yang terletak dipojok Kelurahan Jember Kidul ;
 - Bahwa saksi tahu letak tanah sengketa sewaktu saksi melakukan pengukuran ulang;
 - Bahwa sewaktu pengukuran pernahon tidak datang sendiri, tapi diwakili oleh orang lain yang namanya saksi lupa;
 - Bahwa penunjukan batas- batas waktu itu ditunjuk oleh wakil dari pemohoir dan diberi tanda 6 petok yang terbuat dari kayu dan bentuk tanah tersebut berbentuk huruf L, karena beton cor sebagai tanda batas belum selesai;
 - Bahwa waktu saksi mengukur bangunan ternbok sebelah timur belum ada dan saksi tidak tahu



tanda batas dari kayu yang telah dipasang saksi kemudian dirubah dengan batas beton;

- Bahwa maksud diukur ulang katanya wakil dari pemohon karena akan dibangun;
- Bahwa setelah ukur ulang terbit lagi sertifikat yang setelah bukti sertifikat tersebut diperlihatkan oleh Penggrrgat dimuka sidang; dibenarkan otreh saksi;
- Bahwa saat melakukan ukur ulang atas tanah sengketa tersebut ada sebagian petoknya, yaitu sebelah tirnur belakang kuburan, sedangkan yang didepan tidak ada;
- Bahwa, saksi membenarkan surat buki berita acara pengembalian batas yang ditanda tangani oleh saksi;
- Bahwa benar sertifikat yang terbit bernomor 4999;
- Bahwa kuburan berada diluar petok;
- Bahwa saksi lupa kapan tanda batas berupa cor dipasang;
- Bahwa yang memberi tanda batas dari kayu kemudian diganti beton adalah wakil dari pemohon yang memasang;

2. Saksi Drs MUNAHWI, pada pokoknya rnenwangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pensiunan PNS BPN Jember yang menjadi pegawai sejak tahun 1970 di Surabaya;
- Bahwa pengetahuan saksi ada surat tembusan untuk Irfan, tapi jatuh dirumah saksi yang isinya tentang kepemilikan tanah bahwa sebagian tanah dari luas 3.103 M2 milik mbahnya Erfan yang bernama P. SUNARYO SATUJO;
- Bahwa tanah sengketa milik isterinya yang terletak di Jln. Sentot Prawirodirjo Jember;
- Bahwa, saksi tahu luas tanah sengketa yaitu 3.103 M2;
- Bahwa, saksi tahu batas- batas tanah sengketa yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Got kecil / jalan ;
- Sebelah Timur : Rumahnya Yoyon dan tanah Ibu Maryam ;
- Sebelah Selatan : Sungai Bedadung ;
- Sebelah Barat : Tanah Handoyo / kuburan ;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah milik B. Maryam pada tahun 1960 ;
 - Bahwa tanah sengketa dari dulu berupa tanah sawah yang dijual pada tahun 2002 kepada Herman ;
 - Bahwa setahu saksi baik isterinya Siti Aminah maupun saksi tidak pernah menguasai tanahnya yang berasal dari warisan ibunya Siti Aminah yaitu B. maryam ;
 - Bahwa selama tanah sengketa dijual sudah bersertifikat a/n. Siti Aminah;
 - Bahwa sewaktu dijual bangunan cucian sepeda motor tidak ada yang ada las karbit dan milik siapa las karbit tersebut, saksi tidak tahu ;
 - Bahwa menurut isteri saksi sebelum tanah itu disertifikatkan ada orang yang ijin mendirikan las karbit, jadi las karbit tidak termasuk yang dijual;
 - Bahwa tanah sengketa milik Ibu mertua saksi dan sebelah barat beralih ke Handoyo karena dijual dan jual beli tersebut saksi tidak tahu dan saksi ikut tanda tangan dalam akta jual beli tersebut ;

3. RIO SUMARDIYANTO, SH. (Saksi ahli), pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi sebagai Kepala Bagian Seksi Sengketa di wilayah Jember;
- Bahwa saksi tahu setelah melihat buku riwayat tanah yang ada di Kantor BPN sertifikat No. 4999 yang awalnya milik Bok. Maryam dan dengan surat keterangan waris pada tanggal 10 Mei 1994 beralih kepada 1. H.Abd. Hadi, 2. H.SlametRiyadi, 3. Siti Aminah;
- Bahwa sertifikat No. 4999 bukan sertifikat induk karena sebelumnya ada sertifikat yang telah



dipecah;

