



PUTUSAN
Nomor 2940 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **HJ. JANNA**, bertempat tinggal di Kampung Kepondoan RT. 01, RW. 02, Desa Sukamaju, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang-Banten;
2. **H. MANGKU B. HALIMI**, bertempat tinggal di, Kampung Bayongbong Ciguhah RT. 01, RW. 01, Pemanuk, Kecamatan Carenang, Kabupaten Serang-Banten dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Mangku B. Halimi, bertempat tinggal di, Kampung Bayongbong Ciguhah RT. 01, RW. 01, Pemanuk, Kecamatan Carenang, Kabupaten Serang-Banten, bertindak untuk diri sendiri dan atas nama HJ. Janna berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 12 Juli 2012;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Terbanding I, II;
melawan

1. **RUSYIDI**, bertempat tinggal di Kampung Negara Desa Negara, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang; dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Syafe'i Djasmin,SH.,MH., dan kawan-kawan, Para Advokat beralamat di Jalan KH. Abdul Hadi No. 10 Kebun Jahe, Serang-Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2012;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;
dan

1. **JANAH Binti KHATIB**, bertempat tinggal di Kampung Pasir Tegal, Desa Ketos, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang;
2. **ERTI BINTI KHATIB**, bertempat tinggal di Kampung Kadaleman, Desa Ketos, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang;
3. **TITIN BINTI KHATIB**, bertempat tinggal di Kampung Pasir Tegal, Desa Ketos, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang;
4. **YUDI BIN KHATIB**, bertempat tinggal di Kampung Pasir Tegal, Desa Ketos, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang;

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 2940 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **NY NIJAH BINTI JAM**, bertempat tinggal di Kampung Kepondoan RT. 02, RW. 01, Desa Suka Maju, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang;
6. **NY. MASTUAH BINTI LANHARI**, bertempat tinggal di Kampung Kepondoan RT. 02, RW. 01, Desa Suka Maju, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang;
7. **NY. SARTINAH BINTI LAMHARI**, bertempat tinggal di Kampung Kepondoan RT. 02, RW. 01, Desa Suka Maju, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang;
8. **PEMERINTAH RI Cq. DEPARTEMEN DALAM NEGERI JAKARTA Cq. PEMERINTAH DAERAH PROPINSI BANTEN yakni PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN SERANG Cq. KECAMATAN KEBIN DI KABUPATEN SERANG Cq. KELURAHAN/DESA SUKA MAJU;**
9. **PEMERINTAH RI Cq. DEPARTEMEN DALAM NEGERI JAKARTA Cq. PEMERINTAH DAERAH PROPINSI BANTEN YAKNI PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN SERANG Cq. KECAMATAN KEBIN DI KABUPATEN SERANG;**
10. **PEMERINTAH RI Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI BANTEN Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SERANG;**

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat dan Para Turut Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Terbanding I, II telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Pembanding dan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Terbanding di di muka persidangan Pengadilan Negeri Serang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Pada tanggal 20-09-1981 Djasiman meninggal dunia dan meninggalkan anak anak 1. H.Sitiriah. 2. H. Alam. 3. H. Midin. 4. Hj. Damah. 5. Saiyah. 6. Hj. Jannah. 7. Hj. Simah yang tertera dalam keterangan waris yang di keluarkan oleh kepala Desa Suka Maju (H. Marwan), serta Sebidang Tanah Darat yang

Hal. 2 dari 14 hal. Put. No. 2940 K/Pdt/2012

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

terletak di Kampung Kepondoan, Desa Suka Maju, Kecamatan Kibin (dahulu Cikande) Blok Kepondoan, Persil 09, Luas 247 m². dengan batas-batas:

Sebelah Utara dengan tanah / rumah Lamhari;

Sebelah Timur dengan tanah / rumah Hj. Damah/Hj. Supiah;

Sebelah Selatan dengan jalan Raya Jakarta Serang;

Sebelah Barat dengan tanah / rumah Hj. Sitiriyah;

