Masalah tidak sesuainya identitas batas-batas tanah adalah merupakan permasalahan hukum yang takluk pada pemeriksaan tingkat kasasi.

Pendapat Pengadilan Tinggi yang mengatakan bahwa adanya cacat hibah semata-mata atas alasan identitas perbatasan yang kurang jelas, tanpa mempertimbangkan bahwa suatu perbatasan suatu tanah selalu mengalami perubahan oleh karena sering terjadinya mutasi tanah di sekitarnya yang sekaligus yang mengakibatkan perubahan identitas perbatasan, adalah kesalahan penerapan hukum.

PUTUSAN
Reg. No. 263 K/Pdt/1988.

DEMI KEADILAN PERDASARKAN KETUHANAN
YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara:

M. Rasidi, Purnawirawan ABRI, alamat di Kampung Muncang, Desa dan Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang, dalam hal ini memberi kuasa kepada *Agus Sumardi Wijaya,* Penasehat Hukum/ Pengacara, beralamat di Kantor Jalan Mayor Widagdo No. 2 Pan deglang, pemohon kasasi dahulu Penggugat-Terbanding;

melawan:

1. *Acok alias Darmasastra,* pekerjaan Montir, alamat di Kampung Karet Rt. II Rk. 8, Jalan Caringin, Desa dan Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang;
2. *Ong Ing,* pekerjaan Dagang, alamat di Kampung Karet, Desa Teluk, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang;
3. *Kepala Kantor Sub. Direktorat Agraria Dt. II Kabupaten*

Pandeglang, para termohon kasasi dahulu Tergugat I-Pembanding dan Tergugat II-III turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang pemohon kasasi sebagai Penggugat asli telah menggugat sekarang termohon-termohon kasasi sebagai tergugat-tergugat asli di muka persidangan Pengadilan Negeri Pandeglang pada pokoknya atas dalil-dalil:

–bahwa Penggugat asli memiliki sebidang tanah darat, kikitir No. 1064 persil 3.a.D.I, yang letak, luas dan batas-batasnya seperti diperinci dalam gugatan;

–bahwa tanah sengketa tersebut adalah hak milik Penggugat asli, pemberian (hibah) dari Taniah alias Pangnio berdasarkan Akte Hibah No.38/IV/85 yang diterbitkan oleh PPAT Kecamatan Labuan tanggal 30 Maret 1985 dan pula tanah tersebut sudah hak milik atas nama Taniah alias Pangnio berdasarkan bukti Pemilikan Sertifikat No.264/1977;

–bahwa tanah sengketa tersebut tanpa seizin Penggugat asli telah dikuasai oleh Tergugat asli I dan Tergugat asli II sekaligus Tergugat asli I pada saat ini sedang membangun rumah permanen dan demikian pula Tergugat asli II sudah membangun rumah biasa;

–bahwa alasan Tergugat asli I menguasai tanah sengketa adalah karena di dalam sertifikat No.264/1977 atas nama Taniah alias Pangnio mengenai batas-batasnya tidak cocok, sedangkan alasan Tergugat asli II menguasai tanah sengketa dapat beli dari Tergugat asli I;

–bahwa alasan penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat asli I tersebut adalah alasan yang tidak benar dengan menggunakan kesempatan dalam kesempitan padahal ketidak cocokan mengenai batas-batas tanah yang dicantumkan dalam sertifikat No.264/1977 adalah batas-batas dulu ketika diadakan pengukuran tahun 1977 yang sudah pasti dalam keadaan sekarang berubah karena kemungkinan ada mutasi di sekeliling batas atau kemungkinan Petugas Agraria telah diberi petunjuk yang keliru oleh Petugas Desa setempat, ataupun oleh penghuni di sekeliling batas tanah sengketa, oleh karena itu tidak berarti hak milik Penggugat asli atas tanah sengketa akan hilang dan sekaligus berpindah hak kepada Tergugat asli I;

–bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat asli I dan Tergugat asli II adalah sebagaimana disebut dalam gugatan ini;

