



P U T U S A N

Nomor 1168 K/PDT/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara:

1. **IR. SALIM BAGIS**, bertempat tinggal di Desa Terara, Kecamatan Terara, Kabupaten Lombok Timur;
2. **YULITA, SH. MKn.**, bertempat tinggal di Jalan Terara Nomor 1, Terara, Desa Terara, Kecamatan Terara, Kabupaten Lombok Timur;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada **BURHANUDIN, SH.**, Advokat atau Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Burhanudin, SH., & Rekan, berkedudukan di Jalan Raya Kute Nomor 6 (Rumah M. Adini), Lakah, Desa Batujai, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah, NTB, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2012;

Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II dan III/para Terbanding;

M E L A W A N:

HAJI IKROMUDIN ALIAS HAJUDIN, bertempat tinggal di Kelurahan Rakam, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding;

DAN:

1. **ZUMRATUL AINI**, bertempat tinggal di Sekarteja, Kelurahan Sekarteja, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur;
2. **BPN (BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN LOMBOK TIMUR)**, berkedudukan di Kelurahan Selong, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I dan IV/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat



sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II dan III/para Terbanding dan para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I dan IV/para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Selong pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah pertanian, luas keseluruhannya seluas 0.845 Ha, Nomor. Pipil 1416, Nomor Persil 103, Klas III, yang terletak di Subak Pancor, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur, tetapi pada kenyataannya sekarang ini tanah pertanian tersebut masih tersisa seluas \pm 0,080 Ha (8 Are) dan dari seluas tersebut \pm Are itu menurut keterangan Penggugat sudah di jual seluas \pm 5,40 Are dengan tanpa hak dan secara melawan hukum oleh seorang anak Penggugat bernama Zumratul Aini (Tergugat I) kepada Ir. Salim Bagus (Tergugat II) dalam perkara ini dan tanah seluas \pm 5.40 Are tersebut sudah diterbitkan sertifikat oleh BPN (Tergugat IV) atas nama Zumratul Aini (Tergugat I), yang batas-batas tanah sengketa tersebut sebagaimana tersebut di dalam gugatan, yang selanjutnya disebut sebagai Tanah Sengketa dalam perkara ini.
2. Bahwa Penggugat sampai saat sekarang ini tidak pernah mengadakan peralihan hak atau menghibahkan tanah sengketa kepada Zumratul Aini (Tergugat I) karena pada kenyataannya sekarang ini tanah sengketa masih dikuasai Penggugat dalam perkara ini;
3. Bahwa jual beli tanah sengketa yang telah dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang telah diterbitkan sertifikat atas nama Zumratul Aini (Tergugat I) kemudian melalui Tergugat III telah diterbitkan Akta Jual Beli tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat II sekarang ini telah balik nama melalui Tergugat IV dengan cara melawan hukum dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat dalam perkara ini;
4. Bahwa Penggugat telah merasa dirugikan dengan perbuatan dari para Tergugat, baik secara materiil maupun secara moriil, oleh karena itu secara hukum maka wajarlah kalau Penggugat meminta ganti rugi kepada para Tergugat yang ditaksir dengan uang yaitu sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Selong Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusannya sebagai berikut:



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa jual beli atas tanah sengketa yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II melalui penerbitan Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah tidak sah dan melawan hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan dapat dibatalkan demi hukum;
4. Menyatakan hukum bahwa semua bentuk surat menyurat dan Akta Jual Beli, sertifikat atas nama Tergugat I yang sekarang telah dibalik nama atas nama Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menghukum kepada para Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp100.000.000 (seratus juta rupiah) secara tanggung renteng;
6. Menghukum kepada para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
7. Dan, atau mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat II dan III mengajukan **Eksepsi** dan gugatan balik **Rekonvensi** yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Tentang Tergugat II:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Petitum gugatan Penggugat pada poin angka 4 memohon supaya Sertifikat Hak Milik tanah sengketa atas nama Tergugat I dan sekarang telah beralih ke atas nama Tergugat II dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum;
Bahwa Pasal 134 HIR, menentukan kewenangan absolut mengadili didasarkan pada sifat perkara berikutnya Pasal 2 Ayat 1 jo Pasal 10 Ayat 2 UU Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman mengatur Yuridiksi atau kewenangan mengadili secara absolut dari 4 macam Badan Peradilan yaitu Badan Peradilan Umum, Badan Peradilan Agama, Badan Peradilan Militer, Badan Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Bahwa oleh karena yang dimohon oleh Penggugat dalam surat gugatannya pada petitum angka 4 tersebut merupakan sesuatu yang menyangkut tentang kompetensi absolut dari suatu Badan Peradilan maka terkait dengan hal itu, Pengadilan Negeri Selong dalam perkara *a quo* tidak berwenang untuk menyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan terhadap Sertifikat Hak Milik;



3. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa merupakan produk dari aparatur Pemerintahan (diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Timur), maka tentang keabsahan atau dapat tidaknya dibatalkan sertifikat dimaksud adalah mutlak menjadi kewenangan Badan Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat tidak dapat di terima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
4. Bahwa selain itu tentang obyek sengketa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) dimana batas-batas obyek sengketa yang disebutkan dalam surat gugatan adalah keliru dan batas-batasnya yang benar sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : parit;
 - Sebelah Timur : gang;
 - Sebelah Selatan : gang;
 - Sebelah Barat : pekarangan Tanwir;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa Tergugat dalam Konvensi dalam perkara *a quo* hendak mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) kepada Penggugat Konvensi, oleh karena itu Tergugat II Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi mohon di sebut sebagai Tergugat Rekonvensi dalam gugatan Rekonvensi ini.