- Bahwa tanah luas 3.103 M2 yang diberikan kepada Siti Aminah;
- Bahwa istilahnya Pemisahan sudah luas tetap 3.103 M2, kemungkinan pemisahan harta warisan saja;
- Bahwa Akta pemisahan dengan Akta pemecahan adalah tidak sama;
- Bahwa setiap pemisahan dan pemecahan baru atas tanah menurut PP 24/1997 diwajibkan disaksikan oleh tetangga kanan-kiri;
- Bahwa kalau terjadi pengukuran ulang, biasanya dihadiri oleh aparat Desa pemohon dan tetangga kanan-kiri akan tetapi pengembalian batas tidak ada masalah tanpa dihadiri aparat Desa, pemohon dan tetangga kanan-kiri ;
- Bahwa setiap kelebihan tanah setelah diukur harus ada Surat Keterangan dari Pejabat yang berwenang;

4. Saksi JALIL, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi menguasaitanah selama 35 tahun;
- Bahwa saksi tahu tanah sengketa milik Herman Raharja;
- Bahwa saksi tidak tahu makam yang ada dilokasi tanah sengketa, makamnya siapa ?;
- Bahwa tanah yang dikerjakan saksi ada 5 galengan;
- Bahwa saat pengukuran ulang, pagar tembok, temboknya tidak ada;
- Bahwa Siti Aminah tidak pernah ke lokasi tanah sengketa;
- Bahwa yang dikerjakan saksi tanahnya B. Maryam seluas I hektar dan hasilnya diambil saksi sendiri;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah lokasi miliknya Tergugat I dan II;

5. MOH. ARIFIN pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sebagai staf Notaris Fathur Rahman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jember;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan para pihak yang berperkara;
- Bahwa saksi tahu dengan tanah SHM No. 4999 dan pernah diajukan pengalihan hak pada tanggal 15 Desember 2001, dalam bentuk jual beli antara Siti Aminah dengan Herman Raharja sebagai pembeli, seluas 3.103 M2;
- Bahwa sewaktu jual beli, saat pembuatan Akta saksi rnenjadi saksinya dengan No. Akta 367/2003 ;
- Bahwa saksi tidak tahu persis tanah sengketa, karena saksi dari sertifikat bahwa tanah sengketa berupa tanah sawah dengan SHM No. 4999;
- Bahwa dalam Akta tersebut tidak disebutkan batas- batas tanah yang dijual, karena di sertifikat sudah ada gambar situasinya, tapi kebiasannya batas- batas tanah obyek jual beli tanah disebutkan;
- Bahwa yang datang pada waktu itu Siti Aminah dan suaminya serta Herman Raharja;

Menimbang, bahwa untuk rnenguatkan dalil jawabannya Para Tergugat telah mengajukan bukti surat- surat yang fotocopynya setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dan telah diberi materai yang cukup, yaitu:

1. Fotocopy Surat Keterangan Iuran Pembangunan Daerah No. 1109 a.n. P. Sunaryo Satujo, alamat Ds. Jemberkidul, Kec Kaliwates, Kab. Jember tertanggal 12- 6- 1980, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup diberi tanda T-1 ;
2. Fotocopy Surat Keterangan dari Lurah Jemberkidul tertanggal 23 Maret 2006 No. 590/1471535.04/2A06 setelah disocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda T-2 ;
3. Fotocopy Surat Pernyataan dari B. Sunaryo I Ani tertanggal 25 Desember 2005 setelah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup diberi tanda T-3 ;

4. Fotocopy Surat keterangan Waris tertanggal 14 September 2006 setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup diberi tanda T-4 ;

5. Fotocopy Akta Pemisahan dan Pembagian Waris No. 039, tidak ada aslinya diberi tanda T-5 ;

6. Fotocopy Surat Keterangan dari Kelurahan Jemberkidul tertanggal 13 September 2006, Nomor 400/53/535.04/2006, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup diberi tanda T-6 ;

7. Fotocopy Surat Keterangan dari Kelurahan Jemberkidul, tertanggal 13 September 2006, Nomor 400/54/535.04/2006, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup diberi tanda T-7 ;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat, Para Tergugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang keterangannya diberikan atas dasar sumpah yaitu:

1. Saksi TOHA pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

– Bahwa saksi tahu tanah yang menjadi sengketa adalah 1 kotak tanah sawah, dengan batas-batas :

Utara : Jln. Sentot Prawirodirjo ;

Timur : B. Sunaryo;

Selatan : Setelah galengan, tanahnya Munamurti, P. Sabar dan B. Naryo;

Barat : Dulu tanah kosong asal milik P. Tuminah ;

– Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut sejak dulu berbentuk kotak dan masuk dalam persil 131 ;

– Bahwa yang saksi tahu tembok keliling ada sejak 1 tahun yang lalu ;

– Bahwa tanah sengketa asalnya milik P. Sunaryo Satujo yang sudah meninggal dunia dan setahu saksi tanah tersebut tidak pernah dijual ;