2. Bahwa pada tahun 1966 Hj. Jannah menikah dengan Halimi dan menempati rumah yang diberikan oleh Djasiman (alm) yang berlokasi di Kampung Kepondoan, Desa Suka Maju, Kecamatan Kibin (dahulu Cikande) Blok Kepondoan Persil 09. Luas 247 m², dengan batas-batas:

Sebelah Utara dengan tanah / rumah Lamhari;

Sebelah Timur dengan tanah / rumah Hj.Damah/ Hj. Supiah;

Sebelah Selatan dengan jalan Raya Jakarta Serang;

Sebelah Barat dengan tanah / rumah Hj. Sitiriyah;

Dan selama perkawinan Hj.Jannah dengan Halimi di karunia satu orang Putra yang bernama Mangku Bin Halimi. Pada Tahun 1969 Halimi dan Hj. Jannah Cerai;

3. Pada tahun 1970 Hj. Jannah Menikah dengan Khatib (Duda 2 (dua) anak yaitu: Janah dan Erti dan menempati/mendiami rumah pemberian Djasiman (alm) yang dahulu di tempati oleh Hj. Jannah dengan suami pertamanya. Selama 20 tahun perkawinan Hj. Jannah dengan Khatib tidak mempunyai keturunan (anak);
4. Pada tahun 1990 Khatib menikah lagi dengan Koyah dan mengusir Hj. Jannah dari rumah Hj. Jannah meninggalkan rumah pergi kerumah kakaknya yang bernama Hj.Damah. perkawinan Khatib dengan Koyah di karunia 2 (dua) orang anak yaitu : 1. Titin. 2. Yudi;
5. Setelah Hj. Jannah terusir dari rumah pemberian orang tuanya, pada tahun 1999, hari Rabu, tanggal 17 Nopember, Khatib melakukan rekayasa Transaksi jual-beli Rumah yang ditempati pada saat bersama Hj. Jannah, dengan cara seolah-olah rumah dan tanah tersebut adalah milik Ny. Nijah Binti Jam, sebagaimana Akta Jual-Beli No.293/1999 yang diterbitkan oleh PPAT Kecamatan Cikande, dan dalam akta jual-beli tersebut Ny. Nijah Binti Jam sebagai penjual tidak menandatangani ataupun membubuhkan Cap jempol;
6. Bahwa dalam surat pernyataan tertanggal 23 Maret 2011, yang ditandatangani oleh Mastuah dan Sartinah merupakan anak dari Ny.Nijah Binti Jam, menyatakan akta jual-beli No.293/1999 yang diterbitkan oleh PPAT kecamatan Cikande, ada tandatangan dan Cap Jempol Mastuah dan

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 2940 K/Pdt/2012

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)



Sartinah, dilakukan dengan cara terpaksa karena di bawah tekanan dan ancaman oleh Sariman dan Khatib;

7. Pada sekitar tahun 2005 Khatib meninggal dunia, istrinya Koyah meninggalkan rumah karena merasa tidak memiliki dan membangun rumah tersebut. Pindah lagi kerumahnya di Kampung Pasir Tegal Desa Pasir, dari tahun 2005 sampai tahun 2007 rumah Djasiman (alm) kosong dan dirawat oleh Hj. Jannah, seperti bayar Listrik;
8. Pada tahun 2007 rumah dikontrakin oleh Erti (anak almarhum Khatib) kepada Anah selama kurang lebih 1 tahun;
9. Bahwa pada hari Senin tanggal 20 Oktober 2008, Janah Binti Khatib dengan persetujuan adik-adiknya yang bernama Erti Binti Khatib, Titin Binti Khatib, Yudi Bin Khatib, menjual tanah berikut bangunan di atasnya kepada Rusydi, sebagaimana yang tertuang dalam akta jual-beli No.125/2008 yang diterbitkan oleh PPAT kecamatan Kibin;
10. Pada tahun 2008 Terbit Sertifikat Hak milik Nomor 183, atas nama Rusydi;
11. Sebelum dijual oleh Ahli waris khatib kepada Rusydi. keluarga Hj. Jannah telah melakukan upaya pencegahan bersama beberapa masyarakat agar tidak terjadi transaksi jual beli antara ahli waris Khatib dengan Rusydi, seperti: mendatangi Mahyar (calo/perantara) penjual tanah, oleh Ridwan dan mengatakan "mang Mahyar tanah tersebut jangan dijual, karena tanah tersebut adalah milik Hj. Jannah" seterusnya Dimiyati pernah juga menegur langsung ke Mahyar dengan mengatakan "tanah tersebut jangan dijual karena tanah itu milik Hj. Jannah. Juga menemui yang mau membeli Rusydi dengan mengatakan Tanah tersebut jangan di beli, karena tanah tersebut adalah milik Hj.jannah;
12. Karena sudah berulang kali di tegur dan diperingati namun tidak pernah di tanggap dan tidak ada penyelesaian bahkan tanah Penggugat telah dimiliki secara melawan hukum tanpa dasar hukum yang sah, Penggugat minta bantuan Hukum pada lembaga bantuan Hukum Banten;
13. Bahwa kami Advokat-Pengacara pada Lembaga Bantuan Hukum Banten, setelah menerima kuasa, sudah beberapa kali melakukan upaya mediasi di tingkat Desa dan Kecamatan Kibin tetapi tidak ada penyelesaian;
14. Oleh karena dengan adanya sengketa tanah tersebut, kami ajukan kehadiran yang Mulia Majelis Hakim agar Mejelis Hakim dapat memeriksa menimbang serta mengambil keputusan yang baik dan benar, berdasarkan fakta dan data-data yang nyata kami miliki;