Adapun dasar-dasar gugatan Rekonvensi ini diajukan oleh Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Konvensi tersebut di atas mohon dianggap sebagai dasar atau alasan pula dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa obyek sengketa dalam gugatan Rekonvensi ini, adalah sama dengan obyek sengketa dalam Konvensi, meskipun terdapat perbedaan tentang batas-batasnya, oleh karena itu obyek sengketa dalam Konvensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai obyek sengketa dalam gugatan Rekonvensi;
3. Bahwa oleh karena obyek sengketa adalah hak milik Penggugat Rekonvensi akan tetapi sekarang ini dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi maka perbuatan Tergugat Rekonvensi yang demikian adalah bertentangan dengan



hukum dan secara nyata telah menimbulkan kerugian baik materil maupun moril, namun demikian Penggugat Rekonvensi tidak mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi;

4. Bahwa akan tetapi Penggugat Rekonvensi menuntut adalah mohon kepada Majelis Hakim agar kepada Tergugat Rekonvensi atau siapapun jua yang menguasai obyek sengketa tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi, supaya di perintahkan keluar dan mengosongkannya secara sukarela, atau jikalau dipandang perlu pengosongan obyek sengketa dapat dilakukan dengan bantuan alat Negara (Kepolisian Republik Indonesia);
5. Bahwa Penggugat Rekonvensi jauh sebelumnya sudah mengajak dan memohon kepada Tergugat Rekonvensi untuk menyelesaikan perselisihan ini secara damai dan kekeluargaan dan pada waktu itu upaya tersebut telah dapat dikatakan berhasil karena ada itikad baik dari Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi mengakhirinya secara kekeluargaan namun belakangan entah mengapa upaya tersebut menjadi mentah kembali dan secara mengejutkan Tergugat Rekonvensi melalui utusannya menyampaikan permakluman bahwa perselisihan ini akan diselesaikan melalui Pengadilan;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa obyek sengketa dalam Rekonvensi adalah hak milik Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan hukum bahwa penguasaan obyek sengketa dalam Rekonvensi sekarang ini oleh Tergugat Rekonvensi adalah penguasaan tanpa alas hak yang sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapapun juga yang menguasai obyek sengketa Rekonvensi



untuk mengosongkannya tanpa syarat apapun, bila dipandang perlu dengan bantuan alat Negara (Kepolisian RI);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Tentang Tergugat III:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa setelah Tergugat III mengkaji dan mencermati secara komprehensif gugatan Penggugat menunjukkan dan teridentifikasi gugatan Penggugat obscur lible (kabur/tidak jelas) karena petitum gugatan Penggugat tidak mendukung posita gugatan, sebab dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan tanah sengketa miliknya sedangkan dalam petitum (tuntutan) declaratoris (pernyataan/ penetapan) tidak ada menunjuk atau menyatakan tanah sengketa sebagai hak milik Penggugat, oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa kekaburan lain dari gugatan Penggugat terkait pula dengan petitum gugatan Penggugat yang menuntut para Tergugat membayar ganti rugi sebesar Rp100.000.000,00 sedangkan dalam petitum gugatan Penggugat tidak menuntut tanah sengketa sebagai miliknya, oleh karena itu bagaimana mungkin Penggugat menuntut ganti rugi kepada para Tergugat, sementara Penggugat dalam petitum gugatan tidak menuntut tanah sengketa sebagai miliknya, padahal dalam perkara *a quo* tuntutan ganti rugi adalah tuntutan asesor (tambahan) yang mengikuti gugatan pokok, yaitu klaim Penggugat yang mendalilkan tanah sengketa sebagai miliknya, dalam doktrin hukum acara perdata dan praktik peradilan gugatan asesor baru dapat dikabulkan apabila gugatan pokok di kabulkan, sedangkan petitum gugatan Penggugat tidak ada menuntut tanah sengketa sebagai miliknya, apalagi sasaran ganti rugi tidak dijelaskan apakah ganti rugi dibayar secara tanggung renteng atau dibayar secara sendiri sendiri oleh para Tergugat, oleh karena itu

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)



gugatan Penggugat harus di tolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap eksepsi tentang kompetensi absolut tersebut Pengadilan Negeri Selong telah menjatuhkan putusan sela, yaitu putusan sela Nomor 18 / Pdt.G / 2012 /PN.Sel., tanggal 06 Juni 2012 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat II dan III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Selong berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak Penggugat dan Tergugat melanjutkan pemeriksaan perkara;
4. Menanggung biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Selong telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan Nomor 18 / Pdt.G /2012 /PN.Sel., tanggal 08 Agustus 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat Ir. Salim Bagis dan Tergugat Yulita, SH.M.Kn.;

