



PUTUSAN

No. 2038 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Hj. SJARIFAH ALWIYAH binti SAJID HUSIN**, bertempat tinggal di Cipinang Muara, RT/RW 009/003, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
2. **Hj. FAUZIAH SALIM binti SAJID SALIM**, bertempat tinggal di Cipinang Muara, RT/RW 001/014, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
3. **ABUBAKAR bin SAJID SALIM**, bertempat tinggal di Villa Pertiwi, Blok K5, No. 12, RT/RW 001/015, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilobong, Kota Depok;
4. **Hj. FAIZAH SALIM binti SAJID SALIM**, bertempat tinggal di Jalan Lontar Raya, RT/RW 004/012, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;
5. **Hj. ANISAH SALIM binti SAJID SALIM**, bertempat tinggal di Cipinang Muara, RT/RW 001/014, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
6. **H. HUSIN AL HAMID bin SAJID SALIM**, bertempat tinggal di Cipinang Muara, RT/RW 001/014, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
7. **Hj. FATIMAH SALIM binti SAJID SALIM**, bertempat tinggal di Cipinang Muara, RT/RW 009/003, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, semuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUCHLISIN, S.H., Advokat, / Pengacara & Konsultan Hukum "MUCHLISIN, S.H., & Partners", berkantor di Jalan Imam Bonjol Nomor 158/32 Sukajawa Tanjungkarang Pusat, Bandar Lampung;

Hal. 1 dari 21 hal. Put. No. 2038 K/Pdt/2013



Para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Penggugat;

m e l a w a n :

1. **HAMID bin SAJID SALIM**, bertempat tinggal di Jalan Cipinang Condet Raya No. 2, RT/RW 002/016 Kelurahan Cililitan, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
2. **ZUHRO YANTI binti M. MUKSIN**, bertempat tinggal di Kelurahan Baros, RT/RW 009/003, Kecamatan Kota Agung, Kabupaten Tanggamus;
3. **RIDA ZURAIDA binti M. MUKSIN**, bertempat tinggal Jalan Harapan RT 07, Way Tamab, Kecamatan Kota Agung Kabupaten Tanggamus;
4. **MUJANI bin M. MUKSIN**;
5. **ISWANDI bin M. MUKSIN**;
6. **AHMAD YANI bin M. MUKSIN**;
7. **MIESE RESEEVA binti M. MUKSIN**, nomor 4 sampai dengan nomor 7 bertempat tinggal di Kelurahan Baros, RT/RW 001/001, Kecamatan Kota Agung, Kabupaten Tanggamus;
8. **MUJAIDIN bin M. MUKSIN**;
9. **KHOMSIAH binti H. SALIM bin SOBRI**, nomor 8 dan nomor 9 bertempat tinggal di Kelurahan Baros, RT/RW 001/003 Kecamatan Kota Agung, Kabupaten Tanggamus;
10. **RUSDI Bin H. SALIM Bin SOBRI**, bertempat tinggal di Asrama PM Sigli, Kabupaten Pidie, Banda Aceh;
11. **ASNARI bin H. SALIM bin SOBRI**, bertempat tinggal di Jalan Arum Dalu Nomor 1, Perak Gunungan, Klaten Jawa Tengah;
12. **ROHAIDI SALIM bin H. SALIM bin SOBRI**, bertempat tinggal di Jalan Darussalam Nomor 36, RT 06, Gang Murni II Langkapura Kemiling, Bandar Lampung semuanya dalam hal

Hal. 2 dari 21 hal. Put. No. 2038 K/Pdt/2013



ini memberi kuasa kepada 1. MIRZEN, S.H., 2. ARIF WIDADA, S.H., 3. WINARNO, para Advokat, berkantor di Perumahan Griya Wirokerten Indah, Jalan Mangga Nomor 67 Banguntapan, Bantul, Yogyakarta;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Kota Agung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. orang tua kami bernama Sajid Salim bin Abdullah Al Hamid telah menikah dengan Sarifah Aluyah S.A.B pada tanggal 4 Februari 1950, di Jakarta dan dalam pernikahan tersebut mempunyai 7 (orang) anak, yang bernama:
 - 1) Fauziah Salim;
 - 2) Abubakar bin Salim;
 - 3) Hamid Salim;
 - 4) Faizah Salim;
 - 5) Anisah Salim;
 - 6) Husin Al Hamid;
 - 7) Fatimah Salim;
2. Bahwa orang tua para Penggugat (Sajid Salim bin Abdullah Al Hamid) meninggal dunia di Jakarta pada tahun 1969;
3. Bahwa ketika semasa hidupnya orang tua kami tinggal di Kampung Pasar Madang, Negeri Kota Agung dahulu Kabupaten Lampung Selatan sekarang Kabupaten Tanggamus;
4. Bahwa, pada tanggal 11 Februari 1955 orang tua kami mendapatkan warisan dari Sajid Salim bin Abdullah Al Hamid dan pembagian warisan dari Hj. Halimah binti H. Jakub untuk 3 (tiga) bersaudara yang bernama:

Hal. 3 dari 21 hal. Put. No. 2038 K/Pdt/2013



A. Sajid Saleh berupa:

1. 2 (dua) pintu toko di Jalan Melati di pasar Kota Agung;
2. 1 (satu) pintu toko di Jalan Banten Teluk Betung;
3. 2/5 bagian sawah di Way Maja;
4. 2/5 bagian kebon kelapa di Way Jelai;
5. 2/5 bagian perkarangan kosong di Muka Masjid Jami'Kota Agung;

B. Sajid Salim (orang tua para Penggugat) berupa:

1. 2 (dua) pintu Toko di Jalan Mawar di Pasar Madang;
2. 1 (satu) pintu Toko di Jalan Banten Teluk Betung;
3. 2/5 bagian sawah di Way Maja;
4. 2/5 bagian kebon kelapa di Way Jelai (objek sengketa);
5. 2/5 bagian perkarangan kosong di Muka Masjid Jami'Kota Agung;

C. Sjarifah Maznah berupa:

1. 2 (dua) pintu Toko di Jalan Mawar di Pasar Madang;
 2. 1 (satu) pintu Toko di Jalan Banten Teluk Betung;
 3. 1/5 bagian sawah di Way Maja;
 4. 1/5 bagian kebon kelapa di Way Jelai;
 5. 1/5 bagian perkarangan kosong di Muka Masjid Jami'Kota Agung;
- 5 Bahwa sepeninggalan almarhum Sajid Salim bin Abdullah Al Hamid tersebut di atas telah dibuat Surat Ketetapan/fakta ahli waris Sajid Salim bin Abdullah Al Hamid yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Raya Nomor 193/C/1980 tertanggal 21 April 1980;
- 6 Bahwa dari 5 (lima) bagian hak milik orang tua kami tersebut di atas 1 (satu) bagian sebidang tanah pada angka 4 surat gugatan point B4 yaitu 2/5 bagian Kebon Kelapa di Way Jelai seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ yang telah dijual oleh Hamid bin Sajid Salim (Tergugat 1) kepada H. Salim bin Sobri (alm) yaitu kakek dari Tergugat II sampai Tergugat VIII dan orang tua dari Tergugat IX sampai Tergugat XII, tanpa seizin dari para Penggugat selaku ahli waris yang syah, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
- Sebelah Selatan berbatasan dengan pantai laut;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Sungai Way Jelai;



- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah alm. Sajid Saleh (Idrus)/Buyung Ma'arif;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sjarifah Maznah;
- 7 Bahwa selain dari pada itu orang tua para Penggugat yaitu Sajid Salim bin Abdullah Al Hamid semasa hidupnya juga membeli sebidang tanah kebun perkarangan di Way Taman Pasar Madang, Kecamatan Kota Agung, pada tanggal 25 Februari 1957 seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ dari Muhammad Hasan bin Muhammad Zen, dengan batas-batas sebagai berikut;
- Sebelah Utara berbatasan dengan kebun milik Usman Bilal;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Harapan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan kebun milik Dennin ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan aliran Air Way Taman;

Juga telah dijual oleh Hamid bin Sajid Salim (Tergugat I) kepada H. Salim Bin Sobri (alm) yaitu kakek dari Tergugat II sampai Tergugat VIII dan orang tua dari Tergugat IX sampai Tergugat XII, tanpa seizin dari Penggugat selaku ahli waris yang sah;

- 8 Bahwa kedua objek sengketa dikuasai oleh Tergugat II sampai Tergugat XII bahkan Tergugat III tinggal dan berdiam diri di salah satu objek sengketa, di atas tanah tersebut terdapat pohon kelapa sebanyak + 200 (dua ratus) batang yang menghasilkan buah kelapa setiap 3 (tiga) bulan sebanyak 6000 (enam ribu) buah dan dalam 1 (satu) Tahun terdapat 4 (empat) kali panen, sehingga setiap tahun kebun kelapa tersebut menghasilkan 24.000 (dua puluh empat ribu) buah kelapa dan jika dihitung perbuah Rp2.000,00 (dua ribu rupiah), maka dari kebun kelapa tersebut menghasilkan Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah)/tahun, sedangkan objek sengketa tersebut dikuasai oleh para Tergugat sejak tahun 1976 sampai dengan sekarang, kurang lebih selama 35 (tiga puluh lima) tahun apabila dihitung Rp48.000.000,00/tahun x selama 35 tahun maka kebun tersebut telah menghasilkan Rp1.680.000.000,00 (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah);
- 9 Bahwa tanah objek sengketa yang terletak di Way Jelay tersebut oleh Tergugat II sampai dengan Tergugat XII pernah di sewakan sejak tahun



