



P U T U S A N
Nomor 36 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **ZUHRO YANTI binti M. MUKSIN**, bertempat tinggal di Kelurahan Baros RT/RW 009/003, Kecamatan Kota Agung, Kabupaten Tanggamus;
2. **RIDA ZURAIDA binti M. MUKSIN**, bertempat tinggal di Jalan Harapan RT 07 Way Tamab, Kecamatan Kota Agung, Kabupaten Tanggamus;
3. **MUJANI bin M. MUKSIN**, bertempat tinggal di Kelurahan Baros RT/RW 001/001 Kecamatan Kota Agung, Kabupaten Tanggamus;
4. **ISWANDI bin M. MUKSIN**, bertempat tinggal di Kelurahan Baros RT/RW 001/001 Kecamatan Kota Agung, Kabupaten Tanggamus;
5. **AHMAD YANI bin M. MUKSIN**, bertempat tinggal di Kelurahan Baros RT/RW 001/001, Kecamatan Kota Agung, Kabupaten Tanggamus;
6. **MIESE RESEEVA binti M. MUKSIN**, bertempat tinggal di Kelurahan Baros RT/RW 001/001, Kecamatan Kota Agung, Kabupaten Tanggamus;
7. **MUJAIDIN bin M. MUKSIN**, bertempat tinggal di Kelurahan Baros RT/RW 001/003, Kecamatan Kota Agung, Kabupaten Tanggamus;
8. **KHOMSIAH binti H. SALIM bin SOBRI**, bertempat tinggal di Kelurahan Baros RT/RW 001/003, Kecamatan Kota Agung, Kabupaten Tanggamus;
9. **RUSDI bin H. SALIM bin SOBRI**, bertempat tinggal di Asrama PM Sigli, Kabupaten Pidie, Banda Aceh;
10. **ASNARI bin H. SALIM bin SOBRI**, bertempat tinggal di Jalan Arum Dalu Nomor 1 Perak Gunungan, Klaten, Jawa Tengah;
11. **ROHAIDI SALIM bin H. SALIM bin SOBRI**, bertempat tinggal di Jalan Darussalam Nomor 36 RT 06 Gang Murni II,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Langkapura Kemiling, Bandar Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mirzen, S.H., dan Kawan-kawan, Para Advokat beralamat di Perumahan Griya Wirokerten Indah, Jalan Mangga Nomor 67, Banguntapan, Bantul, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Maret 2015;

Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi II sampai dengan XII/Tergugat II sampai dengan XII/Terbanding I sampai dengan XII;

L a w a n:

1. **Hj. SJARIFAH ALWIYAH binti SAJID HUSIN**, bertempat tinggal di Cipinang Muara RT/RW 009/003, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
2. **Hj. FAUZIAH SALIM binti SAJID SALIM**, bertempat tinggal di Cipinang Muara RT/RW 001/014 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
3. **ABUBAKAR bin SAJID SALIM**, bertempat tinggal di Villa Pertiwi Blok K5 Nomor 12 RT/RW 001/015, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilobong, Kota Depok;
4. **Hj. FAIZAH SALIM binti SAJID SALIM**, bertempat tinggal di Jalan Lontar Raya RT/RW 004/012, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;
5. **Hj. ANISAH SALIM binti SAJID SALIM**, bertempat tinggal di Cipinang Muara RT/RW 001/014 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
6. **H. HUSIN AL HAMID bin SAJID SALIM**, bertempat tinggal di Cipinang Muara RT/RW 001/014, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
7. **Hj. FATIMAH SALIM binti SAJID SALIM**, bertempat tinggal di Cipinang Muara RT/RW 009/003 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding;

D a n

HAMID bin SAJID SALIM, bertempat tinggal di Jalan Cipinang Condet Raya Nomor 2 RT/RW 002/016, Kelurahan Cililitan, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi

Halaman 2 dari 21 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2016



I/Tergugat I/Terbanding I;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi II sampai dengan XII/Tergugat II sampai dengan XII/Terbanding I sampai dengan XII telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2038 K/Pdt/2013, tanggal 2 Desember 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I dengan *posita* perkara sebagai berikut:

1. Bahwa orang tua kami bernama Sajid Salim bin Abdullah Al Hamid telah menikah dengan Sarifah Aluyah S.A.B pada tanggal 4 Februari 1950 di Jakarta dan dalam pernikahan tersebut mempunyai 7 (orang) anak, yang bernama:
 - 1) Fauziah Salim;
 - 2) Abubakar bin Salim;
 - 3) Hamid Salim;
 - 4) Faizah Salim;
 - 5) Anisah Salim;
 - 6) Husin Al Hamid;
 - 7) Fatimah Salim;
2. Bahwa orang tua Para Penggugat (Sajid Salim bin Abdullah Al Hamid) meninggal dunia di Jakarta pada tahun 1969;
3. Bahwa ketika semasa hidupnya orang tua kami tinggal di Kampung Pasar Madang, Negeri Kota Agung dahulu Kabupaten Lampung Selatan sekarang Kabupaten Tanggamus;
4. Bahwa pada tanggal 11 Februari 1955 orang tua kami mendapatkan warisan dari Sajid Salim bin Abdullah Al Hamid dan pembagian warisan dari Hj. Halimah binti H.Jakub untuk 3 (tiga) bersaudara yang bernama:
 - A. Sajid Saleh berupa:
 1. 2 (dua) pintu Toko di Jalan Melati di Pasar Kota Agung;
 2. 1 (satu) pintu Toko di Jalan Banten Teluk Betung;
 3. 2/5 bagian sawah di Way Maja;
 4. 2/5 bagian kebon kelapa di Way Jelai;
 5. 2/5 bagian perkarangan kosong di Muka Masjid Jami' Kota Agung;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Sajid Salim (orang tua Para Penggugat) berupa:

1. 2 (dua) pintu Toko di Jalan Mawar di Pasar Madang;
2. 1 (satu) pintu Toko di Jalan Banten Teluk Betung;
3. 2/5 bagian sawah di Way Maja;
4. 2/5 bagian kebon kelapa di Way Jelai (objek sengketa);
5. 2/5 bagian perkarangan kosong di Muka Masjid Jami' Kota Agung;

C. Sjarifah Maznah berupa:

1. 2 (dua) pintu Toko di Jalan Mawar di Pasar Madang;
2. 1 (satu) pintu Toko di Jalan Banten Teluk Betung;
3. 1/5 bagian sawah di Way Maja;
4. 1/5 bagian kebon kelapa di Way Jelai;
5. 1/5 bagian perkarangan kosong di Muka Masjid Jami' Kota Agung;

5. Bahwa sepeninggalan almarhum Sajid Salim bin Abdullah Al Hamid tersebut di atas telah dibuat Surat Ketetapan/Fakta Ahli waris Sajid Salim bin Abdullah Al Hamid yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Raya Nomor 193/C/1980 tertanggal 21 April 1980;

6. Bahwa dari 5 (lima) bagian hak milik orang tua kami tersebut di atas 1 (satu) bagian sebidang tanah pada Angka 4 Surat Gugatan Point B4, yaitu 2/5 Bagian Kebon Kelapa di Way Jelai seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (tujuh ribu meter persegi) yang telah dijual oleh Hamid bin Sajid Salim (Tergugat 1) kepada H. Salim bin Sobri (almarhum), yaitu kakek dari Tergugat II sampai Tergugat VIII dan orang tua dari Tergugat IX sampai Tergugat XII, tanpa seizin dari Para Penggugat selaku ahli waris yang sah, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Selatan berbatasan dengan pantai laut;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Sungai Way Jelai;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah almarhum Sajid Saleh (Idrus)/Buyung Ma'arif;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sjarifah Maznah;

7. Bahwa selain dari pada itu orang Tua Para Penggugat yaitu Sajid Salim bin Abdullah Hamid semasa hidupnya juga membeli sebidang tanah kebon perkarangan di Way Taman Pasar Madang Kecamatan Kota Agung, pada tanggal 25 Februari 1957 seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (tujuh ribu meter persegi) dari Muhammad Hasan bin Muhammad Zen, dengan batas-batas sebagai berikut;

- Sebelah Utara berbatasan dengan kebon milik Usman Bilal;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Harapan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kebon milik Dennin;

Halaman 4 dari 21 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan aliran Air Way Taman;
Juga telah dijual oleh Hamid bin Sajid Salim (Tergugat I) kepada H. Salim bin Sobri (almarhum), yaitu kakek dari Tergugat II sampai Tergugat VIII dan orang tua dari Tergugat IX sampai Tergugat XII, tanpa seizin dari Penggugat selaku ahli waris yang sah;
- 8. Bahwa kedua objek sengketa dikuasai oleh Tergugat II sampai Tergugat XII bahkan Tergugat III tinggal dan berdiam diri di salah satu objek sengketa, di atas tanah tersebut terdapat pohon kelapa sebanyak \pm 200 (dua ratus) batang yang menghasilkan buah kelapa setiap 3 (tiga) bulan sebanyak 6.000 (enam ribu) buah dan dalam 1 (satu) tahun terdapat 4 (empat) kali panen, sehingga setiap tahun kebun kelapa tersebut menghasilkan 24.000 (dua puluh empat ribu) buah kelapa dan jika dihitung per buah Rp2.000,00 (dua ribu rupiah), maka dari kebun kelapa tersebut menghasilkan Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah)/tahun, sedangkan objek sengketa tersebut dikuasai oleh Para Tergugat sejak tahun 1976 sampai dengan sekarang, kurang lebih selama 35 (tiga puluh lima) tahun apabila dihitung Rp48.000.000,00/tahun X selama 35 tahun, maka kebun tersebut telah menghasilkan Rp1.680.000.000,00 (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah);
- 9. Bahwa tanah objek sengketa yang terletak di Way Jelay tersebut oleh Tergugat II sampai dengan Tergugat XII pernah disewakan sejak tahun 1997 sampai dengan 2002 kepada pihak Pertamina sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah)/lima tahun;
- 10. Bahwa dalam hal ini perbuatan Tergugat I, Hamid bin Sajid Salim telah kami laporkan kepada Penyidik Polisi hingga proses persidangan dan saat itu telah disidangkan pada Pengadilan Negeri Tanjung Karang dengan Nomor Registrasi Nomor 161/1980;
- 11. Bahwa sampai saat ini kedua objek sengketa sebagai mana tersebut di atas masih dikuasai oleh anak-anak dan cucu dari H. Salim bin Sobri (almarhum) yakni Tergugat II sampai dengan Tergugat XII;
- 12. Bahwa Penggugat I, Sarifah Aluyah S.A.B telah berkali-kali mengingatkan dan meminta kepada Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah, namun tetap tidak diindahkan oleh H. Salim bin Sobri (almarhum), sehingga tidak ada jalan lain selain mengajukan gugatan kepada Pengadilan;
- 13. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, Hamid Salim yang menjual objek sengketa tersebut di atas kepada H. Salim bin Sobri (almarhum), kami Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk mengembalikan objek tanah tersebut di atas kepada kami karena perbuatan Tergugat I merupakan

Halaman 5 dari 21 hal. Put. Nomor 36 PK/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)



perbuatan melawan hukum sehingga jual beli yang terjadi adalah tidak sah;

14. Bahwa untuk menjamin agar putusan ini kelak dapat dilaksanakan sebagai mana mestinya, tidak *illusionir* dan agar objek sengketa tanah tersebut tidak dipindahtangankan kepada pihak lain kami memohon agar dilakukan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Kota Agung;

15. Kami juga memohon kepada Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menyatakan putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat yang telah menguasai tanah milik Para Penggugat merupakan perbuatan melawan Hukum;
3. Membatalkan akta jual beli objek sengketa tanah antara Tergugat I, Hamid bin Sajid Salim dan H. Salim bin Sobri (almarhum);
4. Menyatakan tanah yang didapat warisan dari Sajid Abdullah bin Husin Alhamid dan pembagian dari Hj. Halimah binti H. Jakub objek sengketa seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (tujuh ribu meter persegi) yang terletak di Way Jelai berupa 2/5 Kebun Kelapa dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan pantai laut;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Sungai Way Jelai;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah almarhum Sajid Saleh (Idrus)/Buyung Ma'arif;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sjarifah Maznah;

Dan tanah seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (tujuh ribu meter persegi) yang terletak di Way Taman Pasar Madang, Kecamatan Kota Agung yang telah dibeli dari Muhammad Hasan bin Muhammad Zen oleh orang tua Para Penggugat, yaitu Sajid Salim bin Abdullah Hamid pada tanggal 25 Februari 1957 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan kebon milik Usman Bilal;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Harapan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kebon milik Dennin;
- Sebelah Barat berbatasan dengan aliran Air Way Taman;

Adalah hak milik Para Penggugat;

5. Menghukum Tergugat II sampai Tergugat XII untuk membayar kerugian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

immaterial atas hasil kebun kelapa dari tanah objek sengketa sebesar Rp1.680.000.000,00 (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah) dan hasil sewa pertamina sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat;

6. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa untuk menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong;
 7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) per hari Rp1.5000.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) apabila tidak menyerahkan objek sengketa dan membayar uang ganti kerugian immateriil atas hasil tanah objek sengketa, sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
 8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diajukan Para Penggugat dalam perkara ini;
 9. Menyatakan putusan ini dapat dijalani lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada *verzet*, banding atau *kasasi*;
 10. Membebankan biaya perkara seluruhnya pada Para Tergugat;
- Atau, apabila Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II sampai dengan XII mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa pada prinsipnya Para Tergugat membantah dan menolak dengan tegas semua dalil-dalil Para Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 24 Agustus 2011, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat dan Para Penggugat;

Gugatan Kadaluwarsa;

1. Bahwa sesuai fakta-fakta yang ada dapat dijelaskan bahwa Hi. Mohd Salim bin Sobri (almarhum) dan/atau Tergugat III sampai dengan Tergugat VI kurang lebihnya selama 34 (tiga puluh empat tahun), telah menguasai kedua tanah objek sengketa berikut bangunan dan tanaman yang ada di atas nya, yakni terhitung semenjak, "Penyerahan Objek Jual Beli tertanggal 28 Desember 1977" sampai dengan "Diajukannya Surat Gugatan Perdata Nomor 10/Pdt.G/2011/PN Kta, tertanggal 24 Agustus 2011";
2. Bahwa selama 34 (tiga puluh empat) tahun ini tidak ada satu pihak pun yang membantah akan hak dari Hi. Mohd Salim bin Sobri (almarhum) dan/atau Tergugat III sampai dengan Tergugat VI atas kedua tanah objek sengketa berikut bangunan dan tanaman yang ada di atasnya;

Halaman 7 dari 21 hal. Put. Nomor 36 PK/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)

Halaman 7



3. Bahwa dalam BW juga telah dijelaskan dengan tegas, bahwa:

a. Pasal 1955:

"Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu diperlukan, bahwa seorang menguasainya terus menerus tak terputus-putus, tak terganggu di muka umum dan secara sebagai pemilik";

b. Pasal 1957:

"Seorang yang sekarang menguasai sesuatu kebendaan, yang membuktikan bahwa ia menguasainya sejak dahulu kala, dianggap juga telah menguasainya selama selang waktu antara dulu dan sekarang itu, dengan tidak mengurangi pembuktian hal yang sebaliknya";

c. Pasal 1963:

"Siapa yang dengan iktikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama 20 (dua puluh) tahun;

Siapa yang dengan iktikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik dengan tidak dapat di paksa untuk mempertunjukkan alas haknya;

d. Pasal 1967:

"Segala tuntutan, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluarsa itu, tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada iktikadnya yang buruk;

4. Bahwa menurut Prof. Subekti, S.H. Dalam bukunya yang berjudul "*Pokok-Pokok Hukum Perdata*", Penerbit PT Intermasa, Cetakan ke 13, tahun 1978, halaman 155-156 telah ditegaskan:

"Bahwa seorang *bezitter* yang jujur atas suatu benda yang tidak bergerak (dengan mana dipersamakan beda yang tertulis atas nama) lama kelamaan dapat memperoleh hak milik atas benda tersebut apabila ia dapat menunjukkan suatu title yang sah, maka dengan lewatnya waktu dua Puluh tahun lamanya sejak ia mulai menguasai benda tersebut ia menjadi pemilik yang sah dari benda tersebut. Misalnya seseorang yang membeli sebidang tanah eigendom secara jujur dari seseorang yang sebenarnya tidak berhak untuk menjualnya, setelah lewat dua puluh tahun-jika selama waktu itu tak



pernah ada suatu pihak yang membantah haknya-akan menjadi pemilik yang sah juga atas tanah itu, sebelum waktunya waktu dua puluh tahun itu lewat, oleh undang-undang ia hanya dianggap sebagai seorang *bezitter* yang jujur saja, jika ia memang sungguh-sungguh mengira bahwa ia memperoleh hak milik dari seorang yang berhak memindahkan hak milik itu;

Dengan lewatnya waktu 30 (tiga puluh) tahun malah *bezitter* yang jujur tersebut tidak diharuskan mempertunjukkan sesuatu title lagi, artinya ia dapat menolak tiap tuntutan dengan hanya menunjukkan *bezi*-nya selama 30 (tiga puluh) tahun berturut-turut dengan tidak pernah mendapat gangguan, dan ia akan dianggap telah memperoleh hak milik yang sah pula";

5. Bahwa dikarenakan Hi. Mohd Salim bin Sobri (almarhum) dan/atau Tergugat III sampai dengan Tergugat VI adalah telah menguasai kedua tanah objek sengketa berikut bangunan dan tanaman yang ada di atas nya selama 34 Tahun dan telah lewat waktu lebih dari 30 (tiga puluh) tahun tidak ada pihak yang membantah akan hanya haknya tersebut di atas, maka dengan merujuk pendapat Prof. Subekti, S.H. dan beberapa isi pasal BW di atas, maka dapat ditegaskan:
 - a. Bahwa Hi. Mohd Salim bin Sobri (almarhum) dan/atau Tergugat III sampai dengan Tergugat VI adalah dianggap telah memperoleh hak milik yang sah (kedua objek tanah sengketa berikut dan tanaman yang ada di atasnya);
 - b. Bahwa Perjanjian jual beli atas kedua tanah objek sengketa berikut bangunan dan tanaman yang ada di atas nya adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya harus dilindungi secara hukum;
6. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah dapat dikategorikan ke dalam sebuah gugatan yang kedaluarsa, sehingga gugatan yang demikian ini seharusnya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim;

Gugatan kabur (*obscuur libel*);

7. Bahwa dalam title surat gugatannya Para Penggugat menyebutkan, bahwa gugatan ini adalah "gugatan tanah", namun dalam *posita* dan *petitum* gugatan Para Penggugat telah memohon kepada Kepala Majelis Hakim untuk menyatakan Para Tergugat adalah telah melakukan "perbuatan melawan hukum";
8. Bahwa pengertian "gugatan tanah" dengan " perbuatan melawan hukum" adalah sangat berbeda, bahwa dengan demikian antara title gugatan dengan *posita* dan *petitum*. Gugatan yang telah dibuat oleh Para Penggugat adalah tidak kesesuaian satu sama lainnya atau saling bertentangan, lebih-lebih



selama ini tidak dikenal istilah gugatan tanah dalam suatu gugatan;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah dapat dikategorikan sebagai sebuah gugatan yang kabur (*obscur libel*), sehingga gugatan yang demikian ini seharusnya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim;

Gugatan salah subjek hukum (*error in subjecto*) dan/atau subjek kurang lengkap (*prulium litis consortium*)

10. Bahwa dalam surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tertanggal 24 Agustus 2011 dengan Registrasi Perkara Nomor 10/Pdt.G/2011/PN Kta, disebutkan bahwa pihak Tergugat adalah terdiri dari Tergugat I sampai dengan Tergugat VI, yakni meliputi: Tergugat I (Hamid bin Sayid Salim), Tergugat II (Jariah binti Hi. Salim bin Sobri), Tergugat III (Khomsiah binti H. Salim bin Sobri, Tergugat IV (Rusdi bin Hi. Salim bin Sobri, Tergugat V (Asnari bin Hi. Salim bin Sobri), Tergugat VI (Rohaidi bin Hi. Salim bin Sobri);

11. Bahwa setelah mencermanti isi surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut, khususnya pada bagian pihak-pihak yang digugat (Tergugat), maka dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Bahwa keberadaan Tergugat II Jariah binti Hi. Salim bin Sobri adalah telah meninggal dunia, sebelum surat gugatan Para Penggugat ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Kota Agung tertanggal 24 Agustus 2011;
- Bahwa Tergugat II Jariah binti Hi, Salim bin Sobri adalah telah meninggal dunia pada tanggal 3 Juli 2011, sehingga pada saat surat gugatan ini diajukan oleh Para Penggugat tertanggal 24 Agustus 2011 ke Pengadilan Negeri Kota Agung, status dari Tergugat II Jariah binti Hi. Salim bin Sobri adalah sudah meninggal dunia;
 - Bahwa dengan meninggalnya Tergugat II, maka secara yuridis Tergugat II adalah sudah tidak dapat dijadikan pihak Tergugat dalam perkara ini, mengingat bahwa, "Orang yang telah meninggal dunia adalah sudah tidak dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum lagi dan/atau dijadikan para pihak dalam sebuah perkara perdata, namun apabila orang yang meninggal dunia ini masih memiliki kewajiban, maka kewajiban tersebut dapat beralih kepada ahli waris;
 - Bahwa dengan adanya fakta, Tergugat II Jariah binti Hi. Salim bin Sobri telah meninggal dunia, maka seharusnya yang digugat adalah para ahli waris dari Tergugat II Jariah binti Hi. Salim bin Sobri;
 - Bahwa dengan demikian, Surat Gugatan yang diajukan Penggugat tertanggal 24 Agustus 2011 adalah telah salah dalam menentukan



subjek hukum (*error in subjecto*) dan/atau setidaknya kurang subjek hukum (*plurium litis consortium*), sehingga gugatan yang demikian ini seharusnya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim;

b. Tentang keberadaan Akta Jual Beli Nomor 48/H.M/Ktg/1977, tertanggal 28 Desember 1977 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 49/H.M/Ktg/1977, tertanggal 28 Desember 1977;

- Bahwa sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 48/H.M/Ktg/1977, tertanggal 28 Desember 1977 telah disebutkan, bahwa tanah hak milik warisan yang terletak di daerah tingkat 1/wilayah propinsi Lampung, Daerah Tingkat II/Wilayah Kabupaten Lampung Selatan, Kecamatan/Wilayah Kota Agung, Desa Way Jelai, Bilangan Kampung Pasar Madang seluas 11.288 meter persegi (sebelas ribu dua ratus delapan puluh delapan meter persegi), berukuran panjang kurang lebih 166 meter persegi dan lebar 68 (enam puluh delapan meter persegi), berikut bangunan dan tanaman yang di atas tanah tersebut (kurang lebih 50 (lima puluh) buah batang kelapa) adalah telah dijual oleh M. Hamid bin Sayid Salim kepada Hi. Mohd. Salim bin Sobri (almarhum) dihadapan Camat selaku PPAT Kota Agung, Lampung Selatan dan sudah dengan sepengetahuan Lurah/Kepala Desa Pasar Madang;
- Bahwa sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 49/H.M/Ktg/1977, tertanggal 28 Desember 1977 telah disebutkan bahwa tanah hak milik v/arian yang terletak di daerah tingkat 1/Wilayah Propinsi Lampung, Daerah Tingkat II/Wilayah Kabupaten Lampung Selatan, Kecamatan/Wilayah Kota Agung, Way Taman, Bilangan Kampung Pasar Madang seluas 4.480 meter persegi (empat ribu empat ratus delapan puluh meter persegi), dengan berukuran panjang kurang lebih 80 (delapan puluh meter persegi) dan lebar 56 (lima puluh enam meter persegi), berikut tanaman yang di atas tersebut (kurang lebih 50 (lima puluh) buah batang kelapa) adalah telah dijual oleh M. Hamid bin Sayid Salim kepada Hi. Mohd. Salim bin Sobri (almarhum) dihadapan Camat selaku PPAT Kota Agung, Lampung Selatan dan sudah dengan sepengetahuan Lurah/Kepala Desa Pasar Madang;
- Bahwa dari isi kedua akta jual beli tersebut di atas, maka dapat dijelaskan bahwa kedua objek sengketa dalam Perkara Perdata Nomor 10/Pdt.G/2011/PN Kta, tertanggal 24 Agustus 2011 ini secara factual dan yuridis adalah telah dijual oleh M. Hamid bin Sayid Salim (Tergugat I) kepada almarhum Hi. Mohd. Salim bin Sobri (orang tua



Tergugat III sampai dengan Tergugat VI);

- Bahwa semenjak tanggal 28 Desember 1977 tersebut, maka tanah objek sengketa adalah telah dialihkan kepada almarhum Hi. Mohd. Salim bin Sobri (orang tua Tergugat III sampai dengan Tergugat VI) oleh M. Hamid bin Sayid Salim (Tergugat I) dan semenjak itu pula kedua tanah objek sengketa juga telah diserahkan penguasanya kepada Hi. Moh. Salim bin Sobri sebagai pihak Pembeli tanah;
- Bahwa karena proses jual beli ini adalah dilakukan dihadapan camat selaku PPAT dan sepengetahuan Lurah/Kepala Desa, serta telah diterbitkan Akta Jual Beli oleh Camat selaku PPAT, maka pihak Kecamatan Kota Agung sebagai penerbit dari kedua Akta Jual Beli tersebut seharusnya juga dijadikan pihak yang harus digugat oleh Para Penggugat;
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, maka sangat jelas dan nyata bahwa surat gugatan Para Penggugat adalah kurang subjek hukum (*plurium litis consortium*), sehingga gugatan yang demikian ini seharusnya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim;

Gugatan salah objek (*error in objecto*) dan/atau objek gugatan tidak jelas (*subjecto litis*);

12. Bahwa dalam surat Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, didalilkan bahwa objek sengketa adalah:

- a. 2/5 bagian kebon kelapa di Way Jelai seluas 7.000 m² (tujuh ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Selatan Pantai laut;
 - Barat Sungai Way Jelai;
 - Timur Tanah almarhum Sajid Saleh (Idrus)/Buyung Ma'arif;
 - Utara Sjarifah Maznah;
- b. Sebidang tanah seluas 7.000 m² (tujuh ribu meter persegi) di Way Taman, Kelurahan Pasar Madang, Kecamatan Kota Agung, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara Kebon milik Usman Bilal;
 - Timur Jalan Harapan;
 - Selatan Kebon milik Dennin;
 - Barat Aliran Air Way Taman;

13. Bahwa sesuai dengan fakta yang sebenarnya, bahwa kedua bidang hasil pembelian tanah Hi. Mohd. Salim bin Sobri (almarhum) dari M. Hamid bin Sayid Salim (Tergugat I) yang saat ini dikuasai oleh Tergugat III sampai



dengan Tergugat VI adalah sebagai berikut:

- a. Sebidang tanah berikut bangunan dan tanaman yang di atasnya yang terletak di Desa Way Jelai, Bilangan kampung Pasar Madang, Kota Agung, Lampung Selatan adalah seluas 11.288 m² (sebelas ribu dua ratus delapan puluh delapan meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara Kebon Kelapa saudara Sarifah Muznah;
- Timur Kebon Kelapa saudara Sayid Saleh;
- Selatan Pantai Laut Teluk Semangka Kota Agung;
- Barat Sungai Way Jelai Kota Agung;

- b. Sebidang tanah berikut bangunan dan tanaman yang di atas nya yang terletak di Desa Way Taman, Bilangan Kampung Pasar Madang, Kota Agung, Lampung Selatan adalah seluas 4.480 m² (empat ribu empat ratus delapan puluh meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara Kebon Kelapa milik Usman Mataram;
- Timur Jalan Harapan Kota Agung;
- Selatan Tanah Jurang/Tebing;
- Barat Kali Way Taman;

14. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, maka dapat dijelaskan bahwa dapat terdapat perbedaan antara kedua objek sengketa yang ada dalam surat gugatan dengan objek tanah berikut bangunan dan tanaman yang ada di atas nya yang telah dikuasai oleh Hi. Mohd. Salim bin Sobri (almarhum) dan/atau Tergugat VI lebih dari 34 tahun (dikuasai sejak tahun 1977 sampai dengan diajukannya surat gugatan ini), dengan bahwa terdapat banyak perbedaan mengenai identitas objek sengketa, yakni meliputi:

- a. Batas-batas tanahnya;
- b. Luas tanahnya;
- c. Bahwa selain itu, Para Penggugat juga tidak menyebutkan lokasi tanah objek sengketa dengan jelas dan lengkap, yang meliputi Desa/ Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten, Propinsi;

15. Bahwa dengan adanya fakta-fakta sebagaimana telah kami sebutkan di atas, maka sudah sangat jelas dan nyata bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah telah salah dalam menentukan objek gugatan (*error in subjecto*) dan/atau setidaknya Para Penggugat tidak menyebutkan objek gugatan secara jelas (*objecto litis*), sehingga gugatan yang demikian ini seharusnya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Kota Agung Nomor 10/Pdt. G/2011/PN Kta, tanggal 6 Juni 2012 adalah sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp4.426.000,00 (empat juta empat ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 47/PDT/2012/PT TK, tanggal 10 Januari 2013 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kota Agung tanggal 6 Juni 2012 Nomor 10/Pdt.G/2011/PN Kta, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2038 K/Pdt/2013, tanggal 2 Desember 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. Hj. SJARIFAH ALWIYAH binti SAJID HUSIN, 2. Hj. FAUZIAH SALIM binti SAJID SALIM, 3. ABUBAKAR bin SAJID SALIM, 4. Hj. FAIZAH SALIM binti SAJID SALIM, 5. Hj. ANISAH SALIM binti SAJID SALIM, 6. H. HUSIN AL HAMID bin SAJID SALIM, 7. H. HUSIN AL HAMID bin SAJID SALIM, tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 47/PDT/2012/PT TK, tanggal 10 Januari 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kota Agung Nomor 10/Pdt.G/2011/PN Kta, tanggal 6 Juni 2012;

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat;
2. Menyatakan Para Tergugat yang telah menguasai tanah milik Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan akta jual beli objek sengketa tanah antara Tergugat I, Hamid bin Sajid Salim dan H. Salim bin Sobri (almarhum) tidak berkekuatan hukum;
4. Menyatakan tanah yang didapat warisan dari Sajid Abdullah bin Husin Alhamid dan pembagian dari Hj. Halimah binti H. Jakub objek sengketa seluas 7.000 m² (tujuh ribu meter persegi) yang terletak di Way Jelai berupa

Halaman 14 dari 21 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2/5 kebun kelapa dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Selatan berbatasan dengan pantai laut;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Sungai Way Jelai;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah almarhum Sajid Saleh (Idrus)/Buyung Ma'arif;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sjarifah Maznah;

Dan tanah seluas 7.000 m² (tujuh ribu meter persegi) yang terletak di Way Taman Pasar Madang, Kecamatan Kota Agung yang telah dibeli dari Muhammad Hasan bin Muhammad Zen oleh orang tua Para Penggugat, yaitu Sajid Salim bin Abdullah Hamid pada tanggal 25 Februari 1957 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan kebon milik Usman Bilal;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Harapan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kebon milik Dennin;
- Sebelah Barat berbatasan dengan aliran Air Way Taman;

Adalah hak milik Para Penggugat dan Tergugat I;

5. Menghukum Tergugat II sampai Tergugat XII untuk membayar kerugian immateriil atas hasil kebun kelapa dari tanah objek sengketa sebesar Rp1.680.000.000,00 (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah) dan hasil sewa pertamina sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa untuk menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong;

► Menghukum Termohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2038 K/Pdt/2013, tanggal 2 Desember 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Termohon Kasasi II sampai dengan XII dahulu Tergugat II sampai dengan XII/Terbanding II sampai dengan Terbanding XII pada tanggal 22 Januari 2015, kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi II sampai dengan XII dahulu Tergugat II sampai dengan XII/Terbanding II sampai dengan Terbanding XII dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Maret 2015 diajukan permohonan peninjauan kembali di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Agung pada tanggal 2 April 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan

Halaman 15 dari 21 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali Nomor 01/Pdt.PK/2015/PN Kot, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Agung tersebut pada tanggal 2 April 2015;

Menimbang, bahwa memori peninjauan kembali dari Termohon Kasasi II sampai dengan XII/Tergugat II sampai dengan XII/Terbanding I sampai dengan XII tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat I dan IV pada tanggal 22 April 2015;
2. Penggugat IV pada tanggal 30 April 2015;
3. Penggugat III pada tanggal 5 Mei 2015;

Menimbang, bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali

Menimbang, bahwa Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dan Turut Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I tidak mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali;

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

Menimbang, bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi II sampai dengan XII/Tergugat II sampai dengan XII/Terbanding I sampai dengan XII telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Juris* dalam mengambil keputusan hanya berdasarkan atas pertimbangan hukum yang disampaikan oleh Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Kasasi/Pembanding) yaitu mengambil secara utuh dalam memori kasasi tanpa sedikitpun mempertimbangkan hal-hal yang disampaikan Pemohon Peninjauan Kembali (semula Termohon Kasasi/Terbanding) yang telah mengirimkan kontra memori kasasi melalui Pengadilan Negeri Kota Agung pada tanggal 15 April 2013 sehingga masih dalam tenggang waktu yang diperbolehkan mengajukan kontra memori kasasi, sehingga *Judex Juris* harus pula mempertimbangkan hal-hal yang tercantum dalam kontra memori kasasi;
2. Bahwa pertimbangan *Judex Juris* yang menyatakan, "...karena ayah Para Tergugat II sampai dengan IX sangat mengetahui bahwa objek sengketa

Halaman 16 dari 21 hal. Put. Nomor 36 PK/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)



bukanlah milik Tergugat I tetapi harta warisan orang tua para Penggugat dan Tergugat II” merupakan kesimpulan yang sesat dan menyesatkan karena sepanjang perkara *a quo* diperiksa di Pengadilan Negeri Kota Agung, tidak pernah ada fakta persidangan yang membuktikan bahwa ayah para Tergugat II sampai dengan IX sangat mengetahui bahwa objek sengketa bukanlah milik Tergugat I tetapi harta warisan orang tua para Penggugat dan Tergugat II;

Bahwa secara subjektif, *Judex Juris* memang dapat mendasarkan keyakinannya untuk memutus suatu perkara, namun jelas bahwa hal tersebut juga harus didasarkan atas penilaian yang objektif, yaitu *Judex Juris* harus memutus perkara berdasarkan fakta-fakta persidangan yang diperoleh dari keterangan saksi maupun alat bukti lainnya yang diajukan oleh para pihak dan berdasarkan fakta-fakta yang terungkap selama persidangan, telah terbukti tanah sengketa dalam perkara *a quo* adalah milik Tergugat II;

3. Bahwa putusan *Judex Juris* yang mengabulkan semua permohonan Termohon Peninjauan Kembali (dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding) adalah bertentangan dengan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung tentang perlindungan hukum terhadap pembeli yang berikhtikad baik, yaitu:
 - 1) Putusan Mahkamah Agung, tanggal 26 Desember 1958 Nomor 251 K/Sip/1958, yang menyatakan “Pembeli yang telah bertindak dengan ikhtikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;
 - 2) Putusan Mahkamah Agung, tanggal 23-9-1975 Nomor 52 K/Sip/1975, yang menyatakan “Walaupun tergugat asal I dan tergugat asal II menjual lebih dari bagian warisan mereka, jual beli tanah itu tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur (beli tanah warisan dari sebagian dari ahli waris) sedang para penggugat-asal masih dapat menggugat Tergugat Asal I dan II”;
 - 3) Putusan Mahkamah Agung, tanggal 15-4-1976 Nomor 1237 K/Sip/1973, yang menyatakan, “Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: Mengenai jual beli rumah dan pekarangan sengketa, sungguhpun penjualnya (Pr. Masrohan) pada waktu itu masih dibawah umur, tetapi karena ia dalam hal ini diwakili oleh pamannya, lagi pula jual beli itu dilakukan menurut syarat-syarat undang-undang, Pengadilan Tinggi menganggap jual beli itu telah dilakukan dengan ikhtikad baik dan tergugat I dan II sebagai pembeli dengan ikhtikad baik harus mendapat perlindungan hukum.(i.c. tuntutan agar tergugat-tergugat menyerahkan rumah dan pekarangan tersebut ditolak)”;



4) Putusan Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980, yang menyatakan
“Pembeli yang berikhtikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”;

Padahal jelas proses jual beli antara Tergugat II dengan ayah dari Pemohon Peninjauan Kembali (semula Termohon Kasasi/Terbanding) sudah sesuai dengan legal formil dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi, menandakan dipenuhi syarat “terang” (bukan perbuatan hukum yang “gelap” yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta yang ditandatangani para pihak (penjual dan pembeli) dan disertai pembayaran harga menunjukkan secara “tunai” dan “riil” perbuatan hukum jual beli tersebut telah dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual-beli, yaitu terang, tunai dan riil, dipenuhi. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta jual beli yang dibuat oleh camat selaku PPAT membuktikan, bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru;

4. Bahwa *Judex Juris* sama sekali tidak mempertimbangkan adanya kekurangan pihak dalam gugatan yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Kasasi/Pembanding), sebagaimana telah diuraikan dalam eksepsi serta kontra memori kasasi dari Pemohon Peninjauan Kembali (semula Termohon Kasasi/Terbanding), sehingga *Judex Juris* tidak mempertimbangkan adanya serta melanggar Azas Audi et alteram partem dan azas *impartial judiciary*;

5. Bahwa *Judex Juris* sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang dijadikan dasar pertimbangan hukum di Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding, karena sudah jelas berdasarkan alat bukti yang disampaikan oleh Pemohon Peninjauan Kembali, yaitu:

- 1) Akta Jual Beli Nomor 48/H.M/Kta/.../1977;
- 2) Akta Jual Beli Nomor 49/H.M/Kta/.../1977;
- 3) Ikhtisar Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang di Teluk Betung Nomor 162/1980;

Maka sudah benar putusan *Judex Facti* yang menguatkan putusan dari pengadilan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Kota Agung dengan menolak seluruh gugatan dari Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Kasasi/Pembanding);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka sangatlah jelas bahwa ayah dari Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Termohon Kasasi/Terbanding) adalah dikategorikan sebagai Pembeli yang beriktikad baik dan oleh karenanya harus dilindungi undang-undang;
7. Bahwa *Judex Juris* dalam mengabulkan seluruh gugatan kerugian Immateriil Termohon Peninjauan Kembali (dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding) tanpa didasarkan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum, padahal jelas hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 50 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menegaskan bahwasanya "Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili". Bahkan menurut Pasal 178 ayat (1) HIR, hakim karena jabatannya wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara. Untuk memenuhi kewajiban itulah Pasal 5 Undang Undang Kekuasaan Kehakiman memerintahkan hakim untuk menggali nilai-nilai, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.;

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

Bahwa alasan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali dalam hal ini Para Tergugat dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa telah ditemukan suatu kekhilafan Hakim dan kekeliruan yang nyata oleh *Judex Juris*, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa objek sengketa telah dibeli oleh orang tua Tergugat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai Akta Jual Beli Nomor 48 dan 49 Tahun 1977 yang dilanjutkan dengan penguasaan atas objek sengketa secara terus menerus tidak ada bantahan ataupun keberatan dari pihak Penggugat;

Bahwa gugatan baru diajukan pada tahun 2011 sesudah penguasaan lebih dari 34 (tiga puluh empat) tahun lamanya, dengan alasan objek sengketa merupakan *boedel* waris berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama pada tahun 1980;

Bahwa menurut hukum, pihak pembeli adalah pembeli yang beriktikad baik, karena objek sengketa dibeli secara sah di hadapan PPAT, penguasaan sudah 30 (tiga puluh) tahun lebih baru digugat sehingga *rechtsverwerking*, lagi pula Penetapan Pengadilan Agama yang baru muncul "kemudian" yaitu tahun

Halaman 19 dari 21 hal. Put. Nomor 36 PK/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)

Halaman 19



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1980 tidaklah dapat dipandang pihak pembeli pada tahun 1977 mengetahui objek sengketa adalah boedel waris yang belum dibagi, karena nyatanya menurut si penjual adalah miliknya;

Bahwa pertimbangan dan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/ Pengadilan Tinggi) yang menolak gugatan dipandang tepat, sehingga dapat diambil alih dalam menyelesaikan perkara ini secara adil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: ZUHRO YANTI binti M. MUKSIN dan Kawan-kawan dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2038 K/Pdt/2013, tanggal 2 Desember 2013 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para 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 yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: **1. ZUHRO YANTI binti M. MUKSIN, 2. RIDA ZURAIDA binti M. MUKSIN, 3. MUJANI bin M. MUKSIN, 4. ISWANDI bin M. MUKSIN, 5. AHMAD YANI bin M. MUKSIN, 6. MIESE RESEEVA binti M. MUKSIN, 7. MUJAIDIN bin M. MUKSIN, 8. KHOMSIH binti H. SALIM bin SOBRI, 9. RUSDI bin H. SALIM bin SOBRI, 10. ASNARI bin H. SALIM bin SOBRI, 11. ROHAIDI SALIM bin H. SALIM bin SOBRI** tersebut;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2038 K/Pdt/2013, tanggal 2 Desember 2013;

MENGADILI KEMBALI:

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 20 dari 21 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Pemohon Kasasi/ Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 13 April 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut beserta Para Hakim Anggota tersebut dan Febry Widjanto, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

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

Ttd/Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ttd/Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/Febry Widjanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi PK ...	Rp2.489.000,00
Jumlah	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP.1961 0313 1988 03 1003

Halaman 21 dari 21 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2016