



P U T U S A N

No. 1969 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. NY. MARYAM ELY, beralamat di Jln. Air Kuning RT. 004/RW. 04 atau bertempat di depan TK Assalam, Desa Batu Merah, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon ;

2. ABDUL HAJI LEBEHARIA, beralamat di Desa Batu Merah, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon ;

Para Pemohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Pembanding ;

m e l a w a n :

NY. SEHAT ATAMIMI, bertempat tinggal di BTN Kebun Cengkeh Blok D. 1/04 RT. 004/RW. 015 Desa Batu Merah, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah luasnya 910 M2 (sembilan ratus sepuluh meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik No. 607 yang terletak di Desa Batu Merah, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya Air Kuning ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan keluarga M. Latukau ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan keluarga Limba ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jurang/lereng ;

Selanjutnya disebut Tanah Induk ;

2. Bahwa, tanah tersebut di atas adalah milik Penggugat berasal dari Jual Beli dengan ahli waris FAHMI NADJAR, sesuai Akta Notaris/PPAT ROSTIATY NAHUMARURY, S.H., No. 173/2009 tanggal 25 September 2009 ;



3. Bahwa, berdasarkan fakta ternyata Tergugat I telah menguasai sebagian dari tanah induk tersebut sesuai Posita I di atas dengan mendirikan sebuah bangunan permanen di atas tanah tersebut yang menurut pengakuan Tergugat I tanah tersebut dibeli dari Tergugat II ;
4. Bahwa, adapun sebagian dari tanah induk tersebut di atas yang dikuasai oleh Tergugat I yaitu seluas \pm 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya Air Kuning ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Induk dan keluarga M. Latukau ;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan keluarga Limba ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan jurang/lereng ;
5. Bahwa, Penggugat telah berulang kali melakukan pendekatan untuk menyelesaikan masalah ini secara damai dan kekeluargaan, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak menanggapi secara baik, bahkan Tergugat I tetap menguasai dan menempati objek sengketa tersebut dan menyarankan Penggugat agar segera menempuh jalur hukum ;
6. Bahwa, perbuatan Tergugat I membangun sebuah rumah permanen tanpa izin dari Penggugat selaku pemilik sah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum dan kemudian haruslah dinyatakan pula bahwa perjanjian jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah atau cacat hukum karena dilakukan secara sepihak, diam-diam dan melawan hukum. Dengan demikian perjanjian jual beli haruslah dibatalkan;
7. Bahwa, karena dikuasai tanpa hak oleh Tergugat I dan tanpa larangan dari Tergugat II maka Penggugat mohon di mata Pengadilan untuk memerintahkan kepada Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk segera membongkar bangunan rumah tersebut dan keluar meninggalkan obyek sengketa dalam keadaan kosong dan kemudian diserahkan dalam keadaan aman dan lestari kepada Penggugat ;
8. Bahwa, oleh karena Penggugat bermaksud memanfaatkan sendiri objek sengketa tersebut, dimana Penggugat memiliki bukti-bukti autentik sebagaimana tersebut dalam posita poin 1 dan 2 di atas, maka Penggugat mohon supaya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, Kasasi maupun perlawanan dari para Tergugat ;
9. Bahwa, untuk menjaga kepentingan hukum dan hak Penggugat agar tidak terlalu dirugikan atas objek sengketa, dimana terdapat dugaan kuat akan



disewakan atau dipindahtangankan oleh Tergugat I selama proses perkara ini berjalan, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ambon melalui majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan : memberikan putusan Provisi atau meletakkan sita terhadap objek sengketa dimaksud ;

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

A. Dalam Provisi :

1. Mengabulkan gugatan provisi untuk seluruhnya ;
2. Mengabulkan atau memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II serta siapa saja yang mendapat hak darinya untuk tidak melakukan segala bentuk kegiatan, termasuk kegiatan di atas tanah objek sengketa ;
Untuk tidak merugikan hak Penggugat atas objek sengketa yang dengan kuat akan disewakan atau dipindahtangankan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada pihak ketiga maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ambon sebelum memeriksa pokok perkara ini berkenaan melarang Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan kegiatan dalam bentuk dan dengan cara apapun di atas objek sengketa milik Penggugat dimaksud ;

B. Dalam Pokok Perkara :

a. Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan tanah (Tanah Induk) tersebut pada posita I milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 607 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon dan Akta Jual Beli yang dibuat Notaris dan PPAT ROSTIATY NAHUMARURY No. 173/2009 dan bukti-bukti tersebut haruslah dinyatakan sah dan berharga ;
3. Menyatakan objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I merupakan bagian atau satu kesatuan dari sebidang tanah induk tersebut sesuai posita poin 1 di atas ;
4. Menyatakan perjanjian jual beli tanah dalam objek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah/cacat hukum maka haruslah dibatalkan ;
5. Menyatakan tindakan Tergugat I menguasai objek sengketa dan membangun sebuah rumah permanen di atasnya tanpa izin