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Ir. Salim Bagis dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa obyek sengketa dalam Rekonvensi yaitu tanah pekarangan seluas 5.44 M², yang terletak di Kelurahan Rakam, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur adalah hak milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Ir. Salim Bagis dalam Konvensi;
3. Menyatakan bahwa penguasaan obyek sengketa dalam Rekonvensi sekarang ini oleh Tergugat Rekonvensi adalah penguasaan tanpa alas hak yang sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapapun juga yang menguasai obyek sengketa Rekonvensi untuk mengosongkannya tanpa syarat apapun, bila;
5. dipandang perlu dengan bantuan alat Negara/Kepolisian RI;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:



- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.176.500,00 (satu juta seratus tujuh puluh enam ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri Selong tersebut telah dibatalkan Pengadilan Tinggi Mataram dengan putusan Nomor 154/PDT/2012/PT.MTR., tanggal 03 Desember 2012, dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Selong tanggal 8 Agustus 2012 Nomor: 18/Pdt.G/2012/PN.Sel, yang dimohonkan banding tersebut ;

DENGAN MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat Ir.Salim Bagis dan Tergugat Yulita.SH.M.Kn.;

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum jual beli tanah sengketa yang dilakukan Tergugat 1 dengan Tergugat 2 melalui penerbitan Akte Jual Beli yang diterbitkan oleh Tergugat 3 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan para Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan hukum bahwa surat menyurat dan akta jual beli, sertifikat atas nama Tergugat 1 yang dibalik nama atas nama Tergugat 2, oleh Tergugat 3 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi/para Terbanding;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi/para Terbanding secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat Banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat II dan III/para Terbanding pada tanggal 14 Januari 2013 dan pada



tanggal 17 Januari 2013, kemudian terhadapnya oleh para Tergugat II dan III/para Terbanding (dengan perantaraannya kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2012), diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 Januari 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 18/Pdt.G/2012/PN.Sel., yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Selong, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 04 Februari 2013;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 7 Februari 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Tergugat II dan III/para Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong pada tanggal 22 Februari 2013;

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 formal diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi / Tergugat II dan III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Alasan Keberatan Pertama :

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram dalam amar putusannya telah melakukan tindakan ultra petita, yaitu telah melampaui batas wewenangnya, karena mengabulkan hal-hal yang melebihi dari permintaan Termohon Kasasi/Penggugat berkenaan dengan tidak dimintanya Sertifikat Hak Milik (bukti T.II-1) cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat oleh Termohon Kasasi/Penggugat dalam gugatannya, karena dalam petitum gugatannya pada poin 4 Termohon Kasasi/Penggugat menuntut sertifikat hak milik (bukti T.II-1) tidak sah dan batal demi hukum, akan tetapi ternyata dalam amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram pada poin 4 menyebutkan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat. Secara lengkap (dikutip) amar putusan Pengadilan Tinggi Mataram menyebutkan:

"menyatakan hukum bahwa surat menyurat dan Akta Jual Beli, sertifikat atas nama Tergugat 1 yang dibalik nama atas nama Tergugat 2 oleh Tergugat 3 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat";



Bahwa tindakan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram yang menjatuhkan amar putusannya dengan menyatakan “*sertifikat cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat*” tentu secara teleologis dimaksudkan agar amar yang dijatuhkan tersebut masuk menjadi kompetensinya in casu peradilan umum, karena petitum “*sertifikat tidak sah dan batal demi hukum*” yang diminta/dituntut oleh Termohon Kasasi/Penggugat dalam gugatannya menjadi kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa demikian pula Termohon Kasasi/Penggugat dalam gugatannya tidak

pernah mendalilkan dan menuntut Tergugat 3 yang melakukan balik nama sertifikat (bukti T.II-1) dari Tergugat I (sekarang Turut Termohon Kasasi 1) ke atas nama Tergugat 2 (sekarang Pemohon Kasasi 1), akan tetapi ternyata dalam amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram pada poin 4 sebagaimana dikutip di atas menyebutkan “*sertifikat atas nama Tergugat 1 yang dibalik nama atas nama Tergugat 2 oleh Tergugat 3*”;

Bahwa menurut hukum bagaimana mungkin Tergugat 3 (sekarang Pemohon Kasasi 2) memiliki kewenangan melakukan tindakan balik nama sertifikat in casu bukti T.II-1 dari atas nama Tergugat I/Turut Termohon Kasasi 1 ke atas nama Pemohon Kasasi I/Tergugat 2, menurut hukum yang memiliki kewenangan melakukan balik nama sertifikat in casu bukti T.II-1 dari atas nama Tergugat I/Turut Termohon Kasasi 1 ke atas nama Pemohon Kasasi I/Tergugat 2 adalah Tergugat 4/Turut Termohon Kasasi 2 yang merupakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) (vide PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), oleh karena itu putusan *Judex Facti* adalah putusan yang salah sehingga harus dibatalkan;

2. Alasan Keberatan Kedua:

Bahwa Pemohon Kasasi 2/Tergugat 3 dalam eksepsinya menyatakan bahwa dalam petitum gugatan Penggugat tidak ada menyatakan atau menuntut tanah sengketa sebagai milik Penggugat;

Bahwa terhadap eksepsi Pemohon Kasasi 2/Tergugat 3 tersebut, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Selong dalam pertimbangan hukum putusannya pada halaman 25 alenia ketiga yang dikuatkan oleh pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram menyatakan:



“Mejelis hakim mempertimbangkan bahwa setelah dicermati surat gugatan Penggugat, dalam surat gugatannya Penggugat sudah menjelaskan bahwa Penggugat menuntut pembatalan jual beli tanah miliknya yang ia kuasai yang diperjualbelikan oleh anaknya/Tergugat I Zumratul Aini kepada Tergugat II”;

Bahwa menurut hemat para Pemohon Kasasi pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut adalah salah dalam menerapkan hukum acara, karena pada bagian petitum gugatan Termohon Kasasi/Penggugat baik gugatan semula maupun gugatan perbaikan tidak ada secara tegas/terang menyebutkan pembatalan jual beli tanah miliknya, dalam surat gugatan Termohon Kasasi/Penggugat bahwa klaim tanah sengketa sebagai milik Termohon Kasasi/Penggugat teridentifikasi pada posita poin 1 gugatan Termohon Kasasi, sedangkan pada bagian petitum gugatan Termohon Kasasi/Penggugat tidak ada menuntut tanah sengketa sebagai milik Termohon Kasasi/Penggugat;

Bahwa oleh karena dalam petitum gugatan Termohon Kasasi/Penggugat tidak ada menuntut tanah sengketa sebagai hak milik Termohon Kasasi/Penggugat, maka mutatis mutandis semua petitum primer gugatan Termohon Kasasi/Penggugat mulai petitum poin 1 sampai dengan petitum poin 6 seharusnya tidak dapat diterima, akan tetapi ternyata amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram telah mengabulkan semua petitum primer gugatan Termohon Kasasi/Penggugat, sehingga melanggar atau tidak menerapkan hukum acara sebagaimana mestinya;

Bahwa menurut hukum acara petitum primer gugatan Termohon Kasasi/Penggugat baru dapat dikabulkan apabila Termohon Kasasi/Penggugat terlebih dahulu menuntut dalam petitum gugatannya agar dinyatakan sebagai pemilik tanah sengketa atau setidaknya dalam bagian petitum gugatan Termohon Kasasi ada menuntut sebagai pemilik tanah sengketa, sebab bagaimana mungkin petitum gugatan Termohon Kasasi poin 2 yang menuntut agar jual beli tanah sengketa oleh Tergugat I/Turut Termohon Kasasi 1 dengan Pemohon Kasasi 1/Tergugat 2 melalui akta jual beli yang diterbitkan oleh Tergugat 3/Pemohon Kasasi 2 tidak sah dan melawan hukum, juga petitum primer gugatan Termohon Kasasi lainnya dapat dikabulkan menurut hukum, sedangkan Termohon Kasasi/Penggugat tidak pernah menuntut dalam petitum gugatannya sebagai pemilik tanah sengketa, juga dalam amar putusan *Judex Facti* Pengadilan



Tinggi Mataram Termohon Kasasi/Penggugat tidak diputuskan dan tidak dinyatakan sebagai pemilik tanah sengketa, dengan kata lain Penggugat/Termohon Kasasi harus terlebih dahulu dinyatakan dan ditegaskan sebagai pemilik tanah sengketa baru petitum gugatan primer Penggugat/ Termohon Kasasi lainnya dapat dikabulkan;

Bahwa oleh karena dalam petitum primer gugatan Termohon Kasasi/Penggugat tidak ada menuntut tanah sengketa sebagai milik Penggugat/Termohon Kasasi sekalian dalam amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram tidak ada amar declarator yang menyatakan tanah sengketa sebagai milik Penggugat/Termohon Kasasi, maka semua petitum primer gugatan Penggugat/Termohon Kasasi adalah bersifat negatif, karena tidak ada penegasan atau pernyataan dalam petitum gugatan dan amar putusan tentang siapa pemilik tanah sengketa in casu dalam petitum dan amar putusan tidak ada dinyatakan atau penegasan bahwa tanah sengketa milik Penggugat, sehingga bagaimana mungkin jual beli tanah sengketa antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2 dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, padahal dalam petitum gugatan Termohon Kasasi/Penggugat dan amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram Penggugat/Termohon Kasasi tidak pernah dinyatakan sebagai pemilik atas tanah sengketa;

Bahwa oleh karena petitum primer gugatan Penggugat/Termohon Kasasi bersifat negatif, maka seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima, dan bukan dikabulkan, oleh karena itu putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

3. Alasan Keberatan Ketiga:

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum acara, karena dalam putusannya sama sekali tidak pernah mempertimbangkan dan menilai fakta hukum ditariknya Tergugat 4/Turut Termohon Kasasi 2 dalam perkara *a quo*;

Menurut hukum *Judex Facti* harus mempertimbangkan semua segi gugatan Penggugat. Bahwa akan tetapi dalam perkara *a quo* ternyata *Judex Facti* sama sekali tidak pernah mempertimbangkan Tergugat 4/Turut Termohon Kasasi 2 yang ditarik oleh Termohon Kasasi/Penggugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*;



Bahwa dalam gugatan Termohon Kasasi posita poin 4 ditariknya Turut Termohon Kasasi 2/Tergugat 4 yaitu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Timur sebagai pihak karena telah melakukan balik nama sertifikat (bukti T.II-1) dari Tergugat 1 ke atas nama Tergugat 2, akan tetapi dalam bagian petitum gugatan Termohon Kasasi/Penggugat sama sekali tidak ada tuntutan hukum kepada Turut Termohon Kasasi 2/Tergugat 4;

