



**PUTUSAN**  
**Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Dompu yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**1. MARIAM**, perempuan, agama Islam, pekerjaan ibu rumah tangga, beralamat di Dusun Rasa Nae Selatan RT 006/RW 000, Desa Bakajava, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, *email* dompuahmad227@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;

**2. AHMAD BIN MUHAMMAD ZEN**, laki-laki, agama Islam, pekerjaan honorer, beralamat di Dusun Rasa Nae Selatan RT 006/RW 000, Desa Bakajava, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, *email* dompuahmad227@gmail.com untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;

**3. INDRA PURNAMASARI BINTI MUHAMMAD ZEN** perempuan, agama Islam, pekerjaan ibu rumah tangga, beralamat di Dusun Rasa Nae Selatan RT 006/RW 000, Desa Bakajava, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, *email* dompuahmad227@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III**;

Penggugat I, Penguat II, dan Penggugat III dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Samsuddin, S.H., dan ST. Nuraulia Suwaibah Putri, S.H., Advokat dari Kantor Hukum Samsuddin, SH & Partners yang beralamat Jalan Selaparang, Dusun Selaparang, Desa Matua, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, berdasarkan surat kuasa khusus nomor 12/SK.PDT/PPH/2023 tanggal 14 Juli 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu nomor 155/SKH/2023/PN Dpu tanggal 14 Juli 2023, *email* samsuddin.advokat65@gmail.com, untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

**Melawan:**

*Halaman 1 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **JULKARNAIN**, laki-laki, agama Islam, pekerjaan petani, beralamat di Dusun Nowa RI 003, Desa Nowa, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, *email* julkarnain28@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. **HASANUDIN**, laki-laki, agama Islam, pekerjaan petani, beralamat di Dusun Nowa RT 003, Desa Nowa, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, *email* julkarnain28@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Apriyadin, S.H., Julqiflyin, S.H., dan Sulthon, S.H., Advokat dari Kantor Hukum Apriyadin & Rekan yang beralamat Jalan Lintas Sumbawa, Dusun Nowa RT002/RW000, Desa Nowa, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, berdasarkan surat kuasa khusus nomor 040/KH-A.SKK.Pdt/2023 tanggal 04 September 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu nomor 216/SKH/2023/PN Dpu tanggal 06 September 2023, *email* Kantorhukumapriyadin@gmail.com;

3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c/q. KEMENTERIAN AGRARIA DAN LATA RUANG/BPN c/q. KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI NTB c/q. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN DOMPU**, beralamat Kandai Dua, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Firmansyah, dkk., berkedudukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu, *email* m.muslihudin.khosyiani@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus nomor MP.02.01/391-52.05/VIII/2023 tanggal 02 Agustus 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu Nomor 186/SKH/2023/PN Dpu tanggal 16 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA TERGUGAT**;

Para Penggugat dan Para Tergugat secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PIHAK**;

*Halaman 2 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu*



Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu pada tanggal 18 Juli 2023 dengan Nomor Register 21/Pdt.G/2023/PN Dpu, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**MENGENAI OBJEK SENGKETA:**

Bahwa Para Penggugat (Pemberi Kuasa) memiliki sebidang tanah pekarangan yang terletak di Dusun Nowa RI 003, Desa Nowa, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, sesuai bukti hak milik Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 438/Desa Nowa, surat ukur: tanggal 11— 1 — 1990, Nomor: 22/1990, Luas 330 M2, tercatat atas nama: M. JEAN MAGOANG; dengan Batas-batas sebagai berikut:

- Batas sebelah selatan: TANAH PEKARANGAN H. JAKARIAH/SUPRIATMAN (anaknya);
- Batas sebelah Utara: TANAH PEKARANGAN A KADIR/MAH DIN (anaknya);
- Batas sebelah Timur: GANG;
- Batas sebelah Barat: TANAH KUBURAN;

Bahwa dan sebidang tanah pekarangan bersertifikat nomor: 438 diatas, ada sebagian sekitar 200 M2 dan/atau sekitar 2 are yang menjadi dan atau dijadikan obyek sengketa yang diklaim dan dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II dan telah dijadikan tempat/rumah dan *bangunan* tempat tinggal keduanya yaitu dengan batas-batas sebagai berikut:

1. TERGUGAT I (JULKARNAIN), seluas sekitar 1 are, Ukuran (panjang 13,10 m x lebar 8,90 m) dengan batas- batas sebagai berikut:
  - Batas sebelah selatan : Tanah pekarangan Muhammad Zen, sekarang tanah pekarangan Hasanudin (Tergugat II);
  - Batas sebelah Utara Tanah Pekarangan A Kadir/Mandin (anaknya);

*Halaman 3 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas sebelah Timur : Gang Kapur;
  - Batas sebelah Barat : Muhammad Zen (bagian tanah sengketa);
2. TERGUGAT II (HASANUDIN), seluas sekitar 1 are, Ukuran (panjang 13,10 m x lebar 8,90) dengan batas-batas sebagai berikut;
- Batas sebelah Selatan : Muhammad Zen (bagian tanah sengketa);
  - Batas sebelah Utara : Tanah pekarangan Julkarnain (Tergugat I)
  - Batas sebelah Timur : Gang Kapur;
  - Batas sebelah Barat : Muhammad Zen (bagian tanah sengketa);

Adapun yang menjadi dasar dan alasan Para Penggugat mengajukan Gugatan kepada Pihak Para Tergugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Almarhum Muhammad Zen alias M. Jean Magoang, menikah dengan seorang bernama MARIAM (Penggugat I) dan dan pernikahan tersebut melahirkan anak-anak bernama DEWI SARTIKA alamarhum Putri pertama, AHMAD (Penggugat II), dan INDRA PURNAMASARI (Penggugat III) selain meninggalkan isteri dan anak tersebut di atas juga meninggalkan tanah pekarangan yang sebagiannya menjadi tanah pekarangan obyek sengketa sebagaimana dalam perkara a quo;
2. Bahwa Almarhum Muhammad Zen alias M. Jean Magoang, meninggal dunia pada hari Sabtu tanggal 27 Agustus 2022, dengan meninggalkan Isteri yang bernama : MARIAM selaku Penggugat I dan anak-anaknya yaitu AHMAD BIN MUHAMMAD ZEN selaku Penggugat ii, INDRA PURNAMASARI BINTI MUHAMMAD ZEN selaku Penggugat lii;
3. Bahwa almarhum Muhammad Zen bersama dengan isterinya dan anaknya, pernah tinggal bersama serumah ( Rumah Panggung) diatas tanah pekarangan sesuai bukti hak Sertifikat Hak MUIK (SHM) Nomor : 438/Desa Nowa, surat ukur tanggal 11— 1 — 1990, Nomor 22/1990, Luas 330 M2, tercatat atas nama : M. JEAN MAGOANG; termasuk tanah pekarangan obyek sengketa, bahwa seiring anaknya tumbuh dewasa dan mereka semua berkeivarga dan memiih tempat tinggal lain bersama suaminya /isterinya, sehingga tempat tinggal obyek sengketa ditempati sendiri oleh Muhammad Zen sampai ia meninggal pada hari sabtu, 27 Agustus 2022 ; dimana sertifikat tanah obyek sengketa tersebut telah

Halaman 4 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu

#### 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)



diberikan oleh aimarhum kepada isteri dan anaknya, karena tanah obyek sengketa adalah untuk bagian/peruntukan anaknya;

4. Bahwa selama sertifikat tanah obyek sengketa, telah diserahkan kepada anak-anaknya, bahwa sempat orang tua/aimarhum memohon ijin/pinjam kepada anak-anaknya untuk sebagai jaminan Hutang pada PT. Bank BRI unit Woja dan dan pinjamn tersebut oieh aimarhum Muhammad Zen alias MUHAMMAD ZEN alias M. JEAN MAGOANG, telah dilunasi oieh anaknya selaku ahli waris pada tanggal 28 juni 2019;
5. Bahwa semasa Hidupnya aim. MUHAMMAD ZEN alias M. JEAN MAGOANG, tanpa pemberitahuan, seijin dan sepakat bersama dengan Para Penggugat teiah meiakukan transaksi jual bell tanah obyek sengketa dengan Para Tergugat, pertama dengan saudara JULKARNAIN (Tergugat I) pada sekitar tahun 2019, bahwa setelah beriangsungnya juai beii dengan Tergugat I Juikarnain sehari seteiah serah terima uang Para Penggugat mengetahui, maka oieh Para Penggugat tegas melakukan keberatan yaitu dengan menghadiri /mendatangi rumah Tergugat untuk minta pembataian juai bell tersebut dan Para Penggugat bersedia mengembalikan uang sejumlah yang diterima oieh aim Muhammad Zen tersebut seketika itu juga tetapi alasan Tergugat I tidak bersedia untuk dikembalikan uangnya sesuai nilai uang yang diterima oleh Aimarhun tersebut;
6. Bahwa aim. Muhammad Zen melakukan transaksi juai bell dengan TERGUGAT ii (HASANUDIN), pada sekitar tahun 2020, diiakukan secara diam-diam puia hanya diketahui oleh keduanya, namun demikian lagi-lagi, pada saat serah terima uang, Para Penggugat mengetahui hal tersebut, maka pada sat itu juga meiakukan keberatan seperti hal yang sama dengan gugatan angka 5 di atas, mendatangi rumah Tergugat ii dan mengembalikan uang sejumlah yang diterima oieh Muhammad Zen suami Penggugat I dan 8apak dan Penggugat (II, III), namun mereka menjawab hal yang sama *urusan jual bell ml tidak ada urusan kamu seba gal anak-anaknya*;

*Halaman 5 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu*





7. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan suami dan orang tua Para Penggugat seperti diuraikan pada angka 5 dan 6 di atas adalah ikut diketahu oleh Kepala Desa Nowa Kecamatan Woja Kabupaten Dompu, oleh Para Penggugat selalu mengajukan keberatan langsung kepada yang bersangkutan / Tergugat maupun kepada Pemenintah Desa Nowa adalah diketahu secara pasti oleh Para Penggugat bahwa Muhammad Zen suami Penggugat I dan Bapak Penggugat (II, III) adalah nyata secara realita dan Faktual maupun umum mengetahui bahwa (maaf) beliau alm. Muhammad Zen mengalami Gangguan ingatan / Gangguan Jiwa yang sekali-sekali muncul kesadaran tetapi lebih dominan bahwa Ia Lupa ingat dan dipastikan pula oleh Para Tergugat mengetahui masalah orang tua tersebut namun tetap mereka lakukan jual beli tersebut; bahkan menurut Para Penggugat harga jual beli Para Tergugat atas obyek sengketa adalah jauh dan kewajaran/kelayakan harga yang berlaku umum setempat;
8. Bahwa memperhatikan mengenal peristiwa jual beli tanah pekerangan obyek sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan suami dan/atau Bapak Para Penggugat tersebut pada angka 5 dan 6 di atas, adalah merupakan jual beli yang dilakukan secara adat dan kebiasaan yang berlaku umum ditengah masyarakat, maka oleh karenanya haruslah bersifat kontan tunai dan terang; secara umum dimaknai yakni *tunai* bahwa jual beli dilakukan penyerahan hak dan pembayaran sejumlah uang seketika sesuai dengan harga kesepakatan kedua belah Pihak, *terang* pada prinsipnya dapat arti bahwa jual beli tanah obyek sengketa tersebut dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi atau dengan kata lain pula tidak boleh dirahasiakan kepada Para Penggugat dan disamping itu pula dengan tidak mengabaikan pula syarat sahnya persetujuan/perjanjian Pasal 1320, 1321 KUHPerdata maupun tentang akibat hukum perjanjian/persetujuan Pasal 1338 KUHPerdata;
9. Bahwa tanah pekarangan obyek sengketa adalah an. Muhammad Zen alias M. Jen Magoang, suami Penggugat I dan Bapak Penggugat (II, III) telah memiliki alas hak berupa *Sertifikat Hak Milik* bersifat autentik maka

Halaman 6 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu



Transaksi jual belinya **tidak dapat** dilakukan dihadapan Kepala Desa Nowa, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu tetapi **wajib hukumnya** dilakukan melalui Notaris/PPAT dan/atau Camat selaku PPAT ex officio/karena jabatannya, sedangkan secara nyata Para Tergugat telah melakukan transaksi jual beli yang diketahui oleh Kepala Desa Nowa, maka secara hukum jual beli terhadap tanah sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan Muhammad Zen alias M. Jen Magoang, terlebih lagi jual labor tersebut sesaat setelah diketahuinya telah berlangsung *saling* penyerahan uang *langsung* ada keberatan dan Para Penggugat, *maka* sudah secara hukum adat dan kebiasaan telah tidak memenuhi asas hukum adat yakni Kontan, tunal dan terang adalah tidak sah dan batal demi Hukum atau dapat dibatalkan adanya;

10. Bahwa Para Tergugat (I, II) mendasar /mempedomani *surat jual beli* yang tidak sah secara hukum tersebut telah dijadikan dasar/acuan bagi Para Tergugat untuk mengajukan permohonan penerbitan sertifikat kepada Kantor BPN Kabupaten Dompu Tergugat III) sehingga muncul/terbit sertifikat baru atas nama Tergugat /masing-masing Tergugat sehingga di atas tanah obyek sengketa muncul dua sertifikat (dobel sertipikat), maka oleh *karena* itu sertifikat yang terbit kemudian yang *diajukan* Para Tergugat harus dinyatakan tidak sah dan dapat dibatalkan adanya dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Para Tergugat;
11. Bahwa berdasar uraian di atas bila memperhatikan proses jual beli sampai Para Tergugat secara sendiri-sendiri mengajukan permohonan sertifikat sebagai dasar kepemilikan Para Tergugat (I, II) *dengan* tidak *memenuhi* asas jual beli *menurut* hukum positif dan/atau hukum adat dan kebiasaan sepetutnya, maka wajar bagi Para Penggugat untuk mengatakan bahwa jual beli yang dimaksud adalah tidak beritikad baik, karena itu terbukti pasti bahwa sertifikat yang dipegang oleh Tergugat batal menurut hukum dan/atau dapat dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian mengikat;

Halaman 7 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu



12. Bahwa apa bila Para Tergugat mendasari kepemilikan tanah obyek sengketa atas dasar jual beli dengan Muhammad Zen alias M. Jean Magoang yang diketahui oleh kepala Desa Nowa yang tidak memenuhi asas hukum jual beli tersebut harus dinyatakan tidak sah dan dapat dibatalkan menurut hukum dan dikesampingkan adanya;
13. Bahwa proses jual beli yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan suami Penggugat I dan bapak dan Penggugat (II, III) sesuai uraian tersebut di atas adalah jelas-jelas merugikan Pihak Para Penggugat dan oleh karena itu adalah merupakan perbuatan yang melanggar *dan/atau* melawan hukum dan oleh karena *itu* kepada Para Tergugat harus dihukum untuk menyerahkan, mengosongkan tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah pekarangan obyek sengketa seperti sediakala selanjutnya diserahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan aman dan tanpa syarat, dan bila diperlukan dengan upaya paksa dengan bantuan alat Negara Kepolisian Negara
14. Bahwa apabila Tergugat III, telah terlanjur menerbitkan sertifikat Hak atas nama Tergugat dengan melanggar prosedur sesuai uraian tersebut di atas, maka harus dinyatakan hukum tidak sah dan tidak mempunyai *kekuatan hukum* dan oleh karenanya kepada Tergugat III harus tunduk dan patuh menurut hukum;

Berdasarkan alasan dan dalil Gugatan Para Penggugat di atas, maka Para Penggugat memohon dengan hormat kepada yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Dompu c/q. Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan **PUTUSAN** yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan menurut Hukum Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Bahwa dan sebidang tanah pekarangan bersertifikat Nomor : 438 diatas, ada sebagian sekitar 200 M2 dan jatah sekitar 2 are yang menjadi dan atau dijadikan obyek sengketa yang diklaim dan dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II dan telah dijadikan





tempat/rumah dan bangunan Tempat tinggal keduanya yaitu dengan Batas-batas sebagai berikut:

- 1) TERGUGAT I (JULKARNAIN), seluas sekitar 1 are, Ukuran ( panjang 13,10 m x lebar 8,90 m) dengan batas- batas sebagai berikut
  - Batas sebelah selatan : Tanah pekarangan Muhammad Zen, sekarang tanah pekarangan Hasanudin (Tergugat II);
  - Batas sebelah Utara Tanah Pekarangan A Kadir/Mandin (anaknya);
  - Batas sebelah Timur Gang Kapur;
  - Batas sebelah Barat : Muhammad Zen (bagian tanah sengketa);
- 2) TERGUGAT II (HASANUDIN), seluas sekitar 1 are, Ukuran ( panjang 13,10 m x lebar 8,90) dengan batas-batas sebagai berikut;
  - Batas sebelah selatan : Muhammad Zen (bagian tanah sengketa);
  - Batas sebelah Utara : Tanah pekarangan Julkarnain (Tergugat I);
  - Batas sebelah Timur : Gang Kapur;
  - Batas sebelah Barat : Muhammad Zen (bagian tanah sengketa);

adalah bagian tanah pekarangan sesuai bukti hak milik Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 438/Desa Nowa, surat ukur : tanggal 11— 1 — 1990, Nomor : 22/1990, Luas 330 M2, tercatat atas nama : M. JEAN MAGOANG;

3. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat sebagai isteri dan anak kandung dan Muhammad Zen alias M. JKean Magoang yang berhak untuk mewarisi, menguasai dan memiliki tanah pekarangan obyek sengketa tersebut;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa transaksi jual beli tanah pekarangan obyek sengketa antara PARA TERGUGAT dengan Muhammad Zen alias M.Jean Magoang adalah dilakukan dengan tidak memenuhi prosedur hukum/melanggar hukum dan dilakukan dengan itikad buruk, oleh karena itu harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa pembuatan sertifikat yang dilakukan/diterbitkan oleh Tergugat III dengan mendasari surat jual yang

*Halaman 9 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu*



ikut diketahui oleh Kepala Desa Nowa dan syarat-syarat pelengkap lainnya yang tidak sah sehingga terbit/keluaran hhsertifikat atas nama Tergugat I JULKARNAIN ataupun Tergugat II HASANUDIN adalah tidak sah dan dapat dibatalkan serta tidak mempunyai kekuatan mengikat;

6. Menghukum kepada Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan hukum;
7. Menghukum kepada Para Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dan menguasai hak dan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera melepaskan, mengosongkan tanah dan bangunan pekarangan obyek sengketa dengan cara aman, bebas dan tanpa syarat dan bila diperlukan dengan bantuan Pihak keamanan Kepolisian Negara RI;
8. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;
9. Dan/Atau Pengadilan berpendapat lain "Mohon Putusan seadil-adilnya menurut hukum dengan tidak menyamping nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat hukum yang berkeadilaan"

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rion Apraloka, S.H., M.Kn., Hakim pada Pengadilan Negeri Dompu, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 06 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut pihak Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

*Halaman 10 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu*



Menimbang bahwa tidak ada perubahan gugatan Para Penggugat dan isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa pada tanggal 13 September 2023 Tergugat I dan Tergugat II telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa setelah Para Tergugat membaca dan mempelajari dalil-dalil pada Gugatan Para Penggugat, secara tegas Para Tergugat menyatakan bahwa tidak sependapat dengan dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya, sehingga Para Tergugat merasa perlu menanggapi sebagai berikut:

1. Bahwa Para Tergugat, pada pokoknya menolak, membantah dan menyangkal setiap dan seluruh dalil maupun dalih Para Penggugat dalam gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan tertulis oleh Para Tergugat dalam jawaban ini;
2. Menyangkut dalil-dalil maupun dalih-dalih Para Penggugat yang tidak kamianggapi secara tegas dalam jawaban, hal tersebut tidak dapat dianggap sebagai suatu bentuk pengakuan Para Tergugat atas dalil-dalil maupun dalih-dalih tersebut, namun semata-mata karena dalil-dalil dan dalih-dalih sebagaimana dimaksud memang sangat tidak berdasar dan tidak relevan untuk ditanggapi oleh Para Tergugat;
3. Selanjutnya seluruh argumentasi dalam jawaban ini tidak dapat diartikan sebagai Para Tergugat atas keabsahan status Para Penggugat yang mengakui Ahli waris dari Alm Muhamad Zen Magoang, lebih lanjut Para Tergugat mensomir Para Penggugat untuk membuktikan bahwa Para penggugat merupakan ahli waris dari Alm Muhamad Zen Magoang berdasarkan bukti-bukti yang sah, sebagaimana telah didalilkan pada (vide poin 1) dalam gugatannya;
4. Bahwa benar Alm Muhamad Zen Magoang meninggal pada tahun 2022 sebagaimana dalil (vide poin 2) dalam gugatannya, namun Para Tergugat, lebih lanjut akan mensomir Para Penggugat untuk membuktikan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Alm Muhamad Zen Magoang;

*Halaman 11 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu*



5. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas atas dalil maupun dalih Para penggugat pada (vide poin 3) dalam gugatannya, karena dalil maupun dalih para penggugat tidak benar, hanya mengada-ngada, setahu Para Tergugat Alm Muhammad Zen Magoang hanya serumah dengan istrinya yang bernama Fatimah M. Saleh, dan anak angkatnya yang bernama Muhammad Syarifuddin alias sandi;
6. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas atas dalil maupun dalih Para penggugat pada (vide poin 4) dalam gugatannya, dalil tersebut memuat unsur mengada-ngada, semasa hidupnya Alm Muhammad Zen Magoang tidak memiliki utang baik di Pihak BANK maupun orang lain, berdasarkan pengakuan Alm Muhammad Zen Magoang, oleh karena Alm Muhammad Zen Magoang adalah orang yang sering membantu orang-orang disekitarnya dengan cara membagi uang maupun beras;
7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas atas dalil maupun dalih Para penggugat pada (vide poin 5) dalam gugatannya, yang mendalilkan bahwa Tergugat I dengan Alm. Muhammad Zen Magoang terjadi jual beli sekitar tahun 2019, dalil tersebut tidak benar yang benar terjadi transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Alm. Muhammad Zen Magoang pada tanggal, 29 Agustus 2018, atas dasar jual beli tersebut Tergugat langsung menempati dan membangun rumah serta membuat sertifikat hak milik nomor: 1885 atas nama ZULKARNAEN, surat ukur nomor 1219/Nowa/2019 luas 100 M2, mulai Tergugat I membeli tanah obyek sengketa sampai sebelum masuknya gugatan ini tidak ada keberatan oleh pihak lain termaksud Para Penggugat. selanjutnya bahwa Para penggugat mendalilkan atas pengembalian uang sehari setelah terjadinya jula beli datang kepada tergugat I untuk membatalkan dan atau keberatan serta mengembalikan uang sejumlah yang diterima oleh Alm. Muhammad Zen Magoang, hal tersebut tidak benar adanya, padahal disaat rumah Tergugat I mulai di bangun, Penggugat II ikut serta membantu mengerjakan rumah tergugat I, kemudian Para Penggugat mendalikan tanpa diberitahu dan atau seizin dan sepakat bersama

*Halaman 12 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu*



dengan Para Penggugat tentang transaksi jual beli, sangat tidak logis dan mendasar;

8. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas atas dalil maupun dalih Para penggugat pada (vide poin 6) dalam gugatannya, sebagaimana mendalilkan, pada pokoknya, jual beli dilakukan secara diam-diam pula hanya diketahui oleh keduanya, namun demikian lagi-lagi, pada saat serah terima uang Para Penggugat mengetahui hal tersebut maka pada saat itu juga melakukan keberatan seperti hal yang sama dengan gugatan angka 5 diatas, mendatangi rumah Tergugat I, mendatangi rumah Tergugat II dan mengembalikan uang sejumlah yang diterima oleh alm. Muhammad Zen Magoang, dalil tersebut tidak benar adanya keberatan baik dari Para Penggugat maupun dari pihak lain;
9. Bahwa tanah obyek sengketa di kuasai dengan cara terus menerus membangun rumah oleh Tergugat II, penguasaan tersebut di sebabkan adanya terjadi jual beli antara alm. Muhammad Zen Magoang dengan orang tua kandung Tergugat II (SULAIMAN), tanggal 20 Maret 2020, oleh karena transaksi jual beli, antara alm. Muhammad Zen Magoang dengan SULAIMAN orang tua kandung Tergugat II, didalam pihaknya para penggugat haruslah menarik orang tua Tergugat II (SULAIMAN) sebagi pihak yang di gugat, oleh karena orang tua Tergugat II (SULAIMAN) tidak ditarik sangat beralasan hukum dalil tersebut ditolak;
10. Bahwa jual beli tanah obyek sengketa tersebut diatas alm. Muhammad Zen Magoang dengan SULAIMAN dalam keadaan sehat, Bahwa adanya gangguan yang dimaksud oleh Para Penggugat pada gugatannya (vide poin 7), hal tersebut terjadi pada saat terjadinya musibah kebakaran rumah alm. Muhammad Zen Magoang, bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat jika dimaknai bahwa dalil Para Penggugat pada (vide poin 7) dengan adanya gangguan terhadap alm. Muhammad Zen Magoang pada saat terjadi transaksi jual beli;
11. Bahwa jual beli antara Para Tergugat dengan alm. Muhammad Zen Magoang tersebut telah memenuhi syarat formil dan materil karena jual

*Halaman 13 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu*





beli diikuti dengan penyerahan suatu benda (tanah obyek sengketa) kepada Para Tergugat, sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat (vide poin 8);

12. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil para penggugat pada (vide poin 9 s/d poin 13). Terlebih dahulu haruslah memaknai tentang jual beli, berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara: *"Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan"*, selanjutnya para tergugat mendalilkan ada kewajiban hukum dilakukan jual beli harus melalui Notaris/PPAT dan/atau camat selaku PPAT *ex officio* karena jabatannya, berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 952 /K/Sip/1974 yang berbunyi *"jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam hukum KUHPerdara atau hukum adat, jual beli dilakukan menurut hukum adat, secara riil dan kontan dan di ketahui oleh kepala Desa (kampung) syarat-syarat dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah RI nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah tidak menyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUHPerdara/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria"*. Selanjutnya di perkuat oleh yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 126/K/Sip/1976, Tanggal 4 April 1978 berbunyi *"untuk sahnya jual beli tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah"*, oleh karena dipertegas dalam yurisprudensi diatas, hal ini tidak berarti jual beli atas tanah obyek sengketa tersebut menjadi tidak sah karena tidak dilakukan di hadapan Pejabat Notaris/PPAT;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, maka sangat beralasan hukum dalil-dalil maupun dalih-dalih Para Penggugat sudah secara patut di tolak;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Para Tergugat memohon dengan kerendahan hati agar Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan antara lain:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima jawaban Para Tergugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dan atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan rasa keadilan;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan;

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I serta Tergugat II telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berkas perkara;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

P-1 Fotokopi, Kartu Tanda Penduduk atas nama Muhammad Zen dengan NIK 5205050107580273;

P-2 Fotokopi sesuai dengan asli, Sertifikat Hak Milik Nomor 438/Desa Nowa atas nama pemegang hak M. Jean Magoang dengan luas 330 meter persegi sesuai dengan surat ukur nomor 22/1990 yang dibuat dan ditandatangani oleh Drs Lalu Moh. Adnan, selaku Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah tanggal 06 Juni 1990;

P-3 Fotokopi sesuai dengan asli, Silsilah Keturunan Muhammad Zen dan Mariam yang dibuat dan ditandatangani oleh Ahmad Bin Muhammad Zen tanggal 12 Januari 2023 dan diketahui oleh Kurais Abakar, S.Sos, selaku Kepala Desa Nowa;

P-4 Fotokopi sesuai dengan asli, Slip Setoran (*Deposit Slip*) pada Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., atas nama Muhamad Zen M tanggal 02 Mei 2019;

P-5 Fotokopi sesuai dengan asli, Tanda Terima (Dokumen dan/atau Barang/Surat Berharga Pinjaman) Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., atas SHM No438/Nowa atas nama M Jean Magoang yang dibuat dan ditandatangani oleh Mu Irwin AR selaku yang menyerahkan, dan M Jean Magoang, selaku Pemilik Jaminan tanggal 28 Juni 2019;

Halaman 15 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu

#### 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

P-6 Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Pernyataan Nomor 800/524/A/PKM DOBAR/V/2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh dr. Hj. Yulastuti selaku Dokter Penanggung Jawab Medis tanggal 03 Mei 2023;

P-7 Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Keterangan Kematian Nomor 470/04/12/NW/2023 atas nama Muhammad Zen yang dibuat dan ditandatangani oleh Sarbini selaku Saksi I, M. Hasan selaku Saksi II, dan Kurais Abakar, S.Sos., selaku Kepala Desa Nowa tanggal 24 Mei 2023;

Menimbang bahwa bukti P-2 sampai dengan bukti P-7 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya. Sedangkan bukti P-1 yang telah dimeterai secukupnya adalah fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi sebagai berikut:

1. **Saksi Kamaludin M. Sidik**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui ada permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terkait tanah pekarangan yang berada di Desa Nowa, Dusun Dermaga, Kecamatan Woja dengan luas sekitar 2 (dua) are atau 200 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : A. Kadir;
  - Barat : Muhammad Zen;
  - Selatan : Muhammad Zen;
  - Timur : Gang;
- Bahwa tanah objek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tinggal di Bakajaya dan pada tahun 2021 pindah ke Nowa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Muhammad Zen Magoang sejak Saksi tinggal di Bakajaya;

Halaman 16 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu

#### 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

- Bahwa saat pindah ke Nowa pada tahun 2021, Saksi diminta oleh Tergugat II dan orang tuanya yang bernama Sulaiman untuk membuat pondasi di bagian tanah objek sengketa;
- Bahwa saat itu rumah Tergugat I telah berdiri di sebelah utara dari tanah Tergugat II yang dibangun oleh Saksi;
- Bahwa Saksi tidak meneruskan membangun rumah Tergugat II karena diberitahu oleh Sulaiman ada permasalahan dengan anak-anak dari Muhammad Zen;
- Bahwa Sulaiman hingga saat ini masih hidup;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah objek sengketa sebelumnya adalah milik Muhammad Zen;
- Bahwa Saksi pernah ditunjukkan sertifikat hak milik atas tanah objek sengketa sebelum rumah Muhammad Zen yang berbatasan dengan tanah objek sengketa pada sebelah barat terbakar;
- Bahwa rumah Muhammad Zen terbakar sekitar tahun 2021;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan utama penyebab kebakaran rumah Muhammad Zen, namun berdasarkan cerita dari masyarakat sekitar rumah tersebut dibakar oleh Muhammad Zen;
- Bahwa saat kebakaran tersebut Saksi tidak melihat Muhammad Zen;
- Bahwa Saksi mengetahui Muhammad Zen agak sedikit gila atau *ringu* dalam bahasa Dompu;
- Bahwa Saksi mengetahui Muhammad Zen sedikit gila dari gerak geriknya dan cerita dari masyarakat;
- Bahwa berdasarkan cerita masyarakat Muhammad Zen sering lupa ingatan, sering mengumpulkan barang-barang bekas dan kemudian dibakar, menggunakan uang palsu untuk belanja di warung sekitar, dan diperolok oleh anak-anak kecil dengan perkataan *ringu* atau gila;
- Bahwa setelah rumahnya terbakar, Saksi diberitahu oleh Penggugat II bahwa ia pernah membawa Muhammad Zen ke rumah sakit untuk memeriksakan kesehatan mentalnya;
- Bahwa Muhammad Zen memiliki 2 (dua) orang istri;

Halaman 17 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu



- Bahwa istri pertama Muhammad Zen bernama Fatimah dan tidak memiliki keturunan, kemudian istri keduanya bernama Mariam memiliki 3 (tiga) orang anak yang pertama bernama Dewi (telah meninggal dunia), kedua bernama Ahmad, dan ketiga bernama Indra;
- Bahwa Muhammad Zen dengan Fatimah dan Mariam berstatus cerai hidup;

2. **Saksi Syahrudin**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui ada permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terkait tanah pekarangan yang berada di Dusun Dermaga, Desa Nowa, Dusun Dermaga, Kecamatan Woja dengan luas sekitar 2 (dua) are atau 200 meter persegi;
- Bahwa tanah objek sengketa dahulu ada milik Muhammad Zen saat ini dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa di sebelah selatan tanah objek sengketa berbatasan dengan rumah Muhammad Zen yang terbakar, kemudian rumah Tergugat II dan paling utara tanah objek sengketa rumah Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses jual beli antara Muhammad Zen dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui Muhammad Zen menjual sebagian dari tanah objek sengketa kepada Sulaiman yang merupakan orang tua Tergugat II;
- Bahwa jual beli tersebut terjadi sekitar bulan Juni tahun 2020;
- Bahwa Saksi melihat Muhammad Zen sedang menghitung uang yang diberikan oleh Sulaiman dan Saksi diberitahu oleh Muhammad Zen uang tersebut adalah jual beli tanah miliknya dengan Sulaiman;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah uang yang dihitung oleh Muhammad Zen tersebut;
- Bahwa saat itu Saksi tidak melihat adanya paksaan dalam jual beli antara Muhammad Zen dengan Sulaiman;
- Bahwa Saksi hanya melihat penghitungan uang oleh Muhammad Zen dan Saksi tidak mengetahui kesepakatan jual beli, berapa luas tanah

Halaman 18 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu





yang dijual, dan berapa jumlah uang yang disepakati dalam jual beli tersebut;

- Bahwa Muhammad Zen tinggal sendiri di rumahnya;
  - Bahwa yang memberikan makan kepada Muhammad Zen adalah tetangga dan terkadang Ibu Saksi;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Muhammad Zen karena istri pertamanya yang bernama Fatimah merupakan saudara kandung dengan Ibu Saksi;
  - Bahwa Muhammad Zen cerai hidup dengan Fatimah;
  - Bahwa istri kedua Muhammad Zen bernama Mariam memiliki 3 (tiga) orang anak yang pertama bernama Dewi (telah meninggal dunia), kedua bernama Ahmad, dan ketiga bernama Indra;
  - Bahwa Saksi mengetahui kondisi Muhammad Zen agak sedikit gila karena sering mengumpulkan barang-barang bekas dan kemudian dibakar, kemudian diperolok oleh anak-anak kecil dengan perkataan *ringu* atau gila dan mengejar anak-anak tersebut untuk dipukuli;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui Muhammad Zen dibawa ke rumah sakit;
  - Bahwa Saksi tidak melihat kejadian kebakaran rumah Muhammad Zen, namun Saksi mengetahui kondisi rumah Muhammad Zen terbakar;
  - Bahwa Saksi lama tinggal di Kalimantan;
  - Bahwa 3 (tiga) hari di Dompu saat kembali dari Kalimantan Saksi melihat transaksi antara Muhammad Zen dengan Sulaiman, kemudian 10 (sepuluh) hari kemudian Saksi kembali ke Kalimantan dan baru kembali lagi ke Dompu sekitar tahun 2022;
  - Bahwa tanah objek sengketa merupakan tanah Muhammad Zen saat pernikahan dengan Fatimah;
3. **Saksi Sarbini**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengetahui ada permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terkait tanah pekarangan yang

*Halaman 19 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berada di Dusun Dermaga, Desa Nowa, Dusun Dermaga, Kecamatan Woja dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Junaidin;
- Barat : Muhammad Zen;
- Selatan : rumah Muhammad Zen yang terbakar;
- Timur : Lorong Jalanan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang dipermasalahkan;
- Bahwa tanah objek sengketa milik Muhammad Zen dan Saksi tidak mengetahui adanya jual beli dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Muhammad Zen pernah menceritakan kepada Saksi lokasi tanah miliknya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi mengenal Muhammad Zen sudah sangat lama hingga puluhan tahun karena sering melihat bermain biola;
- Bahwa Saksi tinggal di Dusun Dermaga Atas sebelum pindah ke Dusun Sigi;
- Bahwa Muhammad Zen tinggal sendiri dan sehari-hari diberi makan oleh anak-anaknya yaitu Penggugat II dan Penggugat III;
- Bahwa Muhammad Zen memiliki 2 (dua) orang istri;
- Bahwa istri pertama Muhammad Zen bernama Fatimah dan tidak memiliki keturunan, kemudian istri keduanya bernama Mariam memiliki 3 (tiga) orang anak yang pertama bernama Dewi (telah meninggal dunia), kedua bernama Ahmad, dan ketiga bernama Indra;
- Bahwa Mariam tinggal di Rasanae;
- Bahwa Muhammad Zen pernah memiliki 2 (dua) orang istri sekaligus sebelum akhirnya diceraikan;
- Bahwa Saksi mengetahui kondisi Muhammad Zen agak sedikit gila karena puluhan kali buang air kecil maupun besar di celana;
- Bahwa ada 2 (dua) rumah yang dibangun di atas tanah milik Muhammad Zen, namun Saksi tidak mengetahui siapa pemilik rumah tersebut;

*Halaman 20 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### 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

- Bahwa Saksi terakhir kali melihat tanah objek sengketa sekitar beberapa minggu lalu saat orang-orang pengadilan datang melihat tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak melihat orang-orang pengadilan yang datang tersebut pada persidangan ini;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

TI-1 Fotokopi sesuai dengan asli, Sertifikat Hak Milik Nomor 1885/Desa Nowa atas nama pemegang hak Zulkarnaen dengan luas 100 meter persegi sesuai dengan surat ukur nomor 1219/Nowa/2019 yang dibuat dan ditandatangani oleh Damsus, S.H., selaku Ketua Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tanggal 13 Juni 2019;

TI-2 Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Keterangan Jual Beli Tanah Pekarangan antara Muhammad Zen Magoang dengan Zulkarnaen yang dibuat dan ditandatangani oleh M. Zen Magoang selaku pihak pertama, Zulkarnaen selaku pihak kedua, Akadir Talib selaku Saksi I, Herman Mahbun selaku saksi II, dan Kurais Abakar, S.Sos selaku Kepala Desa Nowa tanggal 29 Agustus 2018;

Menimbang bahwa bukti TI-1 dan bukti TI-2 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

TII-1 Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Keterangan Jual Beli antara Muhammad Zen Magoang dengan Sulaiman yang dibuat dan ditandatangani oleh M. Zen Magoang selaku pihak pertama, Sulaiman selaku pihak kedua, Duhair selaku Saksi I, Abdurahman, S.Pd selaku saksi II, Baharudin selaku Saksi III, dan Kurais Abakar, S.Sos selaku Kepala Desa Nowa tanggal 20 Maret 2020;

Halaman 21 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu



Menimbang bahwa bukti TII-1 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Saksi Abdurahman**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan Kepala Seksi Pelayanan Desa Nowa;
- Bahwa pada tahun 2019 Saksi bekerja sebagai staf Desa Nowa;
- Bahwa Saksi kuliah di Mataram dari tahun 2007 sampai dengan tahun 2011 dan kembali ke Dompu sekitar tahun 2013;
- Bahwa Saksi mengetahui ada permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terkait tanah pekarangan yang berada di Dusun Dermaga, Desa Nowa, Dusun Dermaga, Kecamatan Woja dengan luas sekitar 2 (dua) are atau 200 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : Junaidin;
  - Barat : kuburan;
  - Selatan : rumah Muhammad Zen yang terbakar;
  - Timur : Jalan;
- Bahwa Saksi menyaksikan jual beli atas tanah objek sengketa antara Muhammad Zen dengan Sulaiman di Kantor Desa Nowa;
- Bahwa Saksi mengetahui Sulaiman merupakan orang tua dari Tergugat II;
- Bahwa sekitar awal tahun 2020 Muhammad Zen bersama dengan Sulaiman datang ke Kantor Desa Nowa untuk membuat surat jual beli sebagaimana sesuai dengan bukti TII-1;
- Bahwa Saksi yang menandatangani surat jual beli sebagaimana bukti TII-1 karena Saksi hadir disana dan mengetahui prosesnya;
- Bahwa Muhammad Zen dan Sulaiman datang tanpa paksaan dan perjanjian tersebut dibuat dalam keadaan sadar;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Muhammad Zen pada saat itu juga terlihat sehat tidak seperti orang yang sedang sakit;
- Bahwa yang datang hanya Muhammad Zen dan Sulaiman tidak ada lagi yang hadir;
- Bahwa Muhammad Zen dan Sulaiman sepakat jual beli tanah dengan nilai Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) dengan rincian Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) telah dibayarkan sebelumnya oleh Sulaiman dan Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) dibayarkan saat di Kantor Desa Nowa tersebut;
- Bahwa perjanjian tersebut disaksikan pula oleh Kepala Wilayah dan Saksi Duhair selaku Kepala Urusan Umum;
- Bahwa pada saat jual beli tersebut Muhammad Zen membawa sertifikat hak milik atas tanah yang dijual kepada Sulaiman;
- Bahwa sertifikat hak milik atas tanah dengan luas sekitar 400 meter persegi sebagaimana bukti P-2;
- Bahwa Muhammad Zen mengatakan istrinya telah meninggal;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa istri Muhammad Zen;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Muhammad Zen punya anak atau tidak;
- Bahwa akhir-akhir ini Saksi mengetahui dari cerita orang-orang Muhammad Zen memiliki anak kandung bernama Adi;
- Bahwa Saksi mengenal Muhammad Zen karena sering melihat diacara biola;
- Bahwa rumah Saksi sekitar 100 meter dari tanah objek sengketa;
- Bahwa saat Saksi Sekolah Menengah Atas sering melihat Muhammad Zen tinggal sendiri di rumah dekat tanah objek sengketa;
- Bahwa rumah Muhammad Zen tersebut terbakar sekitar tahun 2021;
- Bahwa dari cerita orang rumah tersebut terbakar karena tersenggol api saat Muhammad Zen tertidur;
- Bahwa jual beli antara Muhammad Zen dengan Sulaiman lebih dahulu terjadi daripada terbakarnya rumah Muhammad Zen;

*Halaman 23 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### 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

- Bahwa sejak rumahnya terbakar Muhammad Zen seperti orang yang stress dan orang yang berbeda sering lupa ingatan;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai bukti P-5;
  - Bahwa Muhammad Zen meninggal sekitar tahun 2021 atau 2022;
  - Bahwa Saksi melihat Tergugat I menempati rumah di tanah objek sengketa sebelah utara sekitar 2-3 tahun ini;
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat dari Tergugat I;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui Sulaiman membeli tanah milik Muhammad Zen yang disebelah mana;
  - Bahwa Saksi melewati tanah objek sengketa setiap hari;
  - Bahwa ada rumah Muhammad Zen yang terbakar, rumah Tergugat I dan tanah kosong di sekitar tanah objek sengketa;
  - Bahwa yang membayar pajak pada catatan adalah Muhammad Zen, namun saat ini Saksi tidak mengetahui pajak tersebut dibayar atas nama siapa karena bukan tugas Saksi;
  - Bahwa biasanya masyarakat meminta surat keterangan silsilah atas pernyataannya sepihak dan Saksi tidak pernah memeriksa kebenaran pernyataannya tersebut dengan dokumen-dokumen pendukung atau memeriksa kembali kebenarannya;
  - Bahwa Pemerintah Desa tidak pernah bermain mata dengan pihak Tergugat III dalam hal penerbitan sebuah sertifikat;
2. **Saksi Kurais**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi merupakan Kepala Desa Nowa periode tahun 2017 sampai dengan Juni 2023;
  - Bahwa Saksi mengetahui ada permasalahan jual beli antara Muhammad Zen dengan Sulaiman;
  - Bahwa Saksi tidak menyaksikan secara langsung proses jual beli tersebut;
  - Bahwa setelah diperiksa oleh staf Desa dan dijelaskan oleh Kepala Dusun, Saksi menandatangani surat jual beli 2 (dua) hari setelah

Halaman 24 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu

#### 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)



adanya pertemuan antara Sulaiman dan Muhammad Zen di Kantor Desa Nowa;

- Bahwa biasanya memang seperti itu jadi Saksi hanya mendapat keterangan dari staf yang sebelumnya telah memeriksa dokumen-dokumen yang dimohonkan baru Saksi menandatangani;
- Bahwa Saksi tidak bertemu dengan Sulaiman dan Muhammad Zen secara langsung;
- Bahwa jual beli pekarangan di atas tanah tersebut ada rumah Muhammad Zen, rumah Sulaiman orang tua dari Tergugat II, dan rumah Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak pernah membuat bukti P-3;
- Bahwa biasanya masyarakat meminta surat keterangan silsilah atas pernyataannya sepihak dan Saksi tidak pernah memeriksa kebenaran pernyataannya tersebut dengan dokumen-dokumen pendukung;
- Bahwa Muhammad Zen memiliki beberapa istri;
- Bahwa Saksi mengetahui istri pertamanya Fatimah tidak memiliki anak dan cerai hidup dengan pernikahan resmi dicatatkan oleh Negara;
- Bahwa istri kedua Muhammad Zen bernama Mariam dan baru-baru ini Saksi mengetahui pernikahan Muhammad Zen dengan Mariam dikaruniai 3 (tiga) orang anak yang tinggal di Bakajaya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa nama anak-anak Muhammad Zen tersebut dan Saksi tidak mengetahui pernikahan Muhammad Zen dengan Mariam dan istri-istri berikutnya dicatatkan secara resmi oleh Negara atau hanya berdasarkan agama;
- Bahwa rumah Muhammad Zen saat ini kosong karena kebakaran sekitar tahun 2021;
- Bahwa saat itu Muhammad Zen masih hidup dan berdasarkan cerita dari masyarakat kebakaran disebabkan karena Muhammad Zen membakar obat nyamuk didekat sofa;
- Bahwa setelah kebakaran tersebut Muhammad Zen agak tidak normal seperti orang gila karena menyawer orang dengan uang palsu;

*Halaman 25 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Herman bin Mahbun merupakan Kepala Dusun Nowa Tahun 2018;
- 3. **Saksi Baharudin**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi merupakan Kepala Dusun Nowa Selatan dari tahun 2020 hingga saat ini;
  - Bahwa Saksi mengetahui ada permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terkait tanah pekarangan yang berada di Dusun Dermaga, Desa Nowa, Dusun Dermaga, Kecamatan Woja dengan luas sekitar 2 (dua) are atau 200 meter persegi;
  - Bahwa tanah objek sengketa masih masuk ke dalam yurisdiksi Saksi sebagai Kepala Dusun Nowa Selatan;
  - Bahwa Saksi menyaksikan jual beli atas tanah objek sengketa seluas 1 are atau 100 meter persegi antara Muhammad Zen dengan Sulaiman di Kantor Desa Nowa;
  - Bahwa Saksi mengetahui Sulaiman merupakan orang tua dari Tergugat II;
  - Bahwa saat ini yang tinggal di tanah objek sengketa seluas 1 are atau seratus meter persegi hasil jual beli Muhammad Zen dengan Sulaiman adalah Tergugat II yang merupakan anak dari Sulaiman;
  - Bahwa sekitar awal tahun 2020 Muhammad Zen bersama dengan Sulaiman datang ke Kantor Desa Nowa untuk membuat surat jual beli sebagaimana sesuai dengan bukti TII-1;
  - Bahwa Saksi yang menandatangani surat jual beli sebagaimana bukti TII-1 karena Saksi hadir disana dan mengetahui prosesnya;
  - Bahwa Muhammad Zen dan Sulaiman datang tanpa paksaan dan perjanjian tersebut dibuat dalam keadaan sadar;
  - Bahwa Muhammad Zen pada saat itu juga terlihat sehat tidak seperti orang yang sedang sakit;
  - Bahwa yang hadir pada saat itu adalah Muhammad Zen, Sulaiman, Saksi, Saksi Duhair, dan Saksi Abdurahman;

*Halaman 26 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### 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

- Bahwa Muhammad Zen dan Sulaiman sepakat jual beli tanah dengan nilai Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah);
- Bahwa di Kantor Desa Nowa pembayaran transaksi pertama sejumlah Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) telah dibayarkan oleh Sulaiman kepada Muhammad Zen;
- Bahwa pada saat itu Saksi yang menghitung uang Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) dan dihitung pula oleh Muhammad Zen secara bersama-sama;
- Bahwa benar bukti surat TII-1 merupakan tandatangan Saksi;
- Bahwa pada saat jual beli tersebut Muhammad Zen membawa sertifikat hak milik atas tanah yang dijual kepada Sulaiman, namun Saksi tidak memeriksa secara rinci atas sertifikat tersebut;
- Bahwa pada saat jual beli tersebut Saksi sempat menanyakan mengenai apa keperluan jual tanah dan izin dengan keluarga kepada Muhammad Zen, namun pada saat itu Muhammad Zen mengatakan ingin menjual tanah objek sengketa atas hak dan kepentingannya sendiri tidak ada urusan dengan orang lain;
- Bahwa Saksi mengetahui Muhammad Zen ada 2 (dua) istri;
- Bahwa istri pertama Muhammad Zen bernama Fatimah, istri keduanya Saksi tidak mengetahui namanya;
- Bahwa dari cerita orang Muhammad Zen memiliki anak, namun Saksi tidak mengetahui siapa namanya;
- Bahwa Muhammad Zen meninggal pada tahun 2022;
- Bahwa sebelum meninggal Muhammad Zen sempat sakit;
- Bahwa tahun 2021 Muhammad Zen sempat mengalami gangguan jiwa terlihat dari cara bicaranya melantur dan sering buang air besar maupun buang air kecil di celana;
- Bahwa pada saat jual beli Muhammad Zen masih sehat;
- Bahwa rumah Muhammad Zen terbakar karena Muhammad Zen membakar obat nyamuk bakar di dekat sepeda motor yang bensinnya menetes;
- Bahwa Saksi menyaksikan kebakaran tersebut;

*Halaman 27 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### 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)



- Bahwa Muhammad Zen diselamatkan oleh warga dan saat itu masih belum gila;
- Bahwa Muhammad Zen tinggal sendiri hingga kartu keluarganya pun hanya nama Muhammad Zen sendiri;
- 4. **Saksi Duhair**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi merupakan Kepala Urusan Umum Desa Nowa sejak 2017 hingga saat ini;
  - Bahwa Saksi mengetahui ada permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terkait tanah pekarangan yang berada di Dusun Dermaga, Desa Nowa, Dusun Dermaga, Kecamatan Woja dengan luas sekitar 2 (dua) are atau 200 meter persegi;
  - Bahwa setelah ada pemecahan daerah saat ini tanah objek sengketa berada di Dusun Nowa Selatan RT2;
  - Bahwa Saksi mengetahui ada jual beli tanah antara Muhammad Zen dengan Sulaiman;
  - Bahwa Saksi menyaksikan jual beli atas tanah objek sengketa seluas 1 are atau 100 meter persegi antara Muhammad Zen dengan Sulaiman di Kantor Desa Nowa;
  - Bahwa Saksi mengetahui Sulaiman merupakan orang tua dari Tergugat II;
  - Bahwa sekitar awal tahun 2020 Muhammad Zen bersama dengan Sulaiman datang ke Kantor Desa Nowa untuk membuat surat jual beli sebagaimana sesuai dengan bukti TII-1;
  - Bahwa Saksi yang menandatangani surat jual beli sebagaimana bukti TII-1 karena Saksi hadir disana dan mengetahui prosesnya;
  - Bahwa Muhammad Zen dan Sulaiman datang tanpa paksaan dan perjanjian tersebut dibuat dalam keadaan sadar;
  - Bahwa Muhammad Zen pada saat itu juga terlihat sehat tidak seperti orang yang sedang sakit;
  - Bahwa yang hadir pada saat itu adalah Muhammad Zen, Sulaiman, Saksi, Saksi Baharudin, dan Saksi Abdurahman;

Halaman 28 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Muhammad Zen dan Sulaiman sepakat jual beli tanah dengan nilai Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah);
- Bahwa di Kantor Desa Nowa ada serah terima uang sejumlah Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) dari Sulaiman kepada Muhammad Zen;
- Bahwa pada saat itu Saksi yang menghitung uang Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) dan dihitung pula oleh Saksi Baharudin dan Muhammad Zen secara bersama-sama, namun yang memegang uang adalah Saksi;
- Bahwa benar bukti surat TII-1 merupakan tandatangan Saksi;
- Bahwa pada saat jual beli tersebut Muhammad Zen membawa fotokopi sertifikat hak milik atas tanah yang dijual kepada Sulaiman;
- Bahwa pada saat jual beli tersebut Saksi sempat menanyakan mengenai apa keperluan jual tanah dan izin dengan keluarga kepada Muhammad Zen, namun pada saat itu Muhammad Zen mengatakan ingin menjual tanah objek sengketa atas hak dan kepentingannya sendiri untuk kebutuhan hidup tidak ada urusan dengan anak-anaknya maupun keluarganya;
- Bahwa rumah Saksi dengan rumah Muhammad Zen dan tanah objek sengketa berbeda dusun;
- Bahwa Muhammad Zen semasa hidupnya tinggal sendiri;
- Bahwa Saksi mengetahui Muhammad Zen memiliki beberapa istri;
- Bahwa dari cerita orang-orang Saksi mengetahui Muhammad Zen punya anak dari istri yang bernama Mariam;
- Bahwa dari cerita masyarakat rumah Muhammad Zen terbakar karena beberapa sebab yaitu diantaranya karena Muhammad Zen menyalakan obat nyamuk bakar di dekat sepeda motor yang bensinnya menetes, ada yang bilang rumah tersebut terbakar karena Muhammad Zen sering membakar sesuatu didalam;
- Bahwa dari cerita masyarakat Muhammad Zen gila setelah rumahnya terbakar;

Halaman 29 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu

#### 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)



- Bahwa jual beli antara Muhammad Zen dengan Sulaiman terjadi jauh sebelum rumah Muhammad Zen terbakar;
  - Bahwa pada saat jual beli dengan Sulaiman terlihat jelas Muhammad Zen masih sehat dan tidak ada tanda-tanda perilaku aneh yang menyebabkan Saksi menganggapnya gila;
  - Bahwa Herman Mahbun merupakan Kepala Dusun Nowa tahun 2018;
5. **Saksi Herman**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi merupakan Kepala Dusun Nowa pada tahun 2018-2019;
  - Bahwa Saksi Baharudin menjadi Kepala Dusun Nowa sejak 2020 sampai dengan sekarang;
  - Bahwa Saksi mengetahui ada permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terkait tanah pekarangan yang berada di Dusun Dermaga, Desa Nowa, Dusun Dermaga, Kecamatan Woja dengan luas sekitar 2 (dua) are atau 200 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara : Mahdin;
    - Barat : kuburan;
    - Selatan : rumah Muhammad Zen yang terbakar;
    - Timur : Gang;
  - Bahwa tanah objek sengketa sebelumnya merupakan pekarangan kosong sebelum akhirnya dibangun rumah oleh Tergugat I dan Tergugat II;
  - Bahwa yang membangun rumah terlebih dahulu adalah Tergugat I;
  - Bahwa Saksi mengetahui ada jual beli tanah antara Muhammad Zen dengan Tergugat I pada tahun 2018;
  - Bahwa Saksi menyaksikan jual beli atas tanah objek sengketa seluas 1 are atau 100 meter persegi antara Muhammad Zen dengan Tergugat I di Kantor Desa Nowa;
  - Bahwa sekitar awal tahun 2018 Muhammad Zen bersama dengan Tergugat I datang dan meminta tolong untuk membuat surat jual beli sebagaimana sesuai dengan bukti TI-2;

*Halaman 30 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu*



- Bahwa Saksi yang menandatangani surat jual beli sebagaimana bukti TI-2 karena Saksi hadir disana dan mengetahui prosesnya;
- Bahwa Muhammad Zen dan Sulaiman datang tanpa paksaan dan perjanjian tersebut dibuat dalam keadaan sadar;
- Bahwa Muhammad Zen pada saat itu juga terlihat sehat tidak seperti orang yang sedang sakit;
- Bahwa Muhammad Zen datang bersama dengan A. Kadir yang merupakan pamannya Penggugat II;
- Bahwa yang hadir pada saat itu adalah Muhammad Zen, Tergugat I, Saksi, dan A. Kadir;
- Bahwa di Kantor Desa Nowa ada serah terima uang sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dari Tergugat I kepada Muhammad Zen;
- Bahwa pada saat itu Tergugat I yang menghitung uang Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan langsung diserahkan kepada Muhammad Zen;
- Bahwa benar bukti surat TI-2 merupakan tandatangan Saksi;
- Bahwa 2 (dua) hari setelah surat jual beli TI-2 dibuat baru ditandatangani oleh Kepala Desa Nowa;
- Bahwa pada saat jual beli tersebut Saksi sempat menanyakan mengenai apa keperluan jual tanah dan izin dengan keluarga kepada Muhammad Zen, namun pada saat itu Muhammad Zen mengatakan ingin menjual tanah objek sengketa atas hak dan kepentingannya sendiri untuk kebutuhan hidup membeli makanan tidak ada urusan dengan anak-anaknya maupun keluarganya;
- Bahwa Penggugat II pernah menegur kenapa Saksi membuatkan surat jual beli di Kantor Desa Nowa sesuai dengan bukti TI-2 tersebut dan menegur Muhammad Zen kenapa menjual tanah tersebut;
- Bahwa pada saat itu Muhammad Zen mengatakan kepada Penggugat II tidak ada urusan Penggugat II menghalang-halangi Muhammad Zen untuk menjual tanah yang merupakan haknya dan penjualan tersebut

*Halaman 31 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan hak Muhammad Zen untuk membeli makan dan kebutuhan hidup;

- Bahwa atas jawaban Muhammad Zen tersebut Penggugat II langsung pergi;
- Bahwa Muhammad Zen secara langsung bilang kepada Saksi menjual tanah tersebut karena tidak ada uang untuk makan;
- Bahwa Muhammad Zen semasa hidupnya tinggal sendiri;
- Bahwa sebelum meninggal Muhammad Zen dibawa oleh anaknya ke Rasanae;
- Bahwa Muhammad Zen meninggal sekitar 2 (dua) tahun lalu;
- Bahwa pada saat jual beli tersebut Saksi mengetahui Muhammad Zen memiliki anak dari perkawinan dengan Mariam;
- Bahwa Fatimah merupakan istri pertama Muhammad Zen dan Mariam merupakan istri kedua Muhammad Zen;
- Bahwa saat jual beli rumah Muhammad Zen yang berbatasan dengan tanah objek sengketa disebelah selatan masih bagus dan belum terbakar;
- Bahwa Saksi melihat sendiri rumah Muhammad Zen terbakar, namun Saksi tidak mengetahui penyebab kebakaran tersebut;
- Bahwa pada saat kebakaran Muhammad Zen masih terlihat sehat;
- Bahwa setelah rumahnya kebakaran Muhammad Zen baru terlihat berbeda seperti orang gila;

Menimbang bahwa Tergugat III telah pula mengajukan bukti surat berupa:

- TIII-1 Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik beserta lampiran yang dibuat dan ditandatangani oleh Zulkarnaen tanggal 26 Maret 2019;
- TIII-2 Fotokopi sesuai dengan asli, Buku Tanah Hak Milik Nomor 1885/Desa Nowa atas nama pemegang hak Zulkarnaen dengan luas 100 meter persegi sesuai dengan surat ukur nomor 1219/Nowa/2019 yang dibuat dan ditandatangani oleh Damsus, S.H., selaku Ketua

Halaman 32 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu

## 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

Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tanggal 13 Juni 2019;

TIII-3 Fotokopi sesuai dengan asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 438/Desa Nowa atas nama pemegang hak M. Jean Magoang dengan luas 330 meter persegi sesuai dengan surat ukur nomor 22/1990 yang dibuat dan ditandatangani oleh Drs Lalu Moh. Adnan, selaku Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah tanggal 06 Juni 1990;

Menimbang bahwa bukti TIII-1 sampa dengan TIII-3 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya;

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Kuasa Hukumnya tidak mengajukan saksi-saksi walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk menggunakan haknya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (1) RBg, Pasal 180 ayat (1) dan (2) RBg, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 *Juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1994, maka untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang tanah objek sengketa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah objek sengketa pada tanggal 16 Oktober 2023 sebagaimana hasilnya terdapat penjelasan dari Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II mengenai tanah objek sengketa yang pada pokoknya sebagai berikut:

Keterangan Penggugat:

1. Lokasi objek sengketa berbentuk tanah pekarangan yang telah dibangun rumah oleh Tergugat I dan Tergugat II terletak di Dusun Nowa, Desa Nowa, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu dengan luas sekitar 2 are atau 200 meter persegi yang masih termasuk dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 438/Desa Nowa;
2. Batas-batas tanah objek sengketa adalah sebagai berikut:
  - I. Tanah objek sengketa yang dikuasai Tergugat I seluas 1 (satu) are dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara berbatasan dengan A. Kadir sekarang Mahdin;

Halaman 33 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu

#### 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)



- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Gang;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tergugat II;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Penggugat;
- II. Tanah objek sengketa yang dikuasai Tergugat II seluas 1 (satu) are dengan batas-batas:
- Sebelah Utara berbatasan dengan Tergugat I;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Gang;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Penggugat;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Penggugat;
3. Tanah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan membangun rumah;
- Keterangan Tergugat I dan Tergugat II:
1. Lokasi objek sengketa berbentuk tanah pekarangan yang telah dibangun rumah oleh Tergugat I dan Tergugat II terletak di Dusun Nowa, Desa Nowa, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu dengan luas sekitar 2 are atau 200 meter persegi;
2. Batas-batas tanah objek sengketa adalah sebagai berikut:
- I. Tanah objek sengketa yang dikuasai Tergugat I seluas 1 (satu) are dengan batas-batas:
- Sebelah Utara berbatasan dengan A. Kadir sekarang Mahdin;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Gang;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tergugat II;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan kuburan;
- II. Tanah objek sengketa yang dikuasai Tergugat II seluas 1 (satu) are dengan batas-batas:
- Sebelah Utara berbatasan dengan Tergugat I;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Gang;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Penggugat;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan kuburan;
3. Tanah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan membangun rumah;





Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis melalui sistem informasi perkara atau *e-court* pada persidangan tanggal 22 November 2023. Namun, Para Tergugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan kesimpulan walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan;

Menimbang bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa materi pokok perkara, Majelis Hakim perlu terlebih dahulu mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Dompu memiliki kewenangan untuk mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum mengatur perihal tugas dan wewenang Pengadilan Negeri untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perdata di tingkat pertama;

Menimbang, bahwa selain itu Pengadilan Negeri memiliki batasan kewenangan untuk mengadili perkara perdata dalam hal terkait dengan permasalahan antar orang-orang yang beragama Islam dalam bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah, dan ekonomi syariah yang harus diputus oleh Pengadilan Agama sebagaimana diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama;

Menimbang, bahwa selain itu, Pengadilan Negeri juga memiliki batasan kewenangan untuk mengadili permasalahan perdata atas dasar dikeluarkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara untuk meminta Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana sesuai

*Halaman 35 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati jawab jawaban, dan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak selama proses persidangan, maka Majelis Hakim berpendapat permasalahan *a quo* adalah murni mengenai sengketa keperdataan kepemilikan tanah objek sengketa yang semula milik Muhammad Zen Magoang beralih menjadi milik Tergugat I dan Tergugat II dengan dasar jual beli yang menurut Para Penggugat tidak sah dan melawan hukum sehingga masalah tersebut adalah murni masuk ranah peradilan umum sehingga Pengadilan Negeri Dompu berwenang mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim merasa perlu mempertimbangkan terlebih dahulu *legal persona standi in judicio* dan formalitas gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam perkara perdata, surat gugatan pada umumnya terdiri dari tiga bagian yaitu *legal persona standi in judicio* atau pihak yang sah memiliki kewenangan di persidangan, yaitu pada bagian yang memuat identitas para pihak (nama dan tempat tinggal). Kemudian posita atau *fundamentum petendi*, dan selanjutnya adalah tuntutan atau petitum. *Legal persona standi in judicio* sangatlah penting dalam suatu gugatan agar tidak dianggap *error in persona* atau cacat formil mengenai pihak berperkara. *Error in persona* memiliki implikasi hukum suatu putusan tidak dapat dilakukan eksekusi (*non-executable*) atau dapat mengakibatkan munculnya permasalahan baru di kemudian hari akibat keliru pihak-pihak yang digugat maupun pihak tersebut bukanlah yang berhak untuk menggugat;

Menimbang, Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa pada pokoknya Almarhum Muhammad Zen alias M. Jean Magoang semasa

Halaman 36 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu

### 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)



hidupnya menikah dengan Penggugat I. Pernikahan antara Almarhum Muhammad Zen alias M. Jean Magoang dikaruniai anak-anak yaitu Almarhumah Dewi Sartika, Penggugat II, dan Penggugat III. Dalam perkara *a quo* Para Penggugat pada pokoknya mengajukan gugatan perihal tanah objek sengketa yang merupakan peninggalan Almarhum Muhammad Zen alias M. Jean Magoang dan telah diperjualbelikan dengan Tergugat I dan Tergugat II secara tidak sah dan melawan hukum. Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya pada pokoknya mempertanyakan keabsahan Para Penggugat merupakan ahli waris dari Almarhum Muhammad Zen alias M. Jean Magoang;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 833 *juncto* Pasal 834 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai setiap ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas barang, segala hak, dan segala piutang pewaris yang meninggal dan ahli waris tersebut juga berhak mengajukan gugatan untuk memperjuangkan hak warisnya. Memperhatikan pula pokok perkara *a quo* merupakan sengketa kepemilikan tanah dimana salah satunya yaitu hak milik memiliki prinsip hak turun temurun;

Menimbang, bahwa untuk menegaskan mengenai *legal standing*, Para Penggugat mengajukan bukti surat P-3 berupa Silsilah Keturunan Muhammad Zen dan Mariam yang dibuat oleh Penggugat II dan diketahui oleh Saksi Kurais Abakar yang saat bukti surat tersebut dibuat masih menjabat sebagai Kepala Desa Nowa. Para Penggugat telah pula menghadirkan Saksi Kamaludin M. Sidik, Saksi Syahrudin, dan Saksi Sarbini. Sedangkan Para Tergugat telah menghadirkan Saksi Abdurahmah, Saksi Kurais, Saksi Baharudin, Saksi Duhair, dan Saksi Herman;

Menimbang, bahwa Saksi Kurais di persidangan pada pokoknya menyatakan tidak pernah membuat bukti surat P-3. Kemudian Saksi Kurais menyatakan biasanya masyarakat meminta surat keterangan silsilah atas pernyataannya sepihak dan Saksi tidak pernah memeriksa kebenaran pernyataannya tersebut dengan dokumen-dokumen pendukung. Saksi Abdurhaman selaku Kepala Seksi Pelayanan Desa Nowa pada pokoknya

*Halaman 37 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu*



menyatakan bahwa surat silsilah keluarga yang diminta oleh masyarakat dibuat berdasarkan pernyataan sepihak oleh yang memohonkan, staf desa maupun kepala desa tidak pernah memeriksa kebenaran pernyataan dari pemohon silsilah keluarga tersebut maupun dokumen-dokumen pendukung. Berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat silsilah keturunan Muhammad Zen dan Mariam yang tercantum dalam bukti surat P-3 merupakan pernyataan sepihak dari Penggugat II dan tidaklah dapat dikategorikan sebagai bukti otentik;

Menimbang, bahwa Saksi Kamaludin M. Sidik, Saksi Syahrudin, Saksi Sarbini, dan Saksi Herman di persidangan pada pokoknya menerangkan Almarhum Muhammad Zen memiliki 2 (dua) orang istri. Istri pertama bernama Fatimah tidak memiliki keturunan, istri kedua bernama Mariam (Penggugat I) dan memiliki keturunan yang bernama Dewi telah meninggal dunia, Ahmad (Penggugat II), dan Indra (Penggugat III). Kemudian Saksi Abdurahman, Saksi Kurais, Saksi Baharudin, dan Saksi Duhair, di persidangan menerangkan pada pokoknya mereka mengetahui dari cerita di masyarakat Almarhum Muhammad Zen memiliki 2 (dua) istri dan memiliki anak dari perkawinannya dengan Mariam (Penggugat I);

Menimbang, bahwa pada berdasarkan bukti surat P-1 dikuatkan dengan bukti surat P-7 diketahui bahwa Almarhum Muhammad Zen beragama Islam. Kemudian, Penjelasan Pasal 49 huruf b mengatur sebagai berikut: *"Yang dimaksud dengan "waris" adalah penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli waris, dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut, serta penetapan pengadilan atas permohonan seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan bagian masing-masing ahli waris."*

Menimbang, bahwa saksi-saksi menyatakan Almarhum Muhammad Zen memiliki 2 (dua) orang istri bernama Fatimah tidak memiliki keturunan, dan istri kedua bernama Mariam (Penggugat I) memiliki keturunan yang bernama Dewi telah meninggal dunia, Ahmad (Penggugat II), dan Indra (Penggugat III), namun tidak ditemukan bukti formil lain yang menyatakan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari Almarhum Muhammad Zen, seperti kartu keluarga, penetapan waris dari pengadilan, maupun buku nikah. Demi tertibnya hukum nasional, khususnya yang berhubungan dengan perkawinan, perceraian, kelahiran, kematian, pewarisan dan peristiwa-peristiwa lain yang terkait dengan hukum keluarga haruslah dinyatakan dengan surat-surat keterangan atau akta resmi. Hal tersebut bila dikaitkan dengan perkara *a quo* berkaitan erat dengan masalah harta perkawinan dan siapa saja yang berhak mewarisi harta peninggalan dari Almarhum Muhammad Zen sebagai penentuan *legal standing* dan penyelesaian sengketa secara tuntas menyeluruh dengan berkeadilan, memiliki kepastian hukum, dan kemanfaatan tanpa adanya permasalahan lain di kemudian hari diantara seluruh ahli waris Almarhum Muhammad Zen yang berhak mendapatkan harta peninggalannya. Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat tidaklah sempurna dan masih memiliki kecacatan formil yaitu *legal persona standi in judicio*;

Menimbang, selanjutnya dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan tanah objek sengketa dijual oleh Almarhum Muhammad Zen kepada Tergugat I dan Tergugat II secara sepihak tanpa sepengetahuan Para Penggugat selaku ahli warisnya. Setelah Majelis Hakim memperhatikan jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II angka 9 pada pokoknya menyatakan Almarhum Muhammad Zen transaksi jual beli atas tanah objek sengketa kepada Tergugat I dan juga Sulaiman, orang tua Tergugat II, sehingga seharusnya Sulaiman juga harus ditarik sebagai pihak dalam pihak;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah Majelis Hakim jelaskan di atas mengenai *error in persona* dalam suatu gugatan berimplikasi pada pelaksanaan eksekusi maupun pihak-pihak yang berperkara. Salah satu bentuk dari *error in persona* ini adalah cacat *plurium litis consortium* atau gugatan kurang pihak yang dapat terjadi apabila orang yang bertindak sebagai Penggugat atau orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau dapat bermakna juga masih ada orang lain yang harus ikut dijadikan

Halaman 39 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu

#### 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

sebagai Penggugat atau Tergugat, barulah sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa di persidangan Saksi Syahrudin pada pokoknya menerangkan melihat Muhammad Zen sedang menghitung uang yang diberikan oleh Sulaiman dan Saksi diberitahu oleh Muhammad Zen uang tersebut adalah jual beli tanah miliknya dengan Sulaiman. Kemudian Saksi Abdurahman, Saksi Kurais, Saksi Baharudin, dan Saksi Duhair pada pokoknya menerangkan sekitar tahun 2020 Almarhum Muhammad Zen dan Sulaiman melakukan kesepakatan jual beli atas sebagian tanah objek sengketa seluas 100 meter persegi di Kantor Desa Nowa dengan harga total sekitar Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) dan terdapat penyerahan uang sejumlah Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah). Di persidangan diketahui Sulaiman merupakan orang tua dari Tergugat II dan masih hidup hingga saat ini. Kemudian Saksi Abdurahman, Saksi Kurais, Saksi Baharudin, dan Saksi Duhair membenarkan bukti TII-1 berupa Surat Keterangan Jual Beli antara Muhammad Zen Magoang dengan Sulaiman yang dibuat dan ditandatangani oleh Muhammad Zen Magoang selaku pihak pertama, Sulaiman selaku pihak kedua, Duhair selaku Saksi I, Abdurahman, S.Pd selaku saksi II, Baharudin selaku Saksi III, dan Kurais Abakar, S.Sos selaku Kepala Desa Nowa tanggal 20 Maret 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-1 dihubungkan dengan keterangan Saksi Syahrudin, Saksi Abdurahman, Saksi Kurais, Saksi Baharudin, dan Saksi Duhair dapat disimpulkan pada tahun 2020 Almarhum Muhammad Zen dan Sulaiman melakukan kesepakatan jual beli atas sebagian tanah objek sengketa seluas 100 meter persegi. Setelah Majelis Hakim mencermati jawab-jawab antara Para Pihak dan juga hasil pemeriksaan setempat, maka dapat disimpulkan tanah objek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa suatu gugatan haruslah diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas memiliki hubungan hukum sebagaimana kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 294K/Sip/1971. Para Penggugat dalam gugatannya menarik Tergugat II karena membeli sebagian

*Halaman 40 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### 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

tanah objek sengketa seluas 100 meter persegi. Namun dengan memperhatikan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Tergugat II menguasai tanah objek sengketa yang dibeli oleh orang tuanya yaitu Sulaiman kepada Almarhum Muhammad Zen. Majelis Hakim berpendapat masih ada yang harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar permasalahan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Sulaiman seharusnya ikut ditarik sebagai pihak karena ia memiliki kepentingan yang harus dibela untuk mempertahankan haknya pribadi dalam perjanjian jual-beli sebagian tanah objek sengketa seluas 100 meter persegi dengan Almarhum Muhammad Zen. Pendapat mengenai setiap orang yang terlibat dalam suatu perjanjian haruslah ikut ditarik sebagai pihak tersebut sesuai dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 151K/Sip/1975;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat tidaklah sempurna dan masih memiliki kecacatan formil, khususnya cacat *plurium litis consortium* atau gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim menilai bahwa dalam gugatan Para Penggugat tidaklah sempurna dan masih memiliki kecacatan formil, yaitu dalam *legal persona standi in judicio* dan cacat *plurium litis consortium* atau gugatan kurang pihak oleh karenanya gugatan Para Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima dan terhadap pokok permasalahan bersama bukti-bukti lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih jauh;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat sebagai pihak yang kalah dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49

Halaman 41 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu

#### 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

Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp1.763.000,00 (satu juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu, pada hari Senin, tanggal 18 Desember 2023, oleh kami Ricky Indra Yohanis, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rizky Ramadhan, S.H., M.H., dan Irma Rahmahwati, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Siti Rahmah sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Rabu, tanggal 20 Desember 2023.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

Rizky Ramadhan, S.H., M.H.

ttd

Ricky Indra Yohanis, S.H.

ttd

Irma Rahmahwati, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Siti Rahmah

Halaman 42 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya:

|                             |     |              |
|-----------------------------|-----|--------------|
| 1. Pendaftaran .....        | Rp. | 30.000,00    |
| 2. Biaya Panggilan .....    | Rp. | 480.000,00   |
| 3. Biaya Proses (ATK) ..... | Rp. | 50.000,00    |
| 4. Biaya PS .....           | Rp. | 1.103.000,00 |
| 5. Biaya Sumpah .....       | Rp. | 80.000,00    |
| 6. Meterai Putusan .....    | Rp. | 10.000,00    |
| 7. Biaya Redaksi .....      | Rp. | 10.000,00    |
| JUMLAH .....                | Rp. | 1.763.000,00 |

Terbilang: (satu juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu rupiah)

Halaman 43 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Dpu