



P U T U S A N

No. 68 K/PDT/2010

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 :

SANIYAH, bertempat tinggal di Dusun Pancoran, Desa Panji Anom, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya H.USMAN, SH Advokat berkantor di Jalan Gunung Semeru, No. 16 Singaraja, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2008 ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n

1. SYARBINI, bertempat tinggal di Desa Panji Anom, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng ;
2. MANNAH, bertempat tinggal di Desa Tegallingham, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng ;
3. SYARIFUDIN, bertempat tinggal di Desa Panji Anom, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng ;
4. JAMIAH, bertempat tinggal di Desa Tegallingham, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng ;
5. SYAMSURI, bertempat tinggal di Desa Banyu Biru, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana ;
6. ABDURAHMAN SALEH, bertempat tinggal di Desa Tegallingham, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng ;
7. NI KETUT MERTA, bertempat tinggal di Desa Panji Anom, Kecamatan

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 68 K/PDT/2010

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)



Sukasada, Kabupaten Buleleng ;

8. HALIDIN, bertempat tinggal di Desa Tegallinggah, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng ;
9. ASENAH, bertempat tinggal di Dusun Abasan, Desa Tegallinggah, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng ;
10. MUHAMAD NUR, bertempat tinggal di Dusun Pancoran, Desa Panji Anom, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng ;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I s/d X/Para Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat- surat yang bersangkutan ;

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

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat VIII, IX, X adalah bersaudara kandung, se ayah dan se ibu, yang dilahirkan dalam perkawinannya almarhum Djabar dengan almarhumah Maunah, maka berdasarkan hukum waris islam, Penggugat dengan Tergugat VIII, IX, X adalah sama-sama sebagai ahli waris sah yang berhak mewaris atas harta peninggalan almarhum Djabar dan almarhumah Maunah ;
2. Bahwa pada saat almarhum Djabar meninggal dunia, selain meninggalkan ahli waris tersebut di atas, terdapat pula harta waris peninggalan almarhum Djabar, berupa sebidang tanah pertanian yang terletak di Subak Pancoran No. 159, Desa Panji Anom, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, pipil No. 114, persil No. 14, Kelas II, Luas kl



7.000 M<sup>2</sup>, dengan batas- batas :

- Utara : Aenah, Arfan ;
- Timur : Muhid, Luh Kertianing ;
- Selatan : Pangkung ;
- Barat : I Sarba, I Gede Merta ;

Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai tanah sengketa

4. Bahwa almarhumah Fatimah membeli sebahagian dari luas tanah sengketa tersebut di atas, dari Tergugat VIII, IX, X, dan almarhumah Maunah, dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pajabat Wilayah Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, pada tanggal 30 Agustus 1973, No. 95/1973, Luas 3.850 M<sup>2</sup>, dengan batas- batas :

- Utara : Aenah, Arfan ;
- Timur : Muhid ;
- Selatan : Sisa tanah sengketa ;
- Barat : I Sarba ;

4. Bahwa jual beli tanah sengketa tersebut, tanpa persetujuan/tanpa sepengetahuan Penggugat selaku ahli waris sah dari almarhum Djabar, maka secara yuridis jual beli tanah sengketa tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum, termasuk segala surat- surat yang terbit karenanya, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 611 atas nama Fatimah, yang di keluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Buleleng, pada tanggal 20 April 1974, berdasarkan akta jual beli tanggal 30 Agustus 1973, No. 59/1973, karena sejak semula telah mengandung cacat yuridis ;



5. Bahwa setelah Fatimah meninggal dunia, maka dilakukan pembahagian warisan atas harta peninggalan almarhumah Fatimah, yang mana sebahagian dari luas tanah sengketa yaitu seluas 3.850 M<sup>2</sup>, sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 611 atas nama Fatimah, adalah menjadi hak waris bahagian Tergugat I, kemudian di balik nama menjadi atas nama Tergugat I, dengan Sertifikat Hak milik No. 520 tahun 2007, sedangkan sisanya sampai saat ini tanah sengketa adalah di kuasai oleh ahli waris almarhumah Fatimah yaitu Tergugat I, II, III, IV dan V ;