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

- Bahwa tanah tersebut sekarang dikuasai oleh P. Slamet ;
 - Bahwa sebelah selatan setelah galangan tanah milik Munamurti yang sekarang sudah dijual kepada orang cina ;
 - Bahwa setelah dijual kemudian tanah tersebut dibangun tembok keliling ;
 - Bahwa saksi tahu dilokasi tanah sengketa ada rumah yang didiami oleh Slamet dan Erfan;
 - Bahwa dahulu yang rnenempati tanah sengketa adalah P. Saat dan P. Rahayu yang sifatnya hanya rnenumpang selama 20 tahun;
 - Bahwa saksi tahu kalau P. Sunaryo Satujo mempunyai 3 orang anak yaitu 1. Rupik 2. Supiah dan Rudjamah, sedangkan P. Slamet adalah cucu ;
2. Saksi RIDWAN, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi kenal dengan B. Maryam, Siti Aminah dan Jalil;
 - Bahwa B. Maryam pernah menyuruh lalil untuk menanami tanah sengketa;
 - Bahwa tanah yang dikerjakan Jalil dipinggir jalan dan itu tanahnya P. Sunaryo Satujo/P. Yo;
 - Bahwa saksi kenal dengan M. Slamet dan Erfan;
 - Bahwa Slamet cucunya P. Yo dan Erfan cicitnya P. Yo;
 - Bahwa bangunan cucian sepeda motor diatas tanah sengketa dibangun oleh Slamet, dasarnya karena Slamet sebagai ahli warisnya dari P. Yo;
 - Bahwa Slamet anaknya Rupi'ah sedangkan Rupi'ah anaknya P. Satujo Sunaryo/P. Yo;
 - Bahwa B. Naryo orang lain dengan P. Sunarya Satujo/P. Yo;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Para Penggugat itervensi telah mengajukan bukti surat- surat yang fotocopynya setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dan telah diberi materai yang cukup dan diberi tanda PI-1 s/d. PI- 7, yaitu:

1. Fotocopy Surat Keterangan Iuran Pembangurian Daerah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- No. 1109 a.n. P. Sunaryo Satuju, alamat Ds. Jemberkidul, Kec. Kaliwates, Kab, Jember tertanggal 12- 6- 1980, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup ,diberi tanda PI- 1 ;
2. Fotocopy Surat Keterangan dari Lurah Jemberkidul tertanggal 23 Maret 2006 No. 590/147/535.04/2006 setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda PI- 2 ;
 3. Fotocopy Surat Pernyataan dari B. Sunaryo / Ani tertanggal 25 Desember 2005 setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup diberi tanda PI- 3 ;
 4. Fotocopy Surat Keterangan Waris tertanggal 14 September 2006 setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup diberi tanda PI- 4 ;
 5. Fotocopy Akta Pemisahan dan Pembagian Waris No. 039, tidak ada aslinya diberi tanda PI- 5 ;
 6. Fotocopy Surat Keterangan dari Kelurahan Jemberkidul, tertanggal 13 September 2006, Nomor 400/53/535.04/2006, setelah dicocokkan dengan asliny,,a dan bermaterai cukup diberi tanda PI- 6 ;
 7. Fotocopy Surat Keterangan dari Kelurahan Jemberkidul, tertanggal 13 September 2006, Nomor 400/54/535.04/2006, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup diberi tanda PI- 7 ;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat, Para Penggugat Intervensi telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang keterangannya diberikan atas dasar sumpah yaitu:

1. RAHAYU, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut
:
 - Bahwa saksi sebeium tinggal di Genteng pernah tinggal di Talangsari dari tahun 1945 sampai dengan 1960 ;
 - Bahwa saksi tidak tahu ada permasalahan sengketa tanah, tapi saksi tahu kalau P. Sunaryo Satuju dimakamkan ditanah pekarangan yang ada rumahnya;
 - Bahwa saksi tidak tahu tanah yang didiami dulu,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang digunakan apa ;

- Bahwa tanah yang ditempati oleh saksi dulu adalah milik P. Sunaryo Satujo;
- Bahwa P. Sunaryo Satujo tidak pernah menggarap ditanah tersebut karena dulu yang menggarap adalah Bapaknya saksi ;
- Bahwa tanah yang dikerjakan Bapaknya dulu berupa tanah pekarangan dan setahu saksi tanah tersebut tidak pernah dijual ;
- Bahwa saksi membenarkan kalau anaknya dimakamkan dikuburan tersebut dan ketika nyekar pernah bertemu dengan P. Tun yang menceritakan kalau tanah yang dulu saya tempati sekarang ditempati oleh orang cina;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama P. Rus juga adiknya yang bernama P. Slamet ;
- Bahwa saksi tahu anak dari P. Sunaryo Satujo ada 3 orang yaitu 1. Rupiab, 2. Rupi dan 3. Rujamah;
- Bahwa saksi tahu, batas- batas tanah sengketa, yaitu :

Utara : Jalan kecil ;
Timur : Batas tembok ,
Selatan : Rumah P. Saat ;
Barat : Mbah Tuminah;

- Bahwa setahu saksi selama di Talangsari tanah sengketa tidak ada tanamannya ;

2. SAAT, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tinggal di Jln. Sentot Prawirodirjo Gg. Jambu Jember ;
- Bahwa saksi tahu para pihak yang bersengketa masalah tanah yang lokasinya diantara rumah saya;
- Bahwa sebelah utara rumah saksi adalah tanah tegalan dan saksi tidak tahu berapa luasnya yang saksi tahu batas- batasnya adalah :

Utara : Dulu Buani ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Dulu tanah B. Busani sekarang P. Narya ;

Selatan : Galengan;

Barat : Saya lupa;

- Bahwa yang saksi tahu tanah tegalan tersebut tidak ada yang mengerjakan ;

- Bahwa tanah tegalan tersebut milik P. Sunarya dtrlu yang mengerjakan P. Rahayu dengan saksi dan P. Jumas ;

- Bahwa saksi mengerjakan tanah tersebut karena saksi menumpang pada P. Sunaryo dan saksi pindah sejak tahun 1965 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan tempat untuk kedua kalinya atas tanah obyek sengketa yang hasil dari pemeriksaan setempat tersebut menunjuk kepada Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu lagi ke persidangan dan para pihak telah memberikan kesirnpulannya masing-masing untuk Penggugat tertanggal 30 Nopember 2006, untuk Para Tergugat tidak bertanggal dan untuk Para Penggugat Intervensi tertanggal 30 November 2006, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim agar perkara ini diputus dengan yang seadil- adilnya;

TENTANG HUKUMNYA

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan surat gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Para Tergugat pada pokoknya mengajukan eksepsi yang pertama mempersoalkan alamat dan domisili Para tergugat adalah keliru karena tidak sesuai dengan KTP yang ada pada diri Para Tergugat;

Menimbang, bahwa mernperhatikan relas panggilan yang dialamatkan kepada Para Tergugat ternyata telah diterima oleh Para Tergugat dan Para Tergugat melalui kuasanya telah datang menghadap kepersidangan sehingga dengan demikian sudah jelas bahwa gugatan Penggugat telah tepat dan benar ditujukan kepada alamat dan tempat tinggal para Tergugat, oleh karenanya Eksepsi Para Tergugat menurut Majelis Hakim 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

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Eksepsi butir ke 2 yang mana Tergugat mempersoalkan bahwa adalah keliru apabila tanah sengketa hanya seluas 4,5 M2 dan yang benar Para Tergugat menguasai seluas 750 m² berdasar pefok C. 109 An. P. Sunaryo Satujo, Persil 75, D.I, bahwa dalil Eksepsi Para Tergugat tersebut menurut Majelis Hakim sudah menyangkut pokok perkara yang tunduk kepada hukum pembuktian oleh karenanya Eksepsi tersebut tidak beralasan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Eksepsi butir ke 3 mengenai kalimat dalam butir ke 6 yang terdapat tulisan Tergugat I, II, III menurut Majelis bukan merupakan kesalahan yang bersifat prinsip yang dapat merugikan kepentingan pembelaan dari para Tergugat karena adanya tambahan Tergugat III dalam dalil posita gugatan tersebut, semata-mata telah diakui oleh Penggugat karena salah ketik dan dalam surat gugatan Penggugat sudah jelas bahwa subyek hukum yang digugat oleh Penggugat adalah hanya terdiri dari Tergugat I dan Tergugat sehingga dalil eksepsi yang demikian itu menurut Majelis tidak mengurangi substansi gugatan Penggugat, oleh karenanya Eksepsi Para Tergugat tidak beralasan dan dinyatakan ditolak ;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Kompensi :

Menimbang, bahwa dari acara jawab menjawab ternyata yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah mengenai obyek tanah seluas ± 4,5 M2 dengan bentuk segitiga yang menurut Penggugat merupakan hak Penggugat karena merupakan bagian dari tanah SHM No. 4999, gambar situasi tertanggal 13 Juli 1994 No. 3068/1994 seluas 3.310 M2 sehingga perbuatan Para Tergugat yang menguasai dan mendirikan bangunan rumah diatas tanah seluas ± 4,5 M2 adalah merupakan Perbuatan melawan hukum, karena akibatnya tanah milik Penggugat mengalami perubahan batas dan luasnya menjadi berkurang, adapun tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat tersebut batas-batasnya sebagai berikut :

Utara : Selokan kemudian jalan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Herman Raharja;

Selatan : Kuburan kemudian tanah Herman Raharja;

Barat : Pak Rusdian/Erfan Fadillah;

Selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa;

Menimbang, bahwa sebaliknya para Tergugat maupun Penggugat Intervensi pada pokoknya menolak dalil gugatan Penggugat tersebut karena hal tersebut keliru besar dengan kenyataan dilokasi, Para Tergugat menguasai tanah dan mendirikan bangunan rumah dibangun sebelah baratnya bukan seluas 4,5 M2 akan tetapi seluas \pm 750 M2 yang mana tanah tersebut berasal dari tanah milik peninggalan P. Sunaryo Satujo Persil 75, petok C. 1105 Klas D.I seluas 750 M2 dan P. Sunaryo Satujo (Alm) tidak lain adalah kakek Rusdian (Tergugat II) dan Erfan Fadillah (Tergugat I) sebagai buyutnya serta Para Penggugat Intervensi adalah keturunan dari P. Sunaryo Satujo yang juga merupakan ahli warisnya, oleh karena itu perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang membangun rumah diatas tanah sengketa adalah bukan Perbuatan Melawan Hukum karenanya Para Tergugat membangun rumah diatas tanah milik kakeknya Para Tergugat sehingga SHM yang dimiliki oleh Penggugat sangat merugikan bagi Para Tergugat, karena terbitnya SHM No. 4999 berdasar petunjuk bekas yasan tutipan petok C. No.3881, persil 68, Klas S.II luas 2110 M2, tetapi pada gambar situasi tanggal 13 Juli 1994 No. 3068/1994 luasnya menjadi 3103 M2 sehingga ada selisih yang sangat signifikan yaitu sebesar adalah tanah milik asal P. Sunaryo Satujo yang mana Alm P. Sunaryo Satujo dikuburkan diatas tanah sebelah tanah sengketa;

Menimbang, bahwa dari hal-hal tersebut yang menjadi perselisihan hukum adalah mengenai apakah tanah sengketa merupakan bagian dari tanah sertipikat Hak Milik No. 4999 a.n Penggugat atau merupakan tanah yang berasal dari leluhur Para Tergugat yaitu P. Sunaryo Satujo yang berhak diwarisi oleh Tergugat dan Penggugat Intervensi ?

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Para Tergugat, maka beban pembuktian pertama-tama dibebankan kepada Penggugat yang untuk itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-4 serta 5 (lima) orang saksi yang disumpah, yaitu Rohmad, Drs. Muhnawi, Djalil, Muhamad Arifin dan seorang saksi ahli dari Badan Pertanahan Nasional Rio Sumardiyanto, SH., sedangkan Para Tergugat untuk membuhikan dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-7 serta dua (dua) orang saksi yang disumpah yaitu Ridwan dan Toha;

Menimbang bahwa masuknya Para Penggugat Intervensi dalam perkara ini karena merasa mempunyai hak/berkepentingan atas tariah sengketa karena Para Penggugat Intervensi sebagai ahli waris dari P. Sunaryo Satujo. Maka Para Penggugat Intervensi telah mengajukan bantahan atas gugatan Penggugat dan untuk rnebuktikan bantahannya Para penggugat Intervensi telah mengajukan alat buhi surat yang diberi tanda PI,1 sampai dengan PI- 7 serta 2 (dua) orang saksi yang disumpah yaitu Rahayu dan P. Saat ;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat serta melihat identitas tanah sengketa yang ada pada buku tanah di Kantor Kelurahan Jember Kidul dihubungkan dengan keterangan saksi- saksi dari para pihak serta bukti surat- surat dari para pihak maka Majelis Hakim memperoleh fakta hukum bahwa bukti P-1 yang berupa SHM No. 4999 berasal dari petok C 3881, persil 68, Klas S.II luas 2110 M2 berupa tanah sawah dan apabila dicocokkan dengan surat pembagian dan pemisahan atas nama Siti Aminah (bukti T-5) ternyata ada bersesuaian mengenai luas tanah milik Penggugat seluas 2110 M2, hal ini apabila dihubungkan dengan surat keterangan Lurah Jember Kidul (bukti P-4, buktii T-2, bukti PI- 7) yang isinya menerangkan bahwa SHM No. 4999 tidak ada keterkaitannya dengan tanahnya P. Sunaryo Satujo karena tanah milik P. Sunaryo Satujo berupa tanah pekarangan dan bukan tanah sawah petok C. No. 1109 persil 75, klas D.I luas 750 M2 (bukti bukti T-1 dan bukti PI- 1)

