



**P U T U S A N**

**NOMOR 5 K/Pdt/2003**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**M A H K A M A H   A G U N G**

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

AWIK P. MASKANAH, bertempat tinggal di Dusun Gombeng Krajan, Kelurahan Gombengsari, Kecamatan Kalipuro, Kabupaten Banyuwangi, dalam hal ini memberi kuasa kepada : HERBERT ANDRIAN STEVEN, bertempat tinggal di Lingkungan Gombeng RT. 003, RW. 001, Kelurahan Kalipuro, Kecamatan Kalipuro, Kabupaten Banyuwangi, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

m e l a w a n :

1. NY. CHATARINA V.P. SENDUK, bertempat tinggal di Juwingan 76A, RT. 06, RW. I, Kelurahan Kertajaya, Kecamatan Gubeng, Kodya Surabaya ;
2. REYMOND ALEX LEOPOLD SENDUK (LEXY), bertempat tinggal di Dusun Gombeng Krajan, Kelurahan Gombengan, Kecamatan Kalipuro, Kabupaten Banyuwangi, para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa di Dusun Gombeng Krajan, Kelurahan Gombengsari, Kecamatan Kalipuro, Kabupaten Banyuwangi, pernah hidup sepasang suami-isteri yang bernama HERMAN RUDOLF EDUARD SENDUK dan isterinya yang bernama CHATARINA V.P. SENDUK ;

Bahwa selama dalam perkawinannya telah dikarunia keturunan/anak sebanyak 13 (tiga belas) orang, masing-masing bernama :

1. Raymond Alex Leopold S. (Lexy) ;
2. Martin Anton Senduk ;
3. Herbert Adrian Stieven ;



4. Alexandra ;
5. Luana Patricia Amalia S. ;
6. Marchie Luise Christine S. ;
7. Yohanes David Victor ;
8. Simon M.S. ;
9. Sarah Insana W. ;
10. Jeckys ;
11. Jemmy ;
12. Olga Regina Elvira ;
13. Erma Jose Fine ;

Bahwa ketika masih hidup, HERMAN RUDOLF EDUARD SENDUK (suami Penggugat I) pernah menerima hibah dari JOSEPHINA ANDRIANA SENDUK, tempat tinggal Desa Kelir, Kecamatan Giri, Kabupaten Banyuwangi, sebidang tanah/Persil Hak Milik Nomor 241/Desa Kalipuro, Kecamatan Giri, Kabupaten Banyuwangi, diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal 1 Desember 1980 Nomor 2019/1980, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan ;

Bahwa di atas tanah persil tersebut, yaitu pada bidang tanah Hak Milik Nomor 241 sekarang telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 275, Luas 16.790 M2 atas nama HERMAN RUDOLF EDUARD SENDUK (suami Penggugat I), terletak di Kelurahan Kalipuro, di atasnya tumbuh pohon kelapa milik Penggugat I yang sekarang dikuasai oleh AWIK P. MASKANAH (Tergugat), selanjutnya disebut sebagai "obyek sengketa" ;

Bahwa obyek sengketa tersebut adalah milik Penggugat I yang diperoleh dari hibah dengan Akta Hibah Nomor 08/GIRI/1981 oleh Notaris REINHARDT EDMOND BAWOLJE, S.H., tanggal 25 Februari 1981 ;

Bahwa HERMAN RUDOLF EDUARD SENDUK meninggal dunia pada tahun 1991 ;

Bahwa anak laki-laki Penggugat I (Ny. CHATARINA V.P. SENDUK), yaitu HERBERT ADRIAN STIEVEN (Roby) telah kawin dengan seorang perempuan bernama MARWIYAH ;

Bahwa perempuan bernama MARWIYAH yang menjadi isteri HERBERT ADRIAN STIEVEN (Roby), adalah anak Tergugat (AWIK P. MASKANAH) ;

Bahwa anak laki-laki Penggugat I (Roby) pada waktu menikah adalah masih sekolah (belum lulus) dan untuk melanjutkan kembali sekolahnya yang sempat terputus, anak laki-laki Penggugat I (Roby) mengikuti ujian persamaan ke Jember, adapun untuk keperluan pembiayaan tersebut Penggugat I menyuruh AWIK P. MASKANAH (Tergugat) untuk memetik hasil buah kelapa milik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I selama 2 (dua) tahun, yaitu antara tahun 1981 sampai tahun 1982 sebagai kompensasi biaya yang telah dikeluarkan Tergugat (AWIK P. MASKANAH) ;