6. Bahwa bahagian waris Tergugat I di jual kepada Tergugat VI, seluas 3.000 M<sup>2</sup>, dengan batas- batas :

- Sebelah Utara : Tanah milik Arfan dan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat VII ;
- Sebelah Timur : Tanah milik Muhid ;
- Sebelah Selatan : Sisa Tanah Sengketa yang dikuasai ahli waris Fatimah ;
- Sebelah Barat : Tanah sengketa yang di kuasai Tergugat VII ;

maka Sertifikat Hak Milik No. 520 atas nama Tergugat I, Luas 3. 850 M<sup>2</sup>, berubah menjadi dua sertifikat, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 538, Luas 8.500 M<sup>2</sup>, atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik No. 539, Luas 3.000 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI ;

7. Bahwa luas tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 538 atas nama Tergugat I, Luas 8.500 M<sup>2</sup>, dengan batas- batas :

- Sebelah Utara : Tanah milik Aenah ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Tanah sengketa yang dikuasai Tergugat VI/SHM No. 539 ;
- Sebelah Selatan : Tanah Sengketa yang dikuasai Tergugat VI/SHM No. 539 ;
- Sebelah Barat : Tanah milik I Sarba ;

adalah dikuasai oleh Tergugat VII dengan dalil ia dapat membeli dari almarhumah Fatimah, dengan Sertifikat Hak Milik No. 278 atas nama Tergugat VII, Luas 3.500 M<sup>2</sup> ;

8. Bahwa dengan tidak sahnya akta jual beli tanggal 30 Agustus 1973, No. 95/1973, maka segala perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah sengketa termasuk segala surat-surat yang terbit karenanya, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 611 atas nama Fatimah, Sertifikat Hak Milik No. 520 atas nama Tergugat I, yang diperoleh berdasarkan warisan dari Sertifikat Hak Milik No. 611 atas nama Fatimah, demikian pula penjualan dan perubahan nama Sertifikat Hak Milik No. 520 menjadi Sertifikat Hak Milik No. 538 atas nama Tergugat I, Luas 8.500 M<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik No. 539 atas nama Tergugat VI, Luas 3.000 M<sup>2</sup>, serta Sertifikat Hak Milik No. 278, Atas nama Tergugat VII, Luas 3.500 M<sup>2</sup>, secara yuridis adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena sejak semula telah mengandung cacat yuridis, yaitu kesemuanya bersumber dari akta jual beli tanggal 30 Agustus 1973 No. 59/1973, dimana akta jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum, karena penjualan tanah sengketa tersebut tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat, selaku ahli waris sah dari almarhum Djabar ;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penguasaan tanah sengketa oleh para Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, adalah

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 68 K/PDT/2010

#### 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)



merupakan perbuatan yang melawan hak dan melawan hukum, karena tanpa di dukung dengan alas hak dan alas hukum yang sah, maka sudah selayaknya dan sewajarnya secara yuridis Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, di hukum untuk mengosongkan dan menyerahkan/mengembalikan tanah sengketa kepada Penggugat dan Tergugat VIII, IX, X, sebagai ahli waris sah almarhum Djabar dan Maunah yang berhak atas tanah sengketa, dengan segera dan sekaligus dalam keadaan lasia dan/atau bersih dari segala sesuatu yang membebaninya ;

10. Bahwa Penggugat telah berusaha melakukan penyelesaian perkara ini dengan cara damai dan kekeluargaan kepada para Tergugat, tetapi tidak berhasil dan karenanya Penggugat ajukan ke Pengadilan untuk mendapat penyelesaian menurut ketentuan hukum yang berlaku ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka bersama ini Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Singaraja, agar berkenan dengan segera memanggil kami para pihak untuk diperiksa dalam persidangan serta berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi :

1. Menyatakan hukum menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum Penggugat dan Tergugat VIII, IX, X, serta almarhumah Maunah, adalah sah sebagai ahli waris almarhum Djabar dan Penggugat bersama Tergugat VIII, IX, X, adalah sah sebagai ahli waris dari almarhumah Maunah ;
3. Menyatakan hukum tanah sengketa yang terletak di Subak Pancoran No. 159, Desa Panji Anom, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, pipil No. 114, persil No. 14, Kelas II, Luas kl



7.000 M<sup>2</sup>, dengan batas- batas :

- Utara : Aenah, Arfan ;
- Timur : Muhid, Luh Kertianing ;
- Selatan : Pangkung ;
- Barat : I Sarba, I Gede Merta ;

adalah sah sebagai hak milik/harta waris peninggalan almarhum Djabar, yang menjadi hak waris para ahli warisnya, yaitu Penggugat, Tergugat VIII, IX, X dan almarhumah Maunah dan kini menjadi hak waris Penggugat bersama dengan Tergugat VIII, IX, X ;

4. Menyatakan hukum penjualan sebahagian dari luas tanah sengketa, oleh Tergugat VIII, IX, X, kepada Fatimah (almarhum) dengan akta jual beli tanggal 30 Agustus 1973, No. 153/1973, luas 3.850 M<sup>2</sup> dengan batas- batas :

- Sebelah Utara : Aenah, Arfan ;
- Sebelah Timur : Muhid ;
- Sebelah Selatan : Sisa tanah sengketa ;
- Sebelah Barat : I Sarba ;

adalah tidak sah dan batal demi hukum, termasuk segala surat- surat yang terbit karenanya, yaitu Sertifikat Hak Milik no. 611/1973 atas nama Fatimah, demikian pula pembahagian waris almarhumah Fatimah yang kemudian terbit Sertifikat Hak Milik No. 520 atas nama Tergugat I serta penjualan tanah sengketa tersebut oleh Tergugat I kepada Tergugat VI, maka Sertifikat Hak Milik No. 520 atas nama Tergugat I, berubah menjadi dua, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 538 atas nama Tergugat I, Luas 8.500 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik No. 539 atas nama Tergugat VI, Luas 3.000 M<sup>2</sup>, demikian pula Sertifikat Hak Milik No. 278, Luas 3.500 M<sup>2</sup>, atas nama Tergugat VII, adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena sejak semula telah mengandung cacat yuridis ;

5. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V dan VI, yang menguasai tanah sengketa adalah tanpa di dukung dengan alas hak dan alas



hukum yang sah serta merupakan perbuatan yang melawan hak dan melawan hukum ;

6. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, untuk mengosongkan dan menyerahkan/mengembalikan tanah sengketa yang terletak di Subak Pancoran No. 119. Desa Panji Anom, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, dengan batas- batas :

- Utara : Aenah, Arfan ;
- Timur : Muhid, Luh Kertianing ;
- Selatan : Pangkung ;
- Barat : I Sarba, I Gede Merta ;

kepada Penggugat dan Tergugat VIII, IX, X, selaku ahli waris sah dari almarhum Djabar dan almarhumah Maunah, dengan segera dan sekaligus dalam keadaan lasia dan /atau bersih dari segala sesuatu yang membebaninya ;

7. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

- Mohon putusan yang seadil- adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I s/d VI mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil- dalil sebagai berikut :

1. - Bahwa gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libbel). Sebagai bukti dari kekaburan gugatan Penggugat adalah tidak jelas di dalam menguraikan "dalil" di dalam surat gugatannya, di satu sisi di dalam perihal gugatannya disebutkan "gugatan sengketa tanah milik" namun di sisi lain di dalam petitumnya angka 2 (dua) meminta kepada pengadilan untuk menyatakan, Penggugat, Tergugat VIII, IX, X, serta almarhumah, Maunah adalah sah



sebagai ahli waris almarhum Djabar....dst.....  
dst ;