—bahwa segala prosedure untuk pembuatan sertifikat No.264/1977 telah memenuhi syarat-syarat berdasarkan ketentuan UUPA tahun 1961 oleh karenanya sertifikat No.264/1977 atas nama Taniah alias Pangnio harus dinyatakan sah dan berharga, demikian pula penghibahan atas tanah yang tercantum dalam sertifikat No.264/1977 tersebut dari pemilik yang sah Taniah alias Pangnio kepada Penggugat asli berdasarkan akte hibah tanggal 30 Maret 1985 No.38/IV/1985 harus pula dinyatakan sah dan berharga;

—bahwa oleh karena status tanah sudah jelas dan terang maka beralasan untuk menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun para Tergugat asli mengajukan verzet, banding dan kasasi;

—bahwa oleh karena Tergugat asli I yang sampai sekarang masih terus melakukan kegiatan membangun rumah permanen di atas tanah sengketa, sedangkan teguran-teguran dari Penggugat asli tidak dihiraukan oleh para Tergugat asli, kiranya mohon untuk dihentikan kegiatan selama proses perkara berjalan sampai pada suatu putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti;

—bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Pandeglang supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada Tergugat 3/Kepala Kantor Sub. Direktorat Agraria Dt. II Kabupaten Pandeglang, untuk merubah mengenai batas-batas tanah yang tercantum dalam sertifikat No.264/1977 Taniah alias Pangnio selanjutnya mengganti dengan batas-batas keadaan yang sebenarnya;
3. Menyatakan sertifikat No. 264 a/n Taniah alias Pang Nio yang diterbitkan oleh Tergugat 3/Kantor Sub. Direktorat Agraria Dt. II Kabupaten Pandeglang, syah dan berharga;
4. Menyatakan akta hibah No.38/IV/85 tanggal 30 Maret 1985 yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Labuan, syah dan berharga;
5. Menyatakan benar tanah sengketa hak milik Penggugat;
6. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membongkar bangunan rumahnya dan sekaligus Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah sengketa, seraya menyerahkannya kepada Penggugat, karena Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak ada hak demi hukum;

7. Membatalkan segala bentuk peralihan hak baik berbentuk: jual beli, hibah, gadai, tukar-menukar, sewa dan lain sebagainya, yang telah terjadi antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2 atau Tergugat 1 dengan pihak lain;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu, walau Tergugat-tergugat mengajukan verzet, banding atau kasasi;
9. Menghukum Tergugat-tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun secara tanggung menanggung, untuk memikul biaya yang timbul dalam perkara ini;

A t a u:

Dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya;

–bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pandeglang telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 27 Desember 1986 No.18/Pdt/G/1985/PN.Pdg. yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konpensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konpensi sebagian;
2. Memerintahkan kepada Tergugat 3 konpensi (Kepala Kantor Nub. Direktorat Agraria Dt. II Kabupaten Pandeglang) untuk merubah batas-batas tanah yang tercantum dalam sertifikat No.264 tahun 1977 atas nama Taniah Alias Pang Nio selanjutnya mengganti dengan batas-batas yang sebenarnya berdasarkan hasil pemeriksaan tempat tanggal 18 September 1986;
3. Menyatakan sertifikat No.264 tahun 1977 a/n Taniah alias Pang Nio yang diterbitkan oleh Tergugat 3 (Kantor Sub. Direktorat Agraria Dt. II Kabupaten Pandeglang) sah dan berharga;
4. Menyatakan Akta Hibah No.38/III/1985 tanggal 30 Maret 1985 yang diterbitkan oleh Pejabat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Labuan sah dan berharga;
5. Menyatakan tanah sengketa hak milik Penggugat;
6. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk mengosongkan tanah seluas 587 m2 dengan batas-batas:
   sebelah Utara : tanah Babah Jawa.
   sebelah Selatan : tanah Halimi.
   sebelah Barat : tanah Asim.
   sebelah Timur : tanah Hasanah (H. Uno) dan tanah Acok Darmasastra.
   dan menyerahkannya kepada Penggugat konpensi;
7. Membatalkan peralihan hak (jual beli) antara Tergugat 1 konpensi

dengan Tergugat 2 konpensi yaitu mengenai tanah sengketa seluas 100 M2;

8. Menolak gugatan Penggugat konpensi selebihnya;
9. Membebankan biaya perkara dalam konpensi kepada kedua belah pihak;

Dalam Rekonpensi:

Menolak gugatan Penggugat rekonpensi seluruhnya;

Membebankan biaya perkara dalam rekonpensi kepada Penggugat rekonpensi;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusannya tanggal 28 September 1987 No.257/Pdt/1987/PT.Bdg., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima permohonan banding dari Tergugat I/Pembanding tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pandeglang tertanggal 27 Desember 1986 No.18/Pdt.G/1985/PN.Pdg. yang dimohonkan peradilan banding ini;

Mengadili Sendiri:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkatan peradilan yang dalam tingkat banding ditaksir Rp. 10.000,– (sepuluh ribu rupiah);

–bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat Terbanding pada tanggal 27 Nopember 1987 kemudian terhadapnya oleh Penggugat Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Nopember 1987 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 9 Desember 1987 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.5/Pdt.K/1987/PN. Pdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pandeglang, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Desember 1987;

–bahwa setelah itu oleh Tergugat Pembanding yang pada tanggal 24 Desember 1987 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang pada tanggal 7 Januari 1987;

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

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi tidak mencerminkan rasa keadilan dan Hakim yang memeriksa perkara banding tersebut adalah Hakim Tunggal sehingga tidak terkontraol dalam hal membuat pertimbangannya antara lain:
   1). Telah disinggung mengenai batas yang tidak cocok antara batas kenyataan dan batas tanah dalam sertifikat No.264/1977.
   2). Disinggung pula mengenai hibah yang diterbitkan dalam akta PPAT No.38/IV/1985.

   Padahal kedua alat bukti tersebut adalah diterbitkan oleh Instansi yang berwenang yaitu PPAT dan Direktorat Agraria;
2. Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi yang beralasan karena soal batas adalah sangat keliru, oleh karena tanah sengketa sudah mempunyai sertifikat yang dalam sertifikat itu sendiri tercantum gambar lokasi tanah sengketa yaitu berdasar pada surat ukur (gambar situasi) No.495/1977 dengan luas ± 2.200 M2;
3. Bahwa keberatan Penggugat asal tentang adanya perubahan situasi tanah sengketa setelah hasil pemeriksaan setempat dengan apa yang tercantum di dalam sertifikat No.264/1977 adalah tidak berarti M. Rasidi yang menerima hibah tidak tahu batas tanah sengketa, yang jelas M. Rasidi tetap bertahan pada keadaan dan sahnya sertifikat tersebut;
4. Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi yang menyatakan cacatnya sertifikat No.264/1977 dengan alasan karena hibah yang tidak memenuhi syarat-syarat adalah pertimbangan yang keliru, mengapa justru cacatnya Akta Hibah lalu sertifikat juga dinyatakan cacat hukum, sedangkan pihak Kantor Agraria tidak pernah mengatakan bahwa sertifikat No.264/1977 ada cacat hukum, malah sebaliknya pihak Kantor Agraria tetap mempertahankan sahnya sertifikat tersebut, di lain pihak penghibahan tanah sengketa dari pemilik asal Taniah alias Pang Nio kepada M. Rasidi telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-undang Pokok Agraria;

   Menimbang:

mengenai keberatan ad. 1, 2 dan 3:

–bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan; bahwa masalah tidak sesuainya identitas batas-batas tanah adalah merupakan permasalahan hukum yang takluk pada pemeriksaan tingkat kasasi.