Bahwa oleh karena Turut Termohon Kasasi 2/Tergugat 4 ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, akan tetapi tidak ada tuntutan Termohon Kasasi/Penggugat kepada Tergugat 4/Turut Termohon Kasasi 2, maka gugatan Termohon Kasasi adalah kabur/tidak jelas (*obscur libel*), oleh karena itu semestinya *Judex Facti* tidak menerima gugatan Termohon Kasasi/Penggugat (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) sekalipun para Pemohon Kasasi tidak mengajukan Eksepsi tentang tidak ada tuntutan Termohon Kasasi/Penggugat kepada Turut Termohon Kasasi 2/Tergugat 4 dalam gugatannya, akan tetapi Majelis Hakim *Judex Facti* secara *ex officio* karena jabatannya diharuskan mempertimbangkan semua segi gugatan Termohon Kasasi 2/Penggugat, namun ternyata tidak dijalankan;

Bahwa menjadikan seseorang atau pihak tertentu baik badan hukum perdata maupun badan hukum public dalam gugatan bukan untuk dipajang dalam gugatan *an sich*, akan tetapi harus ada *ratio d'entre* (kepentingan hukum) antara Penggugat dengan pihak yang ditarik sebagai pihak Tergugat dan obyek sengketa, Penggugat dan pihak yang ditarik sebagai Tergugat serta obyek sengketa harus memiliki hubungan tali temali dan kepentingan yang layak menurut hukum yang konkritasi dan perwujudannya harus ada tuntutan kepada pihak yang ditarik sebagai pihak Tergugat berkenaan dengan obyek sengketa, apalagi perkara *a quo* bersifat *contentious*, sehingga tanpa ada tuntutan kepada pihak yang ditarik sebagai Tergugat, maka merupakan pelanggaran terhadap hukum acara atau melanggar tata tertib beracara, oleh karena itu demi kepastian hukum dan penertiban beracara maka para Pemohon Kasasi mohon agar putusan Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara *a quo* ditingkat kasasi ini menyatakan gugatan Penggugat/Termohon Kasasi kabur dan tidak dapat diterima;

4. Alasan Keberatan Keempat:



Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram tidak seksama mempertimbangkan semua fakta dan bukti yang terungkap atau ditemukan dalam persidangan perkara *a quo* sehingga salah menerapkan hukum pembuktian, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram sama sekali tidak mempertimbangkan bukti T.II-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor. 442,

tertanggal 26 April 2011 atas nama pemegang hak Ir. Haji Salim Bagis (Tergugat 2/Pemohon Kasasi 1);

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa perkara *a quo* seharusnya terlebih dahulu melakukan analisis/kajian secara argumentatif melalui pendekatan induktif yang sistematis terhadap bukti T.II-1 yang merupakan bukti otentik yang menurut hukum nilai kekuatannya bersifat sempurna, mengikat dan menentukan;

Bahwa bukti T.II-1 adalah bukti hak milik atas tanah sengketa yang diakui oleh hukum, oleh karena itu andaikata tanah sengketa tidak terdaftar sebagai hak milik (sertifikat Hak Milik) atas nama Turut Termohon Kasasi 1/Tergugat 1, maka Tentu Pemohon Kasasi 1 tidak akan pernah mau membeli tanah sengketa dari Turut Termohon 1/Tergugat 1 yang dilakukan dihadapan Pemohon Kasasi 2/Tergugat 3 selaku pejabat yang berwenang membuat Akta Jual Beli Tanah (vide pp Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah), pertanyaanya, apakah Pemohon Kasasi 1 / Tergugat 2 yang telah membeli Tanah sengketa dari Turut Termohon Kasasi 1 selaku pihak yang dinyatakan sebagai pemilik berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 442 (Bukti T.II-1) di depan PPAT lalu tidak memperoleh perlindungan hukum. Pemohon Kasasi 1 mau membeli tanah sengketa, karena telah bersertifikat atas nama Turut Termohon Kasasi 1/Tergugat 1, sedangkan hukum sendiri menyatakan bahwa sertifikat adalah satu-satunya bukti yang kuat atas tanah, apalagi jual beli tanah sengketa dilakukan dihadapan Pemohon Kasasi 2/Tergugat 3 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan bukan disembarang tempat;

Bahwa oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram tidak pernah mempertimbangkan bukti T.II-1 berupa Sertifikat Hak Milik yang menurut hukum memiliki nilai kekuatan bukti sempurna, mengikat dan menentukan maka putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram telah melanggar hukum acara, dan hukum pembuktian sekaligus menjadikan putusan



Pengadilan Tinggi Mataram tidak cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*), sehingga harus dibatalkan, karena menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 1860 K/Sip/1984, tanggal 24-10-1985 bahwa putusan yang tidak mempertimbangkan secara seksama fakta dan bukti yang ditemukan dalam persidangan dianggap tidak cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*) dan harus dibatalkan;

5. **Alasan Keberatan Kelima:**

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram telah salah dalam menerapkan hukum karena dalam pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram pada halaman 18 alenia pertama menyatakan:

"bahwa yang harus dibuktikan terlebih dahulu dalam perkara a-quo menurut

majelis hakim tingkat banding adalah apakah hibah yang dilakukan o/eh Penggugat selaku orang tua a quo Tergugat 1 selaku anak adalah sah atau tidak, yang dida/am majelis hakim tingkat pertama persoalannya adalah apakah hibah sah menurut hukum";