Bahwa selang beberapa waktu, yaitu tepatnya tahun 1985 Tergugat (AWIK P. MASKANAH) telah menguasai tanah yang di atasnya tumbuh pohon kelapa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 275 atas nama HERMAN RUDOLF EDUARD SENDUK (tanah obyek sengketa) dengan alasan bahwa Tergugat telah membeli tanah/kebun tersebut dari suami Penggugat I (HERMAN RUDOLF EDUARD SENDUK) ;

Bahwa tanah/kebun kelapa sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 275 setiap tahunnya menghasilkan buah kelapa dan apabila dijual di pasaran adalah 1000 butir kelapa X Rp. 300,- = Rp. 300.000,- x 4 kali petik = Rp. 1.200.000,-/tahun, sejak tanah obyek sengketa dikuasai oleh pihak Tergugat, yaitu pada tahun 1985, Penggugat tidak menikmati lagi keseluruhan hasil tersebut ;

Bahwa sekarang Penggugat I dan Penggugat II telah berusaha sekuat tenaga mendekati Tergugat untuk mengembalikan tanah tersebut kepada yang berhak, yaitu Penggugat I dengan melibatkan unsur Kepala Desa dan jajarannya, akan tetapi pihak Tergugat tidak pernah bersedia diajak bermusyawarah untuk menyelesaikan sengketa ini ;

Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta kepada Tergugat agar mau menyerahkan tanah sengketa tersebut secara kekeluargaan, akan tetapi tidak pernah berhasil, sehingga Penggugat berpendapat cara terbaik untuk menyelesaikan sengketa ini adalah dengan cara mengajukan gugatan secara perdata kepada Pengadilan Negeri setempat ;

Bahwa perbuatan Tergugat tidak bersedia mengembalikan tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum ;

Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak bersedia mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat, maka Penggugat I dan II telah dirugikan dengan tidak dikuasainya atau dikelolanya tanah obyek perkara sejak tahun 1985 sampai dengan saat ini yang setiap tahunnya diperkirakan menghasilkan Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah), sehingga sejak perkara ini diajukan akan berjumlah 16 tahun x Rp. 1.200.000,- = Rp. 19.200.000,- ;

Bahwa untuk menjamin hak-hak Penggugat agar tidak dihilangkan atau dialihkannya obyek sengketa kepada pihak lain, Penggugat mohon kiranya

Hal 3 dari 13 hal. Put. No. 5 K/Pdt/2003



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Banyuwangi untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah-tanah obyek sengketa yang sekarang dikuasai Tergugat ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Banyuwangi supaya memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima baik gugatan Penggugat ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
3. Menyatakan tanah obyek sengketa yang ada di atasnya tumbuh pohon kelapa adalah sah milik Penggugat I ;
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasainya untuk menyerahkan atas tanah obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan apabila diperlukan mereka dapat dipaksa untuk menyerahkannya dengan bantuan alat negara/polisi ;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat menguasai tanah obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) ;
6. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat karena telah menguasai obyek sengketa sejak tahun 1985 dan Penggugat tidak dapat menguasai dan mengolahnya serta hasil daripadanya, yaitu sebesar 16 (enam belas) tahun x Rp. 1.200.000,- = Rp. 19.200.000,- (sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah) ditambah Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah) setiap tahunnya dihitung sejak gugatan ini diajukan sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum (inkracht van gewijde) ;
7. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa dari segala hak dan miliknya dan selanjutnya menyerahkannya dengan cara baik kepada Penggugat tanpa beban apapun dan apabila mereka ingkar dapat dipaksa dengan bantuan alat negara/kepolisian ;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas tanah obyek sengketa dan bangunan rumah yang ada di atasnya ;
9. Menyatakan dan menetapkan bahwa putusan dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan verzet ;
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara secara tanggung renteng ;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri Banyuwangi atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Hal 4 dari 13 hal. Put. No. 5 K/Pdt/2003