In casu Pengadilan Tinggi telah menganggap dan berpendapat adanya cacat hibah semata-mata atas alasan identitas perbatasan yang kurang jelas. Pendapat yang demikian adalah kesalahan penerapan hukum, karena tidak mempertimbangkan bahwa masalah perbatasan suatu tanah selalu mengalami perubahan oleh karena sering terjadi mutasi tanah yang ada di sekitar sebidang tanah. Akibat mutasi tersebut, sekaligus juga mengakibatkan perubahan identitas perbatasan. Lagi pula untuk menentukan pemilikan sebidang tanah, tidak semata-mata didasarkan atas identitas perbatasan, tapi juga berdasarkan ukuran luas dan bentuk serta lokasi tanah. In kasu, dalam gugat maupun berdasarkan Akta Hibah dan sertifikat yang dilampiri dengan surat ukur, sudah jelas lokasi, luas dan bentuk tanah. Kemudian hal itu diperkuat lagi faktanya berdasar hasil pemeriksaan setempat, sehingga apa yang tertera dalam surat ukur dan pemeriksaan setempat sudah bersesuaian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi M. Rasidi tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 28 September 1987 No.257/Pdt/1987/PT. Bdg., sehingga Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pandeglang tanggal 27 Desember 1986 No.18/Pdt/G/1985/Pn.Pdg. dengan tambahan pertimbangan yaitu dengan menambah pertimbangan Pengadilan Tinggi mengenai tidak adanya gugatan rekonpensi dari Tergugat asal I tersebut adalah keliru, sehingga putusan Pengadilan Negeri Pandeglang tersebut dalam konpensi dan rekonpensi adalah sudah benar dan tepat, sehingga amarnya seperti yang tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa para termohon kasasi/para Tergugat asal sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini akan dihukum untuk membayar semua biaya perkara yaitu untuk tingkat pertama akan ditanggung seluruhnya oleh para Tergugat asal, sedangkan dalam banding dan tingkat kasasi akan dibebankan kepada Tergugat asal I selaku Pembanding dan Termohon kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No.14 tahun 1970 dan Undang-undang No.14 tahun 1985 yang bersangkutan;

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon kasasi: *M. Rasidi* tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 28 September 1987 No.257/Pdt/1987/PT.Bdg.;

Dan Mengadili Sendiri:

Dalam Konpensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat konpensi sebagian;
2. Memerintahkan kepada Tergugat 3 konpensi (Kepala Kantor Sub. Direktorat Agraria Dt. II Kabupaten Pandeglang) untuk merubah batas-batas tanah yang tercantum dalam sertifikat No.264 tahun 1977 atas nam Taniah alias Pang Nio selanjutnya mengganti dengan batas-batas yang sebenarnya berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tanggal 18 September 1986;
3. Menyatakan sertifikat No.264 tahun 1977 a/n Taniah alias Pang Nio yang diterbitkan oleh Tergugat 3 (Kantor Sub. Direktorat Agraria Dt. II Kabupaten Pandeglang) sah dan berharga;
4. Menyatakan Akta Hibah No.38/III/85 tanggal 30 Maret 1985 yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Labuan sah dan berharga;
5. Menyatakan tanah sengketa hak milik Penggugat;
6. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk mengosongkan tanah seluas 587 m2 dengan batas-batas:

   sebelah Utara : tanah Babah Jawa.
   sebelah Selatan : tanah Halimi.
   sebelah Barat : tanah Asim.
   sebelah Timur : tanah Hasanah (H. Uno) dan tanah Acok Darmasastra.

   dan menyerahkannya kepada Penggugat konpensi;
7. Membatalkan peralihan hak (jual beli) antara Tergugat 1 konpensi dengan Tergugat 2 konpensi yaitu mengenai tanah sengketa seluas 100 m2;
8. Menolak gugatan Penggugat konpensi selebihnya;
9. Membebankan biaya perkara dalam konpensi kepada kedua belah pihak;

Dalam Rekonpensi:

Menolak gugatan Penggugat rekonpensi seluruhnya;

Membebankan biaya perkara dalam rekonpensi kepada Penggugat rekonpensi;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi:

Menghukum Tergugat-tergugat konpensi/Penggugat rekonpensi I untuk membayar semua biaya perkara baik yang jatuh dalam tingkat pertama, tingkat banding dan tingkat kasasi dengan perincian untuk tingkat pertama dibebankan kepada para Tergugat asal, tingkat banding dan dalam tingkat kasasi pada Tergugat asal 1, biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 20.000,– (dua puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 30 Januari 1990 dengan R. Djoko Soegianto, SH. Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, M. Yahya Harahap, SH. dan Kohar Hari Soemarno, SH. sebagai Hakim-hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari: Rabu tanggal 28 Pebruari 1990 oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh M. Yahya Harahap, SH. dan Kohar Hari Soemarno, SH. Hakim-hakim Anggota dan Mawardi D. Thoha, SH. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.