Alasan-alasan hukum kami ajukan gugatan:

Hal. 4 dari 14 hal. Put. No. 2940 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berdasarkan Surat keterangan dari kantor Desa Suka Maju:
2. Menyatakan Djasiman Bin H.Jen telah meninggal pada tahun 1981, dan dinyatakan sebagai Pewaris;
3. Menyatakan sebagai Ahli Waris Djasiman Bin H.Jen:
 1. Anak Kandung:
 1. Hj. Sitiriah;
 2. H. Alam;
 3. H. Midin (Alm);
 4. Hj. Damah;
 5. Siayah;
 6. Hj. Janah;
 7. Hj. Simah;
4. Bahwa Almarhum Djasiman, disamping meninggalkan ahli waris tersebut di atas, meninggalkan harta Warisan Tanah Darat dengan persil 009, Blok Kepondoon luas tanah 247 m² yang terletak di kampung Kepondoon, Desa Suka Maju, Kecamatan Kibin (dahulu Cikande) Kabupaten Serang dengan batas-batas:

Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah Tuhariyah Binti H.Ahmad;

Sebelah Timur berbatas dengan Tanah / rumah Supiah;

Sebelah Selatan berbatas dengan Jl. Raya Serang Jakarta;

Sebelah Barat berbatas dengan Tanah/rumah Sanwani Bin Madsaid;

Luas Tanah tersebut dalam batas tersebut di atas : 247 m²;
5. Bahwa tanah Hak milik Almarhum Djasiman Bin H.Jen tersebut tanpa dasar hukum dan atas hak dikuasai oleh Para Tergugat Terhitung Sejak Tahun 1990 sampai sekarang ini;
6. Bahwa Penguasaan Tanah oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat VI dengan ilegal/tanpa alasan Hukum yang diterbitkan oleh , PPAT Kecamatan Kibin dan PPAT Kecamatan Cikande Kabupaten Serang lakukan tanpa dasar Hukum yang sah dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang, diterbitkan Sertifikat hak milik No. 183 atas nama Rusydi tanpa di dasari ketentuan hukum adanya alas hak menurut ketentuan hukum. Bahwa tanah hak Djasiman Bin H.Jen yang tersebut dalam batas-batas tersebut di atas, baik semasa hidupnya Djasiman Bin H.Jen maupun Para ahli waris tidak pernah menjual belikan, menukarkan dan menghibahkan tanah tersebut kepada orang lain;
7. Bahwa Ahli Waris Djasiman Bin H.Jen yaitu Para Penggugat telah berusaha mencari penyelesaian tanah peninggalan dengan jalan musyawarah melalui Kantor Desa Suka Maju, Kecamatan Kibin dengan di dampingi Kuasa Hukum secara perdamaian/musyawarah, akan tetapi tidak ada penyelesaian;