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa guna melengkapi agar subyek hukum gugatan rekonvensi ini lengkap dan sempurna, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menarik seluruh ahliwaris HERMAN RUDOLF EDUARD SENDUK menjadi subyek dalam gugatan rekonvensi ini, yaitu : MARTIN ANTON SENDUK, ALEXANDRA, LUANA PATRICIA AMALIA SENDUK, MARCHIE LUISA CHRISTINE S., YOHANES DAVID VICTOR, SIMON M.S., SARAH INSANA WILHELMINA, JECKYES, JEMMY, OLGA REGINA ELVIRA dan ERMA JOSEFINE, semuanya sudah cukup dewasa dan beralamat ikut menjadi satu dengan Penggugat I, yaitu di Juwangan Nomor 76A, RT. 006, RW. 001, Kelurahan Kertajaya, Kecamatan Gubeng, Kotamadya Surabaya dan selanjutnya mereka dihukum untuk tunduk pada putusan perkara ini, sedangkan kuasa Penggugat/Rekonvensi/Kuasa Tergugat Rekonvensi karena sudah mengetahui secara gamblang dan jelas tidak perlu dilibatkan sebagai pihak dalam gugatan balik ini dan akan membantu sepenuhnya mengenai menyelesaikan jual beli sebagian tanah sengketa, yaitu tanah milik Penggugat Rekonvensi seluas 0,506 da tersebut ;

Bahwa sebagaimana diuraikan dalam jawaban konvensi sepenuhnya di atas, di mana jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi dengan HERMAN RUDOLF EDUARD SENDUK sudah sah menurut hukum , hanya saja secara administrasi jual beli tersebut belum tuntas karena belum dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena agar jual beli tersebut menjadi sempurna dan sah menurut hukum agar para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi serta para Turut Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk menandatangani jual beli tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

Bahwa jika para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi berkehendak menggagalkan jual beli tersebut, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi bersedia dengan jalan agar mengembalikan sebuah mobil kijang tahun 1999 ditambah uang kontan sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagaimana sudah diuraikan dalam jawaban konvensi di atas ;

Bahwa di samping para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk mengembalikan sebuah mobil kijang tahun 1999 ditambah uang kontan sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) di atas, supaya dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini dan membayar uang paksa

Hal 5 dari 13 hal. Put. No. 5 K/Pdt/2003



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan menandatangani akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Banyuwangi supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya ;
2. Menyatakan jual beli terhadap sebagian tanah sengketa sebagaimana diuraikan poin 5 jawaban konvensi di atas adalah sah menurut hukum ;
3. Menghukum para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi untuk menandatangani jual beli sebagian tanah sengketa beserta seluruh ahliwaris HERMAN RUDOLF EDUARD SENDUK di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;
4. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi untuk menghormati, mentaati dan tunduk pada putusan perkara ini ;
5. Menghukum para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banyuwangi telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 40/PDT.G/2001/PN.BWI., tanggal 26 Septemebr 2001 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;
2. Menyatakan jual beli terhadap sebagian tanah sengketa sebagaimana terurai pada point 5 jawaban konvensi di atas, yaitu seluas  $\pm$  0,477 Ha, dengan batas-batas :  
Utara : tanah P. H. Nurhadi dan P. Sapuan ;  
Timur : tanah P.Herman Rudolf Eduard Senduk ;  
Selatan : tanah P. Nawawi ;  
Barat : tanah P. Busro ;  
adalah sah menurut hukum ;
3. Menghukum para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi untuk menandatangani jual beli sebagian tanah sengketa beserta seluruh ahliwaris HERMAN RUDOLF EDUARD SENDUK di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

Hal 6 dari 13 hal. Put. No. 5 K/Pdt/2003



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi/para Pengugat Konvensi untuk menghormati mentaati dan tunduk pada putusan ini ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Penggugat-Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 157.500,- (seratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 193/PDT/2002/PT.SBY., tanggal 28 Mei 2002 yang amarnya sebagai berikut :

Menerima permohonan banding dari Penggugat-Pembanding tersebut di atas ;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 26 September 2001 Nomor 40/Pdt.G/2001/PN.Bwi. yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan tanah sengketa yang ada di atasnya tumbuh pohon kelapa adalah sah milik Penggugat-Pembanding ;
- Menghukum Tergugat-Terbanding atau siapa saja yang menguasainya untuk menyerahkan atas tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan apabila diperlukan mereka dapat dipaksa untuk menyerahkannya dengan bantuan alat negara/polisi ;
- Menyatakan perbuatan Tergugat menguasai tanah obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding saja sebesar Rp. 130.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 29 Agustus 2002 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Insidentil, tanggal 14 Mei 2001 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 30 Agustus 2002 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 40/Pdt.G/2001/PN.BWI. yang dibuat oleh Panitera

Hal 7 dari 13 hal. Put. No. 5 K/Pdt/2003



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Banyuwangi, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 September 2002 ;

