



**PUTUSAN**

**Nomor 747 K/Pdt/2013**

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

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

1. **H. ABDUL AZIZ Bin BEDOLO Als. H. ABDURRAHMAN**, bertempat tinggal di Dusun Gili Air RT/RW 002/000 Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara;
2. **JALALUDIN Bin H. YAKUB**, bertempat tinggal di Dusun Gili Air RT/RW 000/000 Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara;
3. **JAMILUDIN Bin H. YAKUB**, bertempat tinggal di Dusun Gili Air RT/RW 004/000 Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara;
4. **SAMARIAH Als. SAMADIAH**, bertempat tinggal di Dusun Gili Air RT/RW 000/000 Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara;
5. **ABDUL RAZAK**, bertempat tinggal di Dusun Gili Air RT/RW 001/000 Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara;
6. **FARIDA Als. PARIDA**, bertempat tinggal di Dusun Gili Air RT/RW 001/000 Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara;
7. **NAPSI AH Als. NAFSIAH Bin BEDOLO Als. H. ABDURRAHMAN**, bertempat tinggal di Dusun Gili Air RT/RW 005/000 Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara;
8. **HJ. SARIMAH**, bertempat tinggal di Dusun Gili Air RT/RW 001/000 Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara;

Hal.1 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013



9. **SADARIAH Als. SADARIYAH Binti BEDOLO Als. H. ABDURRAHMAN**, bertempat tinggal di Dusun Gili Air RT/RW 003/000 Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara;

10. **H. RAHMAT SYAH MUTTAKIM Als. ABDUL RAHIM Bin BEDOLO Als. H. ABDURRAHMAN**, bertempat tinggal di Dusun Gili Air RT/RW 000/000 Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara;

11. **ABDUL MANAP Als. ABDUL MANAF Bin BEDOLO Als. H. ABDURRAHMAN**, bertempat tinggal di Dusun Gili Meno RT/RW 004/000 Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara;

12. **MUHAJI Bin BEDOLO Als. H. ABDURRAHMAN**, bertempat tinggal di Dusun Gili Air RT/RW 001/000 Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara;

13. **ABDUL SAMAD Bin BEDOLO Als. H. ABDURRAHMAN**, bertempat tinggal di Dusun Gili Air RT/RW 001/000 Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, dalam hal ini kesemuanya memberikan kuasa kepada Stevanus Kusame, S.H. dan kawan, para Advokat, beralamat di Jalan RS. Fatmawati (Jalan Bunyu) Nomor 14-15, Cilandak Barat, Fatmawati, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2012;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/  
Pembanding;

m e l a w a n

1. **H.M. SALEH Als. H. MULTAZAM**, bertempat tinggal di Dusun Gili Air RT/RW 001/000 Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **WIDIASTUTY**, bertempat tinggal di Jalan Kulintang Nomor 9, Mataram;

3. **H. DAMSIAH**, bertempat tinggal di Dusun Gili Air RT/RW 001 Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara;

4. **Kepala Kantor Badan Pertanahan Republik Indonesia Kabupaten Lombok Barat**, beralamat di Jalan Sukarno Hatta, Kabupaten Lombok Barat; Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I adalah para ahli waris dan ahli waris pengganti dari almarhum Bedolo alias H. Abdurrahman yang telah meninggal dunia di Dusun Gili Air pada sekitar tahun 1981;

2. Bahwa semasa hidupnya Almarhum Bedolo alias H. Abdurrahman pernah menikah dengan 3 (tiga) orang perempuan, yaitu: 1. Samriyah (telah meninggal dunia), 2. Nuriyah (telah meninggal dunia), 3. Hj. Sarimah (hingga sekarang masih hidup, dalam gugatan sebagai Penggugat VIII);

1. Bahwa dari perkawinan Bedolo alias H. Abdurrahman dengan Samriyah telah dilahirkan 3 (tiga) orang anak, yaitu:

1. H. Abdul Aziz (Penggugat I);
2. M. Yakub, telah meninggal dunia di Gili Air pada sekitar tahun 2007, meninggalkan ahli waris yaitu:
  1. Jalaludin Bin H. Yakub (Penggugat II);
  2. Jamiludin Bin H. Yakub (Penggugat III);
  3. Amirudin Bin H. Yakub;

3. Kadariyah, telah meninggal dunia di Gili Air pada sekitar tahun 1968, meninggalkan ahli waris, yaitu:

Hal.3 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Samadiah alias Samariah (Penggugat IV);
2. Abdul Razak (Penggugat V);
3. Farida alias Parida (Penggugat VI);
2. Bahwa dari perkawinan Bedolo alias H. Abdurrahman dengan Nuriyah telah dilahirkan 2 (dua) orang anak, yaitu:
  1. Napsiah (Penggugat VII);
  2. H.M. Saleh alias H.Multazam (Tergugat I);
3. Bahwa dari perkawinan Bedolo alias H.Abdurrahman dengan Hj. Sarimah (Penggugat VIII) telah dilahirkan 6 (enam) orang anak, yaitu:
  - (1). Sadariah Alias Sadariyah (Penggugat IX);
  - (2). H.Rahmat Syah Muttakim Alias Abdul Rahim (Penggugat X);
  - (3). Abdul Manap Alias Abdul Manaf (Penggugat XI);
  - (4). Muhaji (Penggugat XII);
  - (5). Saibah Alias Becek;
  - (6). Abdul Samad (Penggugat XIII);
3. Bahwa selain meninggalkan para ahli waris tersebut di atas, Almarhum Bedolo alias H.Abdurrahman juga meninggalkan harta warisan yang hingga saat ini belum dibagi secara formal oleh para ahli waris kepada masing-masing ahli waris yang berhak, antara lain sebidang tanah kebun yang terletak di Dusun Gili Air, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, Pipil Nomor 549 Percil Nomor 4 Klas III seluas 2,080 Ha atau  $\pm 20.800 \text{ m}^2$  (untuk selanjutnya disebut sebagai tanah warisan), dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:

Sebelah Utara: Tanah H. Akimudin (Almarhum);

Sebelah Selatan: Tanah Wak Rukding/Mak Lenteng;

Sebelah Timur: Tanah Wak Majid/H. Sulaiman;

Sebelah Barat: Pantai/Laut;

Selanjutnya terhadap tanah tersebut juga sebagai Objek Sengketa;
4. Bahwa dari sejak meninggalnya Bedolo alias H. Abdurrahman hingga saat ini tanah warisan yang menjadi obyek sengketa belum dilakukan pembagian secara sah oleh para ahli waris, sehingga setiap tindakan/perbuatan para ahli waris yang bermaksud untuk menghaki atau mengalihkan ataupun menjual tanah warisan tersebut, baik sebagian atau seluruhnya kepada pihak ketiga (orang

Hal.4 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain) secara hukum harus atas sepengetahuan dan persetujuan dari seluruh ahli waris yang berhak;

5. Bahwa ternyata secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari seluruh ahli waris Bedolo alias H. Abdurrahman, Tergugat I selaku salah satu ahli waris telah menjual tanah warisan yang menjadi objek sengketa kepada orang yang bernama Widiastuty (Tergugat II);