Penggugat selaku pemilik sah merupakan perbuatan melawan hukum ;

6. Menghukum Tergugat I segera membongkar bangunan rumah permanen dan keluar meninggalkan objek sengketa serta menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong bilamana perlu dengan bantuan aparat keamanan yang berwenang ;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bijvoraad) meskipun ada perlawanan, banding, kasasi dari para Tergugat ;
8. Menyatakan putusan Provisi yang telah diputuskan atau mempertahankan sita yang telah diletakkan sah dan berharga ;
9. Menghukum para Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini ;

Subsidiar :

Atau apabila Pengadilan berpendapat, lain mohon putusan yang seadil-adilnya sepanjang tidak merugikan kepentingan Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Menimbang, bahwa kemudian para Tergugat mengajukan jawaban/Gugatan Rekonvensi tertanggal 23 Februari 2010 yang isinya sebagai berikut:

- Bahwa, sebidang tanah seluas 910 M (sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang didalihkan Penggugat dalam gugatannya adalah bukan kepunyaan Penggugat karena tanah tersebut adalah merupakan bagian dari tanah Dati WADLAHAN peninggalan dari PATTY MARAGANG LEBEHARIA (almarhum) yang ahli warisnya bernama :

1. ISMAIL LEBEHARIA, (Kepala Dati),
2. Drs. ABDUL HAJI LEBEHARIA,
3. ABDUL SALAM LEBEHARIA,
4. BURHANUDIN LEBEHARIA,
5. MUHAMAD SALEH LEBEHARIA,
6. HUSAIN LEBEHARIA,
7. ARSUL LEBEHARIA,
8. USMAN LEBEHARIA,
9. IKRAM LEBEHARIA,



10. ABDULLAH LEBEHARIA,
11. ISKANDAR LEBEHARIA,
- Bahwa, jual beli sebagian tanah Dati tersebut oleh Tergugat II (salah satu ahli waris Dati WAJLAHAN) kepada Tergugat I seluas 450 M2 terjadi pada tanggal 18 Oktober 2003 dengan persetujuan Kepala Dati ISMAAIL LEBEHARIA yang menurut Hukum Adat Dati Kepala Dati tersebut juga mewakili anak-anak/ahli waris Dati, dengan disaksikan oleh Kepala Desa/Negeri Batu Merah dimana setelah jual beli tanah tersebut maka Tergugat I pada tanggal 18 Oktober 2003 lalu membangun rumah tinggalnya dan sejak awal tahun 2004 Tergugat I telah mendiami rumah dan tanah pembeliannya sampai sekarang ;
 - Bahwa, tanah yang dibeli Tergugat I dari Tergugat II, berbatas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara, dahulu berbatas dengan tanah Dati LEBEHARIA, sekarang berbatas dengan Jalan Kebun Cengkih Air Kuning ;
 - Sebelah Selatan, berbatas dengan tanah Dati LEBEHARIA ;
 - Sebelah Timur, dahulu berbatasan dengan tanah Dati LEBEHARIA, sekarang berbatas dengan Agung Limba ;
 - Sebelah Barat, dahulu berbatas dengan tanah Dati LEBEHAARIA, sekarang berbatas dengan Drs. MUHAMAD LATUKAU ;
 - Bahwa, tanah Dati WAJLAHAN adalah merupakan tanah yang belum dibagi waris sehingga penjualannya harus dengan persetujuan semua ahli waris seperti yang telah ditentukan oleh Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung bahwa penjualan tanah, meskipun dilakukan di muka Kepala Desa dapat dibatalkan apabila tanah itu termasuk budel warisan yang belum dibagi dan penjualan tidak dilakukan dengan persetujuan semua ahli waris (Putusan Mahkamah Agung No.201 K/Sip/1955 tanggal 10 Januari 1956) dikutip dari (WANTJIK SALEH, SH Intisari Yurisprudensi Pidana dan Perdata, penerbit PT. ICHTIAR BARU-van Hoeve Jakarta, cetakan Kedua Tahun 1975 halaman 91), juga menurut hukum Dati penjualan tanah Dati diperkenankan apabila seluruh anak-anak Dati dan Pemerintah Negeri tidak berkeberatan (Dikutip dari PENELITIAN HUKUM ADAT TENTANG WARISAN DI WILAYAH HUKUM PENGADILAN TINGGI AMBON, terbitan Mahkamah Agung 1980 halaman 33) dengan demikian oleh karena penjualan sebagian tanah tersebut oleh Tergugat II kepada Tergugat I dengan persetujuan Kepala Desa dan Kepala Dati yang juga mewakili ahli



waris lainnya, karenanya jual beli tersebut adalah sah ;