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut diatas terbukti bahwa SHM No. 4999/Jember Kidul A.n. Penggugat jenis tanahnya adalah sawah bukan tanah pekarangan, Klasnya S.II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tentunya menurut kelaziman tanah Klas yang demikian letaknya bukan dipinggir jalan besar, luasnya dari 2110 M2 pemohonan SHM awal menjadi 3103 M2 (ada kelebihan tanah 993 M2) kelebihan tanah mana menurut saksi ahli Rio Sumardiyanto dari BPN tidak diikuti dengan surat keterangan dari pejabat yang berwenang; pemasangan batas yang menyalahi aturan Badan Pertanahan Nasional karena menurut saksi Rahmat saat pengukuran ulang memakai tanda batas dari kayu dan yang memasang batas beton dilakukan bukan oleh saksi sebagai petugas juru ukur dari Badan Pertanahan Nasional dengan tanpa disaksikan oleh tetangga kanan kiri dan sepengetahuan dari Para Tergugat dan Penggugat Intervensi, serta penunjukan batas-batas tidak dilakukan oleh pemohon sendiri (Penggugat) melainkan diwakilkan kepada saksi P. Djalil, sehingga dengan penunjukan batas yang diwakilkan tersebut menurut majelis penunjukannya menjadi tidak akurat, oleh karenanya faktor kekeliruan dalam pengukuran tanah, kemungkinan besar bisa terjadi apalagi menurut saksi -saksi dari Para Tergugat tanah Penggugat terletak disebelah timur yang dibeli dari Siti Aminah, dimana Aminah mendapat warisan dari ibunya yang bernama Maryam sedangkan B. Maryam dapat membeli dari mbah Sunaryo al. Santiani dan mbah Sunaryo ini bukan istri dari P. Sunaryo Satujo (Saksi Ridwan);

Menimbang bahwa demikian halnya dengan memperhatikan hasil pemeriksaan setempat dan saksi- saksi dari Para Tergugat konpensi di peroleh faha bahwa gambar situasi tanah menuju arah barat dan timur dan bila dibandingkan dengan gambar situasi dari bukti surat P-1 panjang tanah menjadi kearah utara dan selatan dan batas sebelah timur dari bukti surat P-1 tertulis nama H. Maryam yang sekarang dikuasai oleh P. Jalil (saksi 4 dari Penggugat);

Menimbang bahwa dari fakta- fakta tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa Penggugat telah keliru menunjuk batas pada saat pengukuran ulang dan tanah Para Tergugat adalah seluas 750 M2 yang telah diukur dan masuk kedalam surat ukur tanah SHM No. 4999 (bukti P-1) dan fakta ini telah diperkuat dengan keberadaan bukti P-4 yang mana surat dari Kelurahan

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

Jember Kidul tersebut tidak mencantumkan luas tanahnya dengan jelas sehingga hal ini makin memperjelas tentang adanya kesalahan penunjukan batas dari Penggugat yang diwakili oleh saksi P. Jalil mengandung kesalahan dan kekeliruan yang berakibat tanah Para Tergugat dan Penggugat Intervensi masuk kedalam bagian SHM No. 4999 milik Penggugat dan hal ini telah sejalan dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Tergugat konpensi dan Penggugat Intervensi;

Menimbang, bahwa bukti P-1 terbitnya adalah berdasarkan dari petok C. 3881, persil 8, Klas S.II, luas 2110 M2 dan hal ini sejalan dengan bukti surat T-5 namun setelah terbit SHM No. 4999 luasnya bertambah menjadi 3.103 M2 yang berarti ada kelebihan tanah 993 M2 ;

Menimbang, bahwa adanya kelebihan tanah 993 M2 disamping kelebihan diluar batas kewajaran juga bila dikaitkan dengan luas tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat dan Penggugat Intervensi persis sarna yaitu seluas 750 M2 yang berupa tanah pekarangan yang belum dibangun dan sisanya 243M2 dijadikan makam keluarga dan tempat cucian (seluas 415 M2 yang menjadi obyek sengketa) ;

Menimbang, bahwa keterangan saksi para Tergugat dan Penggugat Intervensi yang menerangkan bahwa tanah B. Maryam letaknya bukan dibelakang/sebelah selatan tanah milik P. Sunaryo Satujo, melainkan ada dibelakang sebelah tirnur tanal/rumah milik orang lain (Yeyen) dan fakta ini telah sejalan dan didukung dengan bukti surat T-4, oleh karenanya bukti P-3 yang menerangkan bahwa Penggugat rnembali tanah dari Siti Aminah (anak darei Maryam) bukanlah merupakan obyek jual beli atas tanah sengketa karena obyek jual beli letaknya belakang sebelah timur dari tanah sengketa (belakang rumah Yeyen) yang menurut saksi Jalil tanah tersebut dikuasai oleh saksi;