6. Bahwa hal tersebut diketahui oleh Para Penggugat karena pada sekitar tahun 2004 Penggugat VII yang selama ini menjaga, merawat dan bertempat tinggal di lokasi tanah warisan yang menjadi objek sengketa, atas sepengetahuan dari para ahli waris Bedolo alias H. Abdurrahman lainnya telah mengajukan permohonan persertifikatan (peningkatan status hak) atas sebagian dari tanah warisan yang menjadi objek sengketa kepada Instansi Tergugat IV, dan ternyata permohonan dari Penggugat VII telah ditolak oleh Tergugat IV berdasarkan suratnya Nomor 520.1/971/2005 tanggal 10 Desember 2005 dengan alasan:

“Berdasarkan hasil pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksaan Tanah “A” tanggal 2 November 2004, perihal seperti tersebut pada pokok surat, ternyata tanah yang dimohonkan tersebut terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik nomor: 586/Desa Pemenang Barat, atas nama: Nyonya Widiastuty. Untuk selanjutnya berkas tersebut dikembalikan dan dicoret dari register permohonan”;

7. Bahwa adapun alas hak yang menjadi dasar terbitnya sertifikat hak milik atas nama Tergugat II terhadap tanah warisan yang menjadi objek sengketa ialah berdasarkan:

1. Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Kebun, yang dibuat di bawah tangan tertanggal 30 Desember 1990, yang ditanda tangani oleh:
  - a. M. Saleh (Tergugat I) baik dalam kapasitasnya sebagai pihak pertama (penjual) maupun sebagai “saksi”;
  - b. Ny. Widiastuty (Tergugat II) dalam kapasitasnya sebagai pihak kedua (Pembeli);
  - c. Haji Damsiah (Tergugat III) dalam kapasitasnya sebagai Kepala Dusun Gili Air sekaligus sebagai “saksi”, dan;
  - d. Diketahui (tanpa disaksikan) oleh Haji Asmawa dalam kapasitas selaku Kepala Desa Pemenang Barat;

Hal.5 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek yang diperjual belikan adalah tanah kebun atas nama Bedolo, yang terletak di Dusun Gili Air, Pipil Nomor 549 Percil Nomor 4, Klas III, seluas 20.800 m<sup>2</sup>;

2. Surat “Setuju Menjual” tanpa tanggal, yang seolah-olah di cap jempol dan ditandatangani oleh:

- (1) H. Abdul Aziz (Penggugat I), tetapi di dalam surat “Setuju Menjual” tersebut tidak ada tanda tangan ataupun cap jempol;
- (2) H. Yakkup (almarhum ayahanda Penggugat II dan III), cap jempol;
- (3) Napsi (Penggugat VII), cap jempol;
- (4) Sadariah (Penggugat IX), cap jempol;
- (5) Abdul Rahim (penggugat X), tanda tangan;
- (6) Abdul Manap (Penggugat XI), cap jempol;
- (7) Muhaji (Penggugat XII), cap jempol;
- (8) Abdul Samad (Penggugat XIII), cap jempol;
- (9) Sarimah (Penggugat VIII), cap jempol;

3. Surat kuasa tertanggal 1 Desember 1990, seolah-olah ditanda tangan dan di cap jempol oleh:

- (1) H. Abd Aziz (Penggugat I) selaku “yang memberi kuasa”, tanda tangan;
- (2) H. Yakup (almarhum Ayahanda Penggugat II dan III) selaku “yang memberi kuasa”, cap jempol;
- (3) Napsi (Penggugat VII) selaku “yang memberi kuasa”, cap jempol;
- (4) Abdul Rahim (Penggugat X) selaku “yang memberi kuasa”, tanda tangan;
- (5) Abdul Manap (Penggugat XI) selaku “yang memberi kuasa”, cap jempol;
- (6) Muhaji (Penggugat XII) selaku “yang memberi kuasa”, cap jempol;
- (7) Abdul Samat (Penggugat XIII) selaku “yang memberi kuasa”, cap jempol;
- (8) H. Sarimah (Penggugat VIII) selaku “yang memberi kuasa”, cap jempol;

Dan ditanda tangani oleh Haji Damsiah (Tergugat III) dalam kapasitasnya sebagai Kepala Dusun Gili Air dan sekaligus

Hal.6 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sebagai “saksi” serta Haji Asmawa selaku Kepala Desa Pemenang Barat dan sekaligus sebagai “Mengetahui”;

8. Bahwa jual beli tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Kebun tertanggal 30 Desember 1990 yang dibuat di bawah tangan dan disaksikan oleh Tergugat III selaku Kepala Dusun Gili Air tersebut jelas tidak sah dan harus dinyatakan batal, karena:

1. Objek yang diperjualbelikan adalah tanah peninggalan (budel warisan) almarhum Bedolo, yaitu tanah dengan pipil No.549 Percil No.4, Klas III, seluas 20.800 m<sup>2</sup> yang hingga sekarang belum dipecah/dibagi secara formal oleh/di antara para ahli warisnya yang berhak, sehingga seharusnya yang bertindak sebagai “Penjual” adalah seluruh ahli waris Almarhum Bedolo yang sah dan masih hidup pada saat dilangsungkannya jual beli tanah warisan tersebut. Jadi, tidak boleh dan karenanya tidak sah apabila yang bertindak sebagai Penjual hanyalah seorang H. M Saleh (Tergugat I);
2. Surat “Setuju Menjual” tanpa tanggal pembuatan dan “Surat Kuasa” tertanggal 1 Desember 1990 sebagaimana yang telah Para Penggugat uraikan pada point “7” di atas, tidak dapat dijadikan sebagai dasar pembenar terhadap jual beli tanah sengketa yang dibuat oleh/antara Tergugat I dengan Tergugat II karena di samping perbuatan jual beli tanah tidak boleh dikuasakan juga Para Penggugat merasa tidak pernah menorehkan cap jempol dan ataupun tanda tangan pada Surat Setuju Menjual dan Surat Kuasa tertanggal 1 Desember 1990 tersebut;
3. Jual beli tanah sengketa berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Kebun tertanggal 30 Desember 1990 yang dibuat di bawah tangan dengan hanya disaksikan oleh Tergugat I (sebagai “saksi”) yang sekaligus bertindak sebagai penjual dan ditanda tangani oleh seorang Kepala Dusun i.c Tergugat III yang sekaligus bertindak sebagai “saksi” diketahui oleh Kepala Desa Gili Indah, jelas tidak sah secara hukum, karena:
  - Penjual tidak dimungkinkan dan karenanya tidak dibenarkan bertindak sekaligus sebagai “saksi”;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jual beli tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak dilaksanakan di hadapan Kepala Desa Gili Indah, melainkan hanya dilaksanakan di hadapan seorang saksi saja, yaitu Kepala Dusun (Tergugat III), sedangkan Kepala Desa hanya sekedar membubuhkan cap stempel dan tanda tangan sebagai “mengetahui” saja. Jadi, dengan mengacu kepada Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Kebun tertanggal 30 Desember 1990 terlihat dengan jelas jual beli tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II hanya dilaksanakan dan karenanya hanya diketahui oleh seorang saksi saja tanpa disaksikan oleh Kepala Desa;
- Para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah aquo, yaitu pihak penjual dan pembeli tidak seutuhnya hidup dalam suasana hukum adat karena in casu pihak pembeli adalah Ny. Widiastuty (Tergugat II), senyatanya bukan penduduk Dusun Gili Air melainkan seorang pengusaha kota yang konon katanya akan membangun Lapangan Golf di Pulau Gili Air, ini menunjukkan Tergugat II (pembeli) tidak lagi hidup dalam suasana hukum adat seperti layaknya penjual dan Para Penggugat selaku pemilik tanah warisan yang mayoritas sesat hukum dan buta aksara, sehingga semestinya pembelian tanah yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap para pemilik tanah di Pulau Gili Air yang mayoritas sesat hukum dan buta aksara tersebut harus dilangsungkan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau setidaknya dilakukan di hadapan Pejabat Camat setempat;
- Perbuatan dan atau praktek jual beli tanah secara di bawah tangan yang dilakukan oleh/antara Tergugat I dengan Tergugat II cenderung spekulatif dan manipulatif, baik terhadap kebenaran materiil jual beli, keabsahan juridisnya maupun terhadap pembayaran harga serta pembayaran pajak penjualan tanah kepada Negara, sehingga semestinya jual beli tanah sengketa berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Kebun tertanggal 30 Desember 1990 yang dibuat secara di bawah tangan oleh/ antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah tidak sah dan karenanya tidak boleh