- Bahwa, sebaliknya penerbitan sertifikat atas sebagian tanah Dati WADLAHAN kepunyaan ISMAIL LEBEHARIA, sebagai Kepala Dati dan anak-anak Dati lainnya adalah melanggar hak Dati dari para ahli waris Dati tersebut, sehingga sertifikat tersebut harus dilumpuhkan (buiten werking gesteld) seperti telah menjadi Yurisprudensi dan doktrin bahwa "sertifikat tanah hanya merupakan alat pembuktian (bewijsmiddel) saja bukan mutlak surat pencipta hak, apabila ada bukti sebaliknya maka sertifikat tersebut harus dilumpuhkan" (Prof. Mr. S.A. Hakim : Milik Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, Penerbit Ekemen Bandung 1973 halaman 25) ;
- Bahwa, selain itu saat Penggugat membeli tanah tersebut sebelum tanggal 25 September 2009 Penggugat sudah melihat ada Tergugat I dan rumahnya di atas Tanah Dati tersebut dan ada pondasi rumah Tergugat II yang dibuat pada tahun 1991, namun Penggugat tetap mau membeli tanah tersebut sehingga Penggugat menurut Hukum telah termasuk sebagai "PEMBELI BERIKTIKAD BURUK" (terkwader trouw kooper) sehingga pembelian tanah tersebut oleh Penggugat harus dinyatakan batal demi hukum/dibatalkan, meskipun pembelian tanah tersebut dilakukan di hadapan PPAT ;
- Bahwa, batas-batas tanah yang dibeli Penggugat seperti tersebut pada poin 1 dan poin 4 gugatannya adalah tidak benar, batas-batas yang benar adalah seperti yang dilalihkan para Tergugat tersebut di atas ;
- Bahwa, Penggugat mendalihkan pada poin 6 gugatannya bahwa Tergugat I membangun rumah permanen tanpa izin adalah merupakan trik Penggugat untuk mengelabui pengadilan karena rumah Tergugat I dibangun dan sudah ada sejak awal tahun 2004, jauh sebelum Penggugat membeli tanah tersebut pada bulan September 2009, sehingga Tergugat I adalah termasuk pembeli beriktikad baik (ter goeder trouw) karena pembelian Tergugat I adalah memenuhi syarat-syarat seperti diuraikan di atas ;
- Bahwa, oleh karena itu dalil Penggugat pada poin 7 gugatannya bahwa Tergugat I menguasai tanah tersebut secara tanpa hak adalah tidak beralasan dan karena itu dalil Penggugat agar Tergugat I membongkar bangunan rumahnya dan mengosongkan tanah tersebut adalah juga tidak beralasan ;
- Bahwa, dalil Penggugat pada poin 8 agar putusan perkara ini dijalankan lebih dahulu, oleh karena pembelian tanah oleh Penggugat tidak

Hal. 6 dari 18 hal. Put. No. 1969 K/Pdt/2011



memenuhi syarat seperti telah diuraikan di atas dimana sertifikat tersebut bukan merupakan bukti mutlak, dengan demikian tuntutan agar putusan dijalankan lebih dahulu adalah tidak beralasan dan karena itu tuntutan Penggugat dalam Provisi dan tuntutan untuk meletakkan sita juga menjadi tidak beralasan dan harus ditolak ;

- Bahwa, jika ada hal-hal yang belum para Tergugat menanggapi bukan berarti para Tergugat mengakuinya ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat dalam rekonsensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Ambon supaya memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

- Mengabulkan keseluruhan gugatan para Penggugat Rekonsensi/para Tergugat Konvensi ;
 1. Menyatakan bahwa tanah sengketa adalah sebagian dari Tanah Dati WAJLAHAN kepunyaan ahli waris dari almarhum PATTY MARAGANG LEBEHARIA tersebut di atas ;
 2. Menyatakan melumpuhkan Sertifikat Tanah Hak Milik No.607 (buiten effect stellem) dan karenanya sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan berlaku ;
 3. Menyatakan batal atau membatalkan jual beli tanah sengketa antara ahli waris Fahmi Nadjar dengan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi sesuai Akta PPAT ROSTIATY NAHUMARURY, S.H. No.173/2009 tanggal 25 September 2009 ;
 4. Menyatakan sah jual beli tanah sengketa antara para Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi yang dilakukan pada tanggal 18 Oktober 2003 dengan persetujuan Kepala Dati yang bertindak juga atas nama para ahli waris Dati dan diketahui oleh Kepala desa Batu Merah ;
 5. Menyatakan batal segala jual beli menyangkut tanah Dati WAJLAHAN apabila dilakukan tanpa persetujuan semua ahli waris Dati ;
 6. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ;

SUBSIDAIR :

- Mengadili perkara ini sesuai hukum yang berkeadilan (naar goede rechtsdoen) ;



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ambon telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 147/PDT.G/2009/PN.AB. tanggal 19 Agustus 2010 yang amarnya sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

B. DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisional Penggugat ;

C. DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan tanah (Tanah Induk) tersebut pada posita 1 milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 607 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon dan Akta Jual Beli yang dibuat Notaris/PPAT ROSTIATY NAHUMARURY No. 173/2009 adalah sah dan berharga ;
- Menyatakan objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat merupakan bagian atau satu kesatuan dari sebidang tanah induk tersebut sesuai, Sertifikat Hak Milik Nomor 607/Batu Merah ;
- Menyatakan Perjanjian Jual Beli tanah dalam objek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah/cacat hukum, maka batal demi hukum ;
- Menyatakan tindakan Tergugat I menguasai objek sengketa dan membangun sebuah rumah permanent di atasnya tanpa izin Penggugat selaku pemilik sah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
- Menghukum Tergugat I untuk membongkar bangunan rumah permanent dan keluar meninggalkan objek sengketa serta menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong bilamana perlu dengan bantuan aparat keamanan yang berwenang ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

II. DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan rekonvensi dari para Penggugat Rekonvensi ;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sebesar Rp.941.000,-(Sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Maluku dengan putusan No. 38/Pdt/2010/PT.MAL., tanggal 31 Januari 2011 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 24 Maret 2011 kemudian terhadapnya oleh para Tergugat/para Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 31 Maret 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 147/Pdt.G/2009/PN.AB., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 April 2011 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 4 April 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Tergugat/para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 15 April 2011 ;

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 para Pemohon Kasasi/para Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku atau telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu pengadilan Tinggi yang juga termasuk Judex Facti sama sekali tidak mempertimbangkan surat bukti baru yang dilampirkan para Pemohon Kasasi dalam memori banding para Pemohon Kasasi (dahulu para Pembanding) yang diberi tanda TP-1, pada hal bukti TP-1 tersebut adalah untuk menguatkan bukti para Pemohon Kasasi bertanda T.1.2-4 yang oleh Hakim Pertama dalam putusannya halaman 19 dipertimbangkan dengan mencari-cari alasan yang dibuat-buat seolah-olah bukti T.1.2-4 tersebut mengandung kelemahan ;
Karenanya berdasarkan bukti T.1.2-4 yang dikuatkan oleh bukti TP-1 dan berdasarkan bukti T.1.2.5, setelah dirangkai bukti-bukti tersebut ternyata pada tahun 1990 saat terjadi jual beli tanah sengketa antara BURHANUDIN LEBEHARIA dengan AJUN SUPANDI, Kepala Dati masih



dijabat oleh Tergugat II (Pemohon Kasasi II) dari tanggal 1 Desember 1985 s/d 13 September 1993 dan mulai tanggal 14 September 1993 dan seterusnya, Kepala Dati dijabat oleh ISMAIL LEBEHARIA.

Dengan demikian jual beli tanah sengketa pada tahun 1990 oleh penjual BURHANUDIN LEBEHARIA kepada AJUN SUPANDI adalah tidak sah karena pada tahun 1990 itu BURHANUDIN LEBEHARIA adalah bukan berstatus KEPALA DATI, dimana bukti P.3 yang dibuat oleh saksi ke -2 Penggugat adalah bertentangan dengan bukti T.1.2.4. TP-1 dan T.1.2-5 sehingga bukti P.3 tersebut tidak sah menurut hukum.

2. Pertimbangan pengadilan tinggi bahwa hukum acara perdata tidak mengatur mengenai siapa-siapa yang harus ditarik sebagai Tergugat dan hal tersebut adalah hak Penggugat, secara mutlak adalah tidak dibenarkan oleh hukum Yurisprudensi, seperti ternyata penjual tanah sengketa yang bernama FAHMI NAJAR (atau ahli warisnya) yang menjual tanah sengketa kepada Termohon Kasasi tidak diikuti sertakan sebagai pihak dalam perkara ini pada hal para Pemohon Kasasi dalam gugatan balasan (inreconventie) juga menuntut agar jual beli tanah sengketa antara FAHMI NAJAR dengan Termohon Kasasi dibatalkan, demikian juga dengan jual beli jual beli sebelumnya, bahwa selain itu hakim pertama dan putusannya juga mempertimbangkan jual beli tanah sengketa sebelumnya yaitu antara : Penjual,

- I. BURHANUDIN LEBEHARIA (saksi ke-1 Penggugat) dengan pembeli AJUN SUPANDI, dan

- II. Penjual AJUN SUPANDI melalui kuasanya bersama Hi. LATIEF HATALA (saksi ke-2 Penggugat) dengan pembeli FAHMI NAJAR,

Sehingga penjual dan pembeli tanah sengketa tersebut menurut Yurisprudensi tidak boleh dijadikan saksi saja tetapi harus pula ditarik sebagai pihak dalam perkara ini ;