Bahwa pertimbangan Hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram di atas adalah tidak berdasarkan fakta yang ditemukan dalam persidangan perkara *a quo* sehingga salah menerapkan hukum karena dalam gugatannya, Termohon Kasasi I/Penggugat mendalilkan bahwa tanah sengketa tidak pernah dihibahkan kepada anaknya Zumratul Aini (Tergugat 1/ Turut Termohon Kasasi 1), padahal dalam persidangan perkara *a quo*, berdasarkan bukti T.II-4 terbukti bahwa Termohon Kasasi / Penggugat telah

menghibahkan kepada Anaknya yang bernama Zumratul ini (Turut Termohon Kasasi 1/ Tergugat 1), oleh karena itu yang harus dibuktikan dan dipertimbangkan dalam perkara *a quo* adalah apakah tanah sengketa adalah milik Penggugat atautkah milik Pemohon kasasi/Tergugat 1 berdasarkan bukti Sertifikat Hak Milik / Bukti T.II.1);

Bahwa oleh karena dalil Jawaban Tergugat 2 yang mendalilkan bahwa Tanah sengketa adalah miliknya sebagaimana terbukti berdasarkan Bukti T.II-1, sedangkan sebaliknya dalil gugatan Penggugat yang menyatakan tanah sengketa tidak pernah dihibahkan kepada Anaknya yang bernama Zumratul Aini (Tergugat 1/Turut Termohon Kasasi 1) adalah tidak



terbukti, oleh karena itu dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat/Termohon kasasi tidak pernah menghibahkan tanah sengketa kepada anaknya adalah dusta / bohong, bahkan timbul dugaan hukum bahwa pendustaan Termohon Kasasi / Penggugat yang menyatakan bahwa

Penggugat tidak pernah menghibahkan tanah sengketa kepada Anaknya Zumratul Aini (Turut Termohon Kasasi 1 / Tergugat 1) merupakan jalan masuk dalam mengatur kerjasama antara Termohon Kasasi /Penggugat dengan Tergugat 1 / Turut Termohon Kasasi 1 untuk membangun asumsi dan persangkaan bahwa tanah sengketa seolah-olah tidak pernah dihibahkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat kepada Zumratul Aini selaku anak Termohon Kasasi/Penggugat, dugaan hukum ini diperkuat dengan fakta hukum tidak pernah hadirnya Tergugat 1 / Turut Termohon Kasasi 1 (Zumratul Aini) dalam persidangan perkara *a quo* untuk membantu para Pemohon Kasasi dalam membela kepentingannya (selaku pihak yang beriktikad baik) dan membantah dalil gugatan Termohon Kasasi/Penggugat yang menyatakan tidak pernah melakukan hibah atas tanah sengketa kepada Tergugat 1/ Turut Termohon Kasasi 1;

Bahwa andai kata dalam perkara *a quo* tidak ada persekongkolan/niat kerjasama yang buruk antara Termohon Kasasi / Penggugat dengan Turut Termohon Kasasi I/Tergugat 1, maka tentu Termohon Kasasi /Penggugat tidak tega menggugat putrinya Zumratul Aini (Turut Termohon Kasasi I/ Tergugat 1) di Pengadilan dengan obyek sengketa hanya seluas ± 5 Are yang telah merugikan orang lain in casu Pemohon Kasasi I/Tergugat 2, apabila tidak ada persekongkolan tentu Termohon Kasasi/Penggugat tidak tega melihat anaknya sangat merugikan seseorang in casu Pemohon Kasasi I/Tergugat 2 yang telah membeli tanah sengketa dengan iktikad baik, karena membeli tanah sengketa yang telah bersertifikat hak milik atas nama Tergugat I/Turut Termohon Kasasi 1 dihadapan Pemohon Kasasi 2/ Tergugat 3 selaku pejabat PPAT untuk kemudian dibalik namakan ke atas nama Pemohon Kasasi I/Tergugat 2 (vide bukti T.II-1);

6. Alasan Keberatan Ke-Enam:

Bahwa pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram terjadi kontradiksi atau pertentangan yang sangat serius sehingga salah menerapkan hukum, karena disatu sisi dalam pertimbangan hukum putusannya pada halaman 19, alenia ke 7 dan 8 menyatakan bahwa karena



Majelis Hakim banding tidak menemukan fakta Akte Notaris untuk hibah maupun akte levering atas tanah sengketa dan tanah sengketa masih dikuasai oleh Penggugat / Termohon kasasi, maka Majelis Hakim banding berpendapat hibah yang didalilkan oleh Zumratul Aini adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sedangkan pada sisi lain dalam pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram pada halaman 20 menyatakan bahwa apakah Penggugat / Pemanding in casu Haji Ikromudin dapat membatalkan perjanjian yang telah dibuat oleh Haji Ikromudin dengan Zumratul Aini;

Bahwa menurut para Pemohon Kasasi, pertimbangkan hukum *Judex Facti* di atas sangat kontradiktif, karena disatu sisi dipertimbangkan untuk adanya

hibah harus ada akte notaris dan akte levering, pertimbangan ini mengandung arti bahwa *Judex Facti* Fakti mempertimbangkan tidak pernah ada hibah oleh Penggugat kepada Zumratul Aini seiring dengan gugatan penggugat yang mendalilkan tidak pernah menghibahkan tanah sengketa kepada Zumratul Aini (Turut Termohon Kasasi 1/ Tergugat 1), bahkan akan tetapi di sisi lain dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram pada halaman 20 alenis ke 2 menyatakan bahwa:

"apakah penggugat / Pemanding in casu Haji Ikromudin dapat membatalkan perjanjian yang telah dibuat oleh Haji Ikromudin dengan Zumratul Aini";

Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram tersebut mengandung arti bahwa menurut Hakim Banding sesungguhnya Haji Ikromudin telah menghibahkan tanah sengketa kepada Zumratul Aini, lalu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Banding apakah perjanjian hibah tersebut dapat dibatalkan atau tidak, bahkan dalam pertimbangan-pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram selanjutnya mempertimbangkan tentang penarikan kembali atau penghapusan hibah yang secara konkrit sebagaimana dinyatakan dalam pertimbangan putusan halaman 20 alenia ke lima (ke-5) yang secara lengkap (dikutip) berbunyi sebagai berikut:

"menimbang bahwa dengan diajukannya gugatan oleh Penggugat/ Pemanding ke pengadilan Majelis Hakim Banding berpendapat penarikan



atau penghapusan penghibahan tidak dipenuhi secara sukarela sehingga penarikan atau penghapusan hibah diajukan ke pengadilan”;

Bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Banding terkait dengan penarikan hibah dan penghapusan hibah dalam perkara *a quo* adalah baru relevan apabila penggugat mendalilkan telah melakukan hibah atas tanah sengketa kepada Zumratul Aini dan Penggugat ingin menarik atau menghapus hibah yang dilakukan, namun Zumratul Aini menolak menyerahkan tanah sengketa secara suka rela kepada penghibah (Penggugat/Pembading/Termohon Kasasi), padahal Penggugat sendiri dalam dalil gugatannya mengaku tidak pernah menghibahkan tanah sengketa kepada Zumratul Aini;

Bahwa kontradiksi/pertentangan lain dari pertimbangan putusan *Judex Facti*

Pengadilan Tinggi Mataram adalah berkenaan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram pada halaman 18 alinea ke 8 yang menyatakan:

“bahwa dari bukti surat Tergugat T.II-4 yaitu surat pernyataan tertanggal 25 Oktober 2010 yang pada pokoknya menyatakan surat tersebut menyatakan H. Ikromudin se/aku pihak pertama telah menghibahkan sebidang tanah kepada Zumratu/ Aini (Tergugat 1) selaku pihak kedua, dan pihak pertama (Penggugat) setuju/tidak keberatan tanah tersebut disertifikatkan menjadi hak milik pihak kedua”;

Bahwa pertimbangan putusan *Judex Facti* tersebut di atas kontradiksi/bertentangan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram pada halaman 19 alinea ke 2 yang menyatakan:

“bahwa di dalam bukti T.II-4 jelas disebutkan bahwa penghibahan tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua adalah setuju untuk disertifikatkan dan tidak untuk dijual belikan”;

Bahwa frase “dan tidak untuk dijual belikan” dalam pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 19 alinea ke 2 di atas adalah tidak benar ada tercantum

dalam bukti T.II-4, dengan kata lain frase/kalimat “dan tidak untuk dijual belikan” adalah kalimat yang ditambah atau dibuat sendiri oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram (mohon Yang Mulia Majelis Hakim Agung untuk berkenan secara teliti memeriksa/mengecek bukti T.II-4 apakah tidak ada



ataukah ada kalirnat “dan tidak untuk dijual belikan” tercantum dalam bukti T.II-4);

Bahwa oleh karena dalam bukti T.II-4 tidak ada kalimat/prase “dan tidak untuk dijual belikan”, maka tanah sengketa telah terbukti dihibahkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat kepada anaknya yaitu Zumratul Aini (Turut Termohon Kasasi 1/Tergugat 1, oleh karena itu pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram berkenaan dengan penarikan kembali/ penghapusan hibah tanah sengketa oleh Termohon Kasasi/Penggugat dari Turut Termohon Kasasi 1/Tergugat 1 adalah salah menerapkan hukum, karena Termohon Kasasi/Penggugat tidak pernah mendalilkan penghibahan

tanah sengketa ditarik kembali/dihapus dari Turut Termohon Kasasi I/Tergugat 1, bahkan dalam bukti T.II-4 secara terang dan tegas dinyatakan bahwa penghibahan oleh pihak pertama (Termohon Kasasi/Penggugat) kepada pihak kedua (Zumratul Aini/Turut Termohon Kasasi 1/Tergugat 1) adalah bersifat Permanen/Tetap, sehingga kami pihak pertama (Penggugat/ Termohon Kasasi) tidak berhak lagi atas tanah tersebut in casu tanah sengketa dan selanjutnya tanah tersebut (tanah sengketa) menjadi milik sah pihak kedua (Zumratul Aini);

Bahwa oleh karena terjadi pertentangan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram antara yang satu dengan yang lainnya, maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram jelas salah dalam menerapkan hukum, sehingga putusannya harus dibatalkan (Vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 2462 K/Pdt/1984, Tanggal 30 Desember 1985;

7. **Alasan Keberatan Ke-Tujuh:**

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram telah salah menerapkan hukum karena dalam putusannya sama sekali tidak pernah mempertimbangkan jawaban para Pemohon Kasasi In Casu Pemohon Kasasi 1 / Tergugat 2 berkenaan dengan jual beli tanah sengketa yang dilakukan atas dasar itikad baik, dalam bantahannya/Jawabannya atas Gugatan Penggugat / Termohon Kasasi, Pemohon kasasi 1 mengemukakan bahwa Tergugat 2 (sekarang Pemohon kasasi 1) membeli tanah sengketa dari Tergugat 1 atas dasar itikad baik, karena dilakukan dihadapan Pemohon Kasasi 2/Tergugat 3 selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), karena jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah, lebih-lebih tanah sengketa sebagai obyek transaksi jual beli



telah bersertifikat Hak Milik atas nama Zumratul Aini (Turut Termohon Kasasi 1/ Tergugat 1), maka para Pemohon Kasasi, In casu Pemohon Kasasi 1 selaku pembeli yang beritikad baik harus memperoleh perlindungan hukum sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 337 K/Sip/1960, tanggal 26 Oktober 1960;

Bahkan dalam putusan mahkamah agung ini secara ekstrim menyatakan:

“bahwa pemohon kasasi pada waktu membeli rumah terperkara, ia melakukannya dihadapan empat orang saksi diantaranya terdapat kepala desa, oleh karena itu sekalipun Pemohon Kasasi membeli rumah itu dari orang yang tidak berhak (bukan pemilik) dia harus dilindungi;

Bahwa analog dari norma hukum yang terkandung dalam putusan Mahkamah Agung tersebut, maka Pemohon Kasasi 1/Tergugat 2 yang membeli tanah sengketa yang telah bersertifikat Hak Milik atas nama Penjual in casu Turut Termohon Kasasi 1/ Tergugat 1 dan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang in casu Pemohon Kasasi 2/ Tergugat 3 selaku PPAT, maka pemohon kasasi 1/Tergugat 2 harus pula memperoleh perlindungan Hukum, sebab pelaksanaan jual beli atas tanah sengketa dilakukan sesuai dengan amanah hukum (Vide Pasal 37 Ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997);

8. Alasan Keberatan Kedelapan:

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram dalam putusannya halaman 23 alenia ke 2 yang menolak gugatan Rekonvensi Pemohon Kasasi 1/Tergugat 2 Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah salah menerapkan hukum, karena tanah sengketa dalam Rekonvensi yang dikuasai oleh Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi Penggugat Konvensi adalah hak milik Pemohon Kasasi 1/Penggugat Rekonvensi/Tergugat 2 Konvensi sesuai dengan bukti sertifikat hak miliki (bukti T.II-1) yang transaksi jual beli atas tanah sengketa dalam Rekonvensi antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat 2 Konvensi dengan Tergugat 1 Konvensi (Zumratul Aini) dilakukan dihadapan Pemohon Kasasi 2/Tergugat 3 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka menurut hukum tanah sengketa terbukti sebagai hak milik Pemohon Kasasi 1/Tergugat 2 dalam Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

Oleh karena itu putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram yang menolak gugatan Rekonvensi Pemohon Kasasi I/Tergugat 2 Konvensi/ Penggugat rekonvensi adalah salah menerapkan hukum. Dengan



demikian karena tanah sengketa telah terbukti sebagai hak milik Pemohon Kasasi I/Tergugat 2 Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan bukti T.II-1, maka gugatan Rekonvensi Pemohon Kasasi I/Tergugat 2 Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dikabulkan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa dasar kepemilikan Penjual ic. Tergugat I didasari atas suatu kebohongan dimana seolah-olah objek sengketa ada dalam penguasaannya seusia isi "surat pernyataan sporadic", padahal penguasaan objek sengketaa *quo* masih ditangan Penggugat ic. Ayah Tergugat I;

Bahwa pencabutan hibah adalah dibenarkan karena masih dalam tenggang waktu yang ditentukan, terlebih lagi objek hibah masih ada ditangan Pemberi hibah, dengan cacat hukumnya dasar kepemilikan Tergugat I selaku Penjual, maka secara hukum Tergugat I tidak ada alas hak untuk menjual objek sengketa kepada Tergugat II, sebab objek sengketa masih merupakan milik Penggugat yang tidak pernah mengalihkan objek sengketa kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, lagi pula tidak ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi: 1. **IR. SALIM BAGIS** dan 2. **YULITA, SH. MKn.**, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena para Pemohon Kasasi sebagai 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, dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi 1. **IR. SALIM BAGIS** dan 2. **YULITA, SH. MKn.**, tersebut;



Menghukum para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari: **Selasa, tanggal 27 Agustus 2013** oleh **I Made Tara, SH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM.**, dan **Soltoni Mohdally, SH. MH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Reza Fauzi, SH. CN.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota,
ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM.
ttd./

Soltoni Mohdally, SH. MH.

K e t u a,
ttd./

I Made Tara, SH.

Biaya - Biaya :

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

Panitera Pengganti,
ttd./
Reza Fauzi, SH. CN

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG RI

a/n. PANITERA

PANITERA MUDA PERDATA

(PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH)

Nip. 19610313 198803 1 003