Hal.8 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima dan atau dibenarkan oleh instansi Tergugat IV sebagai dasar hak untuk mensertifikatkan tanah sengketa;

9. Bahwa oleh karena jual beli tanah sengketa yang dibuat/dilangsungkan secara di bawah tangan oleh/antara Tergugat I dengan Tergugat II berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Kebun tertanggal 30 Desember 1990 adalah tidak sah maka dengan sendirinya Sertifikat Hak Milik Nomor: 586/Desa Pemenang Barat, atas nama: Nyonya Widiastuty (Tergugat II) yang timbul/diterbitkan oleh Tergugat IV atas dasar jual beli di bawah tangan tertanggal 30 Desember 1990 dan/ atau produk hukum apapun yang diperoleh Tergugat II atas objek tanah sengketa adalah juga tidak sah dan karenanya harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
10. Bahwa perbuatan Para Tergugat I, II dan III dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*"onrechtmatige daad"*), karena dalam hal ini:
  - (1) Tergugat I telah menjual tanah sengketa tanpa seijin dan persetujuan dari seluruh ahli waris almarhum Bedolo (Para Penggugat);
  - (2) Tergugat II selaku pembeli, bukanlah pembeli yang beritikad baik melainkan pembeli tanah yang beritikad buruk karena in casu telah melakukan pembelian tanah secara di bawah tangan, disamping itu Tergugat II juga semestinya mengetahui dengan pasti (sesuai dengan data tanah yang tercantum dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Kebun tertanggal 30 Desember 1990) bahwa objek tanah yang dibelinya dari Tergugat I adalah tanah hak milik adat yang masih tercatat atas nama pemilik asalnya yaitu Almarhum Bedolo berdasarkan Pipil Nomor 549 Persil Nomor 4 Klas III, sehingga semestinya yang bertindak sebagai penjual bukanlah seorang Tergugat I an sich (semata) melainkan harus oleh seluruh ahli waris almarhum Bedolo;
  - (3) Tergugat III telah turut menanda tangani Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Kebun tertanggal 30 Desember 1990 dalam kapasitas sebagai Kepala Dusun Gili Air dan sekaligus sebagai saksi padahal ia (Tergugat III) mengetahui dengan pasti bahwa objek tanah sengketa yang dijual oleh Tergugat I

Hal.9 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat II adalah tanah hak milik adat warisan/peninggalan almarhum Bedolo yang belum dibagi waris secara sah oleh/di antara para ahli warisnya, dan bukti kepemilikan tanah milik adat tersebut, yaitu berdasarkan Pipil Nomor 549 Persil Nomor 4 Klas III masih tercatat atas nama almarhum Bedolo, maka semestinya yang bertindak sebagai penjual bukanlah seorang Tergugat I an sich (semata) melainkan harus oleh seluruh ahli waris almarhum Bedolo;

Disamping itu, Tergugat III dalam kapasitasnya selaku Kepala Dusun Gili Air dan sekaligus “saksi” telah pula menanda tangani Surat Kuasa tertanggal 1 Desember 1990, yang berdasarkan surat kuasa mana terkesan seolah-olah seluruh ahli waris almarhum Bedolo benar-benar telah hadir di hadapan Tergugat III untuk menorehkan cap jempol dan tanda tangan pada Surat Kuasa tertanggal 1 Desember 1990, dan dengan penorehan cap jempol dan tanda tangan tersebut terkesan pula seolah-olah seluruh para ahli waris almarhum Bedolo telah memberikan kuasa penuh kepada Tergugat I untuk menjual tanah sengketa dan menerima uang pembayarannya, padahal diketahui oleh Tergugat III bahwa nama-nama para ahli waris yang tersebut dalam surat kuasa tertanggal 1 Desember 1990 tersebut, yaitu: 1. Abdul Aziz (Penggugat I), 2. Yakkup (maksudnya Alm. H. Yakub, ayahanda Penggugat II dan III), 3. Napsi (maksudnya Napsiah alias Nafsiah, Penggugat VII), 4. Sadariah (Penggugat IX), 5. Abdul Rahim (Penggugat X), 6. Abdul Manap (Penggugat XI), 7. Muhaji (Penggugat XII), dan 8. Abdul Samat (maksudnya Abdul Samad, Penggugat XIII), dan 9. Haji Sarimah (Penggugat VIII) tidak pernah hadir dan tidak pernah menorehkan cap jempol dan tanda tangan pada surat kuasa tertanggal 1 Desember 1990, terlebih-lebih lagi in casu pada tahun 1990 seyogyanya diketahui oleh Tergugat III selaku Kepala Dusun Gili Air bahwa Penggugat VII, Penggugat X dan Penggugat XI senyatanya tidak bertempat tinggal di Gili Air karena masih berada di perantauan (di Sumatera dan Malaysia) sehingga tidak mungkin hadir untuk menorehkan cap jempol dan tanda tangan pada surat kuasa tertanggal 1 Desember 1990 tersebut, sehingga perbuatan Tergugat III yang telah menanda tangani surat kuasa tertanggal 1 Desember 1990 adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Hal.10 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



11. Bahwa perbuatan Tergugat IV yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 586/Desa Pemenang Barat, atas nama Nyonya Widiastuty (Tergugat II) dikualifikasikan sebagai perbuatan penguasa yang melawan hukum (*"onrechtmatige overheids daad"*), karena dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 568/Desa Pemenang Barat tersebut berarti secara implisit Tergugat IV telah menerima dan membenarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 30 Desember 1990 yang dibuat/dilakukan secara di bawah tangan sebagai suatu akta jual beli yang sah, padahal semestinya Tergugat IV harus menolak permohonan sertifikasi atas tanah sengketa yang dimohonkan oleh Tergugat III karena jual belinya tidak sah;
12. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum (*"OD"*) yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*"OOD"*) yang dilakukan oleh Tergugat IV telah menimbulkan kerugian moril dan materiil bagi Para Penggugat karena in casu tanah warisan yang menjadi objek sengketa tidak dapat dimanfaatkan secara ekonomis oleh Para Penggugat baik sebagian ataupun seluruhnya;
13. Bahwa adapun kerugian moril dan materiil yang dialami oleh Para Penggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, diperincikan sebagai berikut:
  - a. Kerugian Moril:

Bahwa sejak adanya pemberitahuan dari Tergugat IV yang menyatakan tanah sengketa telah terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 586/Desa Pemenang Barat atas nama Tergugat II, Para Penggugat merasa terhina, diperlakukan secara tidak adil dan tertekan bathin yang berkepanjangan karena selama ini dianggap sebagai orang yang hanya mengaku-ngaku saja tanah milik orang lain, oleh karena itu sangat patut dan layak apabila Para Penggugat meminta ganti rugi secara tanggung renteng terhadap Para Tergugat atas kerugian moril yang diderita Para Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);
  - b. Kerugian Materiil:

Bahwa seandainya permohonan sertifikasi (peningkatan hak) atas tanah sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat VII tidak ditolak oleh IV maka seyogianya Penggugat VII baik sendiri-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri atas persetujuan dari para ahli waris ataupun secara bersama-sama dengan ahli waris akan dapat memanfaatkan tanah sengketa yang nota bene sebagai salah satu tempat wisata yang terbaik di Pulau Lombok yang banyak dikunjungi oleh wisatawan mancanegara ini secara ekonomis, baik dengan cara menyewakan kepada pihak lain (investor) maupun dengan cara membangun tempat usaha dengan modal bersumber dari bank dengan mengagunkan sertifikat tanah. Jadi apabila seandainya Para Penggugat dapat menyewakan sebagian objek tanah sengketa kepada investor (sesuai luas tanah yang dimohonkan sertifikatnya oleh Penggugat VII, yaitu seluas  $\pm 10000 \text{ m}^2$ ) dengan harga sewa per tahun sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta pertahun) dan asumsi penyewaan sudah berlangsung sejak tahun 2005 atau sudah mencapai 6 (enam) tahun, maka semestinya keuntungan yang sudah akan diperoleh Para Penggugat atas hasil penyewaan tanah tersebut adalah sebesar Rp3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah);

Bahwa disamping hilangnya potensi keuntungan sejumlah tersebut di atas, Para Penggugat juga (sebelumnya) telah mengeluarkan dana sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang telah dibayarkan kepada instansi Tergugat IV sebagai biaya resmi atas pengukuran tanah yang sudah dilakukan oleh petugas ukur dari instansi Tergugat IV pada tahun 2004;

Maka total kerugian materiil yang dituntut oleh Para Penggugat kepada para Tergugat secara tanggung renteng adalah sebesar Rp3.010.000.000,- (tiga miliar sepuluh juta rupiah);

Bahwa Para Penggugat sangat khawatir terhadap objek sengketa yang nota bene telah disertifikatkan oleh Tergugat II akan dijaminan dan atau dioperalihkan kepada pihak lain, maka dengan ini Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Mataram agar berkenan kiranya meletakkan Sita Jaminan ("Conservatoir Beslag") terhadap obyek sengketa;

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

Hal.12 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CB) yang telah dilaksanakan terhadap tanah sengketa;
3. Menyatakan hukumnya bahwa tanah sengketa seluas  $\pm 20.800 \text{ m}^2$  berdasarkan pipil Nomor 549 Persil Nomor 4 Klas III yang terletak di Dusun Gili Air, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Barat, adalah Tanah Warisan/Harta Peninggalan Almarhum Bedolo alias H. Abdurrahman;
4. Menyatakan hukumnya bahwa Para Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I dan Sdr. Amirudin Bin H.Yakub serta Saiba alias Becek Binti Bedolo alias H.Abdurrahman adalah Para Ahli Waris dan Ahli Waris Pengganti dari Almarhum Bedolo alias H. Abdurrahman;
5. Menyatakan hukumnya perbuatan Tergugat I, II dan III adalah perbuatan melawan hukum (*"onrechtmatige daad"*);
6. Menyatakan hukumnya perbuatan Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*"onrechtmatige overheids daad"*);
7. Menyatakan hukumnya bahwa jual beli tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Kebun tertanggal 30 Desember 1990 adalah tidak sah dan dinyatakan batal demi hukum;
8. Menyatakan hukumnya Sertifikat Hak Milik Nomor 586/Desa Pemenang Barat atas nama Tergugat II dan segala surat-surat lainnya dan/atau alas hak dan/atau produk hukum apapun yang diperoleh Tergugat II atas tanah sengketa dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Para Penggugat ganti rugi sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dan ganti rugi materiil sebesar Rp3.010.000.000,- (tiga miliar sepuluh juta rupiah);
10. Memerintahkan kepada Tergugat II atau orang lain yang diberi kuasa atau tugas olehnya untuk tidak memasuki dan atau melakukan kegiatan apapun di atas tanah sengketa;
11. Menghukum Tergugat II untuk membayar denda paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Hal.13 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap hari atas tindakan Tergugat II melanggar atau tidak memenuhi amar putusan butir 10 di atas;

12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Mataram berpendapat lain mohon kiranya berkenan menjatuhkan putusan yang tepat dan adil menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III dan IV telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I, II dan III:

1. Bahwa Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan memutus perkara yang diajukan Para Penggugat karena setelah dikaji secara mendalam yang menjadi pokok persoalan dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana dalil gugatannya tersebut adalah menyangkut tentang harta warisan peninggalan almarhum Bedolo, dimana pihak Tergugat I (H.M. Saleh alias H. Multazam) telah diakui secara tegas sebagai ahli waris dari Almarhum Bedolo yang sah bersama-sama dengan Para Penggugat;

Bahwa dengan diajukannya gugatan terhadap objek sengketa oleh Para Penggugat kepada Tergugat I yang sama-sama sebagai ahli waris yang sah dari Almarhum Bedolo jelas menunjukkan bahwa perkara ini adalah kewenangan Pengadilan Agama secara absolut untuk memeriksa dan memutusnya. Bahwa walaupun dalam gugatan ini Para Penggugat telah melibatkan pihak lain yaitu Widiastuty dan H. Damsiah sebagai Tergugat II dan III akan tetapi tidak menghilangkan kewenangan dari Pengadilan Agama untuk mengadilinya, vide. Pasal 50 Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 berbunyi:

Ayat 1: Dalam hal terjadi sengketa hak milik/sengketa lain dalam sebagaimana dimaksud dalam pasal 49 khusus mengenai objek sengketa tersebut harus diputus lebih dahulu oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum;

Hal.14 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayat 2: Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat 1 yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh Peradilan Agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud Pasal 49;

Bahwa dengan demikian jika ditelaah secara saksama bunyi ketentuan atau aturan hukum sebagaimana tersebut di atas yang kemudian dikaitkan dengan fakta-fakta hukum yang ada dalam perkara a quo maka jelas gugatan yang diajukan Para Penggugat merupakan kewenangan dari Pengadilan Agama Giri Menang di Gerung untuk mengadilinya bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri Mataram;

2. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah kadaluarsa atau Temporis, dimana Tergugat II sebagai pemilik tanah objek sengketa yang sah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku telah berpuluh-puluh tahun lamanya (21 tahun) menguasai/mengerjakan/memiliki dan telah mensertifikatkan tanah objek sengketa tanpa ada gangguan dari pihak manapun. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 32 ayat 2 berbunyi sebagai berikut:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

Bahwa mengacu dari ketentuan tersebut di atas jelas gugatan Para Penggugat tersebut telah kadaluarsa atau temporis dan dengan demikian Para Penggugat tidak diberikan hak untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa yang merupakan hak milik yang sah secara mutlak dari pihak Tergugat II yang didapatkan dari jual beli yang sah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan sebagai pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi oleh hukum;

Hal.15 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



3. Bahwa gugatan Penggugat adalah kurang subjek karena tidak melibatkan Amirudin (ahli waris pengganti dari almarhum M. Yakup) dan Saibah anak dari Hajah Sarimah (Penggugat VIII) yang semuanya juga keturunan atau ahli waris dari Bedolo alias H. Abdurrahman sebagai Para Penggugat atau sebagai Para Tergugat atau sebagai para pihak dalam perkara ini, jadi jelas dengan tidak dilibatkannya subjek hukum tersebut di atas sebagai para pihak maka jelas gugatan Penggugat adalah kurang subjek. Bahwa seperti diketahui akhir dari sebuah perkara adalah penjatuhan putusan untuk penyelesaian yang bersifat tuntas dengan mana diharapkan tidak akan memunculkan lagi persoalan lain untuk hal yang sama di belakang hari begitupun dengan kasus perkara ini sehingga pelibatan lengkap pihak-pihak atau subjek-subjek yang langsung terkait sebagai ahli waris adalah sangat essensial adanya;

Bahwa ternyata berdasarkan hal-hal tersebut di atas karena ternyata Amirudin (ahli waris pengganti dari almarhum M. Yakup) dan Saibah anak dari Hajah Sarimah (Penggugat VIII) sebagai keturunan atau ahli waris dari Bedolo alias H. Abdurrahman tidak ikut disertakan sebagai para pihak dalam perkara ini, maka gugatan Para Penggugat yang demikian tersebut adalah tidak sempurna yang berakibat gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan Tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI .No.621 K /Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Mataram No.117/PDT.G/2008/PN.MTR tanggal 30 Juli 2009 dengan susunan Majelis Hakim yaitu: Hakim Ketua: Bambang Purwoprasetyo, SH., dan H. Tjutjut Atmadja, SH MH.CN serta Mion Ginting, SH., sebagai Hakim Anggota;

4. Bahwa kurang subjek gugatan Para Penggugat juga terlihat dengan tidak dilibatkannya Lalu Muhamad Suherman Hidayat sebagai pihak Tergugat atau sebagai para pihak dalam perkara ini, dimana terhadap objek sengketa sekarang ini telah menjadi hak milik Lalu Muhamad Suherman Hidayat berdasarkan surat jual beli dengan Tergugat II. Bahwa dengan adanya surat jual beli tersebut tentunya sebagai pihak yang membeli objek sengketa seharusnya dilibatkan juga sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini. Bahwa dengan tidak dilibatkannya pihak yang membeli objek sengketa sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

subjek hukum dalam perkara ini maka jelas terhadap gugatan Para Penggugat yang demikian tersebut haruslah ditolak atau tidak dapat diterima;

5. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah Kabur, karena tanah objek sengketa tersebut dibeli oleh Tergugat II sebelumnya dari 2 orang atau dua subjek hukum yaitu dari Haji Haerudin dan dari Tergugat I yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat I sebagai ahli waris almarhum Bedolo alias Abdurrahman yang sekaligus juga sebagai penerima kuasa menjual dari ahli waris almarhum Bedolo alias Abdurrahman lainnya. Bahwa oleh karena secara faktual Para Penggugat di dalam surat gugatannya telah mengklaim tanah yang dibeli Tergugat II dari Haji Haerudin tersebut dimasukkannya juga sebagai tanah objek sengketa, maka seharusnya Para Penggugat melibatkan pula Haji Haerudin atau setidaknya ahli waris Haji Haerudin sebagai pihak Tergugat atau sebagai para pihak dalam perkara ini. Bahwa dengan tidak dilibatkannya Haji Haerudin atau setidaknya ahli waris Haji Haerudin sebagai pihak Tergugat atau sebagai para pihak dalam perkara ini maka terhadap gugatan Para Penggugat yang demikian harus pula ditolak atau tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat IV:

1. Bahwa setelah Tergugat IV membaca dan mencermati dalil-dalil gugatan Para Penggugat, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah tentang harta peninggalan almarhum Bedolo Alias H. Abdurrahman, dimana Para Penggugat juga telah mengakui pihak Tergugat I yaitu H. M. Saleh Alias H. Multazam sama-sama sebagai ahli waris yang sah dari almarhum Bedolo Alias H. Abdurrahman, dengan demikian Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, karena merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Agama untuk memeriksa dan memutus perkaranya;
2. Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap objek sengketa sangat tidak jelas dan kabur, karena berdasarkan data-data yuridis pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat dapat diketahui bahwa terhadap objek sengketa yaitu Tanah seluas 20.000 m<sup>2</sup> yang merupakan milik sah dari Tergugat II yang diperoleh dengan itikad baik atas dasar Jual beli bukan hanya dari Tergugat I (H. M.

Hal.17 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saleh) yang merupakan ahli waris dari Almarhum Bedolo Alias H. Abdurrahman, tetapi sebagian dari luas tanah tersebut diperoleh dari pihak lain yaitu Haji Haerudin;

3. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat (Tergugat IV) telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 586/Desa Pemenang Barat atas nama Widiastuty pada tahun 1996 (sekitar 15 tahun yang lalu), maka berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut “;

Berpedoman pada ketentuan tersebut sangatlah jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat telah kadaluarsa, sehingga Para Penggugat tidak dapat lagi untuk mengajukan gugatan atau tuntutan terhadap hak milik yang sah dari Tergugat II yang diperoleh atas dasar jual beli dengan itikad baik dan sesuai ketentuan yang berlaku;

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Mataram telah memberikan Putusan Nomor 117/PDT.G/2011/PN.MTR. tanggal 19 Maret 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum kepada Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp2.389.000,- (dua juta tiga ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Hal.18 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram dengan Putusan Nomor 99/PDT/2012/PT.MTR. tanggal 15 Agustus 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Pembanding pada tanggal 28 September 2012 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Oktober 2012 sebagaimana ternyata dari Akta permohonan kasasi Nomor 117/Pdt.G/2011/PN.MTR. yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Mataram, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Oktober 2012;

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

1. Tergugat I, II dan III pada tanggal 4 Oktober 2012;
2. Tergugat IV pada tanggal 4 Oktober 2012;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II dan III mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 10 Oktober 2012;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

## **ALASAN-ALASAN KASASI**

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

- Bahwa dengan tidak mengurangi rasa hormat, Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Banding/Para Penggugat kepada Juez Facti (Pengadilan Tinggi Mataram) sebagaimana Para Pemohon Kasasi uraikan di atas Para Pemohon Kasasi sangat keberatan dan sangat tidak sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Juez Facti dalam putusannya, pertimbangan hukum mana

Hal.19 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya mengambil secara keseluruhan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Mataram dengan hanya memberikan pertimbangan hukum sekedarnya mengenai “cap jempol dan Pemohon Kasasi IV, V dan VI yang tidak ikut menorehkan dan/atau memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk melakukan transaksi jual beli” tanpa memberikan dalil-dalil hukum sebagai dasar pengambilalihan pertimbangan hukum dimaksud. Selain itu Judex Facti tidak mempertimbangkan bukti-bukti dan fakta-fakta yuridis secara keseluruhan, sehingga putusan yang diberikan tidak mencerminkan, irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1043 K/Sip/1972 tanggal 11 Juni 1973: Dengan diajukannya permohonan banding oleh Penggugat asal/Tergugat dalam Rekonvensi, perkara harus diperiksa secara keseluruhannya, baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi;

Bahwa dengan demikian terbukti Pengadilan Tinggi Mataram tidak menerapkan atau salah dalam penerapan hukum atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga layak dan patut apabila Mahkamah Agung Republik Indonesia membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No.99/PDT/2012/PT.MTR. tanggal 15 Agustus 2012;

Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Mataram Perkara Nomor 99/PDT/2012/PT.MTR tertanggal 15 Agustus 2012 yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Mataram sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 16-17 Putusan Pengadilan Tinggi Mataram aquo yang menyatakan:

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti secara cermat serta saksama surat gugatan Para Penggugat/Para Pembanding beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 19 Maret 2012, Nomor 117/Pdt.G/2011/PN.MTR. serta memori banding yang

Hal.20 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh kuasa hukum Para Penggugat/Para Pembanding tersebut ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang dapat membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama, akan tetapi keberatan-keberatan yang dimuat dalam memori banding hanyalah merupakan dalil-dalil ulangan saja yang telah dipertimbangkan oleh hakim tingkat pertama di dalam putusannya, oleh karena itu Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan hakim tingkat pertama adalah sudah tepat dan benar baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian, oleh sebab itu alasan dan pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui, dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Mataram yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya;

Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*"onvoldoende gemotiveerd"*) harus dibatalkan. i.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan "bahwa oleh karena itu menolak gugatan Penggugat seluruhnya dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (tegenbewijs) dari pihak Para Penggugat;

Selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung R.I. No.9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup;

(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan

Hal.21 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



halaman 238). Oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi Mataram dengan Nomor 99/PDT/2012/PT.MTR. tertanggal 15 Agustus 2012 yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Mataram dengan perkara Nomor 117/Pdt.G/ 2011/PN.MTR. tertanggal 19 Maret 2012 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Mataram tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;

Bahwa Para Pemohon kasasi sangat keberatan baik terhadap pertimbangan hukum maupun terhadap putusan Pengadilan Tinggi Mataram a quo karena menurut hemat Para Pemohon Kasasi, Pengadilan Tinggi Mataram telah lalai mempertimbangkan bukti-bukti sesuai hukum dalam perkara ini sehingga mengakibatkan salah pula dalam menetapkan hukumnya, satu dan lainnya akan Para Pemohon Kasasi jelaskan keberatan-keberatan sebagai berikut:

Bahwa sebelum sampai kepada penguraian keberatan-keberatan kasasi maka untuk memperjelas dasar dan alasan keberatan-keberatan Para Pemohon Kasasi maka terlebih dahulu mohon diperiksa kembali petitum dari gugatan Para Penggugat/Para Pembanding sekarang Para Pemohon Kasasi dalam pokok perkara, sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CB) yang telah dilaksanakan terhadap tanah sengketa;
3. Menyatakan hukumnya bahwa tanah sengketa seluas kurang lebih 20.800 m<sup>2</sup> berdasarkan Pipil Nomor 549 Percil Nomor 4 Klas III yang terletak di Dusun Gili Air, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Barat adalah tanah warisan/harta peninggalan Almarhum Bedolo alias H. Abdurrahman;
4. Menyatakan hukumnya bahwa Para Pembanding bersama-sama dengan Terbanding /dahulu Tergugat I dan Sdr. Amirudin Bin H. Yakub serta Saiba alias Becek Binti Bedolo Alias H. Abdurrahman adalah para ahli waris dan ahli waris pengganti dari Almarhum Bedolo Alias H. Abdurrahman;

Hal.22 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan hukumnya perbuatan Tergugat I, II, III adalah perbuatan melawan hukum (*"onrechtmatige daad"*);
6. Menyatakan hukumnya perbuatan Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*"onrechtmatige overheids daad"*);
7. Menyatakan hukumnya bahwa jual beli tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II berdasarkan surat pernyataan jual beli tanah kebun tertanggal 30 Desember 1990 adalah tidak sah dan dinyatakan batal demi hukum;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun ada upaya hukum lainnya, baik berupa *verzet*, banding dan kasasi;
9. Menyatakan hukumnya sertifikat hak milik Nomor 586/Desa Pemenang Barat atas nama Tergugat II dan segala surat-surat lainnya dan/atau alas hak dan/atau produk hukum apapun yang diperoleh Tergugat II atas tanah sengketa dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Para Penggugat ganti rugi moril sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dan ganti rugi materiil sebesar Rp3.010.000.000,- (tiga miliar sepuluh juta rupiah);
11. Memerintahkan kepada Tergugat II atau orang lain yang diberi kuasa atau tugas olehnya untuk tidak memasuki dan atau melakukan kegiatan apapun di atas tanah sengketa;
12. Menghukum Tergugat II untuk membayar denda paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) setiap hari atas tindakan Tergugat II melanggar atau tidak memenuhi amar putusan butir 10 di atas;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Mataram berpendapat lain mohon kiranya berkenaan menjatuhkan putusan yang tepat dan adil menurut hukum (*ex aequo et bono*);

- I. Mengenai Keberatan Pertama, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian tentang hal-hal sebagai berikut:
  1. Bahwa untuk petitum Nomor 3 dalam gugatan Para Penggugat/ Para Pembanding sekarang Para Pemohon Kasasi telah memohon:

Hal.23 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menyatakan hukunya bahwa tanah sengketa seluas kurang lebih 20.800 m<sup>2</sup> berdasarkan pipil Nomor 549 persil Nomor 4 klas III yang terletak di Dusun Gili Air, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Barat, adalah Tanah warisan/harta peninggalan Almarhum Bedolo alias H. Abdurrahman;

2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Mataram yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram, pada halaman 43 alinea kesatu mengatakan:

"Menimbang, bahwa fakta hukum lain dari keterangan saksi Abdul Rauf, Ishak dan H. Sulaiman bahwa objek tanah terperkara tersebut adalah merupakan tanah warisan dari almarhum Bedolo Als. H. Abdurrahman yang hingga saat ini belum dilakukan pembagian secara sah oleh para ahli waris;

Bahwa dengan demikian jelas terbukti dengan sesungguhnya ada kesesuaian antara keterangan saksi dalam persidangan yang telah dikutip dan diakui oleh *Judex Facti* tersebut di atas dengan pernyataan dan permohonan dari Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pembanding dalam gugatan in casu petitum gugatan Nomor 3 tersebut di atas yang senyatanya tidak pernah dibantah secara hukum oleh Para Termohon Kasasi semula Para Tergugat/Para Terbanding, dan juga bersesuaian dengan fakta hukum hasil pemeriksaan setempat atas objek sengketa, yang pada intinya telah membuktikan secara sah dan sempurna bahwa objek atau tanah sengketa adalah tanah warisan/peninggalan Almarhum Bedolo alias H. Abdurrahman yang belum dibagi waris oleh para ahli warisnya;

Maka semestinya demi hukum dan keadilan *Judex Facti* sudah harus mengabulkan petitum gugatan Para Penggugat Nomor 3 tersebut di atas;

Bahwa Para Pemohon Kasasi telah berhasil membuktikan secara hukum dan tidak pernah dibantah oleh Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Terbanding I bahwa Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pembanding, bersama-sama dengan Termohon Kasasi I semula Tergugat I/ Terbanding I serta Saiba alias Becek Binti Bedolo alias H. Abdurrahman adalah para ahli waris dan ahli waris pengganti dari Almarhum

Hal.24 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bedolo alias H. Abdurrahman, dengan demikian semestinya pula *Judex Facti* sudah harus mengabulkan gugatan Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pembanding dalam petitum Nomor 4 tersebut di atas;

II. Mengenai Keberatan Kedua, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian tentang “Akta di bawah Tangan” (“*onderhands acte*”);