- Bahwa kalau Penggugat meminta ditetapkan sebagai ahli waris yang terbukti bahwa Penggugat adalah beragama islam tentu pengadilan Negeri tidak mempunyai kewenangan di dalam menyatakan tentang pewaris islam ;
  - Bahwa oleh karena gugatan Penggugat bertentangan satu sama lain, maka sudah sepatutnya gugatan yang demikian tidak dapat di terima ;
2. - Bahwa gugatan Penggugat kabur (Obscuur Liber), sebagai bukti dari

kaburnya gugatan Penggugat adalah tidak jelas di dalam menyatakan luas tanah yang di kuasai dan di miliki oleh Tergugat 6 (enam) ;

- Bahwa di dalam gugatannya, Penggugat menyebutkan bahwa tanah dengan Sertifikat No. 539 luas : 3.000 M<sup>2</sup> adalah tidak benar, dan yang benar Sertifikat No. 539 atas nama Tergugat 6 (enam) adalah seluas 3.300 M<sup>2</sup> ;
  - Bahwa oleh karena Penggugat tidak jelas di dalam menyebutkan luas tanah di dalam gugatannya, maka gugatan yang demikian sudah sepatutnya tidak dapat di terima ;
3. - Bahwa gugatan Penggugat "EROR

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 68 K/PDT/2010



IN PERSONA", sebagai bukti adalah,

Penggugat salah di dalam menyebutkan subjek dari Tergugat 5 (lima), di dalam gugatannya di sebutkan hanya SYAMSURI, padahal yang benar sesuai KTP-nya adalah : MUHAMMAD SYAMSURI ;

- Bahwa oleh karena Penggugat salah di dalam menyebutkan identitas dari

Tergugat 5 (lima), maka gugatan yang demikian sudah sepatutnya tidak dapat di terima ;

4. - Gugatan : Perkara Perdata  
Penggugat "KADALUARSA" ;

- Bahwa menurut ketentuan Pasal 835 BW, suatu gugatan perdata menjadi kadaluarsa di dalam waktu 30 tahun ;

- Bahwa sebagaimana halnya gugatan Penggugat, dalam posita angka 3 (tiga), yang mendalilkan, almarhumah Fatimah membeli sebagian dari luas tanah sengketa tersebut, dari Tergugat VII, IX, X, dan almarhum Maunah dengan akta jual beli yang di buat oleh pejabat wilayah kecamatan Sukasada, pada tanggal 30 Agustus 1973, No. 95/1973 adalah membuktikan gugatan Penggugat telah kadaluwarsa, oleh karena telah lewat dari 30 tahun ;

- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat menurut Hukum Acara "Gugatan perdata telah kadaluarsa" maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk di tolak ;

5. - Gugatan Penggugat "lewat waktu  
-Rechts verwerking" ;

- Bahwa selama 30 tahun lebih, pihak Penggugat telah bersikap diam dan membiarkan tanah sengketa di kuasai dan di garap oleh almarhum Fatimah dan kini di garap dan di kuasai oleh ahli waris yakni . T1, T2, T3, T4, dan T5, namun kini Penggugat menurut hak atas tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa, tuntutan ini sudah sangat lewat waktu (Rechts verwerking) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Singaraja telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 55/Pdt.G/2008/PN.Sgr., tanggal 13 Januari 2009 yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat VI ;

## DALAM POKOK PERKARA :

### DALAM KONVENSI :

- Menolak seluruh gugatan Penggugat ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 634.000,- (enam ratus tiga puluh empat ribu rupiah) ;

### DALAM REKONVENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian ;
- Menyatakan sah jual beli pada tanggal 30 Agustus 1973 No. 95/197 ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil ;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan No. 47/PDT/2009/PT.DPS., tanggal 18 Juni 2009 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 13 Januari 2009, Nomor : 55/Pdt.G/2008/PN.Sgr, sepanjang mengenai gugatan Rekonvensi, dengan membatalkan putusan Gugatan

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 68  
K/PDT/2010

#### 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)



Rekonpensi ;

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja tersebut untuk selebih-nya ;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan sedangkan ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 11.000,- (sebelas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 27 Juli 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 April 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 Agustus 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 55/Pdt.G/2008/PN.SGR yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Singaraja, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Agustus 2009 ;

bahwa setelah itu oleh para Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 13 Agustus 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/ Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 1 September 2009 ;