Karena itu penarikan pihak-pihak penjual dan pembeli tersebut didukung oleh yurisprudensi-yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut :

- a. "Jual beli antara Tergugat dengan orang ke tiga, tidak dapat dibatalkan, tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara itu"

(Putusan Mahkamah Agung No. 938 K/Sip/1971, dikutip dari HIMPUNAN KAIDAH HUKUM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1969-1991, terbitan Mahkamah



Agung R.I,1993, halaman 21)

- b. "Gugatan yang petitumnya mohon agar Tergugat mengosongkan tanah sengketa harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena penjual tanah sengketa tidak ditarik sebagai "Turut Tergugat" (Putusan Mahkamah Agung No.98) Tahun 1952 tanggal 7 November 1956, dikutip dari M. ALI BOEDIARTO, SH : KOMPLIKASI KAIDAH HUKUM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG TENTANG HUKUM ACARA PERDATA MASA SETENGAH ABAD ; Penerbit Swara Justitia Jakarta, Cetakan Pertama, September 2005, halaman 19).
- c. Dalam gugatan perdata mengenai sengketa perbuatan hukum jual beli tanah maka untuk menentukan sah tidaknya jual beli tersebut, maka penarikan penjual dan pembeli sebagai pihak dalam perkara aquo adalah mutlak perlu dan tidak cukup penjual dan pembeli hanya dijadikan sebagai saksi saja tanpa menariknya sebagai pihak Tergugat atau turut Tergugat ; Dengan tidak lengkapnya pihak Tergugat dalam perkara ini maka gugatan perdata ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima : (Putusan Mahkamah Agung No. 200 K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990, dikutip dari M. AHLI BOEDIARTO, S.H. : Ibid, halaman 53).
3. Pertimbangan Pengadilan Tinggi bahwa dalam perkara ini pihak-pihak yang dimaksud para Tergugat/Pembanding untuk ditarik bagi pihak bukanlah pihak-pihak yang nyata-nyata menguasai objek sengketa yang apabila tidak ditarik sebagai pihak tentu tidak akan menghambat pelaksanaan eksekusi di kemudian hari (Vide Putusan Mahkamah Agung No.1072 K/Sip/1982 tanggal 01 Agustus 1983), pertimbangan tersebut tidak relevan untuk diterapkan dalam perkara ini, malahan dari pertimbangan tersebut ternyata penjual-penjual, dan pembeli-pembeli sebelumnya bahkan penjual tanah sengketa, kepada Termohon Kasasi sama sekali tidak pernah menguasai tanah sengketa, sehingga Pemohon Kasasi I berani membeli tanah sengketa dari Pemohon Kasasi II dengan persetujuan Kepala Dati ISMAIL LEBEHARIA dan disahkan oleh raja/Pemerintah Negeri Batumerah (bukti T.I.2-1) sehingga Pemohon Kasasi I menurut hukum tergolong sebagai pembeli beritikad baik (ter goeder trouw kooper) yang harus dilindungi mengingat pula Pemohon Kasasi I lebih dahulu membeli tanah sengketa pada tanggal 18 Oktober

Hal. 11 dari 18 hal. Put. No. 1969 K/Pdt/2011



2003 dari pada Termohon Kasasi yang baru membeli tanah sengketa pada tanggal 25 September 2009 (bukti P-2) ; dimana selama Tergugat I melakukan kegiatan sampai membangun rumah tinggal di tanah sengketa dan menempatinya, ternyata tidak pernah mendapat teguran atau larangan dari BURHANUDIN LEBEHARIA (saksi ke 1 Penggugat), dari AJUN SUPANDI yang kuasanya kepada Hi. LATIEF HATALA (saksi ke-2 Penggugat) dan dari FAHMINAJAR.

4. Bahwa Pengadilan Tinggi juga telah salah menerapkan hukum pembuktian dengan menguatkan putusan Hakim Pertama antara lain amar yang berbunyi : " menyatakan tindakan Tergugat I menguasai objek sengketa dan membangun sebuah rumah permanen di atasnya tanpa izin Penggugat selaku pemilik Sah....." pada hal saat Tergugat I (Pemohon Kasasi I) membeli dan menguasai tanah sengketa pada tahun 2003 dan membangun rumah tinggal di atasnya pada tahun 2004 dan menempatinya (vide keterangan saksi Tergugat I, II bernama NASKA RUMATEON dan MAJIN WALIULU), saat itu Penggugat (Termohon Kasasi) belum membeli tanah sengketa, lalu bagaimana mungkin Tergugat I, harus minta izin Penggugat ? karenanya putusan Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Hakim pertama adalah merupakan Penggelapan fakta yang tidak dapat ditolerir:

Selanjutnya sejak tahun 2004 Tergugat I (Pemohon Kasasi I) sudah menempati rumah yang dibangunnya di atas tanah sengketa, namun mengapa Penggugat (Termohon Kasasi) pada tahun 2009 setelah Tergugat I dalam waktu 6 (enam) tahun menempati dan menguasai tanah sengketa, tanpa menghubungi Tergugat I, Penggugat berani terjun membeli tanah sengketa, karenanya Penggugat menurut hukum telah tergolong pembeli beritikad buruk seperti dikuatkan oleh Yurisprudensi sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung tanggal 25 Juni 1973 No.216 K/Sip/1973 bahwa "seorang pembeli tanah yang tidak menghubungi terlebih dahulu orang yang menguasai tanah itu, meskipun orang tersebut tinggal sekecamatan, melakukan pembelian itu tanpa itikad baik" (in casu Penggugat sebagai pembeli tidak pernah menghubungi Tergugat I yang mempunyai rumah di atas tanah sengketa dan menempati rumah tersebut, dan juga menurut fakta Tergugat II ada mempunyai fondasi rumah di atas tanah sengketa namun Penggugat



juga tidak pernah menghubungi Tergugat II, Pada hal Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II semuanya tinggal sedesa (Desa Batu Merah) dan sekecamatan (Kecamatan Sirimau) dimana penjual yaitu FAHMI NAJAR dan penjual-penjual sebelumnya yaitu BURHANUDIN LEBEHARIA dan AJUN SUPANDI juga tidak pernah menguasai dan tidak pernah menempati tanah sengketa ;

(Dikutip dari Yurisprudensi JAWA BARAT ; Proyek tahun 1974-1975, Buku I, Hukum Perdata, Terbitan Dirjen Pembinaan Badan Peradilan Umum Departemen Kehakiman. Cetakan II, 1976, halaman 16).

- b. Putusan Mahkamah Agung tanggal 27 Oktober 1971 No.858 K/Sip/1971 bahwa "Pembeli yang seharusnya mempunyai prasangka mengenai siapakah pemilik sebenarnya dari barang yang dibelinya, patut untuk menyelidiki terlebih dahulu, dan jika tidak tampak adanya usaha tersebut maka si pembeli dianggap tidak beritikad baik" (In casu di tanah sengketa sudah ada bangunan rumah Tergugat I dan ditempati Tergugat I, serta ada pondasi rumah Tergugat II, dimana penjual FAHMI NAJAR dan AJUN SUPANDI serta BURHANUDIN LEBEHARIA sama sekali tidak pernah menempati/menguasai tanah sengketa)

(Dikutip dari Yurisprudensi JAWA BARAT ; Tahun 1969-1972, Buku I Cetakan percetakan masa baru Bandung, 1974, halaman 51).

- c. Putusan Mahkamah Agung tanggal 1 Juli 1970 No. 632 K/Sip/1969 bahwa "Perpindahan hak milik atas sebidang tanah berdasarkan jual beli, karena tidak ternyata bahwa penjual telah menguasai tanah tersebut, maka perpindahan hak milik itu tidak sah" (in casu Penjual FAHMI NAJAR dan AJUN SUPANDI serta BURHANUDIN LEBEHARIA sama sekali tidak pernah menempati atau menguasai tanah sengketa).

(Dikutip dan YURISPRUDENSI SUMATERA UTARA ; Buku III Hukum Perdata, terbitan Dirjen Pembinaan Badan Peradilan Umum Departemen Kehakiman, cetakan kedua, 1976, halaman 40).

5. Bahwa pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum dengan menguatkan putusan hakim pertama yang telah mensahkan akta jual beli Penggugat (Termohon Kasasi) dengan FAHMI NAJAR yang dilakukan di PPAT dan mensahkan Sertifikat tanah sengketa a.n. Penggugat (Termohon Kasasi), pada hal seperti yang telah diuraikan di atas,



Penggugat adalah tergolong sebagai " Pembeli Beritikad Buruk " dengan demikian akta PPAT dan sertifikat tersebut memenuhi syarat untuk dilumpuhkan kekuatannya (buiten effect stellen), seperti yang dikuatkan oleh Yurisprudensi dan Ahli sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung tanggal 23 April 1973 No. 749 K/Sip/1972 bahwa " Akta jual beli tanah dibuat oleh PPAT dinyatakan tidak sah menurut hukum, apabila dalam akte jual tersebut terdapat unsur kesesatan/dwaling " (in casu Penggugat sudah melihat dan tahu tanah sengketa sudah ditempati Tergugat I karena membeli sebagian tanah sengketa dari Tergugat II).

(Dikutip dari : PEMBINAAN HUKUM/YURISPRUDENSI DI BALI TAHUN 1965-1974, Hukum Perdata, terbitan Dirjen Pembinaan Badan Peradilan Umum Departemen Kehakiman, Cetakan II, 1977, halaman 16).