Bahwa setelah itu oleh para Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 10 September 2002 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 23 September 2002 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pengadilan Tinggi dalam pertimbangan hukumnya sangat dangkal :  
Bahwa Pengadilan Tinggi hanya menunjuk pada bukti T.2 tidak mengkaji lebih dalam mengenai peristiwa hukum terbitnya bukti T.2 tersebut ;  
Bahwa terbitnya bukti T.2 didahului adanya peristiwa hukum peralihan hak atas obyek sengketa dari pemiliknya HERMAN RUDOLF EDUARD SENDUK (suami dari Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi) kepada AWIK P. MASKANAH (Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi) berupa jual beli senilai kendaraan Toyota Kijang ditambah sejumlah uang secara tunai dan sekaligus, jual beli mana dilakukan dengan terang, dilaporkan ke Pemerintahan Desa (Kepala Desa) dan sejak itu obyek sengketa haknya beralih kepada serta dikuasai/digarap oleh pembeli sebagai pemiliknya yang baru, yaitu AWIK P. MASKANAH (Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi) ;  
Bahwa peristiwa jual beli tersebut secara hukum telah memenuhi unsur-unsur sahnya jual beli, yaitu dilakukan secara terang, sepakat mengenai harga dan dibayar tunai, seketika obyeknya (tanah) beralih dan dikuasai pembeli (levering), sehingga menurut hukum jual beli tersebut adalah sah ;  
Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini sebagaimana tersebut di atas sesuai dengan keadaan dan kenyataan di lapangan pada waktu dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim peradilan tingkat pertama, telah diakui kebenarannya oleh kedua pihak ;  
Bahwa mengenai bukti sertifikat atas obyek sengketa yang diajukan oleh pihak Penggugat/Pembanding/Termohon kasasi, terbitnya atas dasar

Hal 8 dari 13 hal. Put. No. 5 K/Pdt/2003



konversi sesudah HERMAN RUDOLF EDUARD SENDUK meninggal dunia dan jauh setelah terjadinya jual beli obyek sengketa antara HERMAN RUDOLF EDUARD SENDUK (pemilik/pemegang hak) dengan AWIK P. MASKANAH (Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi) di mana waktu jual beli terjadi masih berupa Petok ;

Bahwa dengan demikian Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dapat dikwalifikasikan sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum ;

2. Bahwa Pengadilan Tinggi salah dalam menerapkan hukum :

Bahwa pertimbangan pokok Pengadilan Tinggi Jawa Timur sehingga membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi adalah mengenai bukti T.2 sebagaimana tercantum pada halaman 3 ;

Bahwa hal tersebut jelas sangat keliru karena sahnya jual beli tidak mengacu hanya kepada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Kebiasaan-kebiasaan yang terjadi dan diakui dalam masyarakat yang tidak tertulis (Hukum Adat) dan ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai jual beli (Hukum Perjanjian) juga dipakai sebagai landasan hukum mengenai sahnya jual beli ;

Bahwa tentang tidak tercantumnya batas-batas dari tanah tersebut (obyek sengketa) dalam bukti T.2 sebenarnya tidak perlu dipermasalahkan karena pihak Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi pada pemeriksaan setempat atas obyek sengketa yang dilakukan Majelis Hakim, pihak Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi telah mengakui kebenarannya bahwa tanah yang dimaksud adalah obyek sengketa dalam perkara ini ;

Bahwa Pasal 1320 KUH Perdata mensyaratkan sahnya perjanjian ada 4 yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (persetujuan kehendak) ;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian ;
- c. Mengenai suatu hal tertentu ;
- d. Suatu sebab/kausa yang halal (dibolehkan) ;

Keempat syarat ini digolongkan dalam 2 bagian, yaitu dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif (mengenai subyek perjanjian), ditentukan :

- a. orang yang membuat perjanjian harus cakap atau mampu melakukan perbuatan hukum tersebut ;



- b. adanya konsensus (kesepakatan) yang menjadi dasar perjanjian yang harus dicapai atas dasar kebebasan menentukan kehendaknya (tidak ada paksaan, kekhilafan atau penipuan) ;

Sedangkan dua syarat yang kedua dinamakan syarat-syarat obyektif atau mengenai obyek perjanjian yang ditentukan :

- c. apa yang dijanjikan oleh masing-masing harus cukup jelas untuk menentukan kewajiban masing-masing pihak ;  
d. apa yang dijanjikan oleh masing-masing pihak tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban atau kesusilaan ;

Bahwa tidak dipenuhinya syarat-syarat subyektif perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim, sedangkan tidak dipenuhinya syarat-syarat obyektif diancam kebatalan perjanjiannya demi hukum ;