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/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja dalam Konvensi telah terjadi kesalahan atau kekeliruan dalam penerapan hukumnya dan/atau dalam



pengambilan putusannya tidak sesuai dengan fakta- fakta hukum yang terjadi dalam persidangan, sehingga putusannya bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku/ bertentangan dengan Peraturan Perundang- undangan ;

2. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang- undangan, suatu perbuatan hukum/jual beli yang tidak memenuhi syarat yang ditentukan Undang- Undang, adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku dan karenanya jual beli yang sudah cacat hukum tersebut tidak dapat untuk disahkan dengan dalil dan alasan apapun, karena sejak semula telah mengandung cacat yuridis sampai kapanpun tetap cacat hukum ;
3. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti yang menyatakan Pembeli tanah sengketa (almarhumah Fatimah) dinyatakan beritikad baik dan karenanya jual beli tanah sengketa yang tersebut dalam bukti P.3 dinyatakan sah menurut hukum ;

Pertimbangan hukum tersebut bertentangan dengan hukum/peraturan perundang- undangan yang berlaku, karena berdasarkan ketentuan hukum "akta jual beli yang tidak memenuhi persyaratan, maka jual beli tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum, termasuk segala surat- surat yang terbit karenanya", maka akta jual beli No.95/1973, tanggal 30 Agustus 1973 (bukti P.2, P. 3) adalah tidak sah dan batal demi hukum, termasuk segala surat- surat yang terbit karenanya ;

Dalam pada itu berdasarkan ketentuan hukum, itikad baik pembeli tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk mengesahkan akta jual beli yang telah mengandung cacat yuridis/tidak sah sejak semula ;

4. Bahwa tidak sah dan batalnya akta jual beli No.95/1973, tanggal 30



Agustus 1973 (bukti P.3), karena dalam pembuatan akta jual beli tersebut terdapat unsur penipuan dengan mempergunakan silsilah palsu, dimana Penggugat selaku anak kandung/ahli waris almarhum Djabar tidak dicantumkan dalam silsilah yang dibuat tanggal 30 Agustus 1973 (bukti P. 4 yang diajukan dalam tingkat banding/terlampir), maka akta jual beli tersebut tidak memenuhi ketentuan Peraturan Perundang-Undangan, yang di atur dan ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, karena tanpa persetujuan/tanpa sepengetahuan Penggugat selaku ahli waris/anak kandung almarhum Djabar ;

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-undang, pembeli yang beritikad baik secara hukum dilindungi, "maksudnya hukum hanya menjamin uang pembelian beserta segala biaya-biaya dan kerugian yang diderita oleh pembeli" yang mana hal tersebut adalah menjadi tanggung jawab penjual, karena secara hukum penjual harus menjamin kepada pembeli atas segala cacat hukum yang nyata maupun yang tersembunyi. Maka oleh karena itu pertimbangan hukum Judex Facti yang mempertimbangkan akta jual



beli No.95/1973, tanggal 30 Agustus 1973 (bukti P.3) adalah sah menurut hukum, dengan alasan untuk melindungi pembeli yang beritikad baik, adalah keliru dan bertentangan dengan hukum, sehingga terjadi kesalahan/kekeliruan dalam penerapan hukumnya ;

6. Bahwa berdasarkan fakta hukum dalam persidangan pembeli tanah sengketa almarhumah Fatimah dan suaminya Tergugat I (bukti P.3), secara jelas adalah mempunyai itikad tidak baik, karena pembeli adalah hidup bertetangga dekat yang berada dalam satu RT, serta masih ada hubungan keluarga antara penjual dan pembeli, dimana istri Tergugat VIII adalah keponakan dari Tergugat I, sehingga tahu benar anak keturunan/ahli waris almarhum Djabar dan almarhumah Maunah, tetapi dengan sengaja Penggugat dihilangkan dalam silsilah tertanggal 30 Agustus 1973 (Vide Bukti P.4) yang dijadikan dasar/lampiran dalam kelengkapan persyaratan pembuatan akta jual beli No.95/1973, tanggal 30 Agustus 1973. Persyaratan kelengkapan tersebut adalah diurus sendiri oleh Syarbini/Tergugat I, karena Penjual semuanya adalah buta

Hal. 15 dari 14 hal. Put. No. 68  
K/PDT/2010



hurup dan tidak mengerti urusan administrasi dan karenanya pembeli yang beritikad tidak baik secara hukum tidak mendapat perlindungan hukum ;

Sehubungan dengan itu itikad tidak baik pembeli (Fatimah/Syarbini) juga tampak jelas, dimana dalam akta jual beli (bukti P.3) secara jelas dan nyata disebutkan tanah yang dibeli hanya seluas 2.750 M<sup>2</sup>, tetapi seluruh tanah sengketa seluas 7.000 M<sup>2</sup> dikuasai oleh Pembeli/Fatimah/Tergugat I, sebagaimana terbukti dari pengakuan para Tergugat dalam persidangan dan pengakuan Tergugat VII yang menggarap tanah sengketa pada saat almarhumah masih hidup, Fatimah sering kali berpesan kepada Tergugat VII

dan suaminya agar sisa tanah yang dibeli oleh Fatimah dikembalikan kepada ahli waris almarhum Djabar ;

7. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti yang menyatakan "jual beli seluruh tanah sengketa secara hukum adat adalah sah" telah terjadi kesalahan dan kekeliruan dalam penerapan hukumnya, yang mana putusan tersebut tanpa berdasarkan/tanpa di dukung dengan bukti- bukti/fakta- fakta hukum yang sah dan/atau putusannya bertentangan dengan fakta hukum yang terjadi dalam persidangan, karena para Tergugat tidak ada mengajukan satu buktipun yang dapat membuktikan secara sah dan meyakinkan tentang adanya jual beli seluruh luas tanah



sengketa ;

Dalam bukti P.3 secara jelas dan tegas terjadinya jual beli oleh para Turut Tergugat kepada Fatimah, hanyalah sebahagian dari luas tanah sengketa yaitu seluas 2.750 M2, (Vide bukti . P. 2. P. 3) yang mana bukti tersebut telah di akui oleh para Tergugat dan para Turut Tergugat. Sedangkan bukti P.3 tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena akta jual beli tersebut terdapat unsur penipuan dengan cara memalsu silsilah, dimana Penggugat tidak dicantumkan dalam silsilah, sedangkan Penggugat adalah anak kandung almarhum Djabar dengan almarhumah Maunah (bukti P.1) ;

8. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim terhadap bukti T.I- VI. 2, adalah bertentangan dengan hukum acara pembuktian, karena bukti tersebut tanpa disertai aslinya yang mana menurut hukum pembuktian surat bukti yang tidak ada aslinya tidak mempunyai nilai bukti surat yang sah. Bukti tersebut ditolak oleh Penggugat, sebab almarhum Djabar tidak pernah menjual tanah yang dimaksud. Oleh karena itu secara hukum bukti Tergugat T.I- VI.2 harus dikesampingkan. Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, No. 701 K/Sip/1972, tanggal 28 Agustus 1972 ;

Demikian pula bukti T.I -VI . 3 Penggugat menolaknya, karena bukti tersebut adalah tidak benar dan bukti tersebut merupakan surat bawah tangan yang dibuat oleh orang yang tidak berwenang untuk itu, sebab Klian Dusun tidak berwenang untuk itu dan Djamil adalah kelian Dusun Mundukkunci, Desa Tegallingah, sedangkan Djabar dan letak objek tanah sengketa berada di Dusun Pancoran Desa Panji Anom, maka wilayah hukum administrasi desanya sudah berbeda, sehingga menurut hukum pembuktian, bukti tersebut tidak mempunyai nilai bukti yang sah ;

Demikian pula keterangan saksi- saksi Tergugat, yang dalam memberi keterangan hanya berdasarkan sangkaan