1997 s.d 2002 kepada pihak Pertamina sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah)/lima tahun;

10 Bahwa, dalam hal ini perbuatan Tergugat I, Hamid bin Sajid Salim telah kami laporkan kepada Penyidik Polisi hingga proses Persidangan dan saat itu telah disidangkan pada Pengadilan Negeri Tanjung Karang dengan Nomor Registrasi No. 161/1980;

11 Bahwa, sampai saat ini kedua objek sengketa sebagaimana tersebut di atas masih dikuasai oleh anak-anak dan cucu dari H. Salim bin Sobri (alm) yakni Tergugat II sampai dengan Tergugat XII;

12 Bahwa, Penggugat I, Sarifah Aluyah S.A.B telah berkali-kali mengingatkan dan meminta kepada para Penggugat sebagai ahli waris yang syah, Namun tetap tidak diindahkan oleh H. Salim bin Sobri (alm), sehingga tidak ada jalan lain selain mengajukan gugatan kepada Pengadilan;

13 Bahwa, Atas perbuatan Tergugat I, Hamid Salim yang menjual objek sengketa tersebut di atas kepada H. Salim bin Sobri (alm), kami para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk mengembalikan objek tanah tersebut di atas kepada kami karena perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum sehingga jual beli yang terjadi adalah tidak sah;

14 Bahwa untuk menjamin agar putusan ini kelak dapat dilaksanakan sebagai mana mestinya, tidak ilusionir dan agar objek sengketa tanah tersebut tidak dipindahtangankan kepada pihak lain kami memohon agar dilakukan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Kota Agung;

15 Kami juga memohon kepada Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menyatakan putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbar Bij Vooraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kota Agung agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan para Tergugat yang telah menguasai tanah milik para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Membatalkan akta jual beli objek sengketa tanah antara Tergugat I, Hamid bin Sajid Salim dan H. Salim bin Sobri (alm);
4. Menyatakan tanah yang di dapat warisan dari Sajid Abdullah bin Husin Alhamid dan pembagian dari Hj. Halimah binti H. Jakub objek sengketa seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ yang terletak di Way Jelai berupa 2/5 kebun kelapa dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan pantai laut;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah alm. Sajid Saleh (idrus)/Buyung Ma'arif;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sjarifah Maznah;

Dan tanah seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ yang terletak di Way Taman Pasar Madang Kecamatan Kota Agung yang telah dibeli dari Muhammad Hasan bin Muhammad Zen oleh orang tua para Penggugat yaitu Sajid Salim bin Abdullah Hamid pada tanggal 25 Februari 1957 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan kebon milik Usman Bilal;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Harapan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kebon milik Dennin;
- Sebelah Barat berbatasan dengan aliran Air Way Taman;

Adalah hak milik para Penggugat ;

5. Menghukum Tergugat II sampai Tergugat XII untuk membayar kerugian immaterial atas hasil kebun kelapa dari tanah objek sengketa sebesar Rp1.680.000.000,00 (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah) dan hasil sewa pertamina sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) kepada para Penggugat;
6. Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa untuk menyerahkan kepada para Penggugat dalam keadaan kosong;
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) perhari Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah)

Hal. 7 dari 21 hal. Put. No. 2038 K/Pdt/2013



apabila tidak menyerahkan objek sengketa dan membayar uang ganti kerugian immateriil atas hasil tanah objek sengketa, sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diajukan para Penggugat dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalani lebih dahulu (uit voerbar bij vooraad), meskipun ada verzet, banding atau kasasi;
10. Membebaskan biaya perkara seluruhnya pada para Tergugat;

Subsidiar:

- Apabila Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ke Tuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II sampai dengan Tergugat XII mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa pada prinsipnya para Tergugat membantah dan menolak dengan tegas semua dalil-dalil para Penggugat dalam gugatannya tertanggal 24 Agustus 2011, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh para Tergugat dan para Penggugat;

Gugatan Kadaluwarsa:

Bahwa sesuai fakta-fakta yang ada dapat dijelaskan bahwa Hi. Mohd Salim bin Sobri (almarhum) dan/atau Tergugat III s/d Tergugat VI kurang lebihnya selama 34 (tiga puluh empat tahun), telah menguasai kedua tanah objek sengketa berikut bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, yakni terhitung semenjak "Penyerahan objek jual beli tertanggal 28 Desember 1977" sampai dengan "diajukannya surat gugatan perdata Nomor 10/PDT.G/2011/PN.KTA., tertanggal 24 Agustus 2011";

Bahwa selama 34 tahun ini tidak ada satu pihak pun yang membantah akan hak dari Hi. Mohd Salim bin Sobri (almarhum) dan/atau Tergugat III s/d Tergugat VI atas kedua tanah objek sengketa berikut bangunan dan tanaman yang ada di atasnya;

Bahwa dalam BW juga telah dijelaskan dengan tegas bahwa:



a. Pasal 1955:

"Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu di perlukan bahwa seorang menguasainya terus menerus tak terputus-putus, tak terganggu di muka umum dan secara sebagai pemilik";

b. Pasal 1957:

"Seorang yang sekarang menguasai sesuatu kebendaan, yang membuktikan bahwa ia menguasainya sejak dahulu kala, dianggap juga telah menguasainya selama selang waktu antara dulu dan sekarang itu, dengan tidak mengurangi pembuktian hal yang sebaliknya";

c. Pasal 1963:

"Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun;

Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik dengan tidak dapat di paksa untuk mempertunjukkan alas haknya;

d. Pasal 1967:

"Segala tuntutan, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluarsa itu, tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk;

Bahwa menurut Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Pokok Pokok Hukum Perdata", Penerbit PT. Intermasa, Cetakan ke 13, Tahun 1978, halaman 155-156 telah ditegaskan: "Bahwa seorang *bezitter* yang jujur atas suatu benda yang tidak bergerak (dengan mana dipersamakan benda yang tertulis atas nama) lama kelamaan dapat memperoleh hak milik atas benda tersebut apabila ia dapat menunjukkan suatu title yang sah, maka dengan lewatnya waktu dua puluh tahun lamanya sejak ia mulai menguasai benda



tersebut ia menjadi pemilik yang sah dari benda tersebut. Misalnya seseorang yang membeli sebidang tanah *eigendom* secara jujur dari seseorang yang sebenarnya tidak berhak untuk menjualnya, setelah lewat dua puluh tahun, jika selama waktu itu tak pernah ada suatu pihak yang membantah haknya akan menjadi pemilik yang sah juga atas tanah itu, sebelum waktunya waktu dua puluh tahun itu lewat, oleh undang-undang ia hanya dianggap sebagai seorang *bezitter* yang jujur saja, jika ia memang sungguh-sungguh mengira bahwa ia memperoleh hak milik dari seorang yang berhak memindahkan hak milik itu;

Dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun malah *bezitter* yang jujur tersebut tidak diharuskan mempertunjukkan sesuatu title lagi, artinya ia dapat menolak tiap tuntutan dengan hanya menunjukkan bezitnya selama tiga puluh tahun berturut-turut dengan tidak pernah mendapat gangguan, dan ia akan dianggap telah memperoleh hak milik yang sah pula”;

Bahwa dikarenakan Hi. Mohd Salim bin Sobri (almarhum) dan/atau Tergugat III s/d Tergugat VI adalah telah menguasai kedua tanah objek sengketa berikut bangunan dan tanaman yang ada di atasnya selama 34 Tahun dan telah lewat waktu lebih dari 30 tahun tidak ada pihak yang membantah akan hanya haknya tersebut di atas, maka dengan merujuk pendapat Prof. Subekti, S.H., dan beberapa isi pasal BW di atas, maka dapat ditegaskan:

- a. Bahwa. Hi. Mohd Salim bin Sobri (almarhum) dan/atau Tergugat III s/d Tergugat VI adalah dianggap telah memperoleh hak milik yang sah (kedua objek tanah sengketa berikut dan tanaman yang ada di atasnya);
- b. Bahwa perjanjian jual beli atas kedua tanah objek sengketa berikut bangunan dan tanaman yang ada di atasnya adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya harus dilindungi secara hukum;

Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka gugatan yang diajukan oleh para Penggugat adalah dapat dikategorikan ke dalam sebuah gugatan yang kadaluarsa, sehingga gugatan yang demikian ini seharusnya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim;

Hal. 10 dari 21 hal. Put. No. 2038 K/

Pdt/2013



Gugatan Kabur (Obscure Libel)

Bahwa dalam title surat gugatannya Para Penggugat menyebutkan bahwa gugatan ini adalah "gugatan tanah", namun dalam posita dan petitum gugatan para Penggugat telah memohon kepada Kepala Majelis Hakim untuk menyatakan para Tergugat adalah telah melakukan "Perbuatan Melawan Hukum";

Bahwa pengertian "gugatan tanah" dengan "Perbuatan Melawan Hukum" adalah sangat berbeda, bahwa dengan demikian antara title gugatan dengan posita dan petitum. Gugatan yang telah dibuat oleh para Penggugat adalah tidak kesesuaian satu sama lainnya atau saling bertentangan, lebih-lebih selama ini tidak dikenal istilah gugatan tanah dalam suatu gugatan;

Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka gugatan yang diajukan oleh para Penggugat adalah dapat dikategorikan sebagai sebuah gugatan yang kabur (*obscure libel*), sehingga gugatan yang demikian ini seharusnya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim;

Gugatan Salah Subyek Hukum (*Error In Subyeckta*) dan/atau Subyek Kurang Lengkap (*Prulium Litis Consurtium*)

1. Bahwa dalam surat gugatan yang diajukan oleh para Penggugat tertanggal 24 Agustus 2011 dengan Registrasi Perkara No. 10/ PDT.G/2011/PN.KTA. disebutkan bahwa pihak Tergugat adalah terdiri dari Tergugat 1 s/d Tergugat VI, yakni meliputi: Tergugat 1 (Hamid bin Sayid Salim), Tergugat II (Jarijah binti Hi. Salim bin Sobri), Tergugat III (Khomsiah binti H. Salim bin Sobri, Tergugat IV (Rusdi bin Hi. Salim bin Sobri), Tergugat V (Asnari bin Hi. Salim bin Sobri), Tergugat VI (Rohaidi bin Hi. Salim bin Sobri);
2. Bahwa setelah mencermati isi surat gugatan yang diajukan oleh para Penggugat tersebut, khususnya pada bagian pihak-pihak yang digugat (Tergugat), maka dapat dijelaskan sebagai berikut:
 - a. Bahwa keberadaan Tergugat II Jariah binti Hi. Salim bin Sobri adalah telah meninggal dunia, sebelum surat gugatan para Penggugat ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Kota Agung tertanggal 24 Agustus 2011;

Hal. 11 dari 21 hal. Put. No. 2038 K/

Pdt/2013



- Bahwa Tergugat II Jariah binti Hi. Salim bin Sobri adalah telah meninggal dunia pada tanggal 3 Juli 2011, sehingga pada saat surat gugatan ini diajukan oleh para Penggugat tertanggal 24 Agustus 2011 ke Pengadilan Negeri Kota Agung, status dari Tergugat II–Jariah binti Hi. Salim bin Sobri adalah sudah meninggal dunia;
- Bahwa dengan meninggalnya Tergugat II, maka secara yuridis Tergugat II adalah sudah tidak dapat dijadikan pihak Tergugat dalam perkara ini, mengingat bahwa “orang yang telah meninggal dunia adalah sudah tidak dapat dimintai pertanggung jawaban secara hukum lagi dan/atau dijadikan para pihak dalam sebuah perkara perdata, namun apabila orang yang meninggal dunia ini masih memiliki kewajiban, maka kewajiban tersebut dapat beralih kepada ahli waris;
- Bahwa dengan adanya fakta, Tergugat II Jariah binti Hi. Salim bin Sobri telah meninggal dunia, maka seharusnya yang digugat adalah para ahli waris dari Tergugat II Jariah binti Hi. Salim bin Sobri;
- Bahwa dengan demikian, surat gugatan yang diajukan Penggugat tertanggal 24 Agustus 2011 adalah telah salah dalam menentukan subyek hukum (*error in subyeckta*) dan/atau setidaknya kurang subyek hukum (*Plurium Litis Consortium*), sehingga gugatan yang demikian ini seharusnya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim;
- b. Tentang keberadaan Akta Jual Beli No. 48/H.M/Ktg/1977 tertanggal 28 Desember 1977 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 49/H.M/Ktg/1977 tertanggal 28 Desember 1977;
- Bahwa sesuai dengan Akta Jual Beli No. 48/H.M/Ktg/1977 tertanggal 28 Desember 1977 telah disebutkan bahwa tanah hak milik warisan yang terletak di daerah tingkat 1/wilayah Provinsi Lampung, Daerah Tingkat II/Wilayah Kabupaten Lampung Selatan, Kecamatan/ Wilayah Kota Agung, Desa Way Jelai, bilangan Kampung Pasar Madang seluas 11.288 m² (sebelas ribu dua ratus delapan puluh delapan meter persegi), berukuran panjang kurang lebih 166 m² dan lebar 68 m², berikut bangunan dan tanaman yang di atas tanah

Hal. 12 dari 21 hal. Put. No. 2038 K/

Pdt/2013



tersebut (kurang lebih 50 buah batang kelapa) adalah telah dijual oleh M. Hamid bin Sayid Salim kepada Hi. Mohd. Salim bin Sobri (almarhum) di hadapan Camat selaku PPAT Kota Agung, Lampung Selatan dan sudah dengan sepengetahuan Lurah/Kepala Desa Pasar Madang;

- Bahwa sesuai dengan Akta Jual Beli No. 49/H.M/Ktg/1977 tertanggal 28 Desember 1977 telah disebutkan bahwa tanah hak milik warisan yang terletak di daerah tingkat 1/Wilayah Provinsi Lampung, Daerah Tingkat II/Wilayah Kabupaten Lampung Selatan, Kecamatan/Wilayah Kota Agung, Way Taman, bilangan Kampung Pasar Madang seluas 4.480 m² (empat ribu empat ratus delapan puluh meter persegi), dengan berukuran panjang kurang lebih 80 m² dan lebar 56 m², berikut tanaman yang di atas tersebut (kurang lebih 50 buah batang kelapa) adalah telah dijual oleh M. Hamid bin Sayid Salim kepada Hi. Mohd. Salim bin Sobri (almarhum) di hadapan Camat selaku PPAT Kota Agung, Lampung Selatan dan sudah dengan sepengetahuan Lurah/Kepala Desa Pasar Madang;
- Bahwa dari isi kedua Akte Jual Beli tersebut di atas, maka dapat dijelaskan bahwa kedua objek sengketa dalam perkara perdata Nomor: 10/PDT.G/2011/PN.KTA., tertanggal 24 Agustus 2011 ini secara factual dan yuridis adalah telah dijual oleh M. Hamid bin Sayid Salim (Tergugat I) kepada almarhum Hi. Mohd. Salim bin Sobri (orang tua Tergugat III s/d Tergugat VI);
- Bahwa semenjak tanggal 28 Desember 1977 tersebut, maka tanah objek sengketa adalah telah dialihkan kepada almarhum Hi. Mohd. Salim bin Sobri (orang tua Tergugat III s/d Tergugat VI) oleh M. Hamid bin Sayid Salim (Tergugat I) dan semenjak itu pula kedua tanah objek sengketa juga telah diserahkan penguasanya kepada Hi. Moh. Salim bin Sobri sebagai pihak pembeli tanah;
- Bahwa karena proses jual beli ini adalah dilakukan dihadapan camat selaku PPAT dan sepengetahuan Lurah/Kepala Desa, serta telah diterbitkan akta jual beli oleh Camat selaku PPAT, maka pihak

Hal. 13 dari 21 hal. Put. No. 2038 /

Pdt/2013

Disclaimer

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



Kecamatan Kota Agung sebagai penerbit dari kedua akta jual beli tersebut seharusnya juga dijadikan pihak yang harus digugat oleh para Penggugat;

- Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, maka sangat jelas dan nyata bahwa surat gugatan para Penggugat adalah kurang subyek hukum (*Plurium Litis Consortium*), sehingga gugatan yang demikian ini seharusnya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim;

Gugatan Salah Objek (*Error in Obyecto*) dan atau Objek Gugatan Tidak Jelas (*Subyekta Litis*);

1. Bahwa dalam surat gugatan yang diajukan oleh para Penggugat, didalilkan bahwa objek sengketa adalah:

- a. 2/5 bagian kebon kelapa di Way Jelai seluas 7.000 m², dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Selatan : Pantai laut;
- Barat : Sungai Way Jelai;
- Timur : Tanah alm. Sajid Saleh (Idrus)/Buyung Ma'arif;
- Utara : Sjarifah Maznah;

- b. Sebidang tanah seluas 7.000 m² di Way Taman, Kelurahan Pasar Madang, Kecamatan Kota Agung, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Kebon milik Usman Bilal;
- Timur : Jalan Harapan;
- Selatan : Kebon milik Dennin ;
- Barat : Aliran Air Way Taman;

3. Bahwa sesuai dengan fakta yang sebenarnya, bahwa kedua bidang hasil pembelian tanah Hi. Mohd. Salim bin Sobri (almarhum) dari M. Hamid bin Sayid Salim (Tergugat I) yang saat ini dikuasai oleh Tergugat III s/d Tergugat VI adalah sebagai berikut

- a. Sebidang tanah berikut bangunan dan tanaman yang di atasnya yang terletak di Desa Way Jelai, Bilangan Kampung Pasar Madang, Kota Agung, Lampung Selatan adalah seluas 11.288 m², dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Kebon Kelapa Sdr. Sarifah Muznah;

Hal. 14 dari 21 hal. Put. No. 2038 K/

Pdt/2013



- Timur : Kebon Kelapa Sdr. Sayid Saleh;
 - Selatan : Pantai Laut Teluk Semangka Kota Agung;
 - Barat : Sungai Way Jelai Kota Agung;
- b. Sebidang tanah berikut bangunan dan tanaman yang di atasnya yang terletak di Desa Way Taman, Bilangan kampung Pasar Madang, Kota Agung, Lampung Selatan adalah seluas 4.480 m², dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
- Utara : Kebon Kelapa milik Usman Mataram;
 - Timur : Jalan Harapan Kota Agung;
 - Selatan : Tanah Jurang/Tebing;
 - Barat : Kali Way Taman;
4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, maka dapat dijelaskan bahwa dapat terdapat perbedaan antara kedua objek sengketa yang ada dalam surat gugatan dengan objek tanah berikut bangunan dan tanaman yang ada di atasnya yang telah dikuasai oleh Hi. Mohd. Salim bin Sobri (almarhum) dan/ atau Tergugat VI lebih dari 34 tahun (dikuasai sejak tahun 1977 s/d diajukannya surat gugatan ini), dengan bahwa terdapat banyak perbedaan mengenai identitas objek sengketa, yakni meliputi:
- a. Batas-batas tanahnya;
 - b. Luas tanahnya;
 - c. Bahwa selain itu, para Penggugat juga tidak menyebutkan lokasi tanah objek sengketa dengan jelas dan lengkap, yang meliputi Desa/ Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten, Provinsi ;
5. Bahwa dengan adanya fakta-fakta sebagaimana telah kami sebutkan di atas, maka sudah sangat jelas dan nyata bahwa gugatan yang diajukan oleh para Penggugat adalah telah salah dalam menentukan objek gugatan (*error in subyeckta*) dan/atau setidaknya para Penggugat tidak menyebutkan objek gugatan secara jelas (*Obyeckta Litis*), sehingga gugatan yang demikian ini seharusnya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim;



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kota Agung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 10/Pdt.G/2011/PN.KTA, tanggal 8 Juni 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

Menghukum para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp4.426.000,00 (empat juta empat ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dengan Putusan Nomor 47/Pdt.2012/PT.TK., tanggal 10 Januari 2013;

Bahwa sesudah putusan ini terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 15 Februari 2013 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding dengan perantara kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juni 2012, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 Februari 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 10/Pdt.G/2011/PN.Kota Agung, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kota Agung, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Februari 2012;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding, pada tanggal 19 Maret 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Agung pada tanggal 15 April 2013;

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 undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima;

Hal. 16 dari 21 hal. Put. No. 2038 K/

Pdt/2013



ALASAN-ALASAN KASASI

1. Bawa Pemohon Kasasi sangat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tanjung Karang sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 47/Pdt.G/2012/PT.TK pada halaman 28 yang berbunyi menimbang bahwa oleh karena Surat Ketetapan/Fatwa Waris baru diketahui setelah jual beli (bukti T.I), maka perbuatan Tergugat dengan kakek dan ayah Tergugat II s/d IX dalam melakukan jual beli atas objek sengketa bukanlah perbuatan melawan hukum bahkan pembeli dalam hal ini harus digolongkan sebagai pembeli yang beritikad baik, meskipun baru kemudian diketahui bahwa ternyata berdasarkan bukti P.1, P.2 dan P.3 Tergugat I sebagai penjual hanya berhak sebagian dari objek yang telah dijualnya, pertimbangan semacam ini hanyalah didasarkan dari hasil rapat kamar perdata tanggal 14 s/d 16 Maret 2011 yang terangkum dalam buku Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MARl tahun 2012, dan dasar pertimbangan ini telah mengesampingkan ketentuan Pasal 1334 KUHPerdata dinyatakan: bahwa barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu persetujuan, tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk meminta diperjanjikan suatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu, dapat dijelaskan di sini bahwa pada saat transaksi jual beli dilakukan pada tanggal 28 Desember 1977, warisan yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo masih tertutup dan barulah pada tanggal 21 April 1980 warisan tersebut dibagi kepada ahli waris (bukti P.3), dengan demikian perikatan jual beli yang terjadi antara Termohon Kasasi I dengan Hi. Moh Salim bin Sobri (alm) adalah bertentangan dengan ketentuan pasal di atas dengan begitu perikatan jual beli tersebut dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan sangat mencederai rasa keadilan karena merampas bagian yang menjadi hak dari pewaris yang lain;