Bahwa jual beli yang telah terjadi atas obyek sengketa dalam perkara ini telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, baik syarat subyektif maupun syarat obyektif sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut di atas, sehingga dengan demikian jual beli yang telah terjadi atas obyek sengketa antara HERMAN RUDOLF EDUARD SENDUK dengan AWIK P. MASKANAH sebagaimana dibuktikan dengan adanya bukti T.2 adalah sah secara hukum. Adapun tidak dilakukannya jual-beli tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 bukan berarti jual beli tersebut batal ataupun tidak sah. Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut adalah hanya merupakan prosedur administrasi saja ;

Bahwa hal tersebut bersesuaian dengan pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia yang tertuang dalam putusan-putusannya tanggal 14 April 1973 Nomor 122 K/Sip/1973 dan tanggal 12 Mei 1972 ;

Bahwa yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah sahnya perjanjian yang menyangkut tanah. Dengan putusan tersebut Mahkamah Agung menetapkan bahwa dengan keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak mempengaruhi maupun merubah kriteria tentang sahnya jual beli menurut Hukum Adat (hukum tidak tertulis) ;

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



**mengenai alasan ke 1 dan 2 :**

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

- Bahwa jual beli menurut hukum adat adalah sah apabila dilakukan secara kontan dan terang ;
- Bahwa berdasarkan bukti T.2 (kwitansi) dan saksi-saksi Pemohon Kasasi, yaitu saksi Mukari (Kepala Desa) dan saksi Rochman, jual beli telah dilakukan secara kontan dan terang, karena dilakukan di hadapan Perangkat Desa/Pejabat ;
- Bahwa tanah sengketa telah dikuasai sejak jual beli oleh Pemohon Kasasi ;
- Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 adalah masalah administrasi untuk pensertifikatan tanah, bukan mengenai sah atau tidak sah suatu jual beli atau peralihan hak atas tanah ;
- Bahwa dengan demikian jual beli tanah sengketa adalah sah menurut hukum adat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : AWIK P. MASKANAH dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 193/PDT/2002/PT. SBY., tanggal 28 Mei 2002 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 40/PDT.G/2001/PN.BWI., tanggal 26 September 2001 serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan mengambilalih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri yang dianggap sudah tepat dan benar dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dikabulkan dan para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka para Termohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

**MENGADILI :**

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : AWIK P. MASKANAH tersebut ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 193/PDT/2002/PT.SBY., tanggal 28 Mei 2002 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 40/PDT.G/2001/PN.BWI., tanggal 26 September 2001 ;

## MENGADILI SENDIRI :

### DALAM KONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

### DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;
2. Menyatakan jual beli terhadap sebagian tanah sengketa sebagaimana terurai pada point 5 jawaban konvensi di atas, yaitu seluas  $\pm 0,477$  Ha, dengan batas-batas :  
Utara : tanah P. H. Nurhadi dan P. Sapuan ;  
Timur : tanah P. Herman Rudolf Eduard Senduk ;  
Selatan : tanah P. Nawawi ;  
Barat : tanah P. Busro ;  
adalah sah menurut hukum ;
3. Menghukum para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi untuk menandatangani jual beli sebagian tanah sengketa beserta seluruh ahliwaris Herman Rudolf Eduard Senduk dihadapan PPAT ;
4. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi/para Pengugat Konvensi untuk menghormati, mentaati dan tunduk pada putusan ini ;

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum para Termohon Kasasi/para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : SELASA, tanggal 8 AGUSTUS 2006 oleh BAGIR MANAN, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H.M. HAKIM NYAK PHA, S.H.,DEA. dan I. MADE TARA, S.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh WAHYU PRASETYO

Hal 12 dari 13 hal. Put. No. 5 K/Pdt/2003



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WIBOWO, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

ttd./

Prof. Dr. H.M. HAKIM NYAK PHA, S.H.,DEA.

ttd./

I MADE TARA, S.H.

Ketua Majelis,

ttd./

BAGIR MANAN

Panitera Pengganti,

ttd./

Biaya-Biaya :

WAHYU PRASETYO WIBOWO, S.H.,M.H.

1. M e t e r a i..... Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i..... Rp. 1.000,-
3. Administrasi Kasasi ... Rp. 493.000,-
- J u m l a h ..... Rp. 500.000,-

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

MUH. DAMING SANUSI, S.H.,M.H

NIP. 040030169

Hal 13 dari 13 hal. Put. No. 5 K/Pdt/2003

#### 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)