



PUTUSAN
Nomor 3267 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

HAERANI, bertempat tinggal di Lingkungan Gladak Pakem,
Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

L a w a n:

1. **HOZIN**, bertempat tinggal di Jalan MH Thamrin 3, Lingkungan Gladak Pakem, Kelurahan Kranjingan, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember;
2. **MAS'UD**, bertempat tinggal di Jalan Basuki Rahmat, 132 RT 003 RW 003, Kelurahan Kranjingan, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember;
3. **ABDUSSALAM**, bertempat tinggal di Jalan Basuki Rahmat, RT 003 RW 003, Kelurahan Kranjingan, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember;
4. **NURHASANAH**, bertempat tinggal di Jalan Basuki Rahmat, RT 002 RW 002, Kelurahan Kranjingan, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Moh. Mufid, S.H., Advokat, berkantor di Jalan KH. Agus Salim, Gg. Serang Nomor 32, Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Oktober 2014;
Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/ Para Terbanding

D a n:

1. **MAKSUT**, bertempat tinggal di Jalan Basuki Rahmat, RT 003 RW 003, Lingkungan Gladak Pakem, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember;
2. **CAMAT SUMBERSARI**, berkedudukan di Kantor Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember;
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III/ Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tanggal 14 Januari Tahun 2007 di Kelurahan Kranjingan, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, telah meninggal seorang laki-laki bernama P. Hodjen Karmani, semasa hidupnya telah menikah dengan seorang perempuan bernama Nurjannah telah meninggal dunia;
2. Bahwa P. Hodjen Karmani selama dalam perkawinannya dengan Nurjannah sebagai suami istri sah, mempunyai keturunan/anak 4 orang masing-masing bernama:
 1. Hozin (Penggugat I);
 2. Mas'ud (Penggugat II);
 3. Abdussalam (Penggugat III);
 4. Nurhasanah (Penggugat IV)

Juga mempunyai harta peninggalan berupa sebidang tanah darat sebagaimana termaktub dalam buku letter C Desa Nomor 1775 Persil 136, Klas D.I Luas 0,074 da, atas nama P. Hodjen Karmani, terletak di Kelurahan Kranjingan, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember yang didapat beli dari G. Sasi (Nomor C 652). Dengan batas-batas:

Utara : Tanah P. Azis dan dahulu P. Har sekarang Samsul Huda;

Timur : Jalan Basuki Rahmat;

Selatan : Dahulu tanah B. Ali sekarang Pasar Gladak Pakem;

Barat : Dahulu tanah B. Sudarsin, P. Har sekarang tanah P. Hoedjen;

3. Bahwa P. Hodjen Karmani selain meninggalkan empat orang anak sebagai ahli waris, juga meninggalkan pula harta peninggalan berupa tanah darat sebagai harta waris yang terletak di Kelurahan Kranjingan, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, sebagaimana tersebut diatas *posita* 2;
4. Bahwa, harta peninggalan P. Hodjen Karmani tersebut diatas *posita* 2 telah dikuasai dan ditempati oleh Nurhasanah/Penggugat IV, sebagai ahli waris P. Hodjen Karmani, akan tetapi sebagiannya dari luas seluruhnya 0,074 da, seluas 130 m² (seratus tiga puluh meter persegi), di atasnya berdiri bangunan rumah gedung dengan batas-batas:

Utara : Tanah P. Azis dan dahulu P. Har sekarang Samsul Huda;

Timur : Jalan Basuki Rahmat;

Halaman 2 dari 11 hal. Put. Nomor 3267 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Dahulu tanah P. Hodjen sekarang tanah Nurhasanah;
Barat : Dahulu tanah P. Hodjen sekarang tanah Nurhasanah;
Dikuasai dengan tanpa hak dan melawan hukum oleh Haerani/Tergugat I.
Selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa;