1. Bahwa Putusan *Judex Facti* halaman 47 paragraf ke 3 menyatakan : “Menimbang bahwa dengan adanya transaksi objek sengketa antara Haji Haerudin dan Tergugat I kepada Tergugat II sehingga mengakibatkan beralihnya tanah perkara sampai kepada terbitnya sertifikat atas tanah perkara dilakukan oleh PPAT yang membuat terang transaksi peralihan hak tersebut dengan dipenuhinya syarat tersebut maka peralihan tersebut dapat disimpulkan memenuhi kelengkapan prosedural, hal ini sesuai dengan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengharuskan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat Menteri Agraria”;

Faktanya adalah *Judex Facti* telah menambah/merubah alat bukti surat pernyataan di bawah tangan menjadi akta yang dibuat di hadapan Notaris ataupun Camat selaku PPAT karena di dalam pembuktiannya Tergugat I, II dan Tergugat IV tidak satupun yang membuktikan adanya peralihan tanah atau transaksi jual beli tanah di hadapan Notaris maupun Camat selaku PPAT;

2. Bahwa sebagaimana yang telah diurai dan diulas dalam posita gugatan, Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pembanding telah menyangkal dan membantah keras bukti-bukti perolehan hak Termohon Kasasi II semula Tergugat II/ Terbanding II atas tanah sengketa sebab tidak didukung alat bukti mengenai sahnya peralihan hak atas tanah warisan yaitu Akta Jual Beli yang dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat

Hal.25 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Tanah dalam hal ini Notaris atau Camat selaku PPAT, oleh karenanya penerapan Hukum *Judex Facti* telah keliru dan salah dalam penerapan hukum pembuktian (Bukti T IV-7) yaitu Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Kebun tanggal 30 Desember 1990 (di bawah tangan) hal ini sangat bertentangan dengan ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 seperti tersebut di atas;

3. Bahwa adapun bukti-bukti perolehan Termohon Kasasi II semula Tergugat II/Terbanding II yang telah disangkal dan dibantah oleh Para Pemohon Kasasi adalah Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 30 Desember 1990, Surat "Setuju Menjual" tanpa tanggal pembuatan, dan Surat Kuasa tertanggal 1 Desember 1990;
4. Bahwa dengan telah dibantahnya bukti-bukti perolehan hak Termohon Kasasi II semula Tergugat II/Terbanding II atas tanah sengketa tersebut, dan sekaligus membantah fotocopy bukti-bukti di bawah tangan yang telah diajukan oleh Termohon Kasasi IV semula Tergugat IV/Terbanding IV (vide bukti T.IV-3 dan T.IV-5) maka secara hukum menjadi kewajiban bagi Termohon Kasasi II semula Tergugat II/Terbanding II untuk membuktikan sebenarnya kebenaran peristiwa hukum yang telah terjadi sebagaimana yang tercantum/dimuat dalam surat-surat jual beli dan kuasa di bawah tangan tersebut. (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2660 K/Pdt/1987 tanggal 27 Februari 1989);
5. Bahwa baik dalam pemeriksaan sidang di Pengadilan Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding, Termohon Kasasi II semula Tergugat II/Terbanding II tidak pernah membuktikan sebaliknya tentang kebenaran peristiwa hukum yang telah terjadi sebagaimana yang tercantum/dimuat dalam surat-surat jual beli dan kuasa di bawah tangan tersebut;
6. Bahwa dengan demikian adalah keliru dan salah dalam menerapkan hukum pembuktian pertimbangan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Mataram yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram pada halaman 46 alinea ke tiga yang mengatakan:

Hal.26 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menimbang, bahwa selanjutnya jual beli atas tanah terperkara tersebut diawali oleh adanya surat kuasa dan surat pernyataan dari ahli waris Almarhum Bedolo Als. H. Abdurrahman kepada M. Saleh Als. H. Multazam (Tergugat I) untuk menjual dan menerima uang pembayaran tanah sengketa tersebut yang ditandatangani atau dicap jempol oleh pemberi kuasa dan penerima kuasa, saksi-saksi dan juga di ketahui oleh kepala desa Pemenang Barat (vide bukti surat bertanda T.IV-13 dan P-8)”;

Bahwa bukti surat T.IV-13 dan P-8 telah disangkal dan dibantah oleh Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pembanding *in casu* Para Pemohon Kasasi tidak mengakui telah menorehkan cap jempol maupun tandatangan baik di atas Surat Kuasa tanggal 1 Desember 1990 (bukti surat P-8 dan T.IV-13) dan “Setuju Menjual” tanpa tanggal dan tahun 1990 (vide bukti surat P-3) sebab bukti surat pernyataan jual beli dan surat kuasa di bawah tangan tersebut bertentangan dengan Pasal 1 angka 2 Peraturan tentang kekuatan pembuktian tulisan-tulisan di bawah tangan orang-orang Indonesia dan yang dipersamakan dengan mereka (STBL 1867 Nomor 29);

Bunyi Pasal 1 angka 2 “barangsiapa yang terhadapnya diajukan suatu tulisan di bawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui atau menyangkal tandatangannya, tetapi bagi para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripadanya, cukuplah jika mereka menerangkan tidak mengakui tulisan atau tandatangan orang yang mewakili mereka”;

Penghargaan *Judex Facti* atas surat pernyataan jual beli dan surat kuasa di bawah tangan oleh Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I sangat bertentangan dengan Pasal 164 HIR/Rbg. ayat (1) jo. Pasal 1866 KUH Perdata tentang alat bukti surat yang boleh dipakai sebagai pertimbangan Hakim;

7. Bahwa untuk meneguhkan bantahannya terhadap bukti-bukti di bawah tangan tersebut Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pembanding dalam persidangan telah menghadirkan saksi Sdr. Ishak di bawah sumpah yang mengatakan bahwa pada saat itu tahun 1990 saksi Ishak bersama

Hal.27 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding VII bekerja di Lampung dan baru kembali ke Lombok pada tahun 1991;

8. Bahwa Para Pemohon Kasasi telah dapat membuktikan secara hukum bahwa pada tahun 1990 Pemohon Kasasi X semula Penggugat X/Pembanding X dan Pemohon Kasasi XI semula Penggugat XI/Pembanding XI tidak berada di Gili Air, melainkan masih berada di perantauan Malaysia, sehingga tidak mungkin menorehkan Cap Jempol dan atau tanda tangannya pada surat pernyataan jual beli dan surat kuasa di bawah tangan tersebut;
9. Bahwa dengan tidak dapat dibuktikan dan tidak pernah dibuktikan sebaliknya oleh Termohon Kasasi II semula Tergugat II/Terbanding II tentang kebenaran peristiwa hukum yang tercantum pada bukti T.IV-13 dan bukti P-8, maka dengan sendirinya pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Mataram yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram tersebut di atas tidak beralasan menurut hukum dan melanggar rasa keadilan;
10. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut di atas maka dengan mengacu kepada ketentuan Pasal 1876 jo. Pasal 1877 KUH Perdata semestinya *Judex Facti* membebaskan pembuktian kepada Termohon Kasasi II semula Tergugat II/Terbanding II untuk membuktikan kebenaran dari pada (peristiwa hukum) perolehan haknya atas tanah sengketa dari Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Terbanding I; dan oleh karena peristiwa hukum dimaksud tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh Para Termohon Kasasi semula Para Tergugat/Para Terbanding maka demi hukum dan keadilan gugatan Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pembanding dalam petitum Nomor 6 dan 7 harus dikabulkan;
11. Bahwa terlepas dari keberatan-keberatan di atas, in casu *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum karena sama sekali tidak memberikan pertimbangan terhadap bukti P-3 dan T IV-7 (i.c. dikualifikasi sebagai pertimbangan yang “*onvoldoende gemotiveerd*”), yaitu surat Pernyataan Jual beli tanah kebun tanggal 30 Desember 1990, dimana Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I bertindak selaku penjual dan bertindak pula selaku saksi;

Hal.28 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



KUH Perdata Pasal 1320, syarat-syarat sahnya perjanjian:

- 1). Sepakat mereka mengikatkan dirinya;
- 2). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3). Suatu hal tertentu;
- 4). Suatu sebab yang halal;

12. Perikatan jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I dengan Termohon Kasasi II semula Terbanding II/Tergugat II tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dimaksud Pasal 1320 KUH Perdata yaitu tidak memenuhi syarat objektif syarat ke 4 “adanya kausa yang halal”, karena secara hukum suatu perjanjian jual beli tanah harus dihadiri oleh seluruh ahli waris, dalam kenyataannya Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I telah bertindak sebagai penjual dan sekaligus sebagai saksi dalam perikatan jual beli di bawah tangan tersebut. Padahal secara hukum jika salah satu ahli waris saja tidak hadir maka tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, sehingga perikatan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan ini tidak memenuhi unsur sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud pasal 1320 KUH Perdata dalam kuasa yang halal, yang masuk di dalam kategori sebagai syarat objektif;

Dengan tidak terpenuhinya syarat objektif, maka perikatan jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I dengan Termohon Kasasi II semula Terbanding II/Tergugat II batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal dengan segala akibat-akibatnya;

III. Mengenai Keberatan Ketiga, *Judex Facti* telah tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup (“*onvoldoende gemotiveerd*”):

1. Bahwa *Judex Facti* tidak memeriksa, meneliti dan mempertimbangkan bukti T IV-7, dimana di dalam (vide bukti T IV-7) terdapat 3 (tiga) orang yang “mengetahui” dengan memberikan tandatangan di atasnya dan ke 3 (tiga) orang yang berbeda masing-masing mengaku menjabat sebagai Kepala Desa Gili Indah (1 orang) dan 2 orang menjabat sebagai Kepala Desa Pemenang Barat, seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memanggil ke 3 (tiga) orang yang mengaku sebagai Kepala Desa tersebut dengan mempertanyakan siapa di antara mereka yang sebenarnya menjabat Kepala Desa yang asli pada saat terjadinya transaksi jual beli pada tahun 1990 tersebut?

2. Bahwa transaksi jual beli berdasarkan bukti T.IV-7 sangat tidak lazim dan patut dipertanyakan karena in casu transaksi jual beli diketahui oleh 3 (tiga) Kepala Desa dalam satu desa pada tahun yang sama;

3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Mataram dalam pertimbangan putusannya pada halaman 48 alinea ke 4 telah menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa dari uraian-uraian dan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli atas objek tanah perkara antara Haji Haerudin dan H. M. Saleh (Tergugat I) sebagai penjual dengan Ny. Widiastuty (Tergugat II) sebagai pembeli pada tanggal 2 Desember 1990 dan 30 Desember 1990 adalah sah menurut hukum sehingga dengan demikian Sertifikat Hak Milik Nomor 586, seluas 20.000 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Widiastuty yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat pada tanggal 24 Desember 1996 juga adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat”;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut di atas jelas tidak profesional dan harus dikualifikasi sebagai pertimbangan yang “*onvoldoende gemotiveerd*” (kurang cukup dipertimbangkan) karena *in casu* sama sekali tidak menjelaskan uraian fakta dan dasar hukum untuk mendukung argumen atau pendapat Majelis yang menyatakan jual beli atas objek tanah perkara antara Tergugat I sebagai penjual dengan Ny. Widiastuty (Tergugat II) sebagai pembeli pada tanggal 2 Desember 1990 dan 30 Desember 1990 adalah sah menurut hukum;

Padahal apabila Majelis Hakim Tingkat Pertama sedikit lebih adil dan profesional dalam memberikan pertimbangan hukum *quod non* maka dengan kecepatan mata, yaitu dengan melihat bukti-bukti jual beli di bawah tangan yang telah diajukan oleh Para Tergugat ke persidangan (*vide* surat kuasa tertanda bukti

Hal.30 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.IV-13 dan surat persetujuan jual beli tertanda bukti T.IV-7), semestinya sudah dapat disimpulkan bahwa jual beli *a quo* adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sebagai suatu bukti "jual beli tanah", baik dari segi formil juridis maupun materiil juridis;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan Judex Facti dalam hal ini Pengadilan Tinggi Mataram yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram telah tepat dan benar, serta tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan di persidangan Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yaitu bahwa objek sengketa adalah milik Para Penggugat karena dari bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat (P-1 sampai dengan P-12 serta keterangan 3 (tiga) orang saksi di bawah sumpah) tidak ada yang sah dan kuat yang dapat melemahkan bukti surat otentik berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 586/1996 yang diajukan oleh Para Tergugat;
- Sedangkan Para Tergugat berdasarkan bukti-bukti surat bertanda T.1, 2, 3-1 sampai dengan T.1, 2, 3-16, bukti bertanda T.4-1 sampai dengan T.4-13 dapat membuktikan dalil bantahannya yaitu bahwa objek sengketa adalah milik sah Tergugat II membeli dari Haji Haerudin dan Tergugat I atas nama ahli waris Bedolo (Almarhum), dan berdasarkan jual beli tersebut terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 586/1996 atas nama Ny. Widiastuty (Tergugat II);
- Bahwa selain itu alasan-alasan kasasi tersebut pada hakekatnya adalah 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 kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang

Hal.31 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 dengan 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 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: H. Abdul Aziz bin Bedolo Als. H. Abdurrahman dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi 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 dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **H. ABDUL AZIZ Bin BEDOLO Als. H. ABDURRAHMAN**, 2. **JALALUDIN Bin H. YAKUB**, 3. **JAMILUDIN Bin H. YAKUB**, 4. **SAMARIAH Als. SAMADIAH**, 5. **ABDUL RAZAK**, 6. **FARIDA Als. PARIDA**, 7. **NAPSIAH Als. NAFSIAH Bin BEDOLO Als. H. ABDURRAHMAN**, 8. **HJ. SARIMAH**, 9. **SADARIAH Als. SADARIYAH Binti BEDOLO Als. H. ABDURRAHMAN**, 10. **H. RAHMAT SYAH MUTTAKIM Als. ABDUL RAHIM Bin BEDOLO Als. H. ABDURRAHMAN**, 11. **ABDUL MANAP Als. ABDUL MANAF Bin BEDOLO Als. H. ABDURRAHMAN**, 12. **MUHAJI Bin BEDOLO Als. H. ABDURRAHMAN**, 13. **ABDUL SAMAD Bin BEDOLO Als. H. ABDURRAHMAN** tersebut;

Hal.32 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari: **Rabu, tanggal 30 Oktober 2013** oleh **Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., M.A.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.**, dan **Dr. H. Hamdan, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Frieske Purnama Pohan, S.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

## Hakim-Hakim Anggota :

ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

ttd./

Dr. H. Hamdan, S.H., M.H.

## Ketua :

ttd./

Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., M.A.

## Biaya-biaya:

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

## Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

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

Hal.33 dari 33 hal. Put. No.747 K/Pdt/2013