



PUTUSAN

Nomor 227/Pdt.G/2024/PA.Pra

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Praya yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara gugatan Harta Bersama antara:

MARYATI, S.pd binti Haji M. IDRAH, Umur ± 54 Tahun, Agama Islam, pekerjaan PNS (GURU), bertempat tinggal di Kp. Baru RT 007/RW 000, Desa Majidi, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur, NTB. Selanjutnya disebut sebagai Pihak PENGUGAT;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Februari 2024 yang telah teregister pada Kepaniteraan Pengadilan Agama Praya No. 125 SK.Pdt.2024/PA.PRA, tertanggal 15 Februari 2024 telah memberikan Kuasa Khusus kepada Kuasa Hukumnya :

MUZANI, S.H.

LALU AHMAD RIYADI, S.H.

Keduanya adalah Advokat dari kantor “**MUZANI, SH & ASSOCIATES**” beralamat di Jalan Raya Masbagik - Mataram No. 75, Kecamatan Masbagik, Kabupaten Lombok Timur, Nusa Tenggara Barat dan telah memilih domisili hukum ditempat Kuasanya, selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Hukum Penggugat**;

M E L A W A N

H. MUHAMMAD AMIN Alias H. NURAMIN, (Tergugat 1) umur ± 65 Tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kenawa, Desa Dasan Baru,

Hal. 1 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah, NTB.

UMAR, (Tergugat 2) umur \pm 65 Tahun, Agama Islam, pekerjaan Petani, bertempat tinggal di Lingkok Luwih Dusun Siluman, Desa Dasan Baru, Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah, NTB.

ABDUR RAHMAN Alias DUREK, (Tergugat 3) umur \pm 35 Tahun, agama Islam, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Lingkok Luwih Dusun Siluman, Desa Dasan Baru, Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah, NTB.

GUNARA, (Tergugat 4) umur \pm 55 Tahun, Agama Islam, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Lingkok Luwih, Dusun Siluman, Desa Dasan Baru, Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah, NTB. Selanjutnya disebut sebagai Pihak PARA TERGUGAT.

DAN

ROSMALITA ARINI, S.T, Binti H. RUSLAN, SH (Anak Pertama H. RUSLAN, SH) umur \pm 31 Tahun, Agama Islam, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Kp. Baru RT 007/RW 000, Desa Majidi, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur, NTB.

MUHROZI Bin H. RUSLAN, SH, (Anak Kedua H. RUSLAN, SH) umur \pm 29 Tahun, Agama Islam, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Kp. Baru RT 007/RW 000, Desa Majidi, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur, NTB.

KURNIA YOLANDA PUTRI, S.Tr. Gz Binti H. RUSLAN, SH. (Anak Ketiga H. RUSLAN, SH) umur \pm 25 Tahun, Agama Islam, pekerjaan Tenaga Honorer, bertempat tinggal di Kp. Baru RT 007/RW 000, Desa Majidi, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur,

Hal. 2 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NTB. Selanjutnya disebut sebagai Pihak PARA
TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat/ Kuasa Hukum dan para Tergugat;

Telah memeriksa alat-alat bukti Penggugat/ Kuasa Hukum dan alat-alat bukti
para Tergugat;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat/ Kuasa Hukum dengan surat gugatannya tertanggal
12 Februari 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Praya pada
tanggal 16 Februari 2024 dengan register perkara Nomor
227/Pdt.G/2024/PA.Pra, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah melangsungkan pernikahan dengan orang yang
bernama RUSLAN Bin H. RUSLAN Alias H. RUSLAN, SH pada tanggal 25
bulan April tahun 1991 di Desa Dusun Siluman, Desa Dasan Baru,
Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi NTB dan
perkawinan Penggugat dengan H. RUSLAN, SH tercatat dalam Akta Nikah
No. 01/IV/01/1991, Tahun 1991;
2. Bahwa dalam perkawinan antara Penggugat dan RUSLAN Bin H. RUSLAN
Alias H. RUSLAN, SH telah dikaruniai 4 Orang Anak yaitu bernama :
ROSMALITAARINI, S.T. Binti H. RUSLAN, SH.
MUHROZI Bin H. RUSLAN, SH..
KURNIA YOLANDA PUTRI, S.Tr. Gz Binti H. RUSLAN, SH.
KEYZIA AULIA ARSINTA Binti H. RUSLAN, SH, saat ini belum dewasa yaitu
masih berumur 15 Tahun dan masih sekolah kelas 1 di Madrasah Aliyah
Negeri Selong.
3. Bahwa RUSLAN Bin H. RUSLAN Alias H. RUSLAN, SH (Suami dari
Penggugat) telah Meninggal Dunia pada tanggal 03 bulan November tahun
2022 di Dusun Siluman, Desa Dasan Baru, Kecamatan Kopang, Kabupaten
Lombok Tengah, Provinsi NTB, hal ini sesuai dengan kutipan akta kematian
Nomor 5203-KM-04012023-0025 yang dikeluarkan oleh Kantor

Hal. 3 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kependudukan dan Catatan Sipil, Kabupaten Lombok Timur tertanggal 05 Januari 2023.

4. Bahwa semasa hidupnya H. RUSLAN, SH bersama-sama dengan Istrinya yaitu Penggugat (MARYATI) ada memiliki sebidang Tanah Sawah seluas \pm 10,9 Are Pipil dan Persil No. 52.02.050.004.033.04 Kelas A.35 yang terletak di Subak Siluman, Desa Dasan Baru, Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi NTB, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Barat : Sawah SAHDI dan ABDURAHMAN.

Sebelah Utara : Jalan Desa dan Tanah ZAINUDDIN yang dibeli dari H. RUSLAN, SH dan Penggugat (MARIATI istri dari H. RUSLAN, SH) seluas 2 Are, kemudian ZAINUDDIN menjualnya lagi ke H. MUHAMMAD AMIN Alias H. NURAMIN (Tergugat 1).

Sebelah Timur : Tanah ZAINUDDIN yang dibeli dari H. RUSLAN, SH dan Penggugat (MARIATI istri dari H. RUSLAN, SH) seluas 2 Are, kemudian ZAINUDDIN menjualnya lagi ke H. MUHAMMAD AMIN Alias H. NURAMIN (Tergugat 1) dan Sawah GUNARA, MAHIDIN.

Sebelah Selatan : Sawah AