



**SKRIPSI**

**PENGUASAAN TANAH HIBAH YANG DISEWAKAN  
OLEH PIHAK AHLI WARIS LAIN  
(Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 351/K/PDT/2014)**

*THE GRANT OF LAND TENURE FOR RENT BY ANY OTHER HEIRS  
(Study Decision Supreme Court Of Indonesia  
Number 351/K/PDT/2014)*

**ARISANDI EKO PUJIARTO  
NIM : 120710101412**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2016**

**SKRIPSI**

**PENGUASAAN TANAH HIBAH YANG DISEWAKAN  
OLEH PIHAK AHLI WARIS LAIN  
(Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 351/K/PDT/2014)**

*THE GRANT OF LAND TENURE FOR RENT BY ANY OTHER HEIRS  
(Study Decision Supreme Court Of Indonesia  
Number 351/K/PDT/2014)*

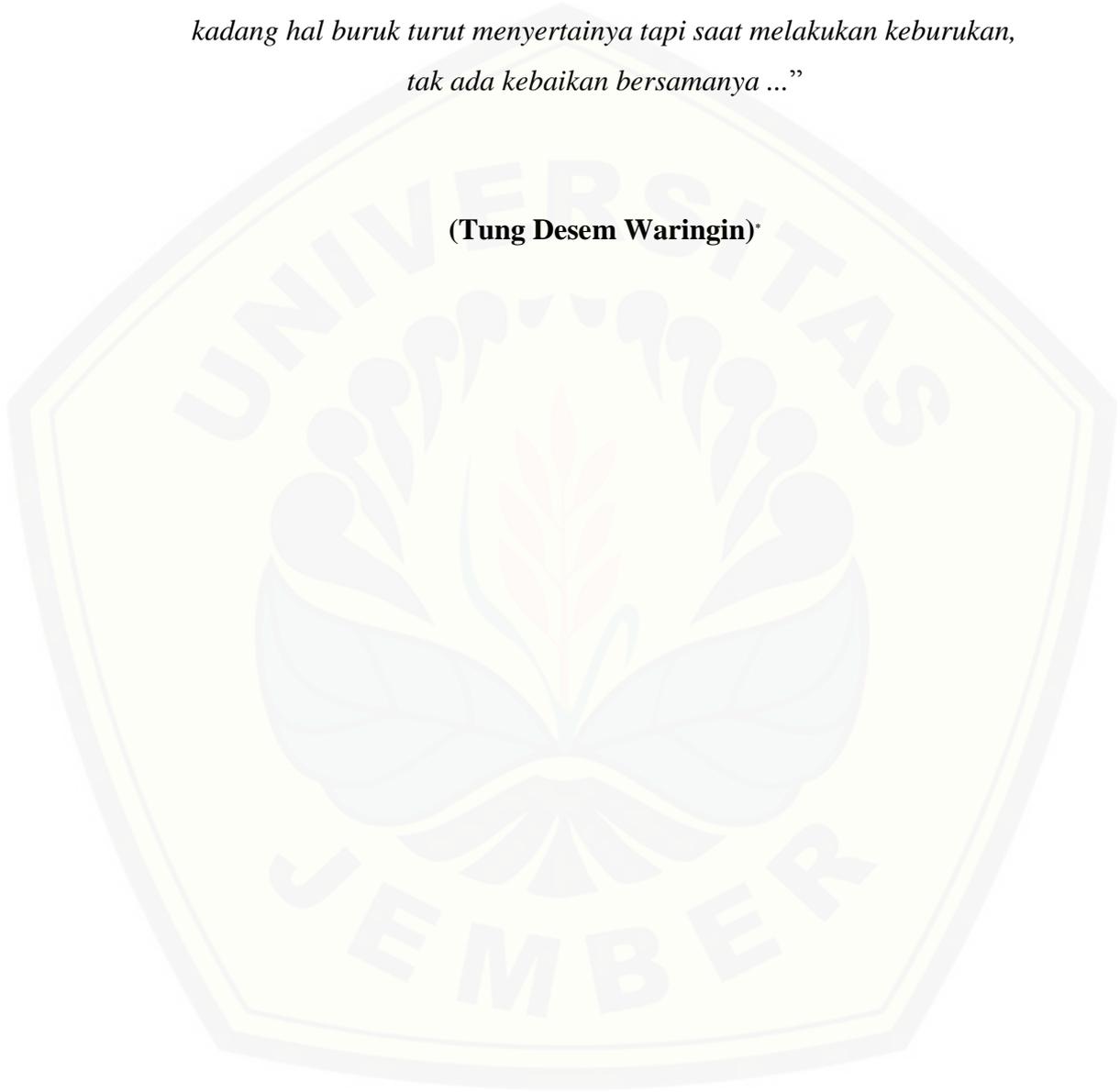
**ARISANDI EKO PUJIARTO**  
NIM : 120710101412

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2016**

## MOTTO

*“Saat kita menanam padi rumput pun ikut tumbuh tetapi saat kita menanam rumput, tidak akan pernah tumbuh padi. Dalam melakukan kebaikan kadang-kadang hal buruk turut menyertainya tapi saat melakukan keburukan, tak ada kebaikan bersamanya ...”*

**(Tung Desem Waringin)\***



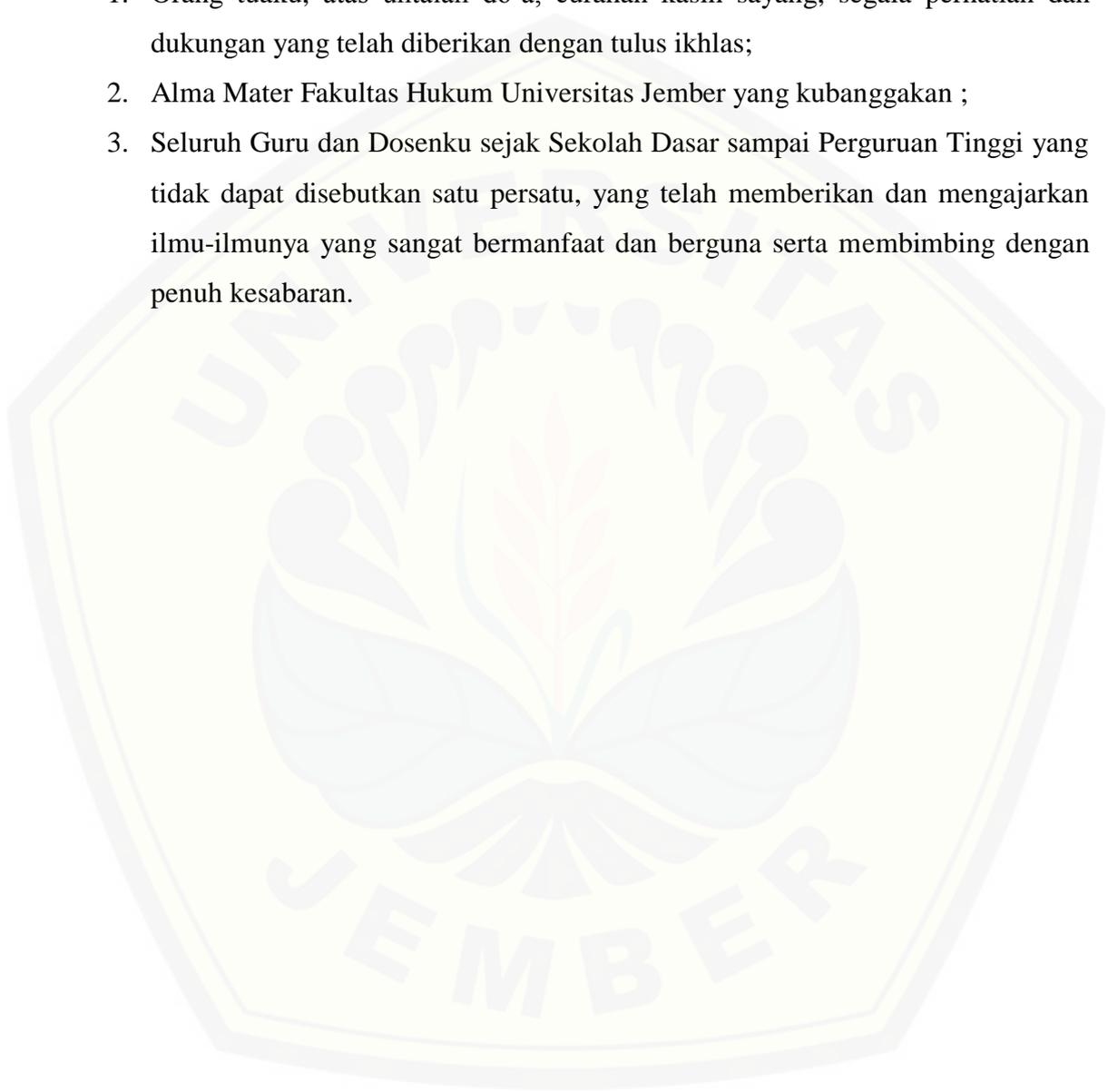
---

\* Dikutip dari : *Menuju Puncak Prestasi*, Yogyakarta : Kanisius, 2012, hlm.2

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tuaku, atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas;
2. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan ;
3. Seluruh Guru dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran.



**PENGUASAAN TANAH HIBAH YANG DISEWAKAN  
OLEH PIHAK AHLI WARIS LAIN  
(Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 351/K/PDT/2014)**

*THE GRANT OF LAND TENURE FOR RENT BY ANY OTHER HEIRS  
(Study Decision Supreme Court Of Indonesia  
Number 351/K/PDT/2014)*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

**ARISANDI EKO PUJIARTO**  
**NIM : 120710101412**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

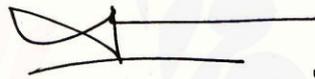
**2016**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 21 NOVEMBER 2016**

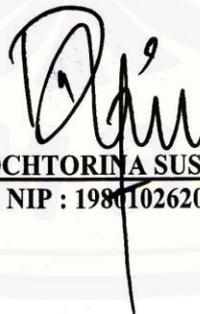
Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,



**SUGIJONO. S.H., M.H.**  
**NIP : 195208111984031001**

Dosen Pembimbing Anggota,



**Dr. DYAH OCHTORINA SUSANTI, S.H., M.Hum.**  
**NIP : 198010262008122001**

**PENGESAHAN**

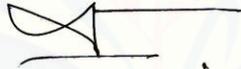
**PENGUASAAN TANAH HIBAH YANG DISEWAKAN OLEH  
PIHAK AHLI WARIS LAIN  
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 351/K/PDT/2014)**

Oleh :

**ARISANDI EKO PUJIARTO**  
NIM : 120710101412

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,



**SUGJONO. S.H., M.H.**  
NIP : 195208111984031001

**Dr. DYAH OCHORINA S. S.H., M.Hum.**  
NIP : 198010262008122001

Mengesahkan,  
Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,



**Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H.**  
NIP : 197409221999031003

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin  
Tanggal : 21  
Bulan : Nopember  
Tahun : 2016

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

**PANITIA PENGUJI**

Ketua,



**IWAYAN YASA, S.H., M.H.**  
NIP : 196010061989021001

Sekretaris,



**NUZULIA KUMALA S., S.H., M.H.**  
NIP : 198406172008122003

**ANGGOTA PANITIA PENGUJI :**

1. **SUGJONO. S.H., M.H.**  
NIP : 195208111984031001

: (.....)

2. **Dr. DYAH OCHTORINA S. S.H., M.Hum.** : (.....)  
NIP : 198010262008122001



## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Arisandi Eko Pujiarto

NIM : 120710101412

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : **Penguasaan Tanah Hibah Yang Disewakan Oleh Pihak Ahli Waris Lain (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 351/K/PDT/2014)**, adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 21 Nopember 2016

Yang menyatakan,



**ARISANDI EKO PUJIARTO**

**NIM : 120710101412**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala Puja dan Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah S.W.T, Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : **Penguasaan Tanah Hibah Yang Disewakan Oleh Pihak Ahli Waris Lain (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 351/K/PDT/2014)**. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan kuliah pada Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

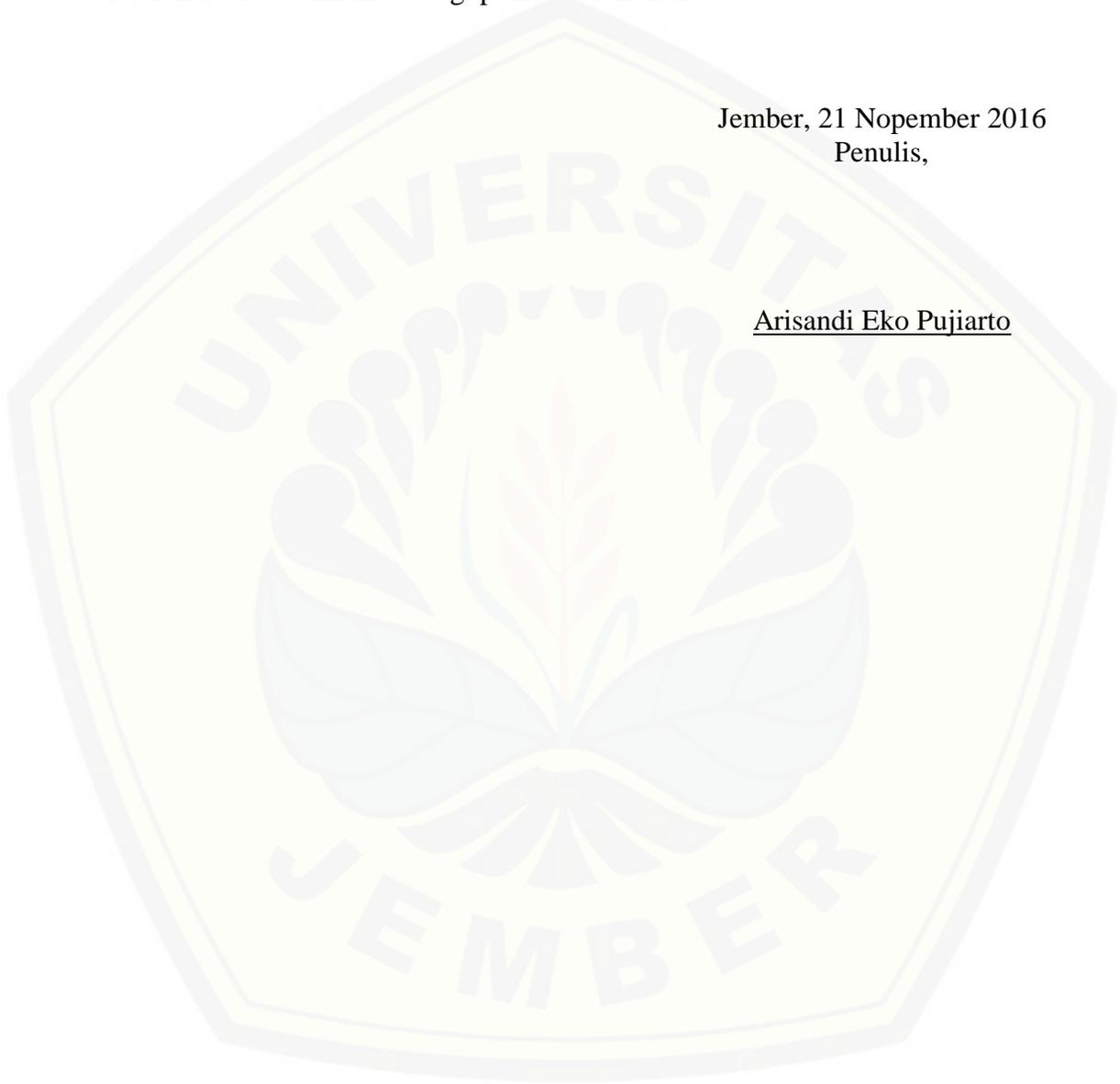
1. Bapak Sugijono, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing skripsi ;
2. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti S.H., M.Hum., sebagai dosen pembimbing anggota skripsi sekaligus sebagai Penjabat Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H, M.H., selaku Ketua Panitia Penguji skripsi ;
4. Ibu Nuzulia Kumala Sari, S.H., M.H., sebagai Sekretaris Penguji skripsi dan Penjabat Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember ;
5. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, selaku Dekan, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., dan Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H, selaku Pembantu Dekan II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;
6. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan ;
7. Orang tua, saudara-saudara, semua keluarga dan kerabat atas doa dan dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati ;
8. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum angkatan tahun 2012 Noval, Adit, Firdaus, Vivi, Pragita, Bella, Ni Luh Oka, dan lainnya yang tak bisa aku sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik moril dan spirituil;

9. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 21 Nopember 2016  
Penulis,

Arisandi Eko Pujiarto



## RINGKASAN

Terkait hukum waris, pembagian harta warisan yang diberikan kepada ahli waris dalam prosesnya dapat berlangsung tanpa sengketa atau dengan sengketa. Pada prinsipnya pelaksanaan pembagian harta warisan berlangsung secara musyawarah. Musyawarah dilakukan oleh keluarga secara internal untuk menentukan bagian masing-masing ahli waris. Apabila musyawarah tidak dapat menyelesaikan sengketa, maka persengketaan diselesaikan melalui jalur pengadilan. Bagi yang beragama Islam penyelesaian sengketa waris dapat dilakukan melalui Pengadilan Agama, sedangkan yang bukan beragama Islam jalur penyelesaiannya adalah melalui Pengadilan Negeri. Sengketa kewarisan yang diajukan ke Pengadilan Agama diselesaikan menurut hukum waris Islam bersumber dari Al-Qur'an dan Hadits yang telah dijabarkan ulama dalam bentuk kitab *fiqh* dan *qanun* atau sejenisnya seperti Kompilasi Hukum Islam Tahun 1991. Demikian halnya dengan contoh kasus yang dikaji dalam penulisan skripsi ini, sebagaimana tertuang dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 351/K/PDT/2014. Rumusan masalah yang akan dibahas adalah : 1) Apakah penguasaan tanah hibah wasiat yang disewakan oleh para tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ? dan (2) Apa pertimbangan hakim Mahkamah Agung dalam menolak permohonan kasasi dalam memutus perkara Nomor 351/K/PDT/2014 ? Tujuan umum penulisan ini adalah : untuk memenuhi syarat-syarat dan tugas guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, menambah wawasan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum khususnya hukum lingkup hukum perdata. Tujuan khusus dalam penulisan adalah untuk memahami dan mengetahui : (1) Penguasaan tanah hibah wasiat yang disewakan oleh para tergugat sebagai perbuatan melawan hukum ? dan (2) Pertimbangan hakim Mahkamah Agung dalam menolak permohonan kasasi dalam memutus perkara Nomor 351/K/PDT/2014.

Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan undang-undang, dengan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif. Guna menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa, Perbuatan Tergugat I-VII merupakan perbuatan melawan hukum dengan berdasar Pasal 1365 KUH Perdata yaitu menyewakan tanah milik Penggugat yang menjadi objek sengketa tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat karena telah menimbulkan akibat yang merugikan pihak Tergugat. Unsur perbuatan antara lain adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kerugian bagi korban, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Dengan adanya perbuatan melawan hukum tersebut pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan putusan menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII untuk membayar bagian Penggugat dari hasil sewa yang telah diterima dari

Tergugat VIII sebesar Rp.24.375.000,00 (dua puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). Pertimbangan hakim Mahkamah Agung dalam menolak permohonan kasasi dalam memutus perkara Nomor 351/K/PDT/2014 bahwa berdasarkan putusan pengadilan Negeri yang dikuatkan oleh putusan pengadilan tinggi (banding) telah secara sah menyatakan bahwa Penggugat Penggugat dapat membuktikan bahwa ia adalah ahli waris/anak dari H. Sa'adi, meskipun ia sudah memeluk agama Hindu tetapi tetap mendapat harta peninggalan dari ayahnya (H. Sa'adi) atas dasar wasiat wajibah, bukan atas dasar mewaris, sebab dalam agama Islam antara Pewaris Islam dengan ahli waris non Muslim, tidak ada saling mewaris, harta Pewaris dapat diberi kepada anak yang bukan muslim atas dasar wasiat wajibah saja yang besarnya terserah atas kebijaksanaan Hakim. Dasar hukum adanya pewaris yang beralih agama tetap memperoleh bagian waris adalah Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 51.K/AG/1999 tanggal 29 September 1999.

Saran yang dapat diberikan bahwa, Kepada seluruh masyarakat hendaknya setiap orang dapat menjalankan dan memahami hak dan kewajibannya masing-masing, sehingga tidak timbul perbuatan yang merugikan dalam perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekwensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalaminya. Kepada para pihak yang bersengketa hendaknya dapat menyadari akan arti penting keuntuhan dan kerukunan dalam sebuah keluarga, sehingga tidak terjadi sengketa dalam waris. Dalam hal ini perlu adanya saling pengertian dan saling memahami demikian halnya dengan pembagian waris, sehingga tidak terjadi sengketa waris yang akan emmecah belah kerukunan hidup dalam keluarga tersebut.

**DAFTAR ISI**

	Hal.
Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Sampul Dalam .....	ii
Halaman Motto .....	iii
Halaman Persembahan .....	iv
Halaman Persyaratan Gelar .....	v
Halaman Persetujuan .....	vi
Halaman Pengesahan .....	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji .....	viii
Halaman Pernyataan .....	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih .....	x
Halaman Ringkasan .....	xii
Halaman Daftar Isi .....	xiv
Halaman Daftar Lampiran .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.4 Metode Penelitian .....	6
1.4.1 Tipe Penelitian .....	7
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	7
1.4.3 Bahan Hukum .....	8
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
2.1 Waris dan Hukum Waris .....	10
2.1.1 Pengertian Waris dan Hukum Waris .....	10
2.1.2 Pengertian Ahli Waris dan Kedudukan Hukum Waris .....	13
2.2 Perjanjian Sewa Menyewa .....	20
2.2.1 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa .....	20
2.2.2 Syarat Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa .....	22

2.3	Hak Atas Tanah.....	25
2.3.1	Pengertian Hak Atas Tanah .....	25
2.3.2	Kekuatan Hukum Penetapan Pengadilan .....	28
2.4	Putusan Pengadilan .....	31
2.4.1	Pengertian Putusan Pengadilan .....	31
2.4.2	Dasar Hukum Putusan Pengadilan .....	32
2.4.3	Macam-Macam Putusan Pengadilan .....	34
<b>BAB III</b>	<b>PEMBAHASAN.....</b>	<b>38</b>
3.1	Penguasaan Tanah Waris Yang Disewakan Oleh Para Tergugat Sebagai Perbuatan Melawan Hukum .....	38
3.2	Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung Menolak Permohonan Kasasi Dalam Memutus Perkara Nomor 351/K/PDT/2014 .....	53
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>67</b>
4.1	Kesimpulan .....	67
4.2	Saran-saran .....	68

**DAFTAR BACAAN**

**LAMPIRAN**

**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran : Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 351/K/PDT/2014



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Menurut ketentuan hukum perdata, wasiat dan hibah merupakan sesuatu yang penting karena harta kekayaan merupakan salah satu dari apa-apa yang dicintai manusia, sehingga mungkin terjadinya perselisihan antar ahli waris dalam hal pembagian harta warisan. Perselisihan itu dapat dihindarkan dengan adanya pesan terakhir dari si pewaris kepada ahli waris yang berhak. Perbuatan penetapan pesan terakhir dari seseorang sebelum meninggal dunia dalam Islam ini dikenal dengan istilah wasiat.

Dengan wasiat, pewaris dapat menentukan siapa saja yang akan menjadi waris. Dengan wasiat dapat juga warisan itu diperuntukan kepada seseorang tertentu, baik berupa beberapa benda tertentu atau sejumlah benda yang dapat diganti. Dengan diberlakukannya hibah, yaitu pemberian secara cuma-cuma dari pewaris kepada ahli warisnya ataupun bisa kepada orang lain. Penerimaan hibah wasiat ini, hanya mengganti kedudukan pewaris terhadap satu atau beberapa benda khusus, dan oleh karena itu ia menjadi orang yang menerima hak dengan titel khusus.<sup>1</sup>

Menurut Pasal 875 KUH Perdata disebutkan bahwa testamen merupakan suatu akta yang memuat pernyataan seorang tentang apa yang dikehendakinya akan terjadi setelah ia meninggal dunia dan yang olehnya dapat dicabut kembali.

Membuat wasiat (*testament*) adalah perbuatan hukum, seseorang menentukan tentang apa yang terjadi dengan harta kekayaannya setelah meninggal dunia. Harta warisan seringkali menimbulkan berbagai masalah hukum dan sosial, oleh karena itu memerlukan pengaturan dan penyelesaian secara tertib dan teratur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Wasiat (*testament*) juga merupakan perbuatan hukum yang sepihak. Hal

---

<sup>1</sup> Soepomo, *Hukum Waris Adat*, (Bandung : Alumni, 1989), hlm.27

ini erat hubungannya dengan sifat “*herroepeljkheid*” (dapat dicabut) dari ketetapan wasiat (*testament*) itu.<sup>2</sup>

Membagi benda-benda harta warisan dengan jalan testamen atau hibah wasiat biasanya dimaksudkan untuk menghindari jangan sampai terjadi perselisihan dikalangan ahli waris. Biasanya testamen membagi harta warisan dengan cara tertentu, yang dirasakan mengikat oleh ahli waris atas dasar rasa wajib menghormati pesanan orang tua. Dengan demikian didalam hukum barat telah ditentukan bahwa kedudukan seseorang yang meninggal dunia sedapat mungkin disesuaikan dengan kehendak hati orang yang meninggal. Pada prinsipnya orang bebas menentukan kehendak terhadap harta kekayaannya setelah meninggal dunia. Berdasarkan hal tersebut, maka suatu wasiat (*testament*) adalah suatu akta, yaitu suatu keterangan yang dibuat sebagai pembuktian dengan campur tangannya seorang pejabat resmi. Selanjutnya karena keterangan dalam wasiat (*testament*) tersebut adalah suatu pernyataan sepihak maka wasiat (*testament*) harus dapat ditarik kembali, yang terpenting adalah agar kehendak terakhir itu sebagai pernyataan kehendak merupakan perbuatan hukum dan karena itu merupakan perbuatan yang bertujuan menimbulkan akibat hukum.

Kehendak terakhir memang tidak secara langsung tertuju pada orang-orang tertentu karena suatu surat wasiat mungkin baru mengetahui adanya kehendak terakhir si pewaris beberapa lama setelah si pewaris meninggal dunia (dari seorang notaris). Daya kerja suatu kehendak terakhir tidak tergantung pemberitahuannya kepada pihak lainnya. Seperti yang telah disebutkan dalam Pasal 875 KUH Perdata bahwa kehendak terakhir merupakan kehendak yang benar-benar sepihak. Pada kehendak terakhir tersebut, si pewaris benar-benar berkehendak dan harus ternyata tentang apa yang telah dikehendaki sebenarnya. Pasal 931 KUHPerdata menyatakan bahwa, suatu wasiat hanya boleh dinyatakan, baik dengan akta tertulis sendiri atau olografis, baik dengan akta umum, ataupun akta rahasia atau tertutup.

---

<sup>2</sup> Hartono Soerjopratiknjo, *Hukum Waris Testamenter*, (Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Cetakan ke-1, Yogyakarta, 1982), hlm.4

Demikian halnya dengan contoh kasus yang dikaji dalam penulisan skripsi ini, sebagaimana tertuang dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 351/K/PDT/2014 terkait masalah sengketa waris dalam sebuah keluarga, dalam perkara antara : Erni Sumiyati sebagai Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pembanding, melawan : Hj.Sarni binti H.Sa'adi; H.M. Eddi Syahroni bin H. Sa'adi; Syamsudin bin H.Sa'adi, Herna binti H. Sa'adi, Suherman bin H. Sa'adi, Suryadi bin Sa'adi; dan Sri Suryani bin H. Sa'adi, sebagai para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/Para Terbanding dan PT. Satelit Palapa Indonesia, selaku Turut Termohon Kasasi I juga Turut Termohon Kasasi II dahulu Tergugat VIII/Terbanding VIII.

Penggugat dan Para Tergugat adalah anak kandung yang sah dari almarhum H. Sa'adi bin Karjan, yang telah meninggal dunia pada tanggal 7 Mei 2003 karena sakit. Selama berumahtangga tersebut almarhum H. Sa'adi bin Karjan dengan Hj. Ening binti H. Suwe telah dikarunia 8 (delapan) anak, masing-masing bernama ; Hj. Sarni binti H. Sa'adi, anak perempuan; H. M. Eddi Syahroni bin H. Sa'adi, anak laki-laki; Syamsudin bin H. Sa'adi, anak laki-laki; HERNI (Erni Sumiyati) binti H. Sa'adi, anak perempuan; Herna binti H. Sa'adi, anak perempuan; Suherman bin H. Sa'adi, anak laki-laki; Suryadi bin Sa'adi, anak laki-laki; dan Sri Suryani binti H. Sa'adi, anak perempuan.

Sebelum almarhum H Sa'adi bin Karjan meninggal dunia, memiliki harta yaitu berupa sebidang tanah seluas 3.145 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus empat puluh lima meter persegi), sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1752 atas nama Sa'adi yang dikenal terletak di Kelurahan Sukasari Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Provinsi Jawa Barat. Harta tersebut pada tahun 1993 dimana pada tahun itu alm. Sa'adi dalam keadaan sehat dan hidup, sudah dibagi-bagikan tanah tersebut kepada kedelapan anak-anak kandungnya. Pada tahun 1993 tersebut Penggugat (Erni Sumiyati binti H.Sa'adi) (perempuan), selaku anak perempuan mendapat bagian 2 bidang tanah dari harta almarhum H. Sa'adi bin Karjan sebagai berikut Tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 405, yang dikenal terletak di Jalan Jendral Sudirman RT 02/RW 07, Kelurahan Babakan,

Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang dan Tanah seluas 280 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 407, yang dikenal terletak di Jalan Jendral Sudirman RT 02/RW 07, Kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang. Oleh karena keadaan ekonomi keuangan dari Penggugat dan juga waktu yang belum tepat, dari tahun 1993 tersebut, Penggugat belum melakukan pengurusan balik nama tanah pemberian orangtua atau ayah Penggugat.

Bahwa pada tahun 2001, tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, secara melawan hukum atas tanah *a quo* yang adalah milik kepunyaan Penggugat yang berasal dari hadiah Pemberian orang tua Penggugat (alm. H. Sa'adi bin Karjan), dengan bukti kepemilikan SHM 407 luas tanah 280 m<sup>2</sup> atas nama alm. H. Sa'adi, telah dikontrakkan atau disewakan kepada pihak lain secara melawan hukum Para Tergugat yaitu kepada PT Satelit Palapa Indonesia (Tergugat VIII). Bahwa masa sewa tanah tahap pertama tersebut adalah 10 tahun sudah berakhir pada 10 September 2011 dengan harga Rp. 195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah). Bahwa uang sewa senilai Rp.195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) tidak diberikan kepada Penggugat melainkan dimiliki oleh Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VII, sesuai Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 442/PKS/STL/P&CS/XI/2001 antara Eddi Syahroni (Tergugat II) dengan PT. Satelit Indonesia (Tergugat VIII).

Pada amar putusannya hakim dalam Pengadilan tingkat pertama memberi putusan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, Menyatakan Penggugat dan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII adalah sama-sama ahli waris dari H. Sa'adi. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII untuk membayar bagian Penggugat dari hasil sewa yang telah diterima dari Tergugat VIII sebesar Rp.24.375.000,00 (dua puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). Putusan tersebut dikuatkan oleh putusan tingkat banding, demikian juga dengan Putusan Kasasi di Mahkamah Agung.

Terkait latar belakang tersebut, menarik untuk dikaji lebih lanjut tentang penyelesaian sengketa waris khususnya menyangkut sengketa tanah waris karena bagian waris ahli waris yang berhak dalam fakta yang terungkap di persidangan telah disalahgunakan oleh ahli waris yang lain dengan melakukan sewa tanah waris tersebut kepada pihak lain, sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Berdasarkan uraian tersebut selanjutnya akan ditelaah, dikaji dan dibahas dalam penulisan skripsi dengan judul : **“Penguasaan Tanah Hibah Yang Disewakan Oleh Pihak Ahli Waris Lain (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 351/K/PDT/2014)”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah sebagai berikut;

1. Apakah penguasaan tanah hibah yang disewakan oleh para tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ?
2. Apa pertimbangan hakim Mahkamah Agung dalam menolak permohonan kasasi dalam memutus perkara Nomor 351/K/PDT/2014 ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Skripsi ini mempunyai 2 (dua) macam tujuan yang hendak dicapai, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus, yang diuraikan sebagai berikut :

### **1.3.1 Tujuan Umum**

- a. Sebagai persyaratan guna melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok akademis untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
- b. Salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat.
- c. Menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, bagi para mahasiswa fakultas hukum dan almamater.

### 1.3.2 Tujuan Khusus

Selanjutnya, tujuan khusus yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini adalah :

- a. Mengetahui penguasaan tanah hibah wasiat yang disewakan tanpa ijin oleh para tergugat apakah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.
- b. Mengetahui pertimbangan hakim Mahkamah Agung dalam menolak permohonan kasasi dalam memutus perkara Nomor 351/K/PDT/ 2014.

### 1.4 Metode Penelitian

Guna menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Mengadakan suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai suatu tujuan, artinya peneliti tidak bekerja secara acak-acakan melainkan setiap langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan.<sup>3</sup> Metode merupakan suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian.<sup>4</sup>

Penggunaan metode didalam melakukan suatu penulisan karya ilmiah dapat digunakan untuk menggali, mengolah, dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapatkan kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu yang dihadapi. Sehingga pada akhirnya dapat ditarik kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

---

<sup>3</sup> Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi, Cetakan II*, (Malang : Banyumedia Publishing, 2006), hlm.294

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Univ. Indonesia, 2010),.hlm. 5.

Terkait hal itu, suatu metode digunakan agar dalam skripsi ini dapat mendekati suatu kesempurnaan yang bersifat sistematis dalam penulisannya. Berikut metode penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini :

#### 1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah Yuridis Normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti Undang-Undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>5</sup>

#### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Pada suatu penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan yang dengan pendekatan tersebut, penulis mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya. Adapun dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan yang meliputi 2 (dua) macam pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, yang diuraikan sebagai berikut :

##### 1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi <sup>6</sup> Pendekatan perundang-undangan dalam hal ini dengan melakukan kajian atas rumusan masalah kedua menyangkut pertimbangan hakim Mahkamah Agung dalam menolak permohonan kasasi dalam memutus perkara Nomor 351/K/ PDT/2014.

---

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group), hlm.194

<sup>6</sup>*Ibid*, hlm.93

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) yaitu suatu metode pendekatan melalui ini dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.<sup>7</sup> Pendekatan konseptual dalam hal ini dengan melakukan kajian hukum menyangkut penguasaan tanah waris yang disewakan oleh para tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

### 1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya dikaji. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi :

#### 1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat *otoritatif* yang artinya mengikat dan mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a) Landasan Syari'ah : Al-Qur'an dan Al Hadist ;
- b) Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) ;
- c) Inpres Nomor 1 Tahun 1991 tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam (KHI) ;
- d) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 351/K/ PDT/2014.

#### 1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah juga seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder, secara formal tidak sebagai hukum positif.<sup>8)</sup> Adapun yang termasuk dalam bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm.138

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm.165

teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta terbitan lain yang dan situs-situs internet. Beberapa bahan hukum tersebut diharapkan dapat menunjang penulisan skripsi ini.

#### 1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum adalah sebagai penunjang dari sumber hukum primer dan sekunder, sumber bahan non hukum dapat berupa, internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.<sup>9</sup>

#### 1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Guna menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana yang mempunyai hubungan dengan bahan kajian sebagai bahan komparatif.

Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan ;
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum ;
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm. 164

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm.171

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Waris dan Hukum Waris

##### 2.3.1 Pengertian Waris dan Hukum Waris

Penggolongan penduduk merupakan warisan Pemerintah Hindia Belanda yang berdasarkan politik hukum diatur melalui *Indische Staatsregeling* (IS). Pada ketentuan Pasal 131 ayat 1 sub a ditetapkan bahwa untuk hukum perdata materiil bagi orang Eropa berlaku asas konkordasi, yang menyebutkan bahwa :<sup>11</sup>

Terhadap orang Eropa yang berada di Indonesia diperlakukan hukum perdata asalnya, ialah hukum perdata yang berlaku di Negeri Belanda. Secara normatif eksplisit mengatur tentang adanya pembagian golongan penduduk di Hindia Belanda ke dalam tiga golongan yaitu golongan Eropa, golongan Bumiputera/Pribumi, dan golongan Timur Asing.

Terkait demikian dapat dijabarkan bahwa sistem hukum waris yang berlaku sekarang adalah Sistem Hukum Waris Perdata, Sistem Waris Adat, dan Sistem Waris Hukum Islam. Pada masalah waris, maka orang akan sampai kepada 3 (tiga) masalah pokok yang satu sama lainnya tidak dapat dipisahkan, atau dengan kata lain yang satu merupakan rangkaian atau akibat dari yang lainnya. Masalah pokok tersebut antara lain ; meninggalnya seseorang, harta peninggalan orang yang meninggal tersebut, serta masalah yang ketiga adalah meninggalkan orang-orang yang mengurus dan berhak atas harta peninggalan tersebut atau ahli warisnya.<sup>12</sup> Bila seorang manusia sebagai individu meninggal dunia, maka akan timbul pertanyaan, tentang bagaimanakah hubungan yang meninggal dunia tersebut dengan yang ditinggalkan yang beragam pula coraknya dan mungkin pula ada kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi baik oleh orang yang meninggal dunia maupun yang masih

---

<sup>11</sup> Djaja S.Meliiala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Orang dan Hukum Keluarga*, Edisi Revisi, (Bandung : Nuansa Aulia, 2007), hlm. 24

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm.27

hidup, terutama berkaitan dengan masalah kekayaan dari orang yang meninggal dunia tersebut. Hal yang demikian membutuhkan aturan-aturan hukum yang mengatur bagaimana cara hubungan yang meninggal dunia dengan harta benda yang ditinggalkan, siapa yang mengurus atau mewarisi, bagaimana cara peralihan harta tersebut yaitu harta itu kepada yang masih hidup dan sebagainya.<sup>13</sup>

Terkait hal tersebut timbul masalah harta kebendaan (kekayaan) dari orang yang meninggal dunia dengan orang yang ditinggalkan (ahli waris), siapa yang berhak menerima, individu atau badan hukum, secara kolektif, bagaimana kalau ahli waris lebih dari seorang dan sebagainya, dimana hal-hal tersebut menimbulkan aturan-aturan hukum yang mengatur tentang siapa-siapa dan badan hukum apa yang berhak menerima warisan, bagaimana pembagian masing-masing ahli waris, aturan dan cara-cara pengurusan tersebut menimbulkan hukum kewarisan.<sup>14</sup>

Terkait uraian tersebut di atas bahwasanya harta peninggalan adalah harta kekayaan dari seseorang yang meninggal, yang dapat dijabarkan lebih lanjut, yaitu :<sup>15</sup>

1. Harta kekayaan yang berwujud dan dapat dinilai dengan uang termasuk di dalamnya piutang yang hendak ditagih (*activa*)
2. Harta kekayaan yang merupakan hutang piutang yang harus dibayar pada saat meninggal dunia (*passiva*)
3. Harta kekayaan yang masih bercampur dengan harta bawaan masing-masing suami istri, harta bersama dan sebagainya yang dapat pula berupa :
  - a) Harta bawaan suami istri, suami atau istri saja yang diperoleh atau dinilai sebelum mereka menikah baik berasal dari usaha sendiri, maupun harta yang diperoleh sebagai warisan mereka masing-masing
  - b) Harta bawaan yang diperoleh atau dimiliki setelah mereka menikah dan menjadi suami istri, tetapi bukan karena usahanya (usaha mereka bersama-sama sebagai suami istri), misalnya karena menerima hibah warisan pemberian dari orang tua mereka masing-masing dan lain sebagainya

---

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm.27

<sup>14</sup> Iman Sudiyat. *Hukum Adat Sketsa Adat*. (Yogyakarta : Liberty, 1981), hlm.36

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm.36

- c) Harta yang diperoleh selama dalam perkawinan atau usaha mereka berdua atau suami istri atau salah seorang dari mereka menurut Undang Undang menjadi harta bersama.
4. Harta bawaan yang tidak dapat dimiliki langsung oleh mereka suami istri misalnya harta pusaka dari dan atau suku atau kerabat mereka yang dibawa sebagai modal pertama dalam perkawinan yang harus kembali kepada asalanya *clan* atau suku tersebut.

Saat memahami kaidah-kaidah serta seluk beluk hukum waris, hampir tidak dapat dihindarkan untuk terlebih dahulu memahami beberapa istilah yang lazim dijumpai dan dikenal. Istilah-istilah dimaksud tentu saja merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pengertian hukum waris itu sendiri. Beberapa istilah tersebut, antara lain :<sup>16</sup>

- a) Waris, merupakan istilah orang yang berhak untuk menerima pusaka (peninggalan) orang yang telah meninggal dunia.
- b) Warisan, merupakan harta peninggalan, pusaka, dan surat wasiat
- c) Pewaris, adalah orang yang memberi pusaka yakni orang-orang yang meninggal dunia dan meninggalkan sejumlah harta kekayaan, pusaka maupun surat wasiat.
- d) Ahli Waris, yaitu sekalian orang yang menjadi waris, berarti orang-orang yang berhak menerima harta peninggalan pewaris.
- e) Mewarisi, yaitu mendapat harta pusaka, biasanya segenap ahli waris adalah mewarisi harta peninggalan pewarisnya.

Pengertian ahli waris adalah : Sekumpulan orang-orang atau seseorang atau individu-individu atau kerabat-kerabat atau keluarga yang ada hubungan keluarga dengan si meninggal dunia dan berhak untuk mewarisi atau menerima harta peninggalan yang ditinggal mati oleh seseorang (pewaris).

Pengertian dari harta warisan atau harta peninggalan menurut pendapat Idris Ramulyo adalah :

Harta yang merupakan harta peninggalan yang dapat dibagi secara individual kepada ahli waris adalah harta peninggalan keseluruhannya setelah dikurangi dengan harta bawaan suami istri, harta bawaan dari clan atau suku, serta dikurangi lagi dengan hutang piutang orang yang meninggal dunia dan wasiat.<sup>17</sup>

Wujud warisan atau harta peninggalan menurut Hukum Islam sangat berbeda dengan wujud warisan menurut hukum perdata Barat sebagaimana

---

<sup>16</sup> Idris Ramulyo, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam*, (Jakarta : Pedoman Ilmu Jaya, 1992), hlm.27

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm.27-28

diatur dalam KUH Perdata, maupun dalam hukum waris adat. Warisan atau harta peninggalan menurut hukum Islam adalah : Sejumlah harta benda serta segala hak dari yang meninggal dunia dalam keadaan bersih.<sup>18</sup> Artinya, harta peninggalan yang diwarisi oleh para ahli waris adalah sejumlah harta benda serta segala hak, setelah dikurangi dengan pembayaran hutang-hutang pewaris dan pembayaran-pembayaran lainnya yang diakibatkan oleh wafatnya di peninggal waris. Lebih lanjut Sumakmur memberikan pendapatnya tentang warisan yaitu : soal apakah dan bagaimanakah pelbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup.<sup>19</sup> Pada Pasal 171 huruf a Kompilasi Hukum Islam menyebutkan bahwa :

Hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur hubungan pemindahan hak pemilikan harta peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing.

Selanjutnya disebutkan dalam ketentuan Pasal 171 huruf e bahwa :

Harta warisan adalah harta bawaan ditambah bagian dari harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggalnya, biaya pengurusan jenazah (*tajhiz*) pembayaran hutang dan pemberian untuk kerabat.

Dengan demikian bahwa pembagian harta peninggalan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) hal, pertama pembagian harta saat pemilikinya masih hidup atau disebut dengan hibah kemudian yang kedua, pembagian saat pemilikinya telah meninggal dunia atau disebut waris yang dalam dalamnya prosesnya akan diturunkan kepada ahli waris.

### 2.1.2 Pengertian Ahli Waris dan Kedudukan Hukum Waris

Sebagaimana telah disebutkan, bentuk dan sistem dari hukum kewarisan sangat erat kaitannya dengan bentuk masyarakat. Bilamana disepakati bahwa hukum adalah merupakan salah satu aspek kebudayaan jasmaniah, inilah barangkali salah satu penyebab kenapa adanya beraneka

---

<sup>18</sup> Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia*, (Bandung : Refika Adi, 2005), hlm.81

<sup>19</sup> Sumakmur, *Hukum Waris di Indonesia*, (Surabaya : Pustaka Harapan, 1996), hlm.36

sistem hukum terutama hukum kewarisan. Terkait dengan hukum kewarisan Islam, adalah bersumber pada wahyu Allah dalam Al-Qur'an, dan hadist Rasulullah yang berlaku dan wajib ditaati oleh umat Islam, dahulu, sekarang dan di masa yang akan datang. Harta waris merupakan salah satu bentuk harta yang bersifat duniawi, dimana yang paling utama harus diingat dari kesemuanya itu adalah milik sang khalik : Allah S.W.T berfirman bahwa :

“Seluruh alam semesta dan semua benda yang terdapat di dalamnya adalah pemberian Tuhan kepada manusia yang harus dimanfaatkan untuk kepentingan umat manusia dan makhluk lainnya.” (Q.S : Ibrahim Ayat 32).

Selanjutnya disebutkan dalam ayat yang lain bahwa :

“Alam semesta dan segala isinya merupakan milik mutlak Allah (Q.S : Maaidah ayat 120) dan Manusia sebagai khalifahNya di bumi, berhak mengurus dan memanfaatkan milik mutlak Allah itu dengan cara-cara yang benar dan halal dan berhak memperoleh bagian dari hasil usahanya.” (Q.S : An-Nisa, ayat 32).

Pada dasarnya, jika dianalisis lebih lanjut, hukum waris memiliki dasar hukum (dalil) yang kuat, yaitu Al Qur'an pada Surat An-Nisa': 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 33, 176, Surat Al-Anfal: 75, dan beberapa (tidak banyak) hadits Nabi SAW. Secara tegas, Allah memberikan janji surga bagi yang mengamalkan hukum ini melalui Surat An-Nisa: 13, dan ancaman neraka bagi pelanggarnya melalui Surat An-Nisa': 14. Adapun Surat An-Nisa': 11, 12, dan 176 yang merupakan ayat-ayat waris utama, memberikan rincian ahli waris dan bagian masing-masing dalam angka pecahan, yaitu  $1/2$ ,  $1/4$ ,  $1/8$ ,  $2/3$ ,  $1/3$ , dan  $1/6$ .<sup>20</sup>

Pada ayat-ayat tentang waris, dapat dipahami bahwa peralihan harta dari yang meninggal (pewaris) kepada yang hidup (ahli waris) berikut jumlah bagiannya terjadi tidak atas kehendak pewaris maupun ahli waris, tetapi atas kehendak Allah melalui Al Qur'an. Ini mengandung arti bahwa terjadinya waris mewarisi dan aturan-aturan yang berkaitan dengannya adalah bersifat memaksa. Menurut terminologi ilmu hukum, dikenal dua sifat hukum, yaitu hukum yang memaksa dan hukum yang mengatur. Hukum disebut bersifat

---

<sup>20</sup> <http://www.rudipradisetia.com/2010/11/dasar-hukum-waris-islam-di-indonesia.html> diakses tanggal 18 Maret 2016, pukul 18.00 WIB

memaksa apabila ketentuan hukum yang ada tidak dapat dikesampingkan, yaitu, perintah atau larangan hukum tersebut tidak bisa tidak harus ditaati. Seandainya tidak ditaati, maka dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum yang dapat dikenakan sanksi atau hukuman tertentu.<sup>21</sup>

Pada pengertian hukum yang bersifat mengatur, maka hukum yang ada dapat dikesampingkan (tidak dipedomani) seandainya para pihak berkeinginan lain sesuai dengan kesepakatan atau musyawarah di antara mereka. Dalam hal ini, kalau pun tidak dilaksanakan ketentuan hukum yang ada, perbuatan tersebut tidak dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum karena sifatnya yang (sekedar) mengatur itu. Secara hukum, ternyata tidak ada satu ketentuan pun (*nash*), baik dalam Al Qur'an maupun Hadits Nabi SAW, yang menyatakan bahwa membagi harta warisan menurut ketentuan hukum waris Islam itu tidak wajib. Bahkan sebaliknya, Allah telah menyatakan kewajibannya seperti dapat dilihat pada ayat-ayat waris yang telah disebutkan sebelumnya. Ayat-ayat waris ini jelas menunjukkan kekuatan atau kewajibannya. Terkait hal ini diperkuat lagi dengan adanya sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Muslim dan Abu Daud, "Bagilah harta warisan di antara para ahli waris menurut Kitabullah (Al Qur'an)."<sup>22</sup>

Aturan-aturan berkenaan dengan pembagian warisan menurut syariat Islam secara keseluruhan begitu sederhana dan mudah dipahami. Sayangnya, hukum waris ini terlanjur diasumsikan sebagai sesuatu yang sulit dan hanya dapat dipahami oleh orang-orang tertentu. Sesuai dengan salah satu hadits Nabi SAW, menyebutkan : Ilmu faraidh adalah ilmu yang pertama kali akan dicabut dari umat ini pada akhir zaman nanti. Hal ini telah terbukti karena begitu langkanya orang yang mau mendalami ilmu ini. Padahal, Rasulullah SAW telah memerintahkan untuk mempelajari dan mengajarkan ilmu faraidh. Jadi, dapat dipahami bahwa melaksanakan hukum waris (dalam arti melaksanakan pembagian warisan menurut syariat Islam) sama wajibnya dengan mempelajari dan mengajarkan hukum waris itu sendiri.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> *Ibid*

<sup>22</sup> *Ibid*

<sup>23</sup> *Ibid*

Dikaitkan dengan sifat hukum yang telah dikemukakan, maka hukum waris Islam yang telah diatur oleh Allah SWT merupakan ketentuan hukum yang bersifat memaksa. Karena itu, wajib bagi setiap pribadi muslim untuk mengamalkannya. Bahkan, dengan mengacu kepada sumber hukum asalnya, pelanggaran terhadap pelaksanaan hukum waris Islam dikenakan sanksi langsung oleh Allah SWT.

Adanya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang selanjutnya direvisi kembali dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, maka hukum kewarisan Islam menjadi hukum positif di Indonesia, khususnya bagi umat Islam. Pada perkembangannya, hukum kewarisan Islam sebagai hukum positif diwujudkan dalam bentuk tertulis berupa Kompilasi Hukum Islam (KHI). Hukum positif adalah peraturan hukum yang berlaku pada saat ini/ sekarang untuk masyarakat dari dalam suatu daerah tertentu.

Kompilasi Hukum Islam disebarluaskan melalui Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991. Pada ketentuan Kompilasi Hukum Islam yang memuat tiga buku, hukum waris Islam dicantumkan dalam Buku Kedua tentang Hukum Kewarisan. Hukum Kewarisan yang diatur dalam Pasal 171 sampai dengan 193 pada umumnya telah sesuai atau sejalan dengan hukum faraidh Islam. Terkait demikian, ada beberapa pasal krusial yang perlu diperhatikan, yaitu Pasal 173 tentang halangan mewarisi, Pasal 177 tentang kewarisan bapak, Pasal 183 tentang perdamaian dalam pembagian warisan dan Pasal 185 tentang ahli waris pengganti.<sup>24</sup>

Ditinjau dari hak dan bagiannya, maka ahli waris dibagi menjadi 3 (tiga) macam yaitu :<sup>25</sup>

#### 1. Ahli Waris *Dzawil Furudl*

---

<sup>24</sup> <http://www.pa-kabanjahe.net/images/stories/PDF/kewenangan%20peradilan%20agama.pdf> diakses tanggal 11 Maret 2016

<sup>25</sup> Hasniah Hasan. *Hukum Waris Dalam Islam*. (Surabaya : Bina Ilmu, 1987). hlm. 22–25.

*Dzawil Furudl* adalah ahli waris yang berhak mendapat bagian tertentu dari harta peninggalan. Bagian tertentu (*Faridho*) yaitu: seperdua ( $1/2$ ) bagian, seperempat ( $1/4$ ) bagian, seperdelapan ( $1/8$ ) bagian, dua pertiga ( $2/3$ ) bagian, sepertiga ( $1/3$ ) bagian, dan seperenam ( $1/6$ ) bagian. Ahli waris yang mendapat bagian seperdua ( $1/2$ ): anak perempuan tunggal, cucu perempuan tunggal dari anak laki-laki, saudara perempuan tunggal yang sekandung sebak, suami jika istri tidak meninggalkan anak. Ahli waris yang mendapat bagian seperempat ( $1/4$ ): suami jika istri meninggalkan anak, istri (seorang atau lebih) jika suami tidak meninggalkan anak. Ahli Waris yang mendapat bagian seperdelapan ( $1/8$ ) adalah istri (seorang atau lebih) jika suaminya meninggalkan anak. Ahli waris yang mendapat bagian dua pertiga ( $2/3$ ) adalah dua orang anak perempuan atau lebih, dua orang cucu perempuan atau lebih, dua orang saudara perempuan atau lebih yang seibu bapak atau sekandung dua orang saudara perempuan sebak atau lebih. Ahli waris yang mendapat bagian dua pertiga ( $2/3$ ): dua orang anak perempuan atau lebih, dua orang cucu perempuan atau lebih, dua orang saudara perempuan atau lebih yang seibu sebak atau sekandung dan dua orang saudara perempuan sebak atau lebih. Ahli waris yang mendapat bagian sepertiga ( $1/3$ ) adalah ibu jika anak yang meninggal tidak mempunyai anak, dua orang saudar seibu atau lebih. Ahli waris yang mendapat bagian sepertiga ( $1/3$ ) adalah ibu jika anak yang meninggal tidak mempunyai anak, dua orang saudara seibu atau lebih. Ahli waris yang mendapat bagian seperenam ( $1/6$ ) adalah ibu jika anaknya yang meninggal dunia mempunyai anak, bapak jika anaknya yang meninggal mempunyai anak, nenek jika ibu tidak ada, cucu perempuan seorang atau lebih jika yang meninggal mempunyai anak tunggal, kakek jika ayah ibu tidak ada dan ada anak dari yang meninggal, dan seorang saudara yang seibu laki-laki atau perempuan.

## 2. Ahli Waris *Ashobah*

*Ashobah* adalah ahli waris yang tidak memperoleh bagian tertentu tetapi mereka berhak mendapat seluruh harta peninggalan jika tidak ada ahli

waris *dzawil furudl* dan berhak mendapatkan seluruh sisa harta peninggalan setelah dibagikan kepada ahli waris *dzawil furudl*, atau tidak menerima sama sekali. Terkait harta peninggalan sudah habis dibagikan kepada ahli waris *dzawil furudl*. Ahli waris *Ashobah* ini ada tiga (3) macam yaitu :

a) *Ashobah Binnafsi*

Yaitu ahli waris yang berhak mendapat semua sisa harta secara langsung dengan sendirinya bukan karena bersama ahli waris yang lain, seperti anak laki-laki, cucu laki-laki (dari anak laki-laki), saudara laki-laki kandung atau seayah, paman dan sebagainya.

b) *Ashobah Bilghoiri*

Yaitu ahli waris yang berhak mendapatkan semua sisa hanya karena bersama ahli waris yang lain, seperti anak perempuan ditarik menjadi ahli waris *ashobah* oleh anak laki-laki, cucu perempuan ditarik menjadi ahli waris *ashobah* oleh cucu laki-laki, saudara perempuan kandung atau seayah ditarik menjadi ahli waris *ashobah* oleh saudara laki-laki kandung atau seayah.

c) *Ashobah maalghoiri*

Yaitu ahli waris yang berhak menjadi *ashobah* bersama-sama ahli waris yang lain seperti saudara perempuan kandung atau seayah menjadi ahli waris *ashobah* bersama-sama dengan anak perempuan

3. Ahli Waris *Dzawil Arham*

*Dzawil Arham* adalah ahli waris yang tidak berhak mendapat bagian tertentu (*faroidh*) juga tidak mendapat *ashobah* karena pertalian dan hubungan kekeluarganya telah jauh. Sebagian ulama dan sahabat nabi berpendapat bahwa apabila ahli waris yang mendapat bagian tertentu tidak ada, demikian juga *ashobah* atau warisan itu masih tersisa setelah dibagikan kepada ahli waris yang ada, maka warisan tersebut dibagikan kepada rahim yang lebih dekat hubungannya dengan *muwaris* (pewaris).

Pada ketentuan Pasal 171 huruf a Kompilasi Hukum Islam menyebutkan bahwa :

Hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur hubungan pemindahan hak kepemilikan harta peninggalan (*tirkah*) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing.

Pada Pasal 171 huruf c Kompilasi Hukum Islam disebutkan bahwa :

Ahli waris adalah orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama islam dan tidak terhalang karena hukum untuk ahli waris.

Selanjutnya disebutkan dalam ketentuan Pasal 171 huruf e Kompilasi Hukum Islam bahwa harta :

Warisan adalah harta bawaan ditambah bagian dari harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggalnya, biaya pengurusan jenazah (*tajhiz*) pembayaran hutang dan pemberian untuk kerabat. Sebab, mewarisi terbatas pada 3 (tiga) sebab :

- 1) Sebab kekerabatan (*qarabah*), atau disebut juga sebab nasab (garis keturunan).
- 2) Sebab perkawinan (*mushahaharah*), yaitu perkawinan yang sah menurut Islam, bukan perkawinan yang tidak sah, dan perkawinan yang masih utuh (tidak bercerai).
- 3) Sebab memerdekakan budak (*wala`*).<sup>26</sup>

Menurut Ali Afandi ahli waris adalah orang yang menggantikan pewaris di dalam kedudukannya terhadap warisan, baik untuk seluruhnya maupun untuk sebagian tertentu saja, sedangkan yang berhak disebut sebagai ahli waris, yaitu :

1. Anak-anak (*walad*) beserta keturunan dari si meninggal dunia, baik laki-laki maupun perempuan sampai derajat tak terbatas ke bawah
2. Orang tua yaitu bapak dan ibu dari si meninggal dunia
3. Saudara saudara baik laki-laki maupun perempuan beserta turunannya sampai dengan derajat tidak terbatas ; Suami atau istri yang hidup terlama
4. Datuk atau kakek, bila tidak ada nomor 1, 2, 3
5. Turunan menyimpang atau turunan dari datuk nenek bila tidak ada sama sekali kelompok 1, 2, 3
6. Apabila tidak ada sama sekali ahli waris baik keluarga sedarah atau semenda tersebut, sampai dengan derajat ke-enam maka

---

<sup>26</sup> Muslich Maruzi, *Pokok-Pokok Ilmu Waris*, (Malang : Bina Insan Media Ilmu Persada, 2005), hlm.18

warisan diurus oleh bait al maal (*baitul mal*), seperti halnya lembaga BHP dalam sistem negara Republik Indonesia.<sup>27</sup>

Masalah warisan merupakan masalah yang sensitif, hal tersebut terkait dengan sifat harta waris yang bersifat duniawi, karena jika pembagiannya dirasa tidak adil akan mengakibatkan sengketa antara para pihak yang merasa lebih berhak. Pada prinsipnya pelaksanaan pembagian harta warisan berlangsung secara musyawarah. Musyawarah dilakukan oleh keluarga secara internal untuk menentukan bagian masing-masing ahli waris. Apabila musyawarah tidak dapat menyelesaikan sengketa, maka persengketaan diselesaikan melalui jalur pengadilan.

## 2.2 Perjanjian Sewa Menyewa

### 2.2.1 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Buku III KUHPerdato mengatur perihal hubungan hukum antara orang dengan orang (hak-hak perseorangan), meskipun mungkin yang menjadi obyek juga suatu benda. Sebagian besar Buku III KUHPerdato ditujukan pada perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian, jadi berisikan hukum perjanjian. Perikatan merupakan suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang kongkrit.<sup>28</sup> Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdato yaitu : Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi tersebut tidak jelas karena setiap perbuatan dapat disebut dengan perjanjian. Ketidakjelasan definisi tersebut disebabkan dalam rumusan hanya disebutkan perbuatan saja, sehingga yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian. Rumusan Pasal 1313 KUHPerdato selain tidak jelas juga sangat luas, perlu diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut :<sup>29</sup>

- a) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.

---

<sup>27</sup> Ali Affandi, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Bina Aksara, 1986), hlm.1

<sup>28</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995). hlm. 122

<sup>29</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003). hlm. 15

- b) Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdara.

Berdasarkan hal di atas, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>30</sup> Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>31</sup> Isi dari perjanjian adalah mengenai kaidah tentang apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, berisi hak dan kewajiban kedua belah pihak yang harus dilaksanakan. Jadi perjanjian hanyalah mengikat dan berlaku bagi pihak-pihak tertentu saja.<sup>32</sup>

Bentuk perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Artinya, kontrak atau perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih untuk melaksanakan kewajiban baik untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan lebih yang sesuatu secara sebagian.<sup>33</sup>

Pengertian perjanjian sewa menyewa dalam pergaulan sehari-hari, di masyarakat sering dijumpai adanya perjanjian sewa menyewa khususnya yang berkaitan dengan bangunan, hal ini dimungkinkan oleh karena popularitas manusia dan luasnya areal yang tersedia tidak sebanding, di mana jumlah manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya semakin bertambah besar sedangkan alam sebagai wadah manusia di dalam memenuhi hajat hidupnya tetap tidak berubah. Terkait itulah satu sisi dari hukum, khususnya hukum perjanjian membuat klasifikasi tentu tentang perjanjian sewa menyewa ini. Pada sistem hukum perjanjian sewa menyewa ini adalah suatu perjanjian yang oleh undang-undang diberi nama tertentu.<sup>34</sup>

KUH Perdata memberikan batasan tentang makna dan pengertian perjanjian sewa menyewa, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1548 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa :

---

<sup>30</sup> Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1994). hlm. 49

<sup>31</sup> Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1992). hlm. 15

<sup>32</sup> *Ibid.* hlm. 112

<sup>33</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005). hlm. 1

<sup>34</sup> <http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-perjanjian-sewa-menyewa.html>

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Berdasar definisi tersebut, maka dapat ditelaah :<sup>35</sup>

- 1) Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu persetujuan timbal balik antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa, di mana pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu kepada penyewa yang berkewajiban membayar sejumlah harga sewa.
- 2) Pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada si penyewa untuk sepenuhnya dinikmati atau dipakai dan bukan untuk dimiliki.
- 3) Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula.

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*.<sup>36</sup> Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik antara pemilik ruko maupun penyewa ruko. Sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian atau kesepakatan di mana penyewa harus membayarkan atau memberikan imbalan atau manfaat dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilik barang yang dipinjamkan.

### 2.2.2 Syarat Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa

KUH Perdata tidak menjelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tulisan. Bentuk perjanjian sewa-menyewa dalam praktek khususnya sewa-menyewa bangunan dibuat dalam bentuk tertulis. Para pihak yang menentukan substansi atau isi perjanjian sewa-menyewa biasanya yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada

---

<sup>35</sup> <http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-perjanjian-sewa-menyewa.html>

<sup>36</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perjanjian dan Perikatan*, (Jakarta : Pradya Paramita, 1987), hlm. 53

di pihak yang lemah. Pada sewa-menyewa harus ada barang yang disewakan, penyewa, pemberi sewa, imbalan dan kesepakatan antara pemilik barang dan yang menyewakan barang. Penyewa dalam mengembalikan barang atau asset yang disewakan harus mengembalikan barang secara utuh seperti pertama kali dipinjam tanpa berkurang maupun bertambah, kecuali ada kesepakatan lain yang disepakati saat sebelum barang berpindah tangan. Contoh sewa-menyewa dalam kehidupan sehari-hari misalnya seperti kontrak gedung kantor, sewa lahan tanah untuk pertanian, menyewa/carter kendaraan, sewa menyewa rumah atau rumah toko, sewa-menyewa DVD, sewa menyewa baju dan lain-lain.

Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa : Dengan membayar maka akan diperoleh kenikmatan sesuatu barang untuk suatu waktu tertentu. Mengenai apa yang diartikan dengan perkataan “memberikan kenikmatan kepada pihak lainnya untuk menggunakan suatu barang” adalah barang yang diserahkan itu tidak untuk dimiliki, sebagaimana halnya jual-beli, tetapi si pemilik menyerahkan barang tersebut untuk dipakai, dinikmati kegunaannya dan pemungutan dari hasil barang tersebut, sedangkan hak milik atas barang tetap berada di tangan yang menyerahkan barang. Dengan perkataan lain bahwa secara yuridis hak milik atas barang tetap berada di tangan si pemilik dan hanya penguasaan secara fisik saja yang berada di tangan si penyewa.<sup>37</sup>

Penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka, atau barang yang disewakan. Terkait itu, yang dapat menyerahkan barang yang disewakan tidak hanya pemilik barang saja, melainkan semua orang yang berdasarkan suatu hak yang ada padanya, berkuasa memindahkan pemakaian barang tersebut kepada orang lain. Terkait pengertian perjanjian sewa-menyewa di atas dapat dikemukakan bahwa syarat perjanjian sewa-menyewa, yaitu :<sup>38</sup>

1) Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri

Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam

---

<sup>37</sup> <http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-perjanjian-sewa-menyewa.html>

<sup>38</sup> *Ibid*

perjanjian sewa- menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.

- 2) Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa

Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewahnya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam.

- 3) Ada kenikmatan yang diserahkan

Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya. Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat diantara para pihak tentang unsur pokok perjanjian sewa-menyewa yaitu barang dan harga. KUH Perdata tidak menjelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa-menyewa dalam praktek khususnya sewa-menyewa bangunan dibuat dalam bentuk tertulis. Para pihak yang menentukan substansi atau isi perjanjian sewa-menyewa biasanya yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada dipihak yang lemah.

Peraturan tentang sewa menyewa tersebut diatur dalam ketentuan dalam bab ketujuh dari buku III KUH Perdata yang mengatur tentang segala bentuk sewa menyewa, sewa menyewa terhadap jenis barang, baik barang yang bergerak maupun barang yang tidak bergerak, sewa menyewa dengan jangka waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, karena

adanya jangka waktu dalam perjanjian sewa menyewa tersebut merupakan syarat mutlak dalam perjanjian sewa menyewa.

## 2.3 Hak Atas Tanah

### 2.3.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) menyebutkan bahwa atas dasar menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Terkait demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi (yang disebut tanah), maka yang dimiliki dengan hak atas tanah adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas sehingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>39</sup> Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksud itu bukan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, karena hanya diperbolehkan menggunakannya dan itupun ada batasnya seperti yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) dengan kata-kata : sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batasnya menurut UUPA dan peraturan-peraturan lainnya yang lebih tinggi.

Jean Jacques Rosseau dalam A.P. Parlindungan telah menempatkan persoalan pemilikan tanah rakyat sebagai bagian dari kontrak sosial (*Social Contract*), bahwa :

Untuk menentukan hak atas sebidang tanah penting dipertimbangkan siapa yang menghuni pertama kalinya. Secara hukum kedudukan penghuni pertama diakui sebagai pemiliknya bilamana memenuhi persyaratan. Pertama, tidak ada seorangpun yang menempati tanah tersebut sebelumnya. Kedua, tanah itu dikuasai hanya sekedar untuk memenuhi kebutuhan bukan

---

<sup>39</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Atas Tanah*, (Surabaya : Arkola, 2002), hlm.54

komoditi. Ketiga, proses pemilikan tidak ditentukan oleh sekedar upacara ritual, melainkan terdapat bukti atas pemilikan yang wajib dihormati oleh orang lain.<sup>40</sup>

Terkait hal tersebut, Eddy Ruchiyat menyatakan pendapatnya bahwa :

Tanah merupakan permukaan bumi, sehingga hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah misalnya bahan-bahan mineral minyak dan lainnya tidak termasuk. Terkait demikian, yang memiliki hubungan dengan tanah adalah manusia secara alamiah yaitu perseorangan, keluarga, masyarakat kesemuanya mempunyai kedudukan yang seimbang mengingat sifat penggunaan tanah kan juga bermuara pada kepentingan atau kepuasan manusia perseorangan; sedangkan kumpulan dari keseluruhan pemilikan tersebut disebut sebagai milik bangsa.<sup>41</sup>

Pada saat diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum akan terjalin suatu hubungan hukum. Adanya hubungan hukum tersebut, dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain, seperti jual beli, tukar menukar, dan lain sebagainya sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 9 UUPA.<sup>42</sup> Seseorang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah oleh UUPA dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula untuk memelihara, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut. Hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan secara semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat ataupun dengan menelantarkan tanah tersebut sehingga tidak ada manfaatnya, kedua hal tersebut dapat merugikan masyarakat.

---

<sup>40</sup> A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang Undang Pokok Agraria*, (Bandung, Mandar Maju, 2001), hlm.18

<sup>41</sup> Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, (Bandung : Alumni, 2004), hlm.18

<sup>42</sup> Pasal 9 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2

Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan tanah, dengan kata lain yang dapat mempunyai hak atas tanah secara penuh dan luas (semua macam hak), baik laki-laki maupun perempuan yaitu untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi dirinya sendiri maupun keluarganya. Bagi yang bukan Warga Negara Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sangat dibatasi sekali, hanyalah hak pakai dan hak sewa saja sebagaimana sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 11 UUPA.<sup>43</sup>

Mengenai badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua macam hak atas tanah kecuali hak milik terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah dengan peraturan perundangan saja. Tujuan pengaturan tersebut supaya tidak merugikan kepentingan-kepentingan umum, maka luas hak atas yang dapat dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau badan hukum dibatasi.<sup>44</sup>

Selanjutnya menurut pendapat yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, hak atas tanah adalah :

Hak yang memberikan wewenang kepada yang empunya hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki. Perkataan menggunakan pada hak atas tanah mengandung arti bahwa pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang menggunakan tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan mengambil manfaat pada hak atas tanah mengandung pengertian bahwa pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang menggunakan tanah selain untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya untuk pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.<sup>45</sup>

Hierarki hak atas tanah menurut hukum agraria nasional terdiri atas beberapa hak, yaitu : (1) Hak bangsa Indonesia atas tanah ; (2) Hak menguasai

---

<sup>43</sup> Pasal 11 UUPA menyatakan bahwa hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan dalam Pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.

<sup>44</sup> Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia dalam Teori dan Praktik*, (Bandung : Masa Baru, 1992), hlm.9

<sup>45</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta, Karunika, 1998), hlm.12

negara atas tanah ; (3) Hak ulayat masyarakat hukum adat ; dan Hak-hak perseorangan. Lahirnya UUPA sebagai implementasi dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Tahun 1945, sehingga tercipta unifikasi dalam bidang hukum agraria di Indonesia dan menghapuskan dualisme hukum yang terdapat di masa kolonial dimana peraturan yang berlaku didasarkan pada hukum adat dan hukum barat.

### 2.3.2 Bentuk-Bentuk Hak Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUPA diatur, bahwa atas dasar hak menguasai dari negara itu, ditetapkan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Selanjutnya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah tersebut diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, macam-macam hak atas tanah tersebut adalah :

#### 1) Hak milik

Hak Milik, dalam ketentuan Pasal 20 UUPA hak milik adalah : Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Hak Milik dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, badan hukum seperti perseroan. Perusahaan swasta, maupun perusahaan milik negara tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik. Pengecualian terhadap badan-badan hukum ini ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yang pada umumnya hanyalah badan hukum seperti bank-bank milik pemerintah, koperasi, dan badan-badan sosial keagamaan. Kartini Kartono menyebutkan bahwa : <sup>46</sup> hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya.

---

<sup>46</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2005), hlm.30

## 2) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dalam ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa : Luas minimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah lima hektar ; Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada perorangan adalah dua puluh lima hektar ; dan Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada badan hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang dibidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna di bidang yang bersangkutan. Kartini Kartono menyebutkan bahwa : <sup>47</sup> Dalam hal Hak Guna Usaha, selain orang perseorangan Warga Negara Indonesia tunggal, badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

## 3) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan, Dalam ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa : Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi 20 tahun. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah disebutkan bahwa yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah : (a) Warga Negara Indonesia; dan (b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Kartini Kartono menyebutkan bahwa : <sup>48</sup> Pemilik Hak Guna Bangunan adalah berbeda dengan pemegang hak milik atas atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan atau dalam konotasi yang lebih umum pemegang hak

---

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm.149

<sup>48</sup> *Ibid*, hlm.189

guna bangunan bukanlah pemegang hak milik dari tanah atas bangunan yang didirikan.

4) Hak Pakai

Hak Pakai, dalam ketentuan Pasal 41 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan tentang hak pakai, yaitu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian. Kartini Kartono menyebutkan pendapatnya bahwa :<sup>49</sup> hak pakai atas hak milik yang lahir dari perjanjian memberikan kewenangan kepada pemegang hak pakai untuk memanfaatkan tanah yang bukan miliknya tersebut tetapi tidak untuk dikelola lebih lanjut, maupun dalam rangka kepentingan bangunan di atas tanah milik orang lain tersebut.

5) Hak sewa

Hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam Pasal 44 dan 45 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960. Kartini Kartono menyebutkan pendapatnya bahwa :<sup>50</sup> dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”.

6) Hak membuka tanah dan Hak memungut-hasil-hutan

Hak membuka tanah dan hasil hutan adalah hak yang berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. Dengan pembukaan tanah saja, bukan berarti yang membukanya lantas memperoleh hak atas tanah tersebut, tetapi tanah tersebut haruslah ia benar-benar usahakan, baru kemudian dapat menjadi suatu hak. Kartini Kartono menyebutkan pendapatnya bahwa :<sup>51</sup> Begitu juga dengan memungut hasil hutan secara sah begitu saja tidaklah lantas ia memperoleh suatu hak, tetapi pemungutan

---

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm.245

<sup>50</sup> *Ibid*, hlm.261

<sup>51</sup> *Ibid*, hlm.289

hasil hutan itu ia lakukan bersamaan dengan pembukaan dan pengusahaan tanah itu secara nyata

- 7) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Macam-macam hak tersebut di atas termasuk hak perdata (*privat rechtelijke*) dan merupakan hak kebendaan yang boleh dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan. Selain hak milik sebagai hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa dan hak-hak lainnya yang ditetapkan dengan undang-undang lain.

## **2.4 Putusan Pengadilan**

### **2.4.1 Pengertian Putusan Pengadilan**

Putusan Pengadilan merupakan suatu yang sangat diinginkan atau dinanti-nantikan oleh pihak-pihak yang berperkara untuk menyelesaikan sengketa mereka dengan sebaik-baiknya, sebab dengan putusan tersebut pihak-pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi. Apabila Hakim telah memeriksa suatu perkara yang diajukan kepadanya . ia harus menyusun putusan dengan baik dan benar. Putusan itu harus diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum, guna mengakhiri sengketa yang diperiksanya. Putusan hakim tersebut disusun apabila pemeriksaan sudah selesai dan pihak-pihak yang berperkara tidak lagi menyampaikan sesuatu hal kepada Hakim yang memeriksa perkaranya.<sup>52</sup>

Untuk dapat memberikan putusan pengadilan yang benar-benar menciptakan kepastian hukum dan mencerminkan keadilan, maka Hakim sebagai aparatur negara dan sebagai wakil dari Tuhan yang melaksanakan peradilan harus benar-benar mengetahui duduk perkara yang sebenarnya dan peraturan hukum yang akan diterapkan baik peraturan hukum yang tertulis

---

<sup>52</sup> Abdul Manan, *Putusan Pengadilan*, (Bandung : Insan Pressindo Karya Persada Utama, 1998), hlm. 291

dalam perUndang-Undangan maupun peraturan hukum yang tidak tertulis baik itu hukum adat atau hukum agama.<sup>53</sup>

Riduan Syahrani dalam Mohammad Taufik Makarao mengemukakan, Putusan Pengadilan adalah pernyataan Hakim yang diucapkan pada sidang pengadilan yang terbuka untuk umum untuk menyelesaikan sengketa atau mengakhiri perkara perdata.<sup>54</sup> Sudikno Mertokusumo dalam Mohammad Taufik Makarao mengemukakan, Putusan Hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut Putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh Hakim di persidangan.<sup>55</sup>

Berdasarkan definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa Putusan Pengadilan adalah pernyataan Hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis yang diucapkan pada sidang pengadilan terbuka untuk umum yang bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antar para pihak.<sup>56</sup> Terkait hal itu tujuan suatu proses di pengadilan adalah untuk memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, artinya putusan Hakim tidak dapat di ubah lagi karena dengan adanya putusan hakim ini hubungan antara kedua belah pihak yang berperkara ditetapkan untuk selama-lamanya dengan maksud supaya, apabila tidak ditaati secara sukarela maka dapat dipaksakan dengan bantuan alat-alat negara.

#### 2.4.2 Dasar Hukum Putusan Pengadilan

Dasar hukum beracara di Pengadilan yang berlaku di Indonesia sampai dengan saat ini, masih menggunakan aturan hukum acara perdata yang terdapat dalam HIR, Rbg dan RV<sup>57</sup>, mengatur tentang pengajuan tuntutan hak

---

<sup>53</sup> Moh Taufik Makarao, *Pokok – pokok Hukum Acara Perdata*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2004), hlm. 124

<sup>54</sup> *Ibid*, hlm. 124

<sup>55</sup> *Ibid*, hlm. 125

<sup>56</sup> *Ibid*, hlm. 126

<sup>57</sup> HIR singkatan dari *Het Indonesisch Regelement* berlaku khusus di Jawa dan Madura, sedangkan Rbg atau *reglement buitengewesten* berlaku untuk kepulauan lainnya di

yang dilakukan oleh atau terhadap satu atau lebih dengan melibatkan orang banyak dapat dilakukan dengan lembaga kumulasi, bertujuan untuk menjamin pelaksanaan peradilan yang sederhana, cepat serta biaya ringan. Terkait demikian lembaga kumulasi ini akan tidak efektif dan tidak praktis apabila jumlah penggugat dan/atau tergugat tersebut ternyata berjumlah ribuan orang, karena akan menyulitkan baik dalam mencantumkan identitas orang perorang serta dalam melakukan pemberitahuan kepada seluruh pihak yang berperkara, pada akhirnya akan memperlambat proses beracara di Pengadilan.<sup>58</sup>

Hukum acara perdata adalah rangkaian peraturan-peraturan yang memuat tata cara bagaimana orang harus bertindak terhadap dan dimuka pengadilan dan tata cara bagaimana pengadilan itu harus bertindak, satu sama lain untuk melaksanakan berjalannya peraturan-peraturan hukum perdata. Hukum acara perdata merupakan hukum formil yang harus dijalani sesuai dengan apa yang telah diatur didalamnya. Tanpa adanya hukum acara perdata, maka mustahil hukum perdata materil dapat dilaksanakan. Putusan pengadilan adalah merupakan salah satu dari dari hukum acara formil yang akan dijalani oleh para pihak yang terkait dalam perkara perdata. Berdasar beberapa proses yang dilakukan oleh para pihak yang berperkara, putusan dan bagaimana putusan itu dilaksanakan adalah tahapan yang menjadi tujuan.<sup>59</sup>

Putusan hakim atau yang lazim disebut dengan istilah putusan pengadilan adalah merupakan sesuatu yang sangat diinginkan oleh para pihak yang berperkara guna menyelesaikan sengketa yang dihadapi, dengan putusan hakim akan mendapatkan kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi. Dengan demikian bahwa, suatu putusan hakim merupakan suatu pernyataan yang dibuat secara tertulis oleh hakim sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang untuk itu yang diucapkan dimuka persidangan sesuai dengan perundangan yang ada yang menjadi hukum bagi para pihak yang mengandung perintah kepada suatu pihak supaya melakukan suatu perbuatan atau supaya jangan melakukan suatu perbuatan yang harus ditaati.

---

Indonesia, sedangkan untuk masalah yang tidak diatur dalam HIR dan RBg diatur dalam RV atau *Reglement of de Burgerlijke Rechtvoerding*

<sup>58</sup> *Ibid*, hlm.46

<sup>59</sup> Sumber Internet [http://edoc.pta-mataram.go.id/sys-content/uploads/file/eDoc/Artikel/ArtikelKompetensi\\_Absolut\\_Perkara\\_Waris.pdf](http://edoc.pta-mataram.go.id/sys-content/uploads/file/eDoc/Artikel/ArtikelKompetensi_Absolut_Perkara_Waris.pdf) diakses tanggal 11 Maret 2016

Sesuai dengan ketentuan Pasal 178 HIR, Pasal 189 RBG, apabila pemeriksaan perkara selesai, Majelis hakim karena jabatannya melakukan musyawarah untuk mengambil putusan yang akan diajukan. Proses pemeriksaan dianggap selesai apabila telah menempu tahap jawaban dari tergugat sesuai dari Pasal 121 HIR, Pasal 113 Rv, yang dibarengi dengan replik dari penggugat berdasarkan Pasal 115 Rv, maupun duplik dari tergugat, dan dilanjutkan dengan proses tahap pembuktian dan konklusi. Jika semua tahapan ini telah tuntas diselesaikan, Majelis menyatakan pemeriksaan ditutup dan proses selanjutnya adalah menjatuhkan atau pengucapan putusan. Mendahului pengucapan putusan itulah tahap musyawarah bagi Majelis untuk menentukan putusan apa yang hendak dijatuhkan kepada pihak yang berperkara. Perlu dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan putusan pada uraian ini adalah putusan peradilan tingkat pertama.

#### **2.4.3 Macam-Macam Putusan**

Pasal 185 HIR / 196 RBG menentukan, Putusan yang bukan putusan akhir walaupun harus diucapkan dalam persidangan, tidak dibuat secara terpisah, melainkan hanya dituliskan dalam berita acara persidangan saja. Kedua pihak dapat meminta supaya kepada mereka diberi salinan yang sah dari putusan itu dengan ongkos sendiri. Selanjutnya Pasal 190 (1)/201 (1) RBG menentukan, bahwa putusan sela hanya dapat dimintakan banding bersama-sama permintaan banding terhadap putusan akhir.

Pada prinsipnya dalam ketentuan hukum acara perdata mengenal beberapa bentuk putusan, namun tidak disebutkan dan dimuat dalam HIR, oleh karena HIR dahulu dibuat untuk mengadili golongan Bumiputera dan sengaja dibuat sesederhana mungkin. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka putusan dapat dibedakan atas dua macam, yaitu :

##### **1) Putusan Sela (*tussen vonnis*)**

Putusan sela adalah putusan yang dijatuhkan sebelum putusan akhir yang diadakan dengan tujuan untuk memungkinkan atau mempermudah kelanjutan pemeriksaan perkara. Pada hukum acara dikenal beberapa macam putusan sela, yaitu :

- a) Putusan *Preparatoir*, yaitu Putusan persiapan mengenai jalannya pemeriksaan untuk melancarkan segala sesuatu guna mengadakan putusan akhir, sebagai contoh : putusan untuk menolak pengunduran pemeriksaan saksi.<sup>60</sup>
- b) Putusan *Interlocutoir*, yaitu Putusan dimana hakim sebelumnya memberikan putusan kepada salah satu pihak supaya membuktikan hal sesuatu, atau putusan yang memerintahkan pemeriksaan setempat, karena putusan ini menyangkut masalah pembuktian, maka putusan *Interlocutoir* akan mempengaruhi putusan akhir.<sup>61</sup>
- c) Putusan *Insidentiel*, yaitu Putusan sela yang diambil secara insidental, hal ini terjadi misalnya karena kematian kuasa dari salah satu pihak (tergugat atau Penggugat), dan lain sebagainya.<sup>62</sup>
- d) Putusan *Provisionil*, yaitu Putusan yang menjawab tuntutan provisi yaitu permintaan pihak yang berperkara agar diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan. Misalnya : dalam perceraian sebelum pokok perkara dijatuhkan, istri minta dibebaskan dari kewajiban untuk tinggal bersama suami, karena suaminya suka menganiaya.<sup>63</sup>

## 2) Putusan Akhir (*eind vonnis*)

Putusan Akhir adalah Putusan yang mengakhiri pemeriksaan di persidangan, baik yang melalui semua tahap pemeriksaan maupun yang tidak/belum menempuh semua tahap pemeriksaan.<sup>64</sup> Dapat juga diartikan putusan akhir adalah putusan yang mengakhiri perkara pada tingkat pemeriksaan pengadilan, meliputi pengadilan tingkat pertama, pengadilan tinggi dan Mahkamah Agung.<sup>65</sup>

---

<sup>60</sup> Moh Taufik Makarao, *Op Cit*, hlm. 129

<sup>61</sup> *Ibid*, hlm. 129

<sup>62</sup> Darwan Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, (Jakarta : PT.Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 207

<sup>63</sup> Moh Taufik Makarao, *Op Cit*, hlm. 130

<sup>64</sup> H.A Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 1998), hlm. 247

<sup>65</sup> Moh Taufik Makarao, *Op Cit*, hlm. 129

Demikian bentuk-bentuk putusan yang dikenal dalam hukum perdata, sebagai maifestasi pertimbangan hakim dalam suatu perkara yang diajukan oleh para pihak.



### **BAB III**

#### **PEMBAHASAN**

#### **3.1 Penguasaan Tanah Hibah Yang Disewakan Oleh Para Tergugat Sebagai Perbuatan Melawan Hukum**

Sebagaimana telah disebutkan bahwasanya masalah warisan merupakan masalah yang sensitif, hal tersebut terkait dengan sifat harta waris yang bersifat duniawi, karena jika pembagiannya dirasa tidak adil akan mengakibatkan sengketa antara para pihak yang merasa lebih berhak. Terkait hal tersebut, salah satu masalah yang dikaji dalam hal ini adalah sengketa menyangkut tanah warisan. Sengketa warisan dan pemecahannya salah satu sumber obyek sengketa dalam kehidupan sehari-hari antar manusia satu dengan manusia yang lain, terutama dalam suatu keluarga yang dulunya bersatu kemudian bercerai-berai adalah persoalan pembagian warisan yang tidak proporsional sesuai dengan hukum yang berlaku.

Terkait hal tersebut, sebagaimana contoh kasus yang dikaji dalam pembahasan skripsi ini dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 351/K/PDT/2014 terkait masalah sengketa waris dalam sebuah keluarga, dalam perkara antara : Erni Sumiyati sebagai Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding, melawan : Hj.Sarni binti H.Sa'adi; H.M. Eddi Syahroni bin H. Sa'adi, Syamsudin bin H.Sa'adi, Herna binti H. Sa'adi, Suherman bin H. Sa'adi, Suryadi bin Sa'adi; dan Sri Suryani bin H. Sa'adi, sebagai para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/Para Terbanding dan PT. Satelit Palapa Indonesia, selaku Turut Termohon Kasasi I juga Turut Termohon Kasasi II dahulu Tergugat VIII/Terbanding VIII.

Penggugat dan Para Tergugat adalah anak kandung yang sah dari almarhum H. Sa'adi bin Karjan, yang telah meninggal dunia pada tanggal 7 Mei 2003 karena sakit. Selama berumah tangga tersebut almarhum H. Sa'adi bin Karjan dengan Hj. Ening binti H. Suwe telah dikarunia 8 (delapan) anak, masing-masing bernama ; Hj. Sarni binti H. Sa'adi, anak perempuan; H. M.

Eddi Syahroni bin H. Sa'adi, anak laki-laki; Syamsudin bin H. Sa'adi, anak laki-laki; Herni (Erni Sumiyati) binti H. Sa'adi, anak perempuan; Herna binti H. Sa'adi, anak perempuan; Suherman bin H. Sa'adi, anak laki-laki; Suryadi bin Sa'adi, anak laki-laki; dan Sri Suryani binti H. Sa'adi, anak perempuan.

Sebelum almarhum H Sa'adi bin Karjan meninggal dunia, memiliki harta yaitu berupa sebidang tanah seluas 3.145 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus empat puluh lima meter persegi), sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1752 atas nama Sa'adi yang dikenal terletak di Kelurahan Sukasari Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Provinsi Jawa Barat. Harta tersebut pada tahun 1993 dimana pada tahun itu alm. Sa'adi dalam keadaan sehat dan hidup, sudah dibagi-bagikan tanah tersebut kepada kedelapan anak-anak kandungnya. Sesuai dengan pembagian alm. H. Sa'adi pada tahun 1993 tersebut kepada kedelapan anak-anaknya, yaitu Penggugat dan Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VII, yaitu bahwa pembagian anak laki-laki mendapat 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) dan anak perempuan mendapat 350 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh meter persegi).

Pada tahun 1993 tersebut Penggugat (Erni Sumiyati binti H.Sa'adi) (perempuan), selaku anak perempuan mendapat bagian 2 bidang tanah dari harta almarhum H. Sa'adi bin Karjan sebagai berikut Tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 405, yang dikenal terletak di Jalan Jendral Sudirman RT 02/RW 07, Kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang dan Tanah seluas 280 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 407, yang dikenal terletak di Jalan Jendral Sudirman RT 02/RW 07, Kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang. Oleh karena keadaan ekonomi keuangan dari Penggugat dan juga waktu yang belum tepat, dari tahun 1993 tersebut, Penggugat belum melakukan pengurusan balik nama tanah pemberian orang tua atau ayah Penggugat.

Bahwa sepuluh tahun kemudian, oleh karena usia yang sudah lanjut dan ayah dari Penggugat juga dalam keadaan sakit maka alm. H. Sa'adi bin Karjan telah meninggal dunia karena sakit pada hari Rabu tanggal 7 Mei 2003,

sesuai Surat Keterangan Kematian Nomor 474.3/291.Pem/2011. Pada tahun 2001, tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, secara melawan hukum atas tanah *a quo* yang adalah milik kepunyaan Penggugat yang berasal dari hadiah Pemberian orang tua Penggugat (alm. H. Sa'adi bin Karjan), dengan bukti kepemilikan SHM 407 luas tanah 280 m<sup>2</sup> atas nama alm. H. Sa'adi, telah dikontrakkan atau disewakan kepada pihak lain secara melawan hukum Para Tergugat yaitu kepada PT. Satelit Palapa Indonesia (Tergugat VIII). Bahwa masa sewa tanah tahap pertama tersebut adalah 10 tahun sudah berakhir pada tanggal 10 September 2011 dengan harga Rp.195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah). Bahwa uang sewa senilai Rp.195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) tidak diberikan kepada Penggugat melainkan dimiliki oleh Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VII, sesuai Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 442/PKS/STL/P&CS/XI/2001 antara Eddi Syahroni (Tergugat II) dengan PT. Satelit Indonesia (Tergugat VIII).

Berdasarkan kasus posisi tersebut di atas bahwa pada dasarnya penggugat mendalilkan gugatan yang diajukan ke pengadilan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini Penggugat telah merasa mengalami kerugian sejak 10 September 2001 sampai dengan 10 September 2011 yaitu materil sebesar Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah). Sampai saat gugatan perbuatan melawan hukum tersebut diajukan, sesuai dengan kondisi yang ada di lapangan diatas tanah Penggugat dan sesuai dengan keterangan Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VII, tanpa seizin dari Penggugat, Para Tergugat secara melawan hukum telah membuat perjanjian tahap II (dua) yaitu perjanjian sewa menyewa antara Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VII dengan Tergugat VIII. Bahwa tiap Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut (Pasal 1365 KUH Perdata). Bahwa yang dimaksud dengan melawan hukum, sesuai dengan putusan Hoge Raad 31 Januari 1919 adalah :

- (a) Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
- (b) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau

- (c) Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau
- (d) Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri sendiri atau barang orang lain.

Untuk adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH), tidak dipersyaratkan adanya keempat macam kriteria tersebut pada poin 20 secara kumulatif, melainkan dengan dipenuhinya salah satu kriteria diatas secara alternatif, yang berarti telah terpenuhi pula syarat untuk adanya perbuatan melawan hukum.<sup>67</sup> Perbuatan melawan hukum pada pokoknya merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum, perbuatan melawan hukum baik hukum tertulis maupun tidak tertulis. Terkait hal ini Penggugat mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya setiap Perjanjian Sewa Menyewa tahap I (satu) yang mulai 10 September 2001 sampai dengan 10 September 2011 dan Perjanjian Sewa Menyewa tahap II sejak 10 September 2011 sampai dengan gugatan ini diajukan Penggugat, yaitu perjanjian diantara Para Tergugat dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum dan oleh karenanya dinyatakan batal demi hukum.

Perbuatan Tergugat yang telah menyewakan tanah warisan milik Penggugat tanpa ijin adalah sebagai bentuk perbuatan melawan hukum, sebagai dasar dalil gugatan secara perdata. Perbuatan Melawan Hukum dalam Ketentuan Hukum Perdata disebutkan dalam Pasal 1365 KUH Perdata<sup>68</sup>, maka yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang karena kesalahannya sehingga menimbulkan akibat yang merugikan pihak lain. Kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan yang melawan hukum tersebut antara lain kerugian-kerugian dan perbuatan itu harus ada hubungannya yang langsung, kerugian itu disebabkan karena kesalahan pembuat kesalahan. Kesalahan

---

<sup>67</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum ; Suatu Pendekatan Kontemporer*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 36

<sup>68</sup> Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa : “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti *kerugian*”

adalah apabila pada pelaku ada kesengajaan atau kealpaan (kelalaian).<sup>69</sup> Perbuatan melawan hukum tidak hanya terdiri atas satu perbuatan, tetapi juga dalam tidak berbuat sesuatu. Pada ketentuan Pasal 1367 KUH Perdata ditentukan pula bahwa setiap orang tidak saja bertanggungjawab terhadap kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga terhadap kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan orang-orang yang ditanggungnya, atau karena barang-barang yang berada dibawah pengawasannya.

Perbuatan melawan hukum adalah suatu istilah yang sudah sangat populer dalam kehidupan bermasyarakat. Hampir semua orang pernah mendengar istilah perbuatan melawan hukum. Ironisnya, belum tentu semua orang tahu akan makna yang sesungguhnya dari perbuatan melawan hukum. Dinamakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum pada umumnya. Hukum bukan saja berupa ketentuan-ketentuan undang-undang, tetapi juga aturan-aturan hukum tidak tertulis, yang harus ditaati dalam hidup bermasyarakat.<sup>70</sup>

Perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan *onrechmatige daad* dan dalam bahasa Inggris disebut *tort*. Kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berarti salah (*wrong*). Khususnya dalam bidang hukum, kata *tort* itu sendiri berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi dalam suatu perjanjian kontrak.<sup>71</sup> Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum disebut *onrechmatige daad* dalam sistem hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya. Kata "*tort*" berasal dari kata latin "*torquere*" atau "*tortus*" dalam bahasa Perancis, seperti kata "*wrong*" berasal dari kata Perancis "*wrung*" yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*).<sup>72</sup>

---

<sup>69</sup> Charles Dulles Marpaung., *Pemahaman Mendengar Atas Usaha Leasing*, (Jakarta : Integritas Press, 1985) hlm.72

<sup>70</sup> *Ibid*, hlm. 16

<sup>71</sup> Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung : Alumni, 1982), hlm. 15

<sup>72</sup> *Ibid*, hlm. 16

Pasal 1365 KUH Perdata sebagai pasal yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum memegang peranan penting dalam hukum perdata memuat ketentuan sebagai berikut : “*Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.*” Berdasar pasal tersebut dapat dilihat bahwa untuk mencapai suatu hasil yang baik dalam melakukan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum maka harus dipenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut :<sup>73</sup>

1. Perbuatan yang melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang. Dengan perkataan lain melawan hukum ditafsirkan sebagai melawan undang-undang. Terkait kasus yang dikaji bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan adalah dengan adanya perbuatan Tergugat I-VII menyewakan tanah milik Penggugat yang menjadi objek sengketa pada tahun 2001, tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, secara melawan hukum atas tanah *a quo* yang adalah milik kepunyaan Penggugat yang berasal dari hadiah Pemberian orang tua Penggugat (alm. H. Sa’adi bin Karjan), dengan bukti kepemilikan SHM 407 luas tanah 280 m<sup>2</sup> atas nama alm. H. Sa’adi, telah dikontrakkan atau disewakan kepada pihak lain secara melawan hukum Para Tergugat yaitu kepada PT Satelit Palapa Indonesia (Tergugat VIII). Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Perbuatan disini meliputi perbuatan aktif (berbuat sesuatu) maupun pasif (tidak berbuat sesuatu), padahal secara hukum orang tersebut diwajibkan untuk patuh terhadap perintah undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (*public order and morals*).
2. Harus ada kesalahan, syarat kesalahan ini dapat diukur secara :
  - a) Obyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya

---

<sup>73</sup> *Ibid*, hlm. 18

akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat.

- b) Subyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya.

Terkait adanya unsur kesalahan tersebut, perbuatan menyewakan tanah yang dilakukan oleh para Tergugat I-VII dalam hal ini dilakukan tanpa seijin Penggugat selaku pemilik hak atas tanah tersebut karena merupakan hibah wasiat yang dilakukan oleh pewaris kepada Penggugat selaku ahli waris. Para Tergugat seharusnya mengetahui bahwa perbuatan menyewakan tanah yang bukan menjadi bagian dari Tergugat I-VII yang sama-sama merupakan ahli waris tersebut adalah suatu kesalahan yang dapat menyebabkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah, sehingga dikaitkan dengan unsur objektif dan subjektif dalam hal ini telah terpenuhi.

3. Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib membayar ganti rugi. Sehubungan dengan kesalahan in terdapat dua kemungkinan :
  - a) Orang yang dirugikan juga mempunyai kesalahan terhadap timbulnya kerugian. Dalam pengertian bahwa jika orang yang dirugikan juga bersalah atas timbulnya kerugian, maka sebagian dari kerugian tersebut dibebankan kepadanya kecuali jika perbuatan melawan hukum itu dilakukan dengan sengaja.
  - b) Kerugian ditimbulkan oleh beberapa pembuat. Jika kerugian itu ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang maka terhadap masing-masing orang yang bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya.

Terkait dengan dua hal tersebut, di atas bahwa perbuatan melawan hukum dilakukan oleh Tergugat I-VII berupa menyewakan tanah milik Penggugat yang menjadi objek sengketa pada tahun 2001, tanpa

sepengetahuan dan seizin Penggugat, telah menimbulkan kerugian secara materiil bagi Penggugat, karena uang hasil sewa tersebut dinikmati bersama oleh Tergugat I-VII sebagai pihak yang tidak berhak. Manakala pelaku tidak melaksanakan apa yang diwajibkan oleh undang-undang, ketertiban umum dan atau kesusilaan, maka perbuatan pelaku dalam hal ini dianggap telah melanggar hukum, sehingga mempunyai konsekwensi tersendiri yang dapat dituntut oleh pihak lain yang merasa dirugikan.

4. Harus ada kerugian yang ditimbulkan. Dalam pengertian bahwa kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa :

- a) Kerugian materiil, dimana kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Jadi pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh.
- b) Kerugian idiil, dimana perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat idiil seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.

Untuk menentukan luasnya kerugian yang harus diganti umumnya harus dilakukan dengan menilai kerugian tersebut, untuk itu pada azasnya yang dirugikan harus sedapat mungkin ditempatkan dalam keadaan seperti keadaan jika terjadi perbuatan melawan hukum. Pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi tidak hanya kerugian yang telah ia derita pada waktu diajukan tuntutan akan tetapi juga apa yang ia akan derita pada waktu yang akan datang. Terkait dengan kasus yang dikaji bahwasanya dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan adalah dengan adanya perbuatan Tergugat I-VII berupa menyewakan tanah milik Penggugat yang menjadi objek sengketa pada tahun 2001, tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, telah

menimbulkan kerugian secara materiil bagi Penggugat, karena uang hasil sewa tersebut dinikmati bersama oleh Tergugat I-VII sebagai kerugian materiil bagi Penggugat. Kerugian yang dialami dalam hal ini sebagaimana didalilkan oleh Penggugat adalah masa sewa tanah tahap pertama tersebut adalah 10 tahun sudah berakhir pada 10 September 2011 dengan harga Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah). Bahwa uang sewa senilai Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) tidak diberikan kepada Penggugat melainkan dimiliki oleh Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VII, sesuai Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 442/PKS/STL/P&CS/XI/2001 antara Eddi Syahroni (Tergugat II) dengan PT.Satelit Indonesia (Tergugat VIII).

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Untuk memecahkan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, terdapat dua teori yaitu :
  - a) *Condition sine qua non*, menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab jika perbuatannya *condition sine qua non* menimbulkan kerugian (yang dianggap sebagai sebab dari pada suatu perubahan adalah semua syarat-syarat yang harus ada untuk timbulnya akibat)
  - b) *Adequate veroorzaking*, menurut teori ini si pembuat hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari pada perbuatan melawan hukum.

Hubungan kausal merupakan salah satu ciri pokok dari adanya suatu perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum dalam hal ini harus dilihat secara materiil. Dikatakan materiil karena sifat perbuatan melawan hukum dalam hal ini harus dilihat sebagai suatu kesatuan tentang akibat yang ditimbulkan olehnya terhadap diri pihak korban. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang

secara faktual telah terjadi. Teori penyebab kira-kira adalah lebih menekankan pada apa yang menyebabkan timbulnya kerugian terhadap korban, apakah perbuatan pelaku atau perbuatan lain yang justru bukan dikarenakan bukan suatu perbuatan melawan hukum. Namun dengan adanya suatu kerugian, maka yang perlu dibuktikan adalah hubungan antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang ditimbulkan. Terkait dengan kasus tersebut di atas bahwasanya karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap properti atau milik Penggugat telah nyata-nyata membawa kerugian terhadap pihak Penggugat. Bahwa Penggugat mengalami kerugian sejak 10 September 2001 sampai dengan 10 September 2011 yaitu materil sebesar Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah); Pada saat gugatan perbuatan melawan hukum diajukan, sesuai dengan kondisi yang ada di lapangan diatas tanah Penggugat dan sesuai dengan keterangan Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VII, tanpa seijin dari Penggugat, Para Tergugat secara melawan hukum telah membuat perjanjian tahap II (dua) yaitu perjanjian sewa menyewa antara Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VII dengan Tergugat VIII. Bahwa tiap Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut (Pasal 1365 KUH Perdata).

Berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dikaitkan dengan kasus yang dikaji bahwasanya suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, jika memenuhi unsur-unsur perbuatan antara lain adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kerugian bagi korban, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Subekti dan Tjitrosudibio menterjemahkannya sebagai berikut :  
“Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu,

mengganti kerugian tersebut”.<sup>74</sup> Para pihak yang melakukan perbuatan hukum itu disebut sebagai subjek hukum yaitu bisa manusia sebagai subjek hukum dan juga badan hukum sebagai subjek hukum.

Ada 3 (tiga) kategori perbuatan melawan hukum, yaitu (1) Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, (2) Perbuatan melawan hukum tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian, dan (3) Perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Bila dilihat dari model pengaturan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perbuatan melawan hukum lainnya, dan seperti juga di negaranegara dalam sistem hukum Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum di Indonesia adalah sebagai berikut :<sup>75</sup>

- 1) Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), seperti terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.
- 2) Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian seperti terdapat dalam Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.
- 3) Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas seperti dalam Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

Suatu pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut secara langsung melanggar hak subjektif orang lain, serta disyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan hukum tertulis dan tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembenar menurut hukum. Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUH Perdata. Tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pembuat yang bersalah untuk mengganti kerugian (Pasal 1365 KUH Perdata). Dinamakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum pada umumnya.

---

<sup>74</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1992), hlm 34

<sup>75</sup> *Ibid*, hlm.81

Perbuatan Tergugat I-VII merupakan perbuatan melawan hukum dengan menyewakan tanah milik Penggugat yang menjadi objek sengketa pada tahun 2001, tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, secara melawan hukum atas tanah *a quo* yang adalah milik kepunyaan Penggugat yang berasal dari hadiah Pemberian orang tua Penggugat (alm. H. Sa'adi bin Karjan), dengan bukti kepemilikan SHM 407 luas tanah 280 m<sup>2</sup> atas nama alm. H. Sa'adi, telah dikontrakkan atau disewakan kepada pihak lain secara melawan hukum Para Tergugat yaitu kepada PT Satelit Palapa Indonesia (Tergugat VIII). Dengan adanya perbuatan melawan hukum tersebut pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 71/Pdt.G/2012/PN.Tng tanggal 5 Februari 2013 yang pada salah satu amarnya, menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII untuk membayar bagian Penggugat dari hasil sewa yang telah diterima dari Tergugat VIII sebesar Rp.24.375.000,00 (dua puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). Putusan tersebut kembali dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 56/Pdt./2013/PT.Btn.

Dasar hukum penggantian kerugian akibat perbuatan melawan hukum tersebut adalah ketentuan Pasal 1365, 1366 dan 1367 KUH Perdata<sup>76</sup> ditentukan pula bahwa setiap orang tidak saja bertanggungjawab terhadap kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga terhadap kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan orang-orang yang ditanggungnya, atau karena barang-barang yang berada dibawah pengawasannya. Perbuatan melawan hukum titik tolak dasar gugatannya adalah kepentingan pihak tertentu yang sirugikan oleh perbuatan pihak

---

<sup>76</sup> Akibat perbuatan melawan hukum diatur pada Pasal 1365 sampai dengan 1367 KUHPerdata. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa : *Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian.* Sedangkan Pasal 1366 KUHPerdata, menyebutkan: *Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya.* Pasal 1367 KUHPerdata, menyebutkan bahwa : *“Seorang tidak saja bertanggung-jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada di bawah pengawasannya”.*

lainnya, meskipun diantara para pihak tidak terdapat suatu hubungan hukum keperdataan yang bersifat kontraktual (dalam arti kausalitas). Terkait hal ini landasan gugatannya cukup dibuktikan apakah perbuatan pelaku benar telah merugikan pihak lain. Dengan kata lain, pengajuan dari adanya perbuatan atau peristiwa gugatan perbuatan melawan hukum semata-mata hanya terorientasi pada akibat yang ditimbulkan yang mengakibatkan pihak lain mengalami kerugian.

Berdasarkan kutipan pasal tersebut di atas, secara umum memberikan gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekwensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami.<sup>77</sup>

Penggantian kerugian sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum, sebagaimana telah disinggung diatas, dapat berupa penggantian kerugian materiil dan immateriil. Lazimnya, dalam praktek penggantian kerugian dihitung dengan uang, atau disetarakan dengan uang disamping adanya tuntutan penggantian benda atau barang-barang yang dianggap telah mengalami kerusakan/perampasan sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum pelaku. Jika mencermati perumusan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, secara limitatif menganut asas hukum bahwa penggantian kerugian dalam hal terjadinya suatu perbuatan melawan hukum bersifat wajib. Bahkan, dalam berbagai kasus yang mengemuka di pengadilan, hakim seringkali secara *ex-officio* menetapkan penggantian kerugian meskipun pihak korban tidak menuntut kerugian yang dimaksudkan.

Secara teoritis penggantian kerugian sebagai akibat dari suatu perbuatan melawan hukum dapat diklasifikasikan dalam 2 (dua) bagian, yaitu kerugian yang bersifat aktual dan kerugian di masa yang akan datang :

Kerugian yang bersifat aktual (*actual loss*) dan kerugian yang akan datang. Dikatakan kerugian yang bersifat actual adalah

---

<sup>77</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.Cit.*, hlm 36

kerugian yang mudah dilihat secara nyata atau fisik, baik yang bersifat materiil dan immateriil. Kerugian ini didasarkan pada hal-hal kongkrit yang timbul sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum dari pelaku. Kerugian yang bersifat dimasa mendatang adalah kerugian-kerugian yang dapat diperkirakan akan timbul dimasa mendatang akibat adanya perbuatan melawan hukum dari pihak pelaku. Kerugian ini seperti pengajuan tuntutan pemulihan nama baik melalui pengumuman di media cetak dan atau elektronik terhadap pelaku. Ganti kerugian jatinya dapat dibayangkan dimasa mendatang dan akan terjadi sdimasa mendatang ini haruslah didasarkan pula pada kerugian yang seecara nyata.<sup>78</sup>

Tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pembuat yang bersalah untuk mengganti kerugian (Pasal 1365 KUHPerdara). Secara prinsip, pelaku Perbuatan Melawan Hukum telah melakukan perbuatan yang mengakibatkan yang bersangkutan wajib mengganti kerugian (moril dan materiil) terhadap pihak-pihak yang telah dirugikan (saudara serta pembeli) sebagaimana yang diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. Terkait perbuatan melawan hukum tersebut, Molengraaf menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum tidak saja melanggar undang-undang tetapi juga kaidah kesusilaan dan kepatutan. Perbuatan melawan hukum harus dilihat dan diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan :<sup>79</sup>

- a) Hak subjektif orang lain ;
- b) Kewajiban hukum pelaku ;
- c) Kaidah kesusilaan ;
- d) Kepatutan dalam masyarakat.

Guna mengkaji Perbuatan Melawan Hukum tentunya akan menghadapi pada hal menentukan apakah suatu perbuatan itu merupakan Perbuatan Melawan Hukum atau wanprestasi. Hal ini terjadi karena mungkin saja hal yang dinilai sebagai Perbuatan Melawan Hukum ternyata hanya merupakan wanprestasi semata. Satu hal yang perlu diingat adalah

---

<sup>78</sup> *Ibid*, hlm.109

<sup>79</sup> Setiawan, *Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum dan Perkembangannya Dalam Yurisprudensi*, (Varia Peradilan No.16 Tahun II Januari 1987) hlm.176

penggunaan terminologi Perbuatan Melawan Hukum lebih luas dari pada wanprestasi dimana penggunaannya terbatas pada perjanjian perdata, sedangkan terminologi Perbuatan Melawan Hukum diterapkan pula dalam hukum pidana.

Penggantian kerugian sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum, sebagaimana telah disinggung diatas, dapat berupa penggantian kerugian materiil dan immateriil. Lazimnya, dalam praktek penggantian kerugian dihitung dengan uang, atau disetarakan dengan uang disamping adanya tuntutan penggantian benda atau barang-barang yang dianggap telah mengalami kerusakan/perampasan sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum pelaku.<sup>80</sup> Pasal 1365 KUH Perdata, secara limitatif menganut asas hukum bahwa penggantian kerugian dalam hal terjadinya suatu perbuatan melawan hukum bersifat wajib. Bahkan, dalam berbagai kasus yang mengemuka di pengadilan, hakim seringkali secara *ex-officio* menetapkan penggantian kerugian meskipun pihak korban tidak menuntut kerugian.

Secara teoritis penggantian kerugian sebagai akibat dari suatu perbuatan melawan hukum diklasifikasikan ke dalam dua bagian, yaitu : kerugian yang bersifat aktual (*actual loss*) dan kerugian yang akan datang. Kerugian yang bersifat aktual adalah kerugian yang mudah dilihat secara nyata atau fisik, baik yang bersifat materiil dan immateriil. Kerugian ini didasarkan pada hal-hal kongkrit yang timbul sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum dari pelaku. Kerugian yang bersifat dimasa mendatang adalah kerugian-kerugian yang dapat diperkirakan akan timbul dimasa mendatang akibat perbuatan melawan hukum pelaku.<sup>81</sup>

Kerugian yang ditimbulkan itu harus disebabkan karena perbuatan yang melawan hukum itu, antara lain kerugian-kerugian dan perbuatan itu harus ada hubungannya yang langsung, kerugian itu disebabkan karena kesalahan pembuat. Dengan demikian, Perbuatan Tergugat yang telah menyewakan tanah milik Penggugat tanpa ijin adalah sebagai bentuk

---

<sup>80</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003), hal.45

<sup>81</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung : Sumur, 1979), hal.90

perbuatan melawan hukum, karena secara tidak langsung membawa kerugian bagi pemilik tanah yang berhak yaitu pihak para Penggugat.

Dalam gugatannya Penggugat menggugat Tergugat I sampai dengan Tergugat VII mengembalikan uang sewa senilai Rp.195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) yaitu periode 10 September 2001 sampai dengan 10 September 2011. Terkait hal tersebut, pengadilan telah memutuskan ganti kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VII adalah sebesar Rp.24.375.000,00 (dua puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dan Pengadilan tingkat Kasasi, dengan pertimbangan karena Penggugat adalah juga merupakan ahli waris dari H. Sa'adi maka bagian Penggugat harus diberikan dari hasil sewa tersebut yaitu Rp.195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) dibagi 8 (delapan) = Rp.24.375.000,00 (dua puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).

### **3.2 Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung Menolak Permohonan Kasasi Dalam Memutus Perkara Nomor 351/K/PDT/2014**

Pada kehidupan bermasyarakat, tiap individu mempunyai kepentingan yang berbeda satu dengan yang lainnya. Adakalanya kepentingan mereka itu saling bertentangan yang dapat menimbulkan suatu sengketa. Terkait hal itu dirasakan perlu mengadakan tata tertib, yaitu dengan membuat ketentuan atau kaidah hukum yang harus ditaati oleh setiap masyarakat. Perlu ditegaskan bahwa yang dimaksud kepentingan itu adalah hak-hak dan kewajiban perdata, yang diatur dalam hukum perdata materiil. Hukum acara perdata juga disebut sebagai hukum perdata formil, yaitu kesemuanya kaidah hukum yang menentukan dan mengatur cara bagaimana melaksanakan hak dan kewajiban perdata sebagaimana yang diatur dalam hukum perdata materiil.<sup>82</sup>

Pada suatu proses peradilan perdata, salah satu tugas hakim adalah mengkaji apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harus dibuktikan kebenarannya, sebab dalil-dalil yang tidak disangkal, apabila

---

<sup>82</sup> Achmad Tosan. *Hukum Perkawinan Islam* (Jakarta : Rinneka Cipta, 1991) hlm.9

diakui sepenuhnya oleh pihak lawan, tidak perlu dibuktikan lagi. Terkait pembuktian tidak selalu pihak penggugat saja yang harus membuktikan dalilnya. Hakim yang memeriksa perkara itu yang akan menentukan siapa diantara pihak-pihak yang berperkara akan diwajibkan untuk memberikan bukti. Pada pembuktian hakim diharuskan bertindak arif dan bijaksana dan bersifat netral.

Pelaksanaan putusan hakim pada dasarnya sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti yang dapat dijalankan, kecuali apabila suatu putusan dijatuhkan dengan ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sesuai dengan Pasal 180 HIR. Perlu juga dikemukakan, bahwa tidak semua putusan yang sudah mempunyai kekuatan pasti harus dijalankan, karena yang perlu dilaksanakan hanyalah putusan-putusan yang bersifat *condemnatoir*, yaitu yang mengandung perintah kepada suatu pihak untuk melakukan suatu perbuatan. Hakim juga disebut sebagai wakil Tuhan di dunia dalam arti harus tercermin dalam putusan perkara yang sedang ditanganinya, maka sebagai seorang hakim tidak perlu ragu, melainkan tetap tegak dalam garis kebenaran dan tidak berpihak (*imparsial*), namun putusan hakim juga paling tidak dapat dilaksanakan oleh pencari keadilan atau tidak hanya sekedar putusan yang tidak bisa dilaksanakan.<sup>83</sup> Pertimbangan hakim disini adalah berupa pertimbangan hukum yang menjadi dasar bagi hakim untuk menjatuhkan suatu putusan. Peter Mahmud Marzuki menyebut pertimbangan hakim ini dengan istilah “*ratio decidendi*” yakni “alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya. *Ratio decidendi* tersebut terdapat dalam konsiderans “menimbang” pada pokok perkara.”<sup>84</sup>

Terkait kasus yang penulis kaji bahwa alasan diajukannya kasasi oleh Erni Sumiyati sebagai Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding, pertimbangan hakim Mahkamah Agung, adalah sebagai berikut :

*Judex Facti* telah melanggar hukum yang berlaku dan telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan,

---

<sup>83</sup> Rusli Muhammad, *Potret Lembaga Peradilan Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo, 2006), hlm. 136-144.

<sup>84</sup> *Ibid*, hlm.145

satu dan lain hal karena secara yuridis orang yang telah meninggal dunia tidak bisa digugat/dijadikan pihak dalam perkara apapun. Oleh karena Penggugat tidak menarik ahli waris-ahli waris almarhum H.M Eddi Syahroni bin H. Sa'adi sebagaimana yang telah diuraikan tersebut, maka sangatlah beralasan hukum apabila *judex juris* membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 56/Pdt.G/2013/PT.Btn Jo Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 71/Pdt.G/2012/PN.Tng yang dimohonkan kasasi *a quo* satu dan lain hal karena telah bertentangan dengan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan Yurisprudensi (Putusan Mahkamah Agung tanggal 25 Oktober 1985, Nomor 1860 K/Pdt/1984) yang mengatakan bahwa putusan yang tidak mempertimbangkan secara seksama fakta yang ditemukan dalam persidangan, dianggap tidak cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd/insufficient judgement*)

Terkait hal tersebut berakibat dibatalkan Para Pemohon Kasasi/semula Para Termohon Banding/Para Tergugat menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi (*Judex Facti*) yang menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama yang dimohonkan kasasi. Dalam Paragraf 1 sampai dengan 4 halaman 23 yang pada pokoknya mengatakan beberapa pertimbangan sebagai berikut :

- 1) Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan Para Tergugat adalah bersaudara kandung sama-sama ahli waris dari Sa'adi, maka baik Penggugat maupun Para Tergugat adalah sama-sama sebagai ahli waris dari Sa'adi tersebut;
- 2) Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 51.K/AG/1999 tanggal 29 September 1999, yang berpendapat bahwa atas dasar wasiat wajibah maka ahli waris non Muslim berhak bersama-sama mewaris dengan kadar bagian yang sama dengan ahli waris Muslim dari harta warisan yang ditinggalkan oleh Pewaris Muslim;

- 3) Menimbang, bahwa dengan berpedoman kepada putusan yurisprudensi tersebut, maka Majelis mengikuti pendapat tersebut, sebagai dasar dan alasan dalam perkara ini untuk menyatakan bahwa Penggugat juga adalah ahli waris dari H.Sa'adi;
- 4) Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat juga adalah ahli waris dari H. Sa'adi tersebut, maka Penggugat juga berhak mendapat bagian yang sama dengan ahli waris lainnya dari harta peninggalan H. Sa'adi *a quo*.

Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut adalah tidak benar dan salah dalam menerapkan hukum yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung. Satu dan lain hal karena sesuai dengan fakta hukum bahwa almarhum H. Sa'adi bin Karjan telah meninggal dunia pada tanggal 7 Mei 2003 dan ketika meninggal dunia mempunyai 8 orang anak tujuh orang beragama Islam dan seorang beragama Hindu (Tergugat/sekarang Termohon Kasasi).

Pada waktu almarhum H. Sa'adi bin Karjan meninggal dunia, almarhum meninggalkan harta peninggalan yang telah dibagi-bagikan kepada Para ahli warisnya berdasarkan kesepakatan Para ahli waris pada bulan Agustus 2003 dan masing-masing bagiannya telah disertifikatkan dengan sertifikat hak milik, sedangkan Termohon Kasasi telah mendapatkan tanah seluas 100 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 405, yang dikenal terlatak di Jalan Jendral Sudirman RT 02 RW 07, Kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, satu dan lain hal karena dengan pertimbangan bahwa Termohon Kasasi telah keluar dari Agama Islam (murtad) telah berpindah agama dari agama Islam ke agama Hindu sejak menikah dengan bapak Wayan Widura bin I. Wayan Kosek (suami Termohon Kasasi) tahun 1974. Oleh karena itu maka menurut hadist Rosulullah SAW dalam Kitab Kifayatul Akhyar Juz II halaman 18 disebutkan;"*laa yarits al-muslim al-kaafir wa laa yarits alkaafir Al-muslim*"Rosulullah SAW telah bersabda, bahwa : "*Seorang Muslim tidak mewarisi harta peninggalan orang*

*non Muslim dan orang non muslim tidak mewarisi harta peninggalan orang Muslim* "(HR. Buchori dan Muslim)".

Untuk itu maka pertimbangan *Judex Facti* yang mengatakan bahwa Penggugat/sekarang Pemohon Kasasi juga adalah ahli waris dari H. Sa'adi tersebut, maka berhak juga mendapat bagian yang sama dengan ahli waris lainnya dari harta peninggalan H. Sa'adi a quo adalah tidak benar dan pertentangan dengan Pasal 171 huruf c Kompilasi Hukum Islam disebutkan; ahli waris adalah orang yang pada saat meninggal dunia, mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan Pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris. Dari pasal tersebut dapat dikonklusikan sebagai syarat sah menjadi ahli waris :

- a) Mempunyai hubungan darah
- b) Mempunyai hubungan perkawinan
- c) Beragama Islam
- d) Tidak terhalang karena hukum;

Terkait demikian meskipun Termohon Kasasi dengan Para Pemohon Kasasi sama-sama mempunyai hubungan darah dengan almarhum H. Sa'adi bin Karjan, karena mereka adalah anak-anak almarhum H. Sa'adi bin Karjan dari perkawinannya dengan isteri Hj. Ening binti Suwe yang mempunyai hubungan perkawinan yang sah, namun dengan demikian untuk syarat ketiga harus beragama Islam pada saat Pewaris meninggal dunia. Oleh karena sesuai dengan fakta hukum bahwa Termohon Kasasi sejak tahun 1974 sampai dengan perkara a quo diajukan ke pengadilan telah memeluk agama Hindu. Untuk itu maka secara yuridis harus dinyatakan Termohon Kasasi tetap sebagai anak biologi dari Pewaris (almarhum H. Saadi bin Karjan), tetapi bukan termasuk sebagai ahli warisnya.

Terkait dengan demikian atas hal tersebut diatas sangatlah beralasan hukum apabila *Judex Juris* menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi (*Judex Facti*) yang menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dimohonkan kasasi, dalam Paragraf 1 sampai dengan 4 halaman 23 untuk seluruhnya, satu dan lain hal karena telah terbukti salah

dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku sebagaimana dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

Bahwa Para Pemohon Kasasi/semula Para Termohon Banding/Para Tergugat menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi (*judex facti*) yang menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama yang dimohonkan kasasi, dalam Paragraf 5, 6 dan 7 halaman 23 dan Paragraph 1, 2 dan 3 halaman 24 yang pada pokoknya mengatakan sebagai berikut : Menimbang, bahwa dalil Penggugat menyatakan bahwa Para Tergugat yaitu Tergugat I ; II; III ; IV ; V ; VI dan VII telah menyawakan sebaian tanah Warisan tersebut kepada Tergugat VIII, dimana Tergugat VIII telah mendirikan Tower di atas tanah tersebut dengan jangka waktu sewa pertama 10 tahun dengan harga sewa sebesar Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa dari hasil sewa tersebut, Para Tergugat tidak pernah memberikan hasil sewa tersebut kepada Penggugat. Menimbang, bahwa dalil Penggugat yang menyatakan tidak pernah menerima hasil sewa atas tanah a quo, tidak pernah dibantah oleh Para Tergugat dan dari hasil pemeriksaan setempat, benar telah berdiri tower yang dibangun oleh Tergugat VIII diatas tanah peninggalan H. Sa'adi tersebut. Menimbang bahwa perbuatan pada Tergugat yaitu Tergugat I, III , IV, V, VI dan Tergugat VII yang tidak memberikan bagian dari Penggugat dari hasil penyewaan tersebut merupakan perbuatan yang melawan hukum. Menimbang bahwa oleh karena Penggugat adalah juga merupakan ahliwaris dari H. Sa'adi maka bagian penggugat harus diberikan dari hasil sewa tersebut yaitu Rp195.000.000.00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) dibagi 8 (delapan) = Rp24.375.000.00 (dua puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis menilai bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya.

Oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian". Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, satu dan lain hal karena sesuai kesepakatan Para ahli waris bahwa Termohon Kasasi telah mendapatkan tanah seluas 100 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 405, yang dikenal terletak di Jl. Jendral Sudirman RT 02 RW 07, kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, karena dengan pertimbangan bahwa meskipun Termohon Kasasi telah Murtad sejak tahun 1974 yang telah mengecewakan orangtuanya yang sudah menunaikan rukun Islam yang kelima tidak mendapatkan bagian sedikitpun dari harta peninggalan (tirkah) orang tuanya.

Namun dengan demikian oleh karena agama Islam sebagai agama Pembawa rahmat bagi alam seisinya (*wa maa arsalnaaka illa Rahmatan lil'aalamin*), apalagi bagi hubungan manusia sebagai anak dengan orangtuanya, tentunya mempunyai nilai tersendiri. Oleh karena itu maka Termohon Kasasi meskipun tidak mendapat bagian harta Peninggalan dari Pewaris almarhum H. Sa'adi karena berlainan agama dengan Pewaris, maka Termohon Kasasi tetap mendapatkan bagian berdasarkan atas wasiyat wajibah sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Agama Tangerang dalam putusannya Nomor 535/Pdt.G/2006/PA.Tng yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap berupa tanah (poin 1) yakni : Tanah seluas 100 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 405, didirikan sebuah bangunan toko yang dikenal dan terletak di Jalan Jendral Sudirman RT 02 RW 07, Kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, sedangkan sisinya tanah seluas 280 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 407, yang dikenal terletak di Jalan Jendral Sudirman RT 02 RW 07, Kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang harta peninggalan almarhum H. Sa'adi bin Karjan dikembalikan kepada asal (*al-ashl baqa-u maa kaana makaana*) dan dibagikan untuk ahli waris yang beragama Islam yaitu Para Pemohon Kasasi. Oleh karena itu maka tindakan Para Pemohon Kasas/semula Para Terbanding/putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena tidak atau kurang cukup pertimbangan (*niet voldoende gemotiveerd*);

Terkait pengajuan permohonan kasasi oleh Pemohon kasasi tersebut sampai pada pertimbangan hakim menyatakan bahwa :

Bahwa *judex facti* sudah tepat dan benar, Penggugat dapat membuktikan bahwa ia adalah ahli waris/anak dari H. Sa'adi, meskipun ia sudah memeluk agama Hindu tetapi tetap mendapat harta peninggalan dari ayahnya (H. Sa'adi) atas dasar wasiat wajibah, bukan atas dasar mewaris, sebab dalam agama Islam antara Pewaris Islam dengan ahli waris non Muslim, tidak ada saling mewaris, harta Pewaris dapat diberi kepada anak yang bukan muslim atas dasar wasiat wajibah saja yang besarnya terserah atas kebijaksanaan Hakim.

Alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan bersifat mengulang dan lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I Erni Sumiyati dan Para Pemohon Kasasi II HJ.Sarni binti H.Sa'adi dan kawan-kawan tersebut harus ditolak. Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Para Pemohon Kasasi II ditolak dan Pemohon Kasasi I dan Para Pemohon Kasasi II ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I dan Para Pemohon Kasasi II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini.

Berdasarkan kajian dalam putusan tersebut bahwasanya Tergugat I-VII telah menyangkal objek tanah yang menjadi sengketa dengan Penggugat adalah merupakan milik Penggugat. Namun demikian berdasarkan putusan pengadilan Negeri yang dikuatkan oleh putusan pengadilan tinggi (banding) telah secara sah menyatakan bahwa Penggugat Penggugat dapat membuktikan bahwa ia adalah ahli waris/anak dari H. Sa'adi, meskipun ia sudah memeluk agama Hindu tetapi tetap mendapat harta peninggalan dari ayahnya (H. Sa'adi) atas dasar wasiat wajibah, bukan atas dasar mewaris, sebab dalam agama Islam antara Pewaris Islam dengan ahli waris non Muslim, tidak ada saling mewaris, harta Pewaris dapat diberi kepada anak yang bukan muslim atas dasar wasiat wajibah saja yang besarnya terserah atas kebijaksanaan Hakim.

Dasar hukum adanya pewaris yang beralih agama tetap memperoleh bagian waris adalah Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 51.K/AG/1999 tanggal 29 September 1999 yang menyatakan bahwa :

Atas dasar wasiat wajibah maka ahli waris non muslim berhak bersama-sama mewaris dengan kadar bagian yang sama dengan ahli waris Muslim dari harta warisan yang ditinggalkan oleh Pewaris Muslim. Bahwa dengan demikian, maka Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan para ahli waris lainnya, yang dibuat dihadapan Kepala Desa dan ditandatangani Camat Kepala Wilayah Kecamatan Tangerang tertanggal 30 September 2004 dan berdasarkan surat kuasa waris yang telah ditandatangani oleh para ahli waris almarhum Sa'adi yang menyetujui tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 405 seluas 100 m<sup>2</sup> dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 407 seluas 280 m<sup>2</sup> yang telah dihadiahkan oleh almarhum Sa'adi untuk dibalik namakan menjadi nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat. Sehingga dengan demikian, Putusan Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang adalah merupakan keliru dan tidak tepat.

Berdasarkan kasus tersebut menurut hemat penulis bahwa bagian yang diberikan kepada Penggugat selaku ahli waris oleh pewaris dilakukan saat

pewaris masih hidup sehingga merupakan hadiah atau hibah yang diberikan kepada Penggugat, sehingga dalam hal ini Penggugat berhak atas tanah seluas 100 m<sup>2</sup> dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 407 seluas 280 m<sup>2</sup> yang telah dihadiahkan oleh almarhum Sa'adi kepada Erni Sumiyati. Hal tersebut berbeda dengan pembagian waris manakala si pewaris sudah meninggal namun belum diadakan pembagian waris, sehingga menjadi penghalang bagi ahli waris yang berpindah agama (murtad) untuk menerima bagian waris.

Halangan seseorang untuk menjadi ahli waris yakni :<sup>85</sup> Pembunuhan; Murtad (Berpindah agama); Kafir; Berstatus hamba sahaya; Pewaris maupun ahli waris sama-sama telah meninggal dunia. Islam diturunkan dimuka bumi sebagai agama yang *rahmatan lil alami*. Pada Kompilasi Hukum Islam ahli waris yang beda agama dengan pewaris diberikan bagian 1/3 dari harta waris yang disebut wasiat wajibah. Pemberian warisan terhadap ahli waris yang beda agama dapat dilakukan cara wasiat wajibah. Hal ini didukung oleh Mahkamah Agung dalam putusannya RI REG. No. 51 K/AG/1999 yang memberikan peluang kepada ahli waris beda agama untuk mendapatkan warisan dari pewaris muslim. Saat menjadi ahli waris dari orangtuanya, harus dilihat terlebih dahulu ketentuan ahli waris berdasarkan Hukum Islam. Berdasarkan Pasal 171 huruf c Kompilasi Hukum Islam, yang berhak menjadi ahli waris adalah orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris. Terkait itu, berdasarkan ketentuan di atas, perempuan tersebut tidak berhak mendapatkan warisan dari orangtuanya. Akan tetapi sebagaimana pernah juga dijelaskan bagaimana hak waris anak tunggal yang pindah agama ? Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan Putusan Nomor 368.K/AG/1995, tanggal 16 Juli 1998 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan telah menjadi yurisprudensi mengenai harta warisan pewaris Islam bagi anak muslim dan non muslim.

Selain itu, terdapat juga Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 51K/AG/1999, tanggal 29 September 1999 yang intinya menyatakan bahwa

---

<sup>85</sup> Amir Syarifuddin, *Hukum Kewarisan Islam*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2004), hlm. 305

ahli waris yang beragama non-muslim tetap bisa mendapat harta dari pewaris yang beragama Islam. Ahli waris yang tidak beragama Islam tetap mendapatkan warisan dari pewaris yang bergama Islam berdasarkan “*Wasiat Wajibah*” yang bagiannya sama dengan bagian anak perempuan sebagai ahli waris. Adapun yang dimaksud *wasiat wajibah* adalah wasiat yang walaupun tidak dibuat secara tertulis atau lisan namun tetap wajib diberikan kepada yang berhak atas warisan dari Pewaris.<sup>86</sup>

Kebebasan beragama dapat menimbulkan beralih agama bagi Bangsa Indonesia dari agama yang satu ke agama yang lainnya, yang diyakini dan dipercayainya. Apabila hal ini terjadi dan menyebabkan adanya perbedaan agama dalam suatu keluarga. Kebebasan beragama dapat menimbulkan beralih agama bagi Bangsa Indonesia sudah dijamin oleh hukum. Walaupun saat ini hukum nasional masih perlu disusun dan untuk penyusunan hukum nasional diperlukan konsepsi-konsepsi yang berasal dari hukum adat. Kebebasan agama adalah merupakan salah satu hak yang paling asasi diantara hak asasi manusia, karena kebebasan beragama itu langsung bersumber kepada martabat manusia sebagai makhluk ciptaan Tuhan. Hak kebebasan beragama bukan pemberian negara atau pemberian golongan.

Hukum Kewarisan menuuut hukum Islam sebagai salah satu bagian dari hukum kekeluargaan (*al ahwalus syahsiyah*) sangat penting dipelajari agar supaya dalam pelaksanaan pembagian harta warisan tidak terjadi kesalahan dan dapat dilaksanakan dengan seadil-adilnya, sebab dengan mempelajari hukum kewarisan Islam maka bagi ummat Islam, akan dapat menunaikan hak-hak yang berkenaan dengan harta warisan setelah ditinggalkan oleh muwarris (pewaris) dan disampaikan kepada ahli waris yang berhak untuk menerimanya. Terkait demikian seseorang dapat terhindar dari dosa yakni tidak memakan harta orang yang bukan haknya, karena tidak ditunaikannya hukum Islam mengenai kewarisan.

Kewarisan beda agama merupakan salah satu dari persoalan kontemporer dalam pemikiran hukum Islam kontemporer. Di satu sisi Al-

---

<sup>86</sup>*Ibid*, hlm. 307

Quran tidak menjelaskan tentang bagian ahli waris untuk non muslim, sedangkan hadits tidak memberikan sedikitpun bagian harta bagi ahli waris non muslim namun di sisi lain tuntutan keadaan dan kondisi menghendaki hal yang sebaliknya. Dialektika antara hukum dan tuntutan perkembangan zaman tersebut jelas menjadi problem besar bagi hukum kewarisan Islam.

Sejauh ini ada dua putusan Mahkamah Agung tentang Status ahli waris non muslim yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor: 368 K/AG/1995 tanggal 16 Juli 1998 dan Nomor: 51 K/AG/1999 tanggal 29 September 1999. Dalam putusan nomor 368 K/AG/1995 dinyatakan bahwa ahli waris non muslim mendapatkan bagian dari Harta Peninggalan Pewaris muslim berdasarkan wasiat wajibah sebesar bagian ahli waris muslim, dalam putusan ini ahli waris non muslim tidak dinyatakan sebagai ahli waris, dan dalam putusan nomor 51 K/AG/1999 dinyatakan bahwa ahli waris non muslim dinyatakan sebagai ahli waris dari pewaris muslim dan mendapatkan bagian yang sama dengan ahli waris muslim berdasarkan wasiat wajibah, dalam putusan ini dinyatakan bahwa ahli waris non muslim dianggap sebagai ahli waris.<sup>87</sup>

Dari dua putusan di atas dapat ditarik satu gambaran bahwa melalui yurisprudensinya Mahkamah Agung telah melakukan pembaharuan hukum waris Islam dari tidak memberikan harta bagi ahli waris non muslim menuju pemberian harta bagi ahli waris non muslim dan dari tidak mengakui ahli waris non muslim sebagai ahli waris dari pewaris muslim menuju pengakuan bahwa ahli waris non muslim juga dianggap sebagai ahli waris dari pewaris muslim. Dengan kata lain Mahkamah Agung telah memberikan status ahli waris bagi ahli waris non muslim dan memberikan bagian harta yang setara dengan ahli waris muslim.

Satu hal menarik yang perlu dicermati di sini adalah bahwa dalam pertimbangan hukumnya baik dalam perkara nomor 368 K/AG/1995 tanggal 16 Juli 1998 maupun nomor 51 K/AG/1999 tanggal 29 September 1999 keduanya didasarkan pada wasiat wajibah. Dengan mencermati kasus tersebut dapat memunculkan pertanyaan kenapa dalam putusan nomor 368 K/AG/1995 ahli waris non muslim tidak dinyatakan sebagai ahli waris melainkan hanya

---

<sup>87</sup> Syahrizal Abbas, *Mediasi dalam Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*, (Bandung : Pelita Pressindo, 2007), hlm. 119

diberikan harta berdasarkan wasiat wajibah sementara dalam putusan nomor 51 K/AG/1999 disamping mendapatkan harta berdasarkan wasiat wajibah ahli waris non muslim juga dinyatakan sebagai ahli waris dari pewaris muslim. Dengan munculnya dua putusan tersebut jelas Mahkamah Agung telah menyimpangi ketentuan dalam Kompilasi Hukum Islam yang tidak memberikan harta bagi ahli waris non muslim dan tidak mengakui ahli waris non muslim sebagai ahli waris dari pewaris muslim.

Terkait hal tersebut di atas bahwasanya hakim memiliki kewenangan untuk menyimpangi ketentuan-ketentuan hukum tertulis yang telah ada yang dianggap telah usang dan ketinggalan zaman sehingga tidak lagi mampu menciptakan keadilan di tengah-tengah kehidupan masyarakat. Dalam Ilmu Hukum cara ini disebut dengan istilah *Contra legem*. Saat menggunakan *Contra legem* ini Hakim harus mencukupkan pertimbangan hukumnya secara jelas dan tajam dengan mempertimbangkan berbagai aspek hukum. Putusan hukum oleh hakim yang kemudian dijadikan sebagai dasar bagi putusan yang memiliki kasus serupa disebut sebagai hukum yurisprudensi tujuannya adalah untuk menghindari adanya disparitas putusan hakim dalam perkara yang sama, sehingga dapat menjadi acuan hukum.<sup>88</sup>

Pada kasus di atas yang dijadikan dasar pembaharuan Hukum kewarisan Islam adalah wasiat wajibah yang menurut sebagian pemikir Islam ahli waris non muslim mendapat bagian harta warisan melalui jalan wasiat wajibah. Namun tidak ada pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa ahli waris non muslim dianggap sebagai ahli waris bagi pewaris muslim. Di sinilah letak kelemahan dari putusan tersebut yang tidak menjelaskan tentang pertimbangan hukum bagi status ahli waris non Muslim. Diberikannya hak wasiat wajibah kepada ahli waris non-Muslim sebagai alternatif agar memperoleh haknya, sebagaimana dalam putusan Mahkamah Agung, sesungguhnya telah memberikan gambaran positif bahwa hukum Islam tidaklah eksklusif dan diskriminatif yang seolah-olah telah menempatkan warga negara non-Muslim sebagai kelas dua di depan hukum. Terkait demikian, apabila ahli waris non-Muslim tetap dipertahankan sebagai orang

---

<sup>88</sup> A. Ridwan Halim. *Hukum Waris Islam dalam Tanya Jawab*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hlm.123

yang tidak dapat mewarisi dengan jalan apapun, sebagaimana hukum asalnya, maka hukum Islam akan dipandang sebagai suatu ancaman (menghilangkan hak waris) apabila ditransformasikan ke dalam hukum nasional (hukum positif), hal ini sangat tidak menguntungkan bagi perkembangan hukum Islam selanjutnya.

Adanya perbedaan antara putusan Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang bagian harta bagi ahli waris non muslim dan status ahli waris non muslim dengan fiqh di atas, jelas menimbulkan pertanyaan mendasar tentang bagaimana dan mengapa putusan tersebut lahir, bukankah putusan tersebut tidak sejalan dengan fiqh dan bahkan tidak sejalan dengan kompilasi hukum Islam yang juga tidak memberikan bagian harta sedikitpun bagi ahli waris non muslim dan tidak memberikan status ahli waris dari pewaris muslim bagi ahli waris non muslim, maka perlu adanya suatu kepastian hukum mengenai pembagian waris yang jelas walaupun melalui wasiat wajibah.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, dapat dikemukakan beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Penguasaan tanah hibah yang disewakan oleh para tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum berdasar Pasal 1365 KUH Perdata yaitu menyewakan tanah milik Penggugat yang menjadi objek sengketa tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat karena telah menimbulkan akibat yang merugikan pihak Tergugat. Unsur perbuatan melawan hukum antara lain adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kerugian bagi korban, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Pengadilan Negeri Tangerang memberikan putusan yang menyatakan Tergugat I sampai VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menghukum Tergugat I sampai VIII untuk membayar bagian Penggugat dari hasil sewa yang telah diterima dari Tergugat VIII sebesar Rp.24.375.000,00 (dua puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
2. Pertimbangan hakim Mahkamah Agung dalam menolak permohonan kasasi dalam memutus perkara Nomor 351/K/PDT/2014 bahwa berdasarkan putusan pengadilan Negeri yang dikuatkan oleh putusan pengadilan tinggi (banding) telah secara sah menyatakan bahwa Penggugat Penggugat dapat membuktikan bahwa ia adalah ahli waris/anak dari H. Sa'adi, meskipun ia sudah memeluk agama Hindu tetapi tetap mendapat harta peninggalan dari ayahnya (H. Sa'adi) atas dasar wasiat, bukan atas dasar mewaris, sebab dalam agama Islam antara Pewaris Islam dengan ahli waris non Muslim, tidak ada saling mewaris, harta Pewaris dapat diberi kepada anak yang bukan muslim atas dasar wasiat wajibah saja yang besarnya terserah atas kebijaksanaan Hakim. Dasar hukum adanya pewaris

yang beralih agama tetap memperoleh bagian waris adalah Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 51.K/AG/1999 tanggal 29 September 1999.

#### 4.2 Saran-Saran

Bertitik tolak kepada permasalahan yang ada dan dikaitkan dengan kesimpulan yang telah dikemukakan di atas, maka dapat diberikan saran sebagai berikut :

1. Kepada seluruh masyarakat hendaknya setiap orang dapat menjalankan dan memahami hak dan kewajibannya masing-masing, sehingga tidak timbul perbuatan yang merugikan dalam perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekuensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalaminya.
2. Kepada para pihak yang bersengketa hendaknya dapat menyadari akan arti penting keutuhan dan kerukunan dalam sebuah keluarga, sehingga tidak terjadi sengketa dalam masalah hibah. Dalam hal ini perlu adanya saling pengertian dan saling memahami demikian halnya dengan pembagian hibah dalam keluarga, sehingga tidak terjadi sengketa hibah yang akan memecah belah kerukunan hidup dalam keluarga tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

**A. Buku Literatur :**

Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti

Abdul Manan, 1998, *Putusan Pengadilan*, Bandung, Insan Pressindo Karya Persada Utama

Akbar Kurnia Wahyudi, 2011, *Sengketa Pertanahan dan Solusi Hukumnya*, Surabaya : Prisma Mediatama

Ali Affandi, 1986, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, Jakarta : Bina Aksara

Ardiwilaga, 1992, *Hukum Agraria Indonesia dalam Teori dan Praktik*, Bandung : Masa Baru

Darwan Prinst, 1996, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Jakarta : Citra Aditya Bakti.

Djaja S.Meliala, 2007, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Orang dan Hukum Keluarga*, Edisi Revisi, Bandung : Nuansa Aulia

Eman Suparman, 2005, *Hukum Waris Indonesia*, Bandung : Refika Adi

Hasniah Hasan. 1987, *Hukum Waris Dalam Islam*. Surabaya : Bina Ilmu

Idris Ramulyo, 1992, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam*, Jakarta : Pedoman Ilmu Jaya

Iman Sudiyat. 1981, *Hukum Adat Sketsa Adat*. Yogyakarta : Liberty

Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Atas Tanah*, Surabaya : Arkola,

Johnny Ibrahim. 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi, Cetakan II*, Malang: Banyumedia Publishing.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta : Raja Grafindo Persada

-----, 2005, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana

Mariam Darus Badruzaman, 1997, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Bandung : Alumni

Moh Taufik Makarao, 2004, *Pokok Pokok Hukum Acara Perdata*, Jakarta : Rineka Cipta.

Munir Fuady. 2001, *Hukum Kontrak ; Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis* Cetakan ke-II. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Muslich Maruzi, 2005, *Pokok-Pokok Ilmu Waris*, Malang, Bina Insan Media Ilmu Persada

Peter Mahmud Marzuki. 2014, *Penelitian Hukum*. Jakarta, Kencana Prenada Media Group.

Ronny Hanitijo Soemitro. 1998, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. (Jakarta: Rinneka Cipta.

Salim HS, 2005, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.

Setiawan, 1993, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta

Sudikno Mertokusumo, 1992, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty

Sudikno Mertokusumo, 1998, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta, Karunika

Soerjono Soekanto. 2006, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Soepomo, 1989, *Hukum Waris Adat*, Bandung : Alumni

Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti

-----, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa

Sumakmur, 1996, *Hukum Waris di Indonesia*, Surabaya : Pustaka Harapan

Wirjono Prodjodikoro, 1979. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Persetujuan Tertentu*, Bandung : Sumur

-----, 1987, *Hukum Perjanjian dan Perikatan*, Jakarta : Pradya Paramita

## **B. Peraturan Perundangan :**

Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Impres Nomor 1 Tahun 1991 tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam (KHI)

Putusan Hukum : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 351/K/PDT/2014.

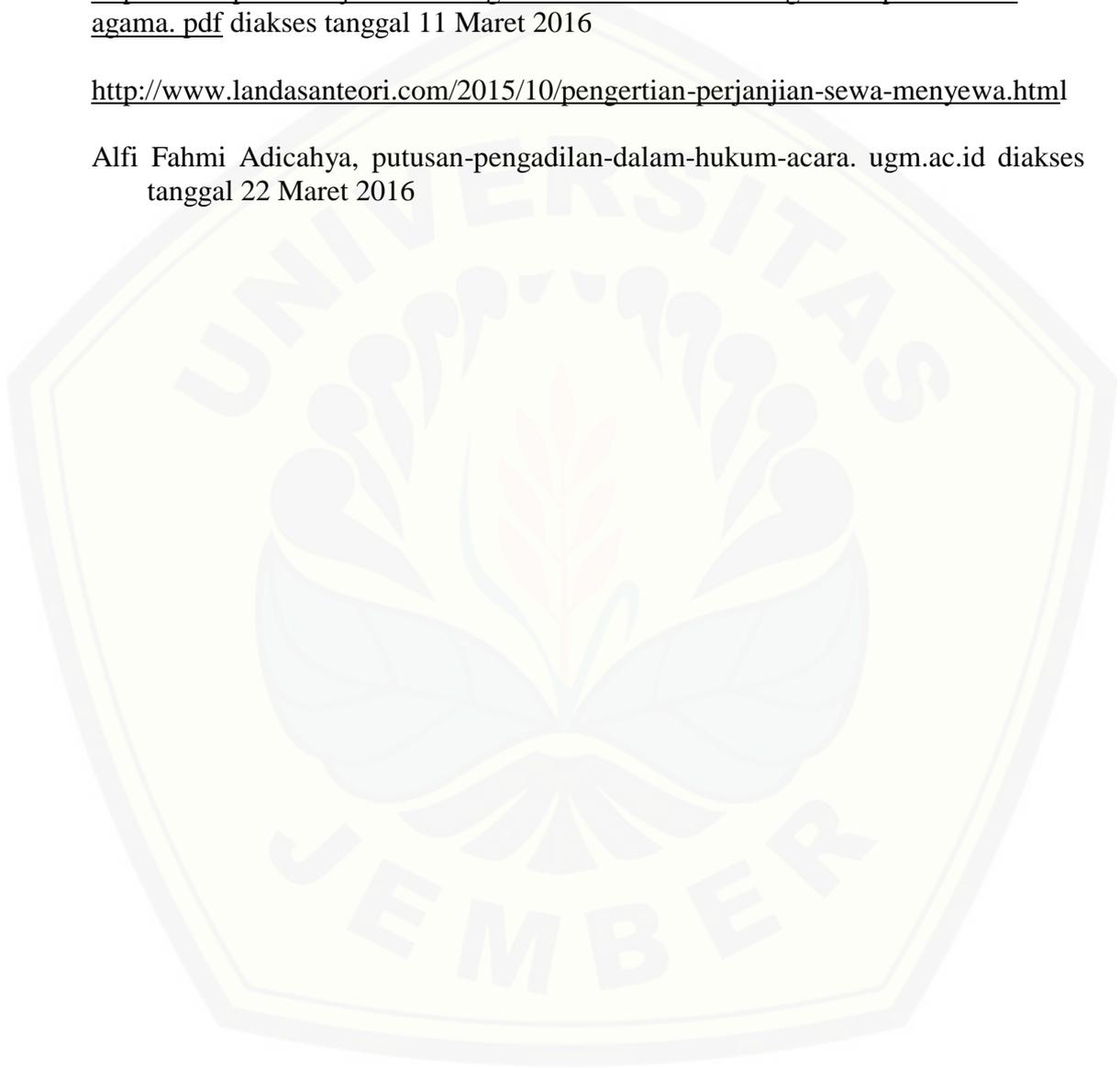
**C. Sumber Internet :**

<http://www.rudipradisetia.com/2010/11/dasar-hukum-warisan-islam-di-indonesia.html> diakses tanggal 18 Maret 2016, pukul 18.00 WIB

<http://www.pa-kabangjahe.net/images/stories/PDF/kewenangan%20peradilan%20agama.pdf> diakses tanggal 11 Maret 2016

<http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-perjanjian-sewa-menyewa.html>

Alfi Fahmi Adicahya, putusan-pengadilan-dalam-hukum-acara. ugm.ac.id diakses tanggal 22 Maret 2016





**PUTUSAN**  
**Nomor 351 K/PDT/2014**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

ERNI SUMIYATI, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Cinambo Nomor 35 RT 001/RW 09, Kelurahan Pakemitan, Kecamatan Cinambo, Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anthony Maruli Purba, S.H., dan kawan-kawan Advokat pada Pas Law Firm & Partner, beralamat di Jalan Gatot Subroto Km.2,5, Komplek Ruko Sentral Cimone Blok B Nomor 20, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Agustus 2013;

Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan

- 1 HJ.SARNI binti H.SA'ADI;
  - 2 H.M. EDDI SYAHRONI bin H. SA'ADI;
  - 3 SYAMSUDIN bin H.SA'ADI;
  - 4 HERNA binti H. SA'ADI;
  - 5 SUHERMAN bin H. SA'ADI;
  - 6 SURYADI bin SA'ADI;
  - 7 SRI SURYANI bin H. SA'ADI, kesemuanya bertempat tinggal di Buaran Mekar Sari RT 07/RW 13 Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Agil Azizi, S.H., dan kawan Advokat, beralamat di Jalan Teuku Umar Nomor 32, Kawaraci, Kota Tangereang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2013;
- Para Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II dahulu Para Tergugat I-VII/Para Terbanding I-VII;

Dan:

PT SATELIT PALAPA INDONESIA, berkedudukan di Jalan Daan Mogot Km. 11 Kedaung, Kaliangke, Jakarta Barat;

Hal. 1 dari 24 Hal. Put. Nomor 351 K/Pdt/2014



Turut Termohon Kasasi I juga Turut Termohon Kasasi II dahulu Tergugat VIII/Terbanding VIII;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- 1 Bahwa Penggugat dan Para Tergugat adalah anak kandung yang sah dari almarhum H. Sa'adi bin Karjan, yang telah meninggal dunia pada tanggal 7 Mei 2003 karena sakit di Tangerang, agama Islam, pekerjaan terakhir Pensiunan ABRI, tempat tinggal terakhir di Buaran Mekar Sari RT 02 RW 07 Kelurahan Babakan, Kecamatan dan Kota Tangerang (sesuai dengan Surat Kematian Nomor 474.3/15-Pem/2003 dari Kelurahan Babakan tanggal 8 Mei 2003;
- 2 Bahwa semasa hidupnya almarhum H. Sa'adi bin Karjan hanya menikah sekali yaitu dengan Hj. Ening binti H. Suwe, sesuai dengan syariat Islam, pada tahun 1942 di Wilayah KUA Kecamatan Tangerang;
- 3 Bahwa selama berumahtangga tersebut almarhum H. Sa'adi bin Karjan dengan Hj. Ening binti H. Suwe telah dikarunia 8 (delapan) anak, masing-masing bernama:
  1. Hj. Sarni binti H. Sa'adi, anak perempuan;
  2. H. M. Eddi Syahroni bin H. Sa'adi, anak laki-laki;
  3. Syamsudin bin H. Sa'adi, anak laki-laki;
  4. Herni (Erni Sumiyati) binti H. Sa'adi, anak perempuan;
  5. Herna binti H. Sa'adi, anak perempuan;
  6. Suherman bin H. Sa'adi, anak laki-laki;
  7. Suryadi bin Sa'adi, anak laki-laki;
  8. Sri Suryani binti H. Sa'adi, anak perempuan;
- 4 Bahwa ketika almarhum H. Sa'adi bin Karjan meninggal dunia, baik ayahnya yang bernama Karjan bin Fulan, baik ibunya bernama Fulana binti Fulan dan istrinya Hj. Ening binti H. Suwe telah meninggal dunia terlebih dahulu dari almarhum;



- 5 Bahwa pada saat meninggalnya almarhum H Sa'adi bin Karjan, tidak ada anak-anak lain selain dari 8 (delapan) orang anak, masing-masing bernama:
  1. Hj. Sarni binti H. Sa'adi, anak perempuan;
  2. H. M. Eddi Syahroni bin H. Sa'adi, anak laki-laki;
  3. Syamsudin bin H. Sa'adi, anak laki-laki;
  4. Herni (Erni Sumiyati) binti H. Sa'adi, anak perempuan;
  5. Herna binti H. Sa'adi, anak perempuan;
  6. Suherman bin H. Sa'adi, anak laki-laki;
  7. Suryadi bin Sa'adi, anak laki-laki;
  8. Sri Suryani binti H. Sa'adi, anak perempuan;
- 6 Bahwa sebelum almarhum H Sa'adi bin Karjan meninggal dunia, memiliki harta yaitu berupa sebidang tanah seluas 3.145 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus empat puluh lima meter persegi), sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1752 atas nama Sa'adi yang dikenal terletak di Kelurahan Sukasari Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Provinsi Jawa Barat;
- 7 Bahwa harta tersebut pada tahun 1993 dimana pada tahun itu alm. Sa'adi dalam keadaan sehat dan hidup, sudah dibagi-bagikan tanah tersebut kepada kedelapan anak-anak kandungnya;
- 8 Bahwa sesuai dengan pembagian alm. H. Sa'adi pada tahun 1993 tersebut kepada kedelapan anak-anaknya, yaitu Penggugat dan Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VII, yaitu bahwa pembagian anak laki-laki mendapat 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) dan anak perempuan mendapat 350 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh meter persegi);
- 9 Bahwa pada tahun 1993 tersebut Penggugat (Herni (Erni Sumiyati) binti H. Sa'adi) (perempuan), selaku anak perempuan mendapat bagian 2 bidang tanah dari harta almarhum H. Sa'adi bin Karjan sebagai berikut:
  1. Tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 405, yang dikenal terletak di Jalan Jendral Sudirman RT 02/RW 07, Kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Barat : Jalan Raya Jendral Sudirman;
    - Sebelah Timur : tanah Sri Suryani;
    - Sebelah Utara : tanah Suherman;
    - Sebelah Selatan : tanah H. Eddi Syahroni;



2. Tanah seluas 280 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 407, yang dikenal terletak di Jalan Jendral Sudirman RT 02/RW 07, Kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Barat : tanah Bapak Hilman;
  - Sebelah Timur : tanah Hajah Hadijah;
  - Sebelah Utara : tanah Haji Sa'adi;
  - Sebelah Selatan : tanah Herna;
- 10 Bahwa oleh karena keadaan ekonomi keuangan dari Penggugat dan juga waktu yang belum tepat, dari tahun 1993 tersebut, Penggugat belum melakukan pengurusan balik nama tanah pemberian orangtua atau ayah Penggugat (alm. H. Sa'adi);
- 11 Bahwa sepuluh tahun kemudian, oleh karena usia yang sudah lanjut dan ayah dari Penggugat juga dalam keadaan sakit maka alm. H. Sa'adi bin Karjan telah meninggal dunia karena sakit pada hari Rabu tanggal 7 Mei 2003, sesuai Surat Keterangan Kematian Nomor 474.3/291.Pem/2011;
- 12 Bahwa oleh karena alm. H. Sa'adi bin Karjan, memberikan hadiah tanah *a quo* kepada Penggugat, alm. H. Sa'adi bin Karjan pada saat masih sehat dan hidup, mohon kiranya Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*, menyatakan bahwa pemberian hadiah pembagian tanah pada tahun 1993 dari ayah yaitu alm. H. Sa'adi bin Karjan masih sehat dan hidup kepada Penggugat adalah sah milik Penggugat;
- 13 Bahwa pada tahun 2001, tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, secara melawan hukum atas tanah *a quo* yang adalah milik kepunyaan Penggugat yang berasal dari hadiah Pemberian orang tua Penggugat (alm. H. Sa'adi bin Karjan), dengan bukti kepemilikan SHM 407 luas tanah 280 m<sup>2</sup> atas nama alm. H. Sa'adi, telah dikontrakkan atau disewakan kepada pihak lain secara melawan hukum Para Tergugat yaitu kepada PT Satelit Palapa Indonesia (Tergugat VIII);
- 14 Bahwa masa sewa tanah tahap pertama tersebut adalah 10 tahun sudah berakhir pada 10 September 2011 dengan harga Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah);
- 15 Bahwa uang sewa senilai Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) tidak diberikan kepada Penggugat melainkan dimiliki oleh Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VII, sesuai Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 442/PKS/STL/P&CS/XI/2001 antara Eddi Syahroni (Tergugat II) dengan PT. Satelit Indonesia (Tergugat VIII);



- 16 Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Tangerang tanah milik Penggugat ternyata masih dikuasai oleh Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII);
- 17 Bahwa Penggugat mengalami kerugian sejak 10 September 2001 sampai dengan 10 September 2011 yaitu materil sebesar Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah);
- 18 Dan saat ini yaitu gugatan perbuatan melawan hukum diajukan, sesuai dengan kondisi yang ada di lapangan diatas tanah Penggugat dan sesuai dengan keterangan Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VII, tanpa seijin dari Penggugat, Para Tergugat secara melawan hukum telah membuat perjanjian tahap II (dua) yaitu perjanjian sewa menyewa antara Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VII dengan Tergugat VIII;
- 19 Bahwa tiap Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut (Pasal 1365 KUH Perdata);
- 20 Bahwa yang dimaksud dengan melawan hukum, sesuai dengan putusan *Hoge Raad* 31 Januari 1919 adalah:
- Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
  - Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau
  - Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau
  - Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri sendiri atau barang orang lain;
- 21 Bahwa untuk adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH), tidak dipersyaratkan adanya keempat macam kriteria tersebut pada poin 20 secara kumulatif, melainkan dengan dipenuhinya salah satu kriteria diatas secara alternatif, yang berarti telah terpenuhi pula syarat untuk adanya perbuatan melawan hukum;
- 22 Bahwa selain itu, perbuatan melawan hukum pada pokoknya merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum, perbuatan melawan hukum baik hukum tertulis maupun tidak tertulis;
- 23 Bahwa oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan oleh karenanya setiap Perjanjian Sewa Menyewa tahap I (satu) yang mulai 10 September 2001 sampai dengan 10 September 2011 dan Perjanjian Sewa Menyewa tahap II sejak 10 September 2011 sampai dengan gugatan ini diajukan



Penggugat, yaitu perjanjian diantara Para Tergugat dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum dan oleh karenanya dinyatakan batal demi hukum;

24 Bahwa oleh karena perjanjian yang dibuat antara Para Tergugat sudah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum dan batal demi hukum, mohon kiranya Majelis Hakim pemeriksa menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan hak Penggugat yaitu:

- Uang sewa dari sejak tanggal 10 September 2001 sampai dengan 10 September 2011 yaitu materiil sebesar Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah);
- Mengembalikan uang sewa dari tanggal 10 September 2011 sampai dengan putusan gugatan ini kekuatan hukum;

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

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga hadiah tahun 1993 berupa 2 bidang tanah dari alm. H. Sa'adi bin Karjan kepada Penggugat Erni Sumiyati binti H. Sa'adi selaku anak perempuan almarhum sebagai berikut:
  1. Tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 405, yang dikenal terletak di Jalan Jendral Sudirman RT 02 RW 07, Kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Barat : Jalan Raya Jendral Sudirman;
    - Sebelah Timur : tanah Sri Suryani;
    - Sebelah Utara : tanah Suherman;
    - Sebelah Selatan : tanah H. Eddi Syahroni ;
  2. Tanah seluas 280 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 407, yang dikenal terletak di Jalan Jendral Sudirman RT 02 RW 07, Kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Barat : tanah Bapak Hilman;
    - Sebelah Timur : tanah Hajah Hadijah;
    - Sebelah Utara : tanah Haji Sa'adi;
    - Sebelah Selatan : tanah Herna;
3. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat VII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);



4. Menyatakan perjanjian sewa menyewa di atas tanah milik Penggugat yang dibuat antara Para Tergugat sejak 10 September 2001 sampai dengan 10 September 2011 adalah perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum dan dinyatakan batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VII mengembalikan uang sewa senilai Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) yaitu periode 10 September 2001 sampai dengan 10 September 2011;
6. Menyatakan perjanjian sewa menyewa tahap II (dua) di atas tanah milik Penggugat yang dibuat Para Tergugat sejak 10 September 2011 adalah perbuatan melawan hukum dan dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum dan oleh karenanya dinyatakan batal demi hukum;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ongkos perkara ini;  
Atau mohon keputusan yang seadil-adilnya (*et aquo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 71/Pdt.G/2012/PN.Tng tanggal 5 Februari 2013 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat dan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII adalah sama-sama ahli waris dari H. Sa'adi;
3. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII untuk membayar bagian Penggugat dari hasil sewa yang telah diterima dari Tergugat VIII sebesar Rp24.375.000,00 (dua puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.191.000,00 (dua juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 56/Pdt/2013/PT.Btn tanggal 15 Juli 2013 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 71/Pdt.G/2012/PN.Tng tanggal 5 Februari 2013 yang dimohonkan banding tersebut;



- 3 Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 15 Agustus 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Agustus 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Agustus 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 71/Pdt.G/2012/PN.Tng yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 September 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 16 September 2013;
- 2 Tergugat VIII/Terbanding VIII pada tanggal 16 Oktober 2013;

Kemudian Para Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II/Para Tergugat/Para Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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 I juga Termohon Kasasi II/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang halaman 22 “Menimbang, bahwa tentang surat kuasa waris sebagaimana tersebut di atas tidaklah merupakan tanda bukti sahnyanya peralihan hak, lagipula para ahli waris lainnya akhirnya merasa keberatan atas surat kuasa waris tersebut”. Bahwa menurut Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang tersebut sangat tidak sesuai dengan asas-asas hukum. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 mengenai syarat syahnya perjanjian:
  1. Sepakat mereka yang mengikat;
  2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  3. Suatu hal tertentu;



4. Suatu sebab yang halal;

Bahwa karena dalam surat kuasa waris tersebut di atas, baik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat maupun Para Termohon Kasasi I, II, III, IV, V, VI, VII telah sepakat memberikan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 405 seluas 100 m<sup>2</sup> dan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 407 seluas 280 m<sup>2</sup> kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, maka secara hukum hal tersebut telah sah dan menjadi perikatan bersama sehingga apabila ada keberatan daripada Para Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat maka surat kuasa waris tersebut haruslah digugat terlebih dahulu ke Pengadilan Negeri dan tidak serta merta menyebabkan peralihan tanah tersebut menjadi tidak sah sehingga dengan demikian putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi adalah tidak tepat;

2 Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang hal.

23 *“Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 51.K/AG/1999 tanggal 29 September 1999 yang berpendapat bahwa atas dasar wasiat wajibah maka ahli waris non muslim berhak bersama-sama mewaris dengan kadar bagian yang sama dengan ahli waris Muslim dari harta warisan yang ditinggalkan oleh Pewaris Muslim”*.

Bahwa dengan demikian, maka Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan para ahli waris lainnya, yang dibuat dihadapan Kepala Desa dan ditandatangani Camat Kepala Wilayah Kecamatan Tangerang tertanggal 30 September 2004 dan berdasarkan surat kuasa waris yang telah ditandatangani oleh para ahli waris almarhum Sa’adi yang menyetujui tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 405 seluas 100 m<sup>2</sup> dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 407 seluas 280 m<sup>2</sup> yang telah dihadiahkan oleh almarhum Sa’adi untuk dibalik namakan menjadi nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat. Sehingga dengan demikian, Putusan Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang adalah merupakan keliru dan tidak tepat;

3 Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang

hal.19 *“Menimbang, bahwa setelah mempelajari baik gugatan, jawaban, maupun replik dan duplik yang telah diajukan Penggugat maupun Tergugat dalam perkara ini, demikian juga dengan hasil pemeriksaan setempat yang telah dilakukan atas kehendak Penggugat dalam perkara ini, maka diperoleh suatu fakta persidangan:.....bahwa sesuai dengan gugatan Penggugat point 8 dan pengakuan para Tergugat dalam jawabannya point 1 tersebut), bahwa anak laki-laki mendapat bagian masing-masing 400 m<sup>2</sup> dan anak-anak perempuan*



*masing-masing mendapat 350 m<sup>2</sup> (point nomor 3), bahwa walaupun sebagian ahli waris telah menjual bagiannya kepada pihak lain, namun ternyata semua ahli waris Sa'adi bin Karjan tersebut, baik Penggugat maupun Tergugat, masing-masing telah mendapat bagian atas tanah a quo bahkan Penggugat maupun Tergugat, masing-masing telah mendapat bagian atas tanah a quo bahkan Penggugat telah mendirikan kios untuk tempat berjualan di tempat tersebut (point nomor 5)".* Bahwa dengan demikian, jelaslah tanah a quo merupakan hak daripada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat namun tidak menjadi pertimbangan bagi Majelis Hakim dalam Pengadilan Negeri Tangerang tidak menjadi dasar mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan Pengadilan Tinggi Banten sehingga dengan demikian, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan melampaui batas kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman;

4 Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang juga tidak memperhatikan dan mempertimbangkan fakta-fakta dari saksi-saksi tersumpah menurut agama/kepercayaannya masing-masing di hadapan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yaitu:

1 Saksi Iba dalam beberapa point-point keterangannya mengatakan:

- Pada tahun 2004, saksi sebagai Ketua RT pernah membuat surat keterangan waris yang dibuat atas permintaan Penggugat;
- Bahwa dalam surat keterangan dimaksud, semua saudara-saudara Penggugat yaitu Para Tergugat ikut menandatangani surat tersebut;
- Bahwa keterangan surat waris tersebut adalah menyangkut tentang pembagian menyangkut bagian Penggugat dan ada 2 (dua) surat yang diterbitkan menyangkut bagian Penggugat yaitu tanah seluas 280 m<sup>2</sup> dan tanah dengan luas 180 m<sup>2</sup> yang pada waktu itu terdapat dalam satu lokasi;

2 Saksi Maman Sulaeman dalam beberapa point keterangannya mengatakan:

- Tahun 2002 saksi pernah disuruh Penggugat untuk ikut membangun kios di tanah Penggugat dengan ukuran 3 x 9 meter dengan bentuk memanjang yang letaknya dipinggir jalan;
- Pada saat saksi mengerjakan bangunan tersebut, saksi melihat bahwa disekitar tanah tersebut telah berdiri tower yang letaknya agak di belakang;



- Pernah mendengar dari bapak Edi Syahroni bahwa tanah tempat tower tersebut adalah tanah Penggugat;
- 3 Saksi Rosid dalam beberapa point keterangannya mengatakan:
- Sebelum bapak Sa'adi meninggal, saksi pernah mendengar dari bapak Sa'adi tersebut kalau anaknya ada 8 (delapan) orang dan semuanya telah mendapat bagian masing-masing tanah yang dimiliki menjadi bagian masing-masing;
  - Karena Penggugat mendapat bagian pembagian Sa'adi tersebut, tahun 2002 Penggugat mengajak saksi untuk membangun tanahnya untuk mendirikan warung tempat berjualan;
  - Bahwa pada saat membangun warung, tidak ada keberatan bahwa Syahroni yang menunjukkan dimana batas-batas yang akan dibangun tersebut;

Bahwa dengan adanya 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan dihadapan Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* dan tersumpah, yang dimana semua saksi tersebut jelas dan terang menyatakan tanah-tanah yang menjadi obyek sengketa perkara *a quo* ini adalah milik daripada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

- 5 Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri hal.22, *"Menimbang, bahwa namun demikian oleh karena tanah tersebut adalah merupakan tanah yang merupakan warisan peninggalan Sa'adi orang tua Penggugat dan Para Tergugat, maka baik Penggugat maupun Para Tergugat sama-sama berhak untuk memiliki tanah a quo."* Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang karena jelas Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah merupakan pemilik tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 405 dan 407 berdasarkan surat keterangan waris dan surat kuasa waris dari ahli waris almarhum Sa'adi sehingga dengan demikian, tanah warisan manakah yang dimaksudkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang? Justru Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat merasa sangat dirugikan karena tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dikuasai oleh Para Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII secara tanpa hak dan disewakan kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat VIII tanpa seizin Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;
- 6 Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Banten tidak jeli menyimak gugatan dan fakta-fakta persidangan yang terungkap selama proses persidangan berlangsung; Bahwa adapun keberatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat



adalah dalam gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum Para Termohon Kasasi I, II, III, IV, V, VI, VII yang menguasai tanah dan menyewakan lahan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat kepada Tergugat VIII/Terbanding VIII/Tergugat VIII dan bukan mengenai sengketa bagian ahli waris;

- 7 Bahwa karena Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat jelas telah mempunyai keterangan waris dan surat kuasa waris yang ikut ditanda tangani oleh Para Termohon Kasasi I, II, III, IV, V, VI, VII/Para Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII/Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII yang membuktikan tanah *a quo* adalah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat maka jelas pokok perkara *a quo* bukanlah mengenai bagian warisan;
- 8 Bahwa Pengadilan Tinggi Banten dalam pertimbangannya halaman 6 paragraf pertama yang isinya *“Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semua Penggugat, tetap berada di pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan”*.

Keberatan Pemohon Kasasi:

Jelas dalam amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang, point Nomor 5 *“Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.191.000,00 (dua juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah)”*.

Dengan demikian, jelaslah bahwa dalam tingkat pertama, Para Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat adalah pihak yang kalah dan wajib membayar biaya perkara, namun pada tingkat banding, Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dianggap tetap sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar ongkos perkara;

Hal ini tentu membuktikan *Judex Facti* melampaui batas wewenangnya dalam putusannya yang terjadi pertentangan antara putusan Pengadilan Negeri Tangerang dan Pengadilan Banten;

- 9 Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri halaman 24 *“Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah juga merupakan ahli waris dari H. Sa’adi maka bagian Penggugat harus diberikan dari hasil sewa tersebut yaitu Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) dibagi 8 (delapan) = Rp24.375.000,00 (dua puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)”*.

Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat merasa sangat keberatan sekali atas pertimbangan tersebut karena jelas bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah pemilik tanah yang sah atas tanah *a quo* yang kini telah berdiri tower



Termohon Kasasi VIII/Terbanding VIII/Tergugat VIII maka sepatutnya seluruh hasil sewa lahan kepada Termohon Kasasi VIII/Terbanding VIII/Tergugat VIII wajib menjadi hak daripada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

10 Bahwa karena Para Termohon Kasasi I, II, III, IV, V, VI, VII/Terbanding/Tergugat telah menikmati hasil dari sewa lahan milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat VIII sejak tahun 2001 sampai 2010 senilai Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan telah diperpanjang kembali selama dari tahun 2011 sampai sekarang maka sudah sepatutnya Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dapat meminta uang yang telah dikuasai oleh Termohon Kasasi I, II, III, IV, V, VI, VII/Terbanding/Tergugat;

11 Bahwa karena Termohon Kasasi VIII/Terbanding/Tergugat telah menyewa dan membayar sewa lahan kepada pihak lain yang tidak mempunyai hak atas tanah *a quo*, maka perjanjian sewa menyewa antara Termohon Kasasi VIII/Terbanding VIII/Tergugat VIII dengan para Termohon Kasasi I, II, III, IV, V, VI, VII adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 14 Agustus 2013 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat I-VII/Para Terbanding I-VII dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Agustus 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 71/Pdt.G/2012/PN.Tng yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 September 2013;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi II juga Para Termohon Kasasi I/Para Tergugat I-VII/Para Terbanding I-VII tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Penggugat/Pembanding pada tanggal 1 Oktober 2013;
- 2 Tergugat VIII/Terbanding VII pada tanggal 16 Oktober 2013;

Kemudian Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II/Penggugat/Pembanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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 Para Pemohon Kasasi II juga Para Termohon Kasasi I/Para Tergugat I-VII/Para Terbanding I-VII dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa Para Pemohon Kasasi telah menerima pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 56/Pdt./2013/PT.Btn jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 71/Pdt.G/2012/PN.Tng secara resmi diberitahukan oleh kepanitaraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 14 Agustus 2013 sebagaimana yang telah tercatat dalam surat pemberitahuan isi putusan;
- 2 Bahwa Para Pemohon Kasasi telah menyatakan permohonan kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 56/Pdt.G/2013/PT.Btn jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 71/Pdt.G/2012/PN.Tng secara resmi pada tanggal 28 Agustus 2013 ke Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui kepanitaraan Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana yang telah tercatat dalam akta pernyataan kasasi. Dan memori kasasi diajukan pada tanggal 10 September 2013 sebagaimana yang telah tercatat dalam akta penyerahan memori kasasi;
- 3 Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut, baik pernyataan/pengajuan kasasi maupun penyerahan memori Kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia yang diajukan melalui Kepanitaraan Pengadilan Negeri Tangerang atas Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 56/Pdt.G/2013/PT.Btn jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 71/Pdt.G/2012/PN.Tng secara yuridis telah sesuai dengan tenggang waktu yang telah ditentukan oleh undang-undang. Oleh karena itu maka sangatlah beralasan hukum apabila Para Pemohon Kasasi mohon kepada *Judex Juris* untuk menerima pernyataan Kasasi dan memori kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi *a quo*;
- 4 Bahwa adapun Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 56/Pdt.G/2013/PT.Btn yang dimohonkan kasasi *-a quo-* irah-irahnya adalah sebagai berikut:

MENGADILI:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Penggugat dan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII adalah sama-sama ahli waris dari H. Sa'adi;
- 3 Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 4 Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII untuk membayar bagian Penggugat dari hasil sewa yang telah diterima dari Tergugat VIII sebesar



Rp24.375.000,00 (dua puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)  
jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 71/Pdt.G/2012/PN.Tng dengan  
irah-irah sebagai berikut:

MENGADILI:

- 1 Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- 2 Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 71/Pdt.G/2012/PN.Tng tanggal 5 Februari 2013 yang dimohonkan banding tersebut;
- 3 Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- 4 Bahwa Para Pemohon Kasasi/semula Para Termohon Banding/Para Tergugat menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi (*Judex Facti*) yang menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama yang dimohonkan kasasi, satu dan lain hal karena secara yuridis kurang sempurna/kurang cukup/kurang pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*) dalam hal mempertimbangkan serta menilai bukti-bukti dan fakta-fakta dalam perkara *a quo*. Hal ini dapat dibuktikan dengan fakta hukum yang tidak dapat dibantah kebenarannya bahwa pada saat Termohon Kasasi/semula Pembanding/Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tangerang dengan surat gugatannya pada tanggal 16 Februari 2012 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 16 Februari 2012 di bawah Register Perkara Nomor 71/Pdt.G/2012/PN.Tng diantaranya adalah telah mengajukan gugatan kepada salah satu anak almarhum H. Sa'adi bin Karjan dan almarhumah Hj. Ening binti H. Suwe, yaitu H.M Eddi Syahroni bin H. Sa'adi, umur 62 tahun, Agama Islam, pekerjaan ibu rumah tangga, Warga Negara Indonesia, tempat tinggal di Buaran Mekar Sari RT 07 RW 13, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, yang didudukkan sebagai Tergugat II;  
Fakta hukum tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, satu dan lain hal karena H.M Eddi Syahroni bin H. Sa'adi sejak tanggal 12 Juli 2010 telah meninggal dunia, oleh karena itu maka secara yuridis yang harus ditarik sebagai pihak Tergugat II dalam perkara tersebut adalah ahli waris-ahli waris almarhum H.M Eddi Syahroni bin H. Sa'adi, Yaitu:



- Hj. Tati Sayati (istri almarhum). Agama Islam, pekerjaan ibu rumah tangga, Warga Negara Indonesia, tempat tinggal di Buaran Mekar Sari RT 07 RW 13, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang;
- Dedi Hardiansyah R bin H.M. Eddi Syahroni (anak almarhum). Agama Islam, pekerjaan swasta, Warga Negara Indonesia, tempat tinggal di Buaran Mekar Sari RT 07 RW 13, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang;
- Dewi Herdianti Wahyuni binti H.M. Eddi Syahroni (anak almarhum). Agama Islam, pekerjaan swasta, Warga Negara Indonesia, tempat tinggal di Buaran Mekar Sari RT 07 RW 13, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang;
- Dian Mauliana Alamsyah bin H.M. Eddi Syahroni (anak almarhum). agama Islam, warga Negara Indonesia, tempat tinggal di Buaran Mekar Sari RT 07 RW 13, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang;
- Budi Firmansyah bin H.M. Eddi Syahroni (anak almarhum). Agama Islam, Warga Negara Indonesia, tempat tinggal di Buaran Mekar Sari RT 07 RW 13, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang,
- Diah Rahmawati binti H.M. Eddi Syahroni (anak almarhum), Agama Islam, Warga Negara Indonesia, tempat tinggal di Buaran Mekar Sari RT 07 RW 13, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang,
- Dedi Hardiansyah R bin H.M. Eddi Syahroni (anak almarhum), Agama Islam, pekerjaan swasta, Warga Negara Indonesia, tempat tinggal di Buaran Mekar Sari RT 07 RW 13, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang;

Atas fakta hukum tersebut diatas jelas telah membuktikan bahwa *Judex Facti* telah melanggar hukum yang berlaku dan telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, satu dan lain hal karena secara yuridis orang yang telah meninggal dunia tidak bisa digugat/dijadikan pihak dalam perkara apapun. Oleh karena Penggugat tidak menarik ahli waris- ahli waris almarhum H.M Eddi Syahroni bin H. Sa'adi sebagaimana yang telah diuraikan tersebut, maka sangatlah beralasan hukum apabila *Judex Yuris* membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 56/Pdt.G/2013/PT.Btn Jo Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 71/Pdt.G/2012/PN.Tng yang dimohonkan kasasi *a quo* satu dan lain hal karena telah bertentangan dengan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004



tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan Yurisprudensi (Putusan Mahkamah Agung tanggal 25 Oktober 1985, Nomor 1860 K/Pdt/1984) yang mengatakan bahwa putusan yang tidak mempertimbangkan secara seksama fakta yang ditemukan dalam persidangan, dianggap tidak cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd/insufficient judgement*) yang berakibat dibatalkan;

5. Bahwa Para Pemohon Kasasi/semula Para Termohon Banding/Para Tergugat menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi (*Judex Facti*) yang menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama yang dimohonkan kasasi, dalam Paragraf 1 s/d 4 halaman 23 yang pada pokoknya mengatakan sebagai berikut:

“ Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan Para Tergugat adalah bersaudara kandung sama-sama ahli waris dari Sa’adi, maka baik Penggugat maupun Para Tergugat adalah sama-sama sebagai ahli waris dari Sa’adi tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 51.K/AG/1999 tanggal 29 September 1999, yang berpendapat bahwa atas dasar wasiat wajibah maka ahli waris non Muslim berhak bersama-sama mewaris dengan kadar bagian yang sama dengan ahli waris Muslim dari harta warisan yang ditinggalkan oleh Pewaris Muslim;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman kepada putusan *yurisprudensi* tersebut, maka Majelis mengikuti pendapat tersebut, sebagai dasar dan alasan dalam perkara ini untuk menyatakan bahwa Penggugat juga adalah ahli waris dari H.Sa’adi;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat juga adalah ahli waris dari H. Sa’adi tersebut, maka Penggugat juga berhak mendapat bagian yang sama dengan ahli waris lainnya dari harta peninggalan H. Sa’adi *a quo* ”.

Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut adalah tidak benar dan salah dalam menerapkan hukum yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung. Satu dan lain hal karena sesuai dengan fakta hukum bahwa almarhum H. Sa’adi bin Karjan telah meninggal dunia pada tanggal 7 Mei 2003 dan ketika meninggal dunia mempunyai 8 orang anak tujuh orang beragama islam dan seorang beragama Hindu (dhi Tergugat/sekarang Termohon Kasasi). Dan pada waktu almarhum H. Sa’adi bin Karjan meninggal

Hal. 17 dari 24 Hal. Put. Nomor 351 K/Pdt/2014



dunia, almarhum meninggalkan harta peninggalan yang telah dibagi-bagikan kepada

Para ahli warisnya berdasarkan kesepakatan Para ahli waris pada bulan Agustus 2003 dan masing-masing bagiannya telah disertifikatkan dengan sertifikat hak milik. Sedangkan Termohon Kasasi telah mendapatkan tanah seluas 100 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 405, yang dikenal terletak di Jalan Jendral Sudirman RT 02 RW 07, Kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, satu dan lain hal karena dengan pertimbangan bahwa Termohon Kasasi telah keluar dari Agama Islam (murtad) telah berpindah agama dari agama Islam ke agama Hindu sejak menikah dengan bapak Wayan Widura bin I. Wayan Kosek (suami Termohon Kasasi) tahun 1974;

Oleh karena itu maka menurut hadist Rosulullah SAW dalam Kitab Kifayatul Akhyar Juz II halaman 18 disebutkan; "laa yarits al-muslim al-kaafir wa laa yarits alkaafir Al-muslim" Rosulullah SAW bersabda; seorang Muslim tidak mewarisi harta peninggalan orang non Muslim dan orang non muslim tidak mewarisi harta peninggalan orang Muslim "(HR. Buchori dan Muslim); untuk itu maka pertimbangan *Judex Facti* yang mengatakan bahwa Penggugat/sekarang Pemohon Kasasi juga adalah ahli waris dari H. Sa'adi tersebut, maka berhak juga mendapat bagian yang sama dengan ahli waris lainnya dari harta peninggalan H. Sa'adi *a quo* adalah tidak benar dan pertentangan dengan Pasal 171 huruf c Kompilasi Hukum Islam disebutkan; ahli waris adalah orang yang pada saat meninggal dunia, mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan Pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris; Dari pasal tersebut dapat dikonklusikan sebagai syarat sah menjadi ahli waris:

- Mempunyai hubungan darah;
- Mempunyai hubungan perkawinan;
- Beragama Islam;
- Tidak terhalang karena hukum;

Maka dengan demikian meskipun Termohon Kasasi dengan Para Pemohon Kasasi sama-sama mempunyai hubungan darah dengan almarhum H. Sa'adi bin Karjan, karena mereka adalah anak-anak almarhum H. Sa'adi bin Karjan dari perkawinannya dengan isteri Hj. Ening binti Suwe yang mempunyai hubungan perkawinan yang sah, namun dengan demikian untuk syarat ketiga harus beragama Islam pada saat Pewaris meninggal dunia. Oleh karena sesuai dengan fakta hukum bahwa Termohon Kasasi sejak tahun 1974 sampai dengan perkara *a quo* diajukan



ke pengadilan telah memeluk agama Hindu. Untuk itu maka secara yuridis harus dinyatakan Termohon Kasasi tetap sebagai anak biologi dari Pewaris (almarhum H. Saadi bin Karjan), tetapi bukan termasuk sebagai ahli warisnya;

Sehingga dengan demikian atas hal tersebut diatas sangatlah beralasan hukum apabila *Judex Juris* menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi (*Judex Facti*) yang menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dimohonkan kasasi, dalam Paragraf 1 s/d 4 halaman 23 untuk seluruhnya, satu dan lain hal karena telah terbukti salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku sebagaimana dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

6 Bahwa Para Pemohon Kasasi/semula Para Termohon Banding/Para Tergugat menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi (*Judex Facti*) yang menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama yang dimohonkan kasasi, dalam Paragraf 5, 6 dan 7 halaman 23 dan Paragraph 1, 2 dan 3 halaman 24 yang pada pokoknya mengatakan sebagai berikut;

" Menimbang, bahwa dalil Penggugat menyatakan bahwa Para Tergugat yaitu Tergugat I ; II; III ; IV ; V ; VI dan VII telah menyawakan sebaian tanah Warisan tersebut kepada Tergugat VIII, dimana Tergugat VIII telah mendirikan Tower di atas tanah tersebut dengan jangka waktu sewa pertama 10 tahun dengan harga sewa sebesar Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa dari hasil sewa tersebut, Para Tergugat tidak pernah memberikan hasil sewa tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat yang menyatakan tidak pernah menerima hasil sewa atas tanah *a quo*, tidak pernah dibantah oleh Para Tergugat dan dari hasil pemeriksaan setempat, benar telah berdiri tower yang dibangun oleh Tergugat VIII diatas tanah peninggalan H. Sa'adi tersebut;

Menimbang bahwa perbuatan pada Tergugat yaitu Tergugat I, III , IV, V, VI dan Tergugat VII yang tidak memberikan bagian dari Penggugat dari hasil penyewaan tersebut merupakan perbuatan yang melawan hukum;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat adalah juga merupakan ahliwaris dari H. Sa'adi maka bagian penggugat harus diberikan dari hasil sewa tersebut yaitu Rp195.000.000.00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) dibagi 8 (delapan) = Rp24.375.000.00 (dua puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Hal. 19 dari 24 Hal. Put. Nomor 351 K/Pdt/2014



“Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis menilai bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dali gugatannya. Oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian”.

Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, satu dan lain hal karena sesuai kesepakatan Para ahli waris bahwa Termohon Kasasi telah mendapatkan tanah seluas 100 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 405, yang dikenal terletak di Jl. Jendral Sudirman RT 02 RW 07, kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, karena dengan pertimbangan bahwa meskipun Termohon Kasasi telah Murtaf sejak tahun 1974 yang telah mengecewakan orangtuanya yang sudah menunaikan rukun Islam yang kelima tidak mendapatkan bagian sedikitpun dari harta peninggalan (tirkah) orangtuanya. Namun dengan demikian oleh karena agama Islam sebagai agama Pembawa rahmat bagi alam seisinya (*wa maa arsalnaaka illa Rahmatan lil'aalamin*), apalagi bagi hubungan manusia sebagai anak dengan orangtuanya, tentunya mempunyai nilai tersendiri.

Oleh karena itu maka Termohon Kasasi meskipun tidak mendapat bagian harta Peninggalan dari Pewaris almarhum H. Sa'adi karena berlainan agama dengan Pewaris, maka Termohon Kasasi tetap mendapatkan bagian berdasarkan atas wasiyat wajibah sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Agama Tangerang dalam putusannya Nomor 535/Pdt.G/2006/PA.Tng yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap berupa tanah (poin 1) yakni; Tanah seluas 100 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 405, didirikan sebuah bangunan toko yang dikenal dan terletak di Jalan Jendral Sudirman RT 02 RW 07, Kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Jalan Raya Jend. Sudirman;
- Sebelah Timur: tanah Sri Suryan;
- Sebelah Utara : tanah Suherman;
- Sebelah Selatan : tanah H. Eddi Syahroni;

Sedangkan sisinya tanah seluas 280 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 407, yang dikenal terletak di Jalan Jendral Sudirman RT 02 RW 07, Kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang harta peninggalan almarhum H. Sa'adi bin Karjan dikembalikan kepada asal (*al-ashl baqa-u maa kaana makaana*) dan dibagikan untuk ahli waris yang beragama Islam yaitu Para Pemohon Kasasi. Oleh karena itu maka tindakan Para Pemohon Kasas/semula Para Terbanding/



Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII telah menyawakan sebagian tanah seluas 280 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 407, yang dikenal terletak di Jalan Jendral Sudirman RT 02 RW 07, Kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang kepada Termohon Kasasi VIII/semula Terbanding VIII/Tergugat VIII untuk mendirikan Tower di atas tanah tersebut dengan jangka waktu sewa pertama 10 tahun dengan harga sewa sebesar Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) secara yuridis bukanlah dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, satu dan lain hal karena tidak merugikan Termohon Kasasi baik secara moril maupun secara materiil, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota.

Oleh karena itu maka tidak ada kewajiban bagi Para Pemohon Kasasi untuk memberitahukan dan memberikan hasil sewa tersebut kepada Termohon Kasasi. Maka dengan demikian tidak benar dalil *Judex Facti* yang mengatakan bahwa Termohon Kasasi adalah juga merupakan ahli waris dari H. Sa'adi. maka bagiannya harus diberikan dari hasil sewa tersebut yaitu Rp195.000.000.00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) dibagi 8 (delapan) = Rp24.375.000.00 (dua puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada. Sehingga dengan demikian atas hal tersebut di atas sangatlah beralasan hukum apabila *Judex Juris* menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi (*Judex Facti*) yang menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dimohonkan kasasi, dalam Paragraf 1 s/d 4 halaman 23 untuk seluruhnya, satu dan lain hal karena menurut Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, dinyatakan bahwa Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi, membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena; (a). Tidak berwenang atau melampaui wewenang. (b). Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku. Dan (c). Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan. Dan menurut Yurisprudensi (Putusan Mahkamah Agung tanggal 25 Oktober 1985, Nomor 1860 K/Pdt/1984), putusan yang tidak mempertimbangkan secara saksama fakta yang ditemukan dalam persidangan, dianggap tidak cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd/insufficient judgement*) yang berakibat dibatalkan. Serta menurut Yurisprudensi (Putusan Mahkamah Agung tanggal 18 Oktober 1972, Nomor 672 K/Sip/1972)

Hal. 21 dari 24 Hal. Put. Nomor 351 K/Pdt/2014



putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena tidak atau kurang cukup pertimbangan (*niet voldoende gemotiveerd*);

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

Bahwa *Judex Facti* sudah tepat dan benar, Penggugat dapat membuktikan bahwa ia adalah ahli waris/anak dari H. Sa'adi, meskipun ia sudah memeluk agama Budha tetapi tetap mendapat harta peninggalan dari ayahnya (H. Sa'adi) atas dasar wasiat wajibah, bukan atas dasar mewaris, sebab dalam agama Islam antara Pewaris Islam dengan ahli waris non Muslim, tidak ada saling mewaris, harta Pewaris dapat diberi kepada anak yang bukan muslim atas dasar wasiat wajibah saja yang besarnya terserah atas kebijaksanaan Hakim;

Alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan bersifat mengulang dan lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I ERNI SUMIYATI dan Para Pemohon Kasasi II HJ.SARNI binti H.SA'ADI dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Para Pemohon Kasasi II ditolak dan Pemohon Kasasi I dan Para Pemohon Kasasi II ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I dan Para Pemohon Kasasi II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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:**

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I ERNI SUMIYATI dan Para Pemohon Kasasi II: 1. HJ.SARNI binti H.SA'ADI; 2. H.M. EDDI SYAHRONI bin H. SA'ADI; 3. SYAMSUDIN bin H.SA'ADI; 4. HERNA binti H. SA'ADI; 5. SUHERMAN bin H. SA'ADI; 6. SURYADI bin SA'ADI; 7. SRI SURYANI bin H. SA'ADI, tersebut;
- 2 Menghukum Pemohon Kasasi I/Penggugat/Pembanding dan Para Pemohon Kasasi II/Para Tergugat I-VII/Para Pembanding I-VII, untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini masing-masing sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu tanggal 25 Juni 2014** oleh **Dr.H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Zahrul Rabain, S.H., M.H.**, dan **Prof.Dr.H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.**, 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 **Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

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

ttd./Prof.Dr.H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.,

Ketua Majelis,

ttd./

Dr.H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

ttd./

Biaya-biaya:

- 1 Materai .....: Rp 6.000,00 Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H.,
- 2 Redaksi .....: Rp 5.000,00
- 3

Administrasi Kasasi ...: Rp489.000,00

Jumlah : Rp500.000,00

Untuk Salinan

Hal. 23 dari 24 Hal. Put. Nomor 351 K/Pdt/2014



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

Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.**  
NIP. 19610313 198803 1 003