- b. Putusan Mahkamah Agung No. 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 bahwa "meskipun jual beli tanah sengketa dilakukan menurut procedure perundang-undangan Agraria jual beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur" (in casu tanah sengketa sudah dikuasai/ditempati orang lain yaitu Tergugat I).

(Dikutip dari: RANGKUMAN YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG R.I, Penerbit Mahkamah Agung R.I, Cetakan Kedua, 1993, halaman 119).

- c. Putusan Mahkamah agung No.327 K/Sip/1976 tanggal 1 Desember 1976 bahwa "Ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda/bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar" (in casu Penggugat adalah pembeli beritikad buruk sehingga sertifikatnya adalah tidak benar).

(Dikutip dari CHIDIR ALISH : YURISPRUDENSI INDONESIA TENTANG HUKUM PEMBUKTIAN, jilid 2 Penerbit Bina Cipta, Cetakan I,1981, halaman 484).

- d. Menurut Prof. Mr. S.A. HAKIM bahwa sertifikat tanah sebagai "surat-surat tanda bukti hak adalah merupakan alat pembuktian dan bukanlah merupakan mutlak suatu surat pencipta hak", (in casu pendapat Hakim Pertama yang dikuatkan Pengadilan Tinggi bahwa



Sertifikat yang dimiliki Penggugat adalah mutlak surat pencipta hak). Pendapat Prof. Mr. S.A. Hakim terdapat dalam bukunya : MILIK TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA, Penerbit Elemen Bandung, 1973, halaman 25).

6. Bahwa sebaliknya Putusan Hakim Pertama yang dikuatkan pengadilan tinggi, sama sekali tidak dipertimbangkan keabsahan jual beli tanah sengketa yang dilakukan menurut hukum adat Dati oleh Tergugat I dan Tergugat II pada tahun 2003 yaitu 6 (enam) tahun lebih dulu dari jual beli Penggugat dengan FAHMI NAJAR pada tahun 2009 jual beli menurut hukum adat dibenarkan pula oleh putusan-putusan Mahkamah Agung sebagai berikut:
 - a. Putusan Mahkamah Agung No. 1211 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 yang mensahkan jual beli tanah dengan akte yang dibuat tidak di hadapan PPAT setelah berlakunya UUPA.
(Saleh Adiwinata, SH : PENGERTIAN HUKUM ADAT MENURUT UUPA, Penerbit Alumni Bandung, Cetakan Pertama, 1976, halaman 67).
 - b. Putusan Mahkamah Agung No. 1363 K/Sip/1971 tanggal 12 Mei 1972 juga mensahkan jual beli tanah tanpa akte PPAT (Ibid, halaman 68).
(In casu Jual beli tanah sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II pada tahun 2003 dilakukan dengan persetujuan Kepala Dati dengan diketahui kepala Desa) vide bukti T. 1.2-1.
7. Bahwa mengenai awal pembuatan sertifikat tanah sengketa setelah tanah sengketa pertama kali di jual oleh BURHANUDIN LEBEHARIA kepada AJUN SUPANDI pada tahun 1990, telah dipertimbangkan Hakim Pertama dalam putusannya halaman 19 bahwa BURHANUDIN LEBEHARIA yang menjadi penunjuk batas saat tanah sengketa akan disertifikatkan oleh AJUN SUPANDI, dan berdasar hal tersebut Hakim Pertama lalu berkesimpulan bahwa Kepala Dati dari dusun dati WAJLAHAN tahun 1990 adalah BURHANUDIN LEBEHARIA, kesimpulan mana adalah bertentangan dengan logika dan hukum, mengingat telah diuraikan di atas, pada tahun 1990 Kepala Dati adalah Tergugat II, juga soal penunjukan batas oleh BURHANUDIN LEBEHARIA yang menjual tanah sengketa kepada AJUN SUPANDI, tidak berarti bahwa dengan menunjuk batas untuk dibuatkan sertifikat maka, BURHANUDIN LEBEHARIA adalah sah sebagi penjual mengingat saat di tahun 1990 itu tanah sengketa dan

Hal. 15 dari 18 hal. Put. No. 1969 K/Pdt/2011



sekitarnya yang dikenal dengan nama "KEBUN CENGKEH" seluas 100 Ha masih jarang dihuni manusia, bahkan masih hutan belukar sehingga pengukuran dan penjualan tanah saat itu tidak diketahui orang khususnya ahli waris keluarga LEBEHARIA termasuk kepala Dati saat itu tahun 1990 yaitu Tergugat II, dengan demikian jual beli tanah sengketa antara BURHANUDIN LEBEHARIA dengan AJUN SUPANDI, yang disponsori oleh Hi. LATIEF HATALA (saksi ke-2 Penggugat) adalah tidak sah sekalipun atas tanah tersebut telah dibuat sertifikat dan katanya dilakukan di depan PPAT, mengingat telah disinggung di muka sertifikat tanah hanya sebagai alat pembuktian (bewijsmiddel) bukan mutlak surat pencipta hak, demikian pula jual beli tanah di hadapan PPAT oleh penjual yang tidak berhak (onbevoegd) maka jual beli tersebut adalah batal, karena jual beli tanah sengketa sebagai bagian dari dati WJLAHAN oleh BURHANUDIN LEBEHARIA sebagai anak dati harus dengan persetujuan Kepala dati yang bertindak untuk diri sendiri dan mewakili semua anak dati.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut ternyata Putusan Pengadilan Tinggi yang menguatkan Putusan Hakim pertama adalah melanggar hukum