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 2940 K/Pdt/2012

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

8. Bahwa karena usaha Penggugat meskipun sudah berulang kali kali dan bertahun lamanya belum juga berhasil, karenanya Penggugat mengajukan penyelesaian melalui jalur hukum, mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Serang;
9. Bahwa dengan dasar kepemilikan yang tidak benar dan penguasaan yang tidak tanpa hak maka sudah berdasar hukum atas harta peninggalan Djasiman Bin H. Jen dikembalikan kepada Penggugat/Ahli Waris;
10. Bahwa karena belum adanya penyelesaian hukum tanah hak Milik Djasiman Bin H.Jen tersebut. Penggugat sangat dirugikan, karena tanah tersebut merupakan rumah tinggal yang bila di kontrakan/disewakan setiap tahunnya Rp6.000.000,00 untuk selama 21 tahun yaitu $21 \times \text{Rp}6.000.000,00 = \text{Rp}126.000.000,00$ (seratus dua puluh enam juta rupiah);
11. Bahwa sehubungan gugatan ini di ajukan atas data dan fakta yang berdasar menurut Hukum maka sangat beralasan agar pelaksanaan Putusan Perkara ini dapat di laksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan Banding maupun Kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Serang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
 - 1.2. Menetapkan Tanah yang terletak dengan persil 009, Blok Kepondoan luas tanah 247 m² yang terletak di Kampung Kepondoan, Desa Suka Maju, Kecamatan Kibin (dahulu Cikande) Kabupaten Serang dengan batas-batas:

| | |
|-----------------|--|
| Sebelah Utara | berbatas dengan tanah/rumah Tuhariyah Binti H.Ahmad; |
| Sebelah Timur | berbatas dengan Tanah / rumah Supiah; |
| Sebelah Selatan | berbatas dengan Jl. Raya Serang Jakarta; |
| Sebelah Barat | berbatas dengan Tanah/rumah Sanwani Bin Madsaid; |

Adalah harta peninggalan (warisan) dari Almarhum Djasiman Bin H.Jen;
2. Menyatakan/Menetapkan Sertifikat Hak Milik No.183/2008 atas nama Rusydi dengan objek tanah yang di sengkatakan batal demi hukum;
3. Menghukum Para tergugat, menyerahkan Tanah yang tersebut di atas Kepada Para penggugat ahli waris Djasiman Bin H.Jen;
4. Menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi pada Para Penggugat selama 21 Tahun yaitu $21 \times \text{Rp}10.000.000,00 = \text{Rp}210.000.000,00$ (dua ratus sepuluh juta rupiah);

Hal. 6 dari 14 hal. Put. No. 2940 K/Pdt/2012

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

5. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Perlawanan banding maupun Kasasi;
6. Menghukum Para tergugat membayar biaya-biaya perkara ini;
7. Dalam Peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III, IV, V dan Turut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa terbukti gugatan Penggugat karena kurang pihak yang sebenarnya menurut hukum (*eksepsi plurium litis consortium*), yakni tidak memasukkan nama ahli waris Khatib Almarhum yaitu istrinya bernama Rukoyah Binti Kamdan yang masih hidup orang tua dari Tergugat IV dan Tergugat V sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penggugat No. 4 halaman 4, Rukayah adalah istri Khatib yang tidak diikutsertakan dalam gugatan *a quo* Bandingkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 503 K/SIP/1974 tanggal 12 April 1977, Jo Nomor 1235 K/SIP/1974 tanggal 4 Januari 1975, Jo. Putusan MA No. 186/R/Pdt/1984, tanggal 18 Desember 1985 dan Putusan MA No. 1125 K/Pdt/1984, tanggal 18 September 1983;
2. Orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru atau salah sasaran, karena Tergugat IV dan Tergugat V masih di bawah umur dan tidak mempunyai status *legal persona standi in judico* (yang sah mempunyai wewenang bertindak di Pengadilan) dan tanpa mengikutsertakan orang tua atau walinya;
3. Bahwa gugatan Penggugat *obscuur libel* tidak benar sebagaimana diuraikan dalam dalil gugatan point 1 dan point 2 mengenai luas 247 m² serta batas-batas tanah yaitu:

Sebelah Utara : dengan tanah/rumah Lamhari;
Sebelah Timur : dengan tanah/rumah Hj. Dumah/Hj. Supiah;
Sebelah Selatan : dengan Jalan Jakarta Serang;
Sebelah Barat : dengan tanah/rumah Hj. Sitiriyah;

Seharusnya yang benar sebagai berikut:

Luas 255 m² sebagaimana Surat Ukur No. 20/Sukamaju/2009, tanggal 26-10-2009 Sertifikat Hak Milik No. 183, sedangkan batas-batas yaitu:

Sebelah Utara : dengan tanah/rumah Tuhariyah binti H. Ahmad;
Sebelah Timur : dengan tanah/rumah Hj. Dumah/Hj. Supiah;
Sebelah Selatan : dengan Jalan Jakarta Serang;
Sebelah Barat : dengan tanah/rumah Sanwani binti Madsaid;

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 2940 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu gugatan Penggugat *obscuur libel*, bandingkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23-10-1984; No. 1149 K/SIP/1975 tanggal 17 April 1974;

No. 565 K/SIP/1973, tanggal 21 Agustus 1974;

No. 81 K/SIP/1971, tanggal 9 Juli 1973;

menerangkan:

“Surat gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah berakibat gugatan tidak dapat diterima *obscuur libel*;

4. Bahwa gugatan Penggugat *error in persona*, bahwa mengenai penulisan nama Tergugat VII bernama Mastuah Binti Lanhari, yang benar adalah Mastuah Binti Lamhari, oleh karena itu gugatan untuk tidak dapat diterima;
5. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai hak untuk menuntut dalam gugatan (*Discualifikasi in Pesona*), karena jual beli telah sah sesuai dengan peraturan yang berlaku;

Bahwa pada hal 5 point 1, 2, 3, 4 dan point 5 adalah menerangkan tentang para ahli waris dan pewaris dari Almarhum Jasiman Bin H. Jen;

Bahwa jika betul sebagai pewaris dan para ahli waris, seharusnya gugatan tersebut adalah melalui Pengadilan Agama Serang, bukan melalui Pengadilan Negeri. Karena kompetensi *absolute* dari Pengadilan Negeri menangani perkara waris sebagaimana tentang pada Undang-undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perkawinan Pasal 49 Ayat 1 tentang Peradilan Agama;

“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang : (c). waris”;

“(3) Bidang kewarisan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) huruf b ialah penentuan siapa-siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli waris, dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut”;

Penggugat II tidak berhak menggugat harta milik Katib, karena Penggugat adalah isteri kedua, dan harta tersebut adalah harta bersama dengan isteri pertama Katib;

Bandinkan Yurisprudensi MA. RI No. 741/K/Pdt/1985, tanggal 26 Juni 1986;

Jadi sebaiknya gugatan Penggugat I dan Penggugat II diajukan ke Pengadilan Agama, Pasal 118 HIR, sehingga terbitlah penetapan ahli waris (PAW). Karena jual beli antara Katib (Almarhum) dari Lamhari Bin Sahri telah sah secara hukum. Begitupun jual beli antara ahli waris Katib kepada Rusydi (Tergugat I) telah sah secara hukum, sesuai dengan peraturan yang berlaku;

Hal. 8 dari 14 hal. Put. No. 2940 K/Pdt/2012

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

Jadi jelas gugatan Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah salah sasaran dan tidak mempunyai hak untuk menuntut (*discualifikasi in pesona*), karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V bukan dari para ahli waris dari Penggugat I dan Penggugat II ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Serang telah memberikan Putusan Nomor 35/Pdt.G/2011/PN.Srg. tanggal 17 Januari 2012 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan tanah sengketa dengan Persil 009, Blok Kepondoon luas tanah 247 m² yang terletak di Kampung Kepondoon, Desa Sukamaju, Kecamatan Kibin (dahulu Cikande) Kabupaten Serang dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah/rumah Tuhariyah Binti H. Achmad;