Menimbang bahwa keterangan saksi dari Penggugat yaitu Munahwi ada hal yang tidak logis yaitu karena saksi menerangkan lahir tahun 1950 dan kawin tahun 7972 dengan Siti Aminah, tahu lokasi tanah sengketa tahun 1960 dan pernah melihatnya ini berarti saksi pada umur 10 tahun (belum kawin dengan Siti Aminah) sudah tahu lokasi tanah sengketa, padahal waktu itu ia masih anak-anak yang belum melakukan perkawinan

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

dengan Siti Aminah, sehingga hal tersebut menurut Majelis keterangan saksi tersebut tidak logis dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa demikian halnya dengan keterangan saksi Jalil, ia menerangkan akhir tahun 1995 mengaku pernah mengerjakan tanah milik Siti Aminah yang mendapat warisan dari ibunya yang bernama B. Maryam selama 35 tahun sejak jaman Belanda, bahwa keterangan saksi ini tidak logis karena saksi yang lahir tahun 1955 mengerjakan tanah Siti Aminah tahun 1944 yang berarti saat itu saksi belum lahir ;

Menimbang bahwa dari seluruh fakta- fakta tersebut diatas ternyata berdasarkan bukti- bukti yang diajukan Penggugat ke persidangan tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan- pertimbangan tersebut diatas Majelis berpendapat bahwa Penggugat telah keliru mengukur tanah yang ditakukan oleh juru ukur dari Badan Pertanahan Nasional dengan memasukkan tanah Para Tergugat dan Penggugat Intervensi seluas 750 M2 dan makam tempat keluarga besar P. Sunaryo Satuju serta bangunan cucian sepeda motor seluas 243 M2 yang masuk kedalam luas tanah sertifikat No. 4999, oleh karenanya bukti P-1 yang berupa sertifikat No. 4999 a.n. Penggugat tersebut menjadi cacat hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Dalam Rekonpensi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonpensi dari para Penggugat Rekonpensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II asal selanjutnya disebut sebagai Penggugat rekonpensi dan Penggugat asal selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa hal- hal yang telah dipertimbangkan dalam konpensi dipandang ikut pula dipertimbangkan dalam gugatan rekonpensi ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan satu dengan yang lainnya ;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah iupa tanah pekarangan petok C. 1109, persil 75 klas D.I dengan luas 750 M2 a/n. P. Sunaryo Satuju yang terletak di Kelurahan Jemberkidul, Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember dengan batas- batas sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Jalan Sentot Prawirodirjo ;
Timur : Tanah milik Mulyotejo ;
Selatan : Tanah Flerrnan Raharja
Barat : Tanah makam keluarga P. Sunaryo Satujo dan Erfan ;

Selanjutnya disebut tanah sengketa ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persoalan hukurr sehingga menjadi perselisihan hukum antara kedua belah pihak kemudian masuk sebagai pihak para Penggugat intervensi karena ia juga sebagai ahli waris dari P. Sunaryo Satujo yang berhak pula mewaris hak atas tanah sengketa adalah bahwa menurut dalil para Penggugat rekonsensi tanah sengketa adalah berasal dari milik P. Sunaryo Satujo yang jatuh waris pada para Penggugat rekonsensi dan para penggugat intervensi, sehingga Tergugat rekonsensi yang mengakui tanah sengketa merupakan miliknya yang merupakan bagian dari SHM No. 4999 adalah tidak benar, sehingga SHM No. 4999 a.n. Tergugat rekonsensi tersebut tidak sah dan batal demi hukum karena kelebihan luas tanah milik para Penggugat rekonsensi dan Penggugat Intervensi ;

Menimbang, bahwa hal- hal yang menjadi tetap/terbukti karena tidak dibantah oleh tergugat rekonsensi adalah mengenai fakta bahwa para Penggugat rekonsensi dan Penggugat Intervensi adalah sebagai ahli waris dari P- Sunaryo Satujo yang berhak mewaris atas harta peninggalannya, oleh karenanya petitum butir 2 gugat rekonsensi menurut Majelis beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa hal- hal yang belum menjadi tetap karena dibantah oleh Tergugat Rekonsensi adalah mengenai soal apakah tanah sengketa termasuk dalam SHM No. 4999 milik Tergugat Rekonsensi ataukah tanah sengketa rnerupakan Hak Milik dari para Penggugat Rekonsensi dan Penggugat Intervensi yang diperoleh karena waris dari kakek/buyut P. Sunaryo Satujo?;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertirnbangkan dalam konpensasi seperti tersebut diatas dan dalam pertimbangan Rekonsensi ini diambil alih untuk dijadikan pertimbangan dalam gugat Rekonsensi telah dinyatakan bahwa SHM No 4999 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang rnengikat karena berdasarkan keterangan saksi- saksi dan bukti surat-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat yang diajukan pihak-pihak; Majelis berkesimpulan SHM No. 4999 luasnya terdapat kesalahan dalam pengukuran dan penunjukan batas-batas sehingga SHM No. 4999 yang semula diajukan berdasarkan kutipan petok C.No.388tr, persil 68, Klas S.II luas 2110 M2 menjadi luas 3.103 M2(kelebihan 993 M2) oleh karenanya surat ukur/gambar situasi No. 3068/1994 tanggal 13 Juli 1994 menjadikan bukti P-2 rnenjadi tidak sah dan cacat hukum yang akibat hukumnya SHM No. 4999 tidak sah pula- dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi- saksi Penggugat Rekonpensi dan Penggugat Intervensi tanah B. Maryam yang dijual kepada Penggugat oukti P-3) letaknya belakang tanah yeyen bukan dibelakang/diseberah selatan tanah milik P. Sunaryo Satujo dan terangan saksi ini didukung/sezuai dengan bukti T-4 sehingga adanya kelebihan tanah seluas 3.103 M2 yang terdapat dalam SHM No. 4999 (bukti P-1) disamping bertentangan dengan hukumnya juga kelebihan tersebut diluar batas kewaiaran, oleh karenanya berdasarkan fakta tersebut diatas Majelis berpendapat tanah obyek iengketa adalah sah sebagai milik Penggugat Rekonpensi dan Penggugat Intervensi selaku ahli waris dari P. Sunaryo Satujo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas, ternyata Penggugat Rekonpensi dengan bul:ti yang diajukan telah berhasil mernbuktikan dalil gugatan untuk sebagian, sedangkan petitum butir ke 5 gugatan Rekonpensi oleh karena syarat-syarat yang diatur dalam SEMA No. 1/2005 tidak dipenuhi oleh Penggugat Rekonpensi maka petitum tersebut tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai biaya yang timbul dalam perkara ini baik dalam Reponpensi maupun Rekonpensi seluruhnya dibebankan kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi yang jumlahnya seperti tercantum dalam amar dibawah ini;

Mengingat akan ketentuan hukum yang berlaku ;

MENGADILI

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ditolak;

Dalam Konpensi :



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

- Menolak gugatan Penggugat Kompensi asal untuk seluruhnya;
- Mengabulkan Penggugat Intervensi untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat Intervensi dan Tergugat I dalam kompensi adalah ahli waris dari P. Sunaryo Satujo;
- Menyatakan sah menurut hukum tanah sengketa adalah tanah milik P- Sunaryo Satujo yang tercatat dalam petok C 1109, persil 75, Klas D.I, luas 750 M2 ;
- Dalam Rekonpensi :
- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa Para Penggugat Rekonpensi terkecuali Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Rekonpensi adalah ahli waris dari P. Sunaryo Satujo;
- Menyatakan bahwa SHM No. 4999 An Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan gambar situasi No. 3068/1994 tanggal 13 Juli 1994 dengan luas 3.103 M2 tidak sah dan cacat hukum karena kelebihan luas tanah yang didalamnya termasuk tanah sengketa milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi dan Penggugat Intervensi;
- Menyatakan bahwa tanah sengketa dengan batas- batas :
Utara : Jalan Sentot Prawirodirjo ;
Timur : Tanah milik Mulyotejo ;
Selatan : Tanah Flerrnan Raharja
Barat : Tanah makam keluarga P. Sunaryo Satujo dan Erfan ;
- Dalam Kompensi dan Rekonpensi :
- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 409.000,- (Empat ratus sembilan ribu rupiah) seluruhnya kepada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember pada hari KAMIS, tanggal 7 Desember 2006. oleh kami : H. ARIF SUPRATMAN, SH.MH., sebagai Hakim Ketua Sidang, WEDHAYATI, SH. Dan POERNOMO AMIN TJAHO, SH. dan masing- masing sebagai Hakim Anggota putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari, KAMIS, tanggal 21 Desember 2006 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh DJATIMURNI, Sm.Hk. Panitera Pengganti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat Kompensi, Penggugat dalam intervensi untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari Penggugat dalam Intervensi II s/d V tanpa dihadiri oleh Kuasa Para Tergugat Kompensi ;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS

WEDHAYATI, SH.

H. ARIF SUPRATMAN, SH.MH.

POERNOMO AMIN TJAHO, SH.

PANITERA PENGGANTI,

DJATIMURNI, Sm.Hk.