8. Bahwa pertimbangan Hakim Pertama dalam putusannya halaman 22, 23 tentang jual beli tanah sengketa oleh AJUN SUPANDI hanya berdasarkan atas keterangan saksi satu-satunya yaitu Hi. LATIEF HATALA yang ternyata bertindak sebagai kuasa dari AJUN SUPANDI, karenanya menurut hukum keterangan saksi tersebut tidak dapat dipercaya dimana seperti telah diuraikan di muka baik FAHMI NAJAR maupun AJUN SUPANDI serta BURHANUDIN LEBEHARIA harus pula ditarik sebagai salah satu pihak dalam perkara ini. Oleh karena itu Putusan Pengadilan Tinggi yang tanpa pertimbangan menguatkan putusan Hakim Pertama, adalah melanggar Hukum.
9. Bahwa menurut Hukum Putusan Hakim Perdamaian Desa (DORPSRECHTER) sesuai bukti P.4 adalah bukan merupakan bukti mutlak karena menurut Yurisprudensi "Pengadilan tidak harus terikat oleh putusan Hakim Perdamaian Desa yang dijabat oleh kepala adat desa setempat" (Putusan Mahkamah Agung No. 1381 K/Sip/1974 tanggal 30 Maret 1978, terdapat dalam M. ALI BOEDIARTO, SH : Ibid, Halaman 224), karenanya putusan Hakim Pertama yang didasarkan pada bukti P.4 tersebut yang didukung oleh putusan Pengadilan Tinggi adalah melanggar hukum mengingat Surat Jual Beli para Pemohon Kasasi pada tahun 2003



(bukti T.I.2-1) dibuat dengan persetujuan Kepala Dati dengan diketahui oleh Raja/Pemerintah Negeri/Kepala Desa.

10. Bahwa keberatan-keberatan atas putusan Hakim Pertama yang didukung oleh Pengadilan Tinggi dapat dibaca jelas dalam Memori Banding yang terlampir pula dalam Memori Kasasi ini dan merupakan bagian dari Memori Kasasi ini.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari para Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa keberatan kasasi berupa penilaian hasil pembuktian yang sudah dipertimbangkan dengan benar oleh judex facti (Pengadilan Tinggi) ;
2. Bahwa berdasarkan fakta hukum bukti tertulis dan keterangan saksi, alas hak Termohon Kasasi sebagai yang berhak atas objek sengketa adalah : Burhanuddin Lebeharia, sebagai Kepala Dati (ayah dari Tergugat II/Pemohon Kasasi) telah menjual objek sengketa kepada Ajun Supandi tahun 1990. Ajun Supandi menjual kepada Fahmi Najar dan seterusnya pada Penggugat (Termohon Kasasi).

Bahwa berdasarkan fakta tersebut, peralihan hak atas tanah sengketa adalah sah dilaksanakan oleh Kepala Dati ;

Bahwa dengan demikian Judex Facti sudah benar dalam penerapan hukumnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : 1. NY. MARYAM ELY dan 2. ABDUL HAJI LEBEHARIA tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah 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 :

Hal. 17 dari 18 hal. Put. No. 1969 K/Pdt/2011



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

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : **1. NY. MARYAM ELY** dan **2. ABDUL HAJI LEBEHARIA** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **2 Februari 2012** oleh **Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Rehngena Purba, S.H., M.S.** dan **Prof. Dr. Mieke Komar, S.H., M.C.L.**, 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 **Hj. Tenri Muslinda, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota ;

K e t u a ;

Ttd./Prof. Rehngena Purba, S.H., M.S.

Ttd./Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.

Ttd./Prof. Dr. Mieke Komar, S.H., M.C.L.

Biaya kasasi :

Panitera Pengganti ;

1. M e t e r a iRp 6.000,-

Ttd./Hj. Tenri Muslinda, SH.,MH.

2. R e d a k s iRp 5.000,-

3. Administrasi kasasi.....Rp 489.000,-

Jumlah Rp 500.000,-

Untuk Salinan :

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP. 19610313 198803 1 003.

Hal. 18 dari 18 hal. Put. No. 1969 K/Pdt/2011