Hal. 17 dari 14 hal. Put. No. 68  
K/PDT/2010



saksi, bahwa yang menulis surat itu adalah Djamil, saksi tidak tahu saat pembuatannya. Maka oleh karena itu berdasarkan hukum pembuktian keterangan saksi- saksi Tergugat tersebut tidak mempunyai nilai bukti yang sah dan harus dikesampingkan ;

9. Bahwa lamanya penguasaan tanah, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku adalah tidak dapat dijadikan alas hak dan alas hukum untuk memiliki sebidang tanah apalagi para Tergugat yang menguasai tanah sengketa tanpa berdasarkan alas hak dan alas hukum yang sah, karena hukum yang berlaku di Indonesia dan hukum adat tidak mengenal adanya kedaluarsa dan suatu akta jual beli yang dibuat secara tidak sah secara hukum tidak dapat disahkan dengan alasan kedaluarsa dan/atau dengan alasan lainnya, karena jual yang tidak sah selamanya tetap tidak sah menurut hukum ;

10. Bahwa *Judex Facti* dalam pengambilan putusannya tidak memberi pertimbangan hukum bukti Tergugat VII, bahwa tanah yang dikuasai Tergugat VII terdapat sertifikat ganda, yang satu atas nama Tergugat VII sebagaimana bukti yang diajukan Tergugat VII dan satu lagi atas nama Tergugat I, sebagaimana yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 520/2007, yang kemudian seluas 3.300 M<sup>2</sup> dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat VI, sehingga sebagian terbit Sertifikat Hak Milik bukti T.I- VI. 4, karena itu satu objek terdapat dua sertifikat adalah cacat hukum dan hal tersebut menunjukkan itikad tidak baik Tergugat I. Hal ini menunjukkan itikad tidak baiknya Tergugat I ;

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

Mengenai alasan-alasan ke 1 s/d 10 :



Bahwa, alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti/Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, pertimbangannya sudah tepat dan benar, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Penggugat tidak dapat membuktikan gugatannya, tidak ada satupun alat bukti yang menunjukkan bahwa tanah sengketa adalah milik orang tua Penggugat (almarhum Djabar) ;
- Penggugat tidak berhasil membuktikan bahwa jual beli objek sengketa oleh Tergugat VIII, IX, X dan almarhumah Maunah dengan Fatimah (sebagai pembeli) adalah tidak sah ;
- Gugatan rekonvensi juga harus ditolak, karena tidak memenuhi syarat formil gugatan, karena tidak jelas mengenai pihak-pihak yang ditarik dalam gugatan dan positanya tidak mendukung ;
- Gugatan rekonvensi tidak dapat dibenarkan jika hanya didasarkan pada kesimpulan berdasarkan jawaban Tergugat Konvensi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : SANIYAH tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi/Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : SANIYAH ter- sebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jumat tanggal 28 Januari 2011 oleh Prof.Dr.Mieke Komar, SH.,MCL Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution,SH., MHum dan H.Syamsul Ma'arif, SH.LL.M.Ph.D 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 Yuli Heryati, SH.,MH Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;	K e t
u a ;	
Ttd./ H. Mahdi Soroinda Nasution,SH., MHum	
Ttd.	
Ttd./ H.Syamsul Ma'arif, SH.LL.M.Ph.D	
Prof.Dr.Mieke Komar, SH.,MCL	

### Biaya kasasi :

Panitera Pengganti ;

- |                             |              |         |
|-----------------------------|--------------|---------|
| 1. M e t e r a i .....      | Rp           | 6.000,- |
| Ttd.                        |              |         |
| 2. R e d a k s i .....      | Rp           | 5.000,- |
| Yuli Heryati, SH.,MH        |              |         |
| 3. Administrasi kasasi..... | Rp 489.000,- | +       |
| Jumlah.....                 | Rp 500.000,- |         |

#### 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)



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

UNTUK

SALINAN

MAHKAMAH AGUNG

R.I.

a.n.

Panitera

Panitera Muda

Perdata

SOEROSO ONO.

SH.MH.

NIP : 040.044.809

Hal. 21 dari 14 hal. Put. No. 68  
K/PDT/2010