Sebelah Timur : Tanah/rumah Supiah;

Sebelah Selatan : Jl. Raya Serang Jakarta;

Sebelah Barat : Tanah/rumah Sanwani Bin Madsaid;

Adalah harta Peninggalan (warisan) dari Almarhum H. Djasiman Bin H. Jen;

3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 183/2008 atas nama Rusydi tidak mempunyai kekuatan hukum tetap mengikat;
4. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut di atas kepada Para Penggugat sebagai ahli waris dari Djasiman bin H. Jen;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar, yaitu: 21 x Rp5.000.000,00 = Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai sekarang dihitung sebesar Rp2.256.000,00 (dua juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Serang dengan Putusan Nomor 41/PDT/2012/PT.BTN. tanggal 20 Juni 2012 dengan amar sebagai berikut:

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 2940 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
 - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Serang tanggal 17 Januari 2012 Nomor 35/Pdt.G/2011/PN.Srg.yang dimohonkan banding tersebut;
- Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Pembanding semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding V semula Tergugat V, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II untuk khususnya eksepsi pada poin 5;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Terbanding I semula Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
- Menghukum Terbanding I semula Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 10 Juli 2012 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2012 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 35/Pdt.G/2011/PN.Srg. Jo. No. 41/Pdt/2012/PT.Btn. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Serang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Juli 2012;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 26 Juli 2012;
2. Tergugat II pada tanggal 26 Juli 2012;
3. Tergugat III, IV, V, VI, VII, VIII pada tanggal 27 Juli 2012;
4. Turut Tergugat I, II pada tanggal 27 Juli 2012;
5. Turut Tergugat III pada tanggal 26 Juli 2012;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 7 Agustus 2012;

Hal. 10 dari 14 hal. Put. No. 2940 K/Pdt/2012

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)



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

ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Majelis Hakim mengabaikan Dalil-dalil Penggugat dan tidak mengadili dalil-dalil Banding tersebut, hanya memperhatikan kepentingan Tergugat/Termohon Kasasi, hal tersebut merupakan ketidakadilan karena tidak menerapkan azas *eat audi eat eltram partem*, ternyata Majelis Hakim meliat perkara ini merupakan sengketa ahli waris. Yang mana dalam eksepsi dan memori Banding Termohon Kasasi dahulu Tergugat I tidak ada menyangkal masalah kewenangan mengadili;
2. Majelis Hakim Tinggi tidak mempertimbangkan, dan melihat seksama dari isi gugatan dan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan di Pengadilan Negeri Serang, yang mana jelas dalam gugatan adalah sengketa kepemilikan/perbuatan melawan hukum yang di lakukan oleh Termohon Kasasi dahulu Tergugat I. Yang mana Tanah sengketa tersebut dimiliki secara melawan hukum oleh Rusysdi Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, yang bukan sebagai ahli waris dari Djasiman;
3. Yang mana Kuasa Tergugat/sekarang Termohon kasasi, dalam memori bandingnya hanya mewakili kepentingan Tergugat I dengan tidak melibatkan Tergugat II sampai Tergugat VIII, yang berarti para Tergugat II sampai VIII telah menerima Putusan Nomor: No.35/PDT.G/2011/ PN.Serang;
4. Majelis Hakim Tinggi Tidak mempertimbangkan *Judis Facti*,/fakta-fakta yang terungkap dalam proses persidangan pada Pengadilan Negeri serang, yang mana terbukti, proses pembuatan Akta Jual-Beli No.293/1999 dan Akta Jual-Beli No.125/2008, dengan memanipulasi data, tipu muslihat dan ancaman;
5. Majelis Hakim Tinggi melampaui kewenangannya dalam memberikan Putusan hal ini dapat kita lihat dalam Memori banding Pemohon Banding dahulu Tergugat I tidak menyangkal atau membantah masalah kewenangan Mengadili, akan tetapi Majelis Hakim Tinggi memberikan Putusan masalah kewenangan mengadili, yang menyatakan perkara ini merupakan sengketa waris dan Pengadilan Agama serang yang berhak Mengadili. Jelas hal ini tidak beralas hokum dan menciderai rasa keadilan;