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

PERTIMBANGAN HUKUM

Hal. 17 dari 21 hal. Put. No. 2038 K/

Pdt/2013



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

Mengenai alasan ke-1:

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *judex facti* (Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dan Pengadilan Negeri Kota Agung keliru mendasarkan pendapatnya kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Tahun 1980 tentang “Pembeli Yang Beritikad Baik Harus Dilindungi”, karena perkembangan hukum telah mengatur secara tegas, bahwa harta warisan yang masih tertutup/belum dibagi waris, tidak dapat diperjual belikan. Dalam hal ayah para Tergugat II s/d IX membeli objek sengketa kepada Tergugat I, tidak dapat digolongkan sebagai pembeli yang beritikad baik, karena ayah para Tergugat II s/d IX sangat mengetahui bahwa objek sengketa bukanlah milik Tergugat I tetapi harta warisan orang tua para Penggugat dan Tergugat I

Bahwa penguasaan para Tergugat II s/d IX adalah perbuatan melawan hukum, ayah para Tergugat II s/d IX tidak dapat digolongkan sebagai pembeli yang beritikad baik, karena ayah para Tergugat II s/d IX sangat faham bahwa objek jual beli dari Tergugat I (sebagai penjual), bukanlah harta milik Tergugat I, tetapi harta warisan yang belum dibagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Hj. Sjarifah Alwiyah binti Sajid Husin, dan kawan-kawan tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang No. 47/Pdt/2012/PT.TK, tanggal 10 Januari 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kota Agung No. 10/Pdt.G/2011/PN. KTA, tanggal 6 Juni 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah

Hal. 18 dari 21 hal. Put. No. 2038 K/

Pdt/2013



dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **1. Hj. SJARIFAH ALWIYAH binti SAJID HUSIN, 2. Hj. FAUZIAH SALIM binti SAJID SALIM, 3. ABUBAKAR bin SAJID SALIM, 4. Hj. FAIZAH SALIM binti SAJID SALIM, 5. Hj. ANISAH SALIM binti SAJID SALIM, 6. H. HUSIN AL HAMID bin SAJID SALIM, 7. H. HUSIN AL HAMID bin SAJID SALIM**, tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang No. 47/Pdt/2012/PT.TK, tanggal 10 Januari 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kota Agung No. 10/Pdt.G/2011/PN. KTA, tanggal 6 Juni 2012;

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat;
 1. Menyatakan para Tergugat yang telah menguasai tanah milik para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
 2. Menyatakan akta jual beli objek sengketa tanah antara Tergugat I, Hamid bin Sajid Salim dan H. Salim bin Sobri (alm) tidak berkekuatan hukum;
 3. Menyatakan tanah yang di dapat warisan dari Sajid Abdullah bin Husin Alhamid dan pembagian dari Hj. Halimah binti H. Jakub objek sengketa seluas 7.000 m² yang terletak di Way Jelai berupa 2/5 kebun kelapa dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan pantai laut;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Sungai Way Jelai;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah alm. Sajid Saleh (Idrus)/Buyung Ma'arif;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sjarifah Maznah;

Dan tanah seluas 7.000 m² yang terletak di Way Taman Pasar Madang Kecamatan Kota Agung yang telah dibeli dari Muhammad Hasan bin Muhammad Zen oleh orang tua para Penggugat yaitu Sajid Salim bin



Abdullah Hamid pada tanggal 25 Februari 1957 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan kebon milik Usman Bilal;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Harapan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kebon milik Dennin;
- Sebelah Barat berbatasan dengan aliran Air Way Taman;

Adalah hak milik para Penggugat dan Tergugat I;

1. Menghukum Tergugat II sampai Tergugat XII untuk membayar kerugian immaterial atas hasil kebun kelapa dari tanah objek sengketa sebesar Rp1.680.000.000,00 (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah) dan hasil sewa pertamina sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) kepada para Penggugat;
2. Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa untuk menyerahkan kepada para Penggugat dalam keadaan kosong;

Menghukum Termohon Kasasi/para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 2 Desember 2013 oleh **Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.**, dan **H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta

Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hal. 20 dari 21 hal. Put. No. 2038 K/

Pdt/2013



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

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.

ttd.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai Rp 6.000,00

2. Redaksi Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi Rp489.000.00

Jumlah Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd.

Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

Hal. 21 dari 21 hal. Put. No. 2038 K/

Pdt/2013