5. Bahwa objek sengketa berada dalam penguasaan Tergugat I berdasar pada Akta Jual Beli Nomor 124/II/1981 tertanggal 6 Februari 1981 dari Pak Satemi Sasi sebagai penjual dan Haerani/Tergugat II sebagai Pembeli. Akta Jual Beli tersebut dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Sumbersari/Tergugat III;
Kemudian objek sengketa tersebut pada tanggal 15 Oktober 2012 oleh Haerani/Tergugat I dijual kepada Maksut/Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 596/2012 dibuat dihadapan Tergugat III/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Sumbersari-Kabupaten, selanjutnya oleh Maksut/Tergugat II objek sengketa dijual kembali kepada Haerani/Tergugat I;
6. Bahwa, adalah sesuatu yang sangat tidak relevan sekali terbitnya Akta Jual Beli Nomor 124/II/1981 tersebut, karena Pak Satemi Sasi meninggal dunia pada Tahun 1940, sedangkan Akta Jual Beli dibuat pada Tahun 1981, oleh karena itu keabsahan Akta Jual Beli Nomor 124/II/1981 sangat diragukan, sehingga sebagai konsekuensinya Akta Jual Beli Nomor 124/II/1981 adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum;
7. Bahwa, demikian pula perpindahan jual beli hak atas tanah objek sengketa dari Haerani/Tergugat I kepada Maksut/Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 596/2012 tertanggal 15 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat III/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Sumbersari-Kabupaten Jember, karena didasari dengan Akta Jual Beli Nomor 124/II/1981 yang tidak sah maka, Akta Jual Beli Nomor 596/2012 sebagai konsekuensinya akta tersebut tidak sah dan bertentangan dengan hukum. Selanjutnya objek sengketa oleh Maksut/Tergugat II dijual lagi kepada Haerani/Tergugat I, perpindahan/jual beli hak atas tanah objek sengketa dari Maksut/Tergugat II kepada Haerani/Tergugat I karena didasari dengan Akta Jual Beli Nomor 596/2012 yang tidak sah, jual beli dari Maksut/Tergugat II kepada Haerani/Tergugat I juga tidak sah karena bertentangan dengan hukum;
8. Bahwa oleh karena kepemilikan tanah objek sengketa oleh Tergugat I yang didasari dengan Akta Jual Beli yang tidak sah dan bertentangan dengan hukum dan Tergugat I menjual objek sengketa kepada Tergugat II dan

Halaman 3 dari 11 hal. Put. Nomor 3267 K/Pdt/2016

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

Tergugat II menjual kembali kepada Tergugat I juga tidak sah maka Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan karenanya kepada Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya harus dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa beban dan syarat apapun, bilamana perlu dengan bantuan pihak yang berwajib/aparat kepolisian;

9. Bahwa untuk mencegah dipindahtangkannya objek sengketa dari Tergugat I, mohon agar terhadap tanah objek sengketa tersebut diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*);
10. Bahwa agar nantinya Tergugat I memenuhi isi putusan dalam perkara ini, maka kepada Tergugat I harus dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*inchract van gewijsde*) sampai dengan Tergugat I memenuhi isi putusan dalam perkara ini;
11. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* didasarkan pada alat bukti yang kuat, maka Para Penggugat mohon agar Putusan dalam perkara ini nantinya dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan upaya hukum *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Majelis mohon kepada Pengadilan Negeri Jember agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa Para Penggugat (Hozin, Mas'ud, Nurhasanah dan Abdussalam) adalah ahli waris dari pasangan suami isteri almarhum P. Hodjen Karmani dengan almarhumah Nurjannah;
3. Menyatakan bahwa tanah darat C Nomor 1775 Persil 136, Klas D.I Luas 0,074 da atas nama P. Hodjen Karmani luas 130 m² (seratus tiga puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Utara : Tanah P. Azis;
Timur : Jalan Basuki Rahmat;
Selatan : Tanah P. Hodjen;
Barat : Tanah P. Hodjen;

Halaman 4 dari 11 hal. Put. Nomor 3267 K/Pdt/2016



Sebagai objek sengketa dari luas seluruhnya 0,074 da terletak di Kelurahan Kranjangan, Kecamatan Summersari, Kabupaten Jember adalah harta peninggalan almarhum P. Hodjen Karmani;

4. Menyatakan bahwa Para Penggugat (Hozin, Mas'ud, Nurhasanah dan Abdussalam) yang berhak memiliki obyek sengketa seluas 130 m² (seratus tiga puluh meter persegi). Dengan batas-batas:

Utara : Tanah P. Azis;
Timur : Jalan Basuki Rahmat;
Selatan : Tanah P. Hodjen;
Barat : Tanah P. Hodjen;

Yang terletak di Kelurahan Kecamatan Summersari Kabupaten Jember;

5. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan bahwa jual beli atau peralihan hak sebagaimana termaktub dalam Akta Jual Beli Nomor 124/II/1981 tertanggal 6 Februari 1981 antara Haerani/Tergugat I sebagai pembeli dengan almarhum Pak Satemi Sasi sebagai penjual dan peralihan hak dari Tergugat I sebagai penjual dan Tergugat II sebagai pembeli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 596/2012, tertanggal 15 Oktober 2012, serta peralihan hak atas objek sengketa dari Tergugat II sebagai penjual kepada Tergugat I sebagai pembeli sebagaimana akta yang dibuat dihadapan Tergugat III/Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kecamatan Summersari Kabupaten Jember atau surat-suratnya lainnya yang menyangkut perpindahan hak atas tanah terhadap objek sengketa tersebut adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum dan karenanya batal demi hukum;
7. Menyatakan bahwa penguasaan atas tanah obyek sengketa oleh Tergugat I seluas 130 m² (seratus tiga puluh meter persegi) yang diatasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Kelurahan Kranjangan Kecamatan Summersari Kabupaten Jember dengan batas-batas:
Utara : Tanah Abdul Azis;
Timur : Jalan Basuki Rahmat;
Selatan : Tanah P. Hodjen;
Barat : Tanah P. Hodjen;
Adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum;
8. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa *petitum* tujuh kepada Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa beban dan syarat apapun bilamana perlu dengan bantuan pihak berwajib/aparat kepolisian;

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan terhadap tanah objek sengketa;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memenuhi isi putusan dalam perkara ini;
11. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan upaya hukum *verzet*, banding, kasaski atau upaya hukum lainnya;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Pengadilan Negeri Jember berpendapat lain maka:

Subsida, dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jember telah mengambil Putusan Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Jmr., tanggal 31 Agustus 2015 dengan amar sebagai berikut;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat (Hozin, Mas'ud, Nurhasanah dan Abdussalam) adalah ahli waris dari pasangan suami isteri almarhum P. Hodjen Karmani dengan almarhumah Nurjannah;
3. Menyatakan bahwa tanah darat C Nomor 652 Persil 136, Klas D.I atas nama P. Hodjen Karmani luas 130 m² (seratus tiga puluh meter persegi) dengan batas-batas:
Utara : Tanah P. Azis;
Timur : Jalan Basuki Rahmat;
Selatan : Tanah P. Hodjen;
Barat : Tanah P. Hodjen;
Terletak di Kelurahan Kranjingan, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember adalah harta peninggalan almarhum P. Hodjen Karmani;
4. Menyatakan bahwa Para Penggugat (Hozin, Mas'ud, Nurhasanah dan Abdussalam) yang berhak memiliki objek sengketa;
5. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 6 dari 11 hal. Put. Nomor 3267 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan bahwa jual beli atau peralihan hak sebagaimana termaktub dalam Akta Jual Beli Nomor 124/II/1981 tertanggal 6 Februari 1981 dan peralihan hak dari Tergugat I sebagai penjual dan Tergugat II sebagai pembeli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 596/2012, tertanggal 15 Oktober 2012, serta peralihan hak atas objek sengketa dari Tergugat II sebagai penjual kepada Tergugat I sebagai pembeli sebagaimana akta yang dibuat dihadapan Tergugat III/Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember atau surat-suratnya lainnya yang menyangkut perpindahan hak atas tanah terhadap objek sengketa tersebut adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum dan karenanya batal demi hukum;
7. Menyatakan bahwa penguasaan atas tanah objek sengketa oleh Tergugat I adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum;
8. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa beban dan syarat apapun;
9. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp991.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/Pembanding putusan Pengadilan Negeri Jember tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 174/PDT/2016/PT Sby., tanggal 10 Mei 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 25 Juli 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Agustus 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Jmr., *juncto* Nomor 27/Pdt.Ks/2016/PN Jmr., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jember, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Agustus 2016

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Penggugat dan Tergugat II, III/Para Terbanding dan Para Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 2 September 2016 dan 5 September 2016 ;

Halaman 7 dari 11 hal. Put. Nomor 3267 K/Pdt/2016



Kemudian Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember masing-masing pada tanggal 19 September 2016;

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;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut:

1. Bahwa Pemohon kasasi tidak sependapat dengan Penerapan hukum dari Majelis Hakim tingkat banding yang telah dituangkan dalam putusannya tertanggal 10 Mei 2016 Nomor 174/PDT/2016/PT Sby., dan sekaligus Pemohon Kasasi menyatakan dengan tegas menolak seluruh penerapan hukum tersebut karena penerapan hukum yang demikian tidak dapat memenuhi rasa keadilan khususnya bagi masyarakat pencari keadilan;
2. Bahwa selama persidangan telah terungkap fakta bahwa tanah sengketa yang terletak di Kelurahan Kranjingan, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember berasal dari C. 652, Persil 136 klas D.I, luas 740 m² (tujuh ratus empat puluh meter persegi) atas nama B. Satemi Sasi;
Bahwa berdasarkan berdasarkan bukti P-13 di buku desa tanah tersebut atas nama P. Satemi Sasi;
Bahwa berdasarkan Surat pernyataan G. Sasi (bukti P-8) menyatakan tanah tersebut telah dijual kepada P. Hodjen Karmani (orang tua Penggugat);
Bahwa berdasarkan Akta jual beli Nomor 124/II/1981 tanggal 6 Februari 1981 yang dibuat dihadapan PPAT Camat Sumbersari sebagian tanah (luas 130 m²) dari luas 740 m² (tujuh ratus empat puluh meter persegi) oleh P. Satemi sasi telah dijual kepada Tergugat I (bukti T-1);
3. Bahwa Penerapan hukum Majelis Hakim Majelis tingkat pertama yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya menganggap dan menyatakan bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat atas dasar bukti P-8, P-10 dan P-13 bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan P. Satemi Sasi pada tanggal 6 Februari 1981 adalah tidak sah karena P. Satemi Sasi sudah meninggal dunia (berdasarkan bukti P-1);
4. Bahwa penerapan hukum Majelis Hakim tersebut diatas tidak dapat dibenarkan karena tidak didasari pertimbangan hukum yang cukup bukti bahkan sangat bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, bahwa secara hukum bukti P-8 (merupakan pernyataan seseorang atas suatu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan yang setiap saat dapat dibuat sesuai kehendaknya) jelas disini tidak ada landasan hukumnya, kemudian bukti P-10 (merupakan penetapan untuk menentukan besaran pajak atas tanah) itupun bukan merupakan bukti hak atas tanah, sedangkan bukti P-13 adalah catatan dibuku desa tidak ada nama P. Hodjen Karmani yang ada nama P. Satemi Sasi lalu dasar hukum yang mana yang dibuat landasan kepemilikan P. Hodjen Karmani sama sekali tidak ada bukti otentik yang mendukung/kurang cukup bukti;

5. Bahwa sebaliknya bukti T.I-1 (akta jual beli Nomor 124/II/1981) yang merupakan bukti otentik tentang adanya jual beli atas tanah sengketa antara P. Satemi Sasi dengan Tergugat I yang dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang serta dilakukan berdasarkan prosedur hukum dinyatakan tidak sah menurut hukum karena berdasarkan bukti P-1 yang menyatakan P. Satemi Sasi telah meninggal dunia, bahwa apabila dilihat bukti P-1 adalah surat kematian yang dibuat oleh Kepala Desa Tahun 2014 dimana keterangan tersebut adalah tidak bisa dipertanggung jawabkan secara hukum karena yang diterangkan kepala Desa adalah kejadian diluar pengetahuannya dan kejadian 40 tahun yang lalu dimana kejadian tersebut juga disanggah oleh Tergugat I bahwa P.Satemi Sasi masih hidup dan pada Tahun 1981 masih melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I dihadapan Pejabat PPAT Wilayah Sumbersari, sehingga keberadaan jual beli tersebut adalah dilindungi secara hukum;
6. Bahwa demikian juga *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya yang menyatakan bahwa jual beli atas tanah sengketa tidak sah adalah sangat bertentangan dengan kaidah hukum, karena sesuai norma hukum adat yang menyatakan bahwa jual beli tersebut dinyatakan sah apabila telah dilakukan dengan "terang" dan "tunai", terang artinya bahwa transaksi jual beli tersebut telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh Kepala Desa Setempat dan peralihan hak tersebut telah dicatat dalam buku C desa, tunai artinya bahwa jual beli tersebut telah dibayar lunas dan telah diterima oleh penjual sesuai bukti T.I,-1;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 18 Agustus 2016 dan kontra memori tanggal 15 September 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, bahwa ternyata *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 9 dari 11 hal. Put. Nomor 3267 K/Pdt/2016

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)



- Bahwa oleh karena Tergugat telah membeli tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* dari Satemi Sasi dan jual beli tersebut bersifat tunai dan terang maka jual beli tersebut adalah sah karena telah dilakukan di hadapan PPAT, Kades dan Camat berdasarkan AJB Nomor 124 Tahun 1981 tanggal 6 Februari 1981;
- Bahwa tidak ada dasar dan alasan hukum bahwa objek sengketa milik P. Hodjen Karmani, sedangkan bukti P.1 berupa Surat Keterangan Kades yang dibuat Tahun 2014 perihal kematian Satemi Sasi pada Tahun 1940 menjadi tidak akurat karena surat keterangan tersebut untuk menerangkan kejadian yang terjadi 75 tahun yang lalu dan juga bukti tersebut tidak bisa dipertanggungjawabkan, karena yang berwenang mengeluarkan bukti Akte Kematian adalah kantor Dinas Kependudukan Dan Catatan Sipil ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi HAERANI dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 174/PDT/2016/PT Sby., tanggal 10 Mei 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Jmr., tanggal 31 Agustus 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I/Pembanding 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;

M E N G A D I L I:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HAERANI** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 174/PDT/2016 /PT Sby., tanggal 10 Mei 2016;

MENGADILI SENDIRI:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding 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 musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 30 Januari 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya :

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi Kasasi...	Rp	489.000,00
Jumlah.....	Rp	500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.

NIP. 196103131988031003

Halaman 11 dari 11 hal. Put. Nomor 3267 K/Pdt/2016