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 2940 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Jelas dalam Putusannya Majelis Tinggi Banten tidak hati-hati dan mencerminkan rasa keadilan. Yang mana dalam halaman 4 pada paragraf 5 menyatakan pada pertimbangan hukumnya bahwa Risalah permohonan Banding di buat oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang. yang mana jelas Perkara ini disidangkan dan di Periksa di Pengadilan Negeri Serang;

Sanggahan Terhadap Memori Banding/Sekarang Termohon Kasasi:

Bahwa dalam Memori Banding pemohon banding sama sekali tidak membantah/tidak keberatan terhadap pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Serang Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor: No.35/PDT.G/2011/PN.Serang, maka Pemohon Banding telah mengakui Putusan tersebut, sebagai mana Pasal 174 HIR menyatakan “pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan terhadap siapa yang melakukannya secara pribadi atau dengan perantara seorang juru kuasa yang secara khusus dikuasakan untuk itu, suatu bukti yang sempurna”;

Bahwa demikian pula berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI. No.677.k/Sip/1972 dinyatakan,” apa yang di akui, setidaknya-tidaknya tidak di sangkal oleh para pihak maka kebenarannya tidak dapat di sangkal lagi”;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi yang menyatakan Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang adalah keliru, karena objek sengketa adalah bagian dari Hj. Janna/Penggugat/Pemohon Kasasi atas dasar hibah dari almarhum Djasiman, Nyonya Nijah bukan ahli waris almarhum Djasiman;

Bahwa perbuatan Nyonya Nijah memindahkan objek sengketa adalah cacat hukum;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri Serang sudah tepat dan benar dan diambil alih menjadi pertimbangan Mahkamah Agung;

Bahwa atas dasar hal-hal tersebut maka pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi harus dibatalkan;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung

Hal. 12 dari 14 hal. Put. No. 2940 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi HJ. Janna dan kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 41/PDT/2012/PT.BTN. tanggal 20 Juni 2012 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 35/Pdt.G/2011/PN.Srg. tanggal 17 Januari 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi:
1. HJ. JANNA, 2. H. MANGKU B. HALIMI tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 41/PDT/2012/PT.BTN tanggal 20 Juni 2012 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 35/Pdt.G/2011/PN.Srg. tanggal 17 Januari 2012;

MENGADILI SENDIRI:

- I. Dalam Eksepsi:
 - Menolak Eksepsi Para Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
- II. Dalam Pokok Perkara:
 1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
 2. Menetapkan tanah sengketa dengan Persil 009, Blok Kepondoon luas tanah 247 m² yang terletak di Kampung Kepondoon, Desa Sukamaju, Kecamatan Kibin (dahulu Cikande) Kabupaten Serang dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Tanah/rumah Tuhariyah Binti H. Achmad;
Sebelah Timur : Tanah/rumah Supiah;
Sebelah Selatan : Jl. Raya Serang Jakarta;
Sebelah Barat : Tanah/rumah Sanwani Bin Madsaid;
Adalah harta Peninggalan (warisan) dari Almarhum H. Djasiman Bin H. Jen;
 3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 183/2008 atas nama Rusydi tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 2940 K/Pdt/2012



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

4. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut di atas kepada Para Penggugat sebagai ahli waris dari Djasiman bin H. Jen;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar, yaitu: $21 \times \text{Rp}5.000.000,00 = \text{Rp}105.000.000,00$ (seratus lima juta rupiah);
6. Menghukum para Termohon Kasasi/para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 27 Agustus 2013 oleh I Made Tara,SH, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, - Dr. Habiburrahman,M.Hum dan Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff,SH.,MA, Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi,SH.,MH Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Anggota-anggota,

ttd/ Dr. Habiburrahman,M.Hum

ttd/ Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff,SH.,MA

Ketua Majelis,

ttd/ I Made Tara,SH

Panitera Pengganti,

ttd/ Endah Detty Pertiwi,SH.,MH

Biaya-biaya:

| | |
|----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai..... | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi.... | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan :
Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH,SH.,MH.

NIP : 196103131988031003

Hal. 14 dari 14 hal. Put. No. 2940 K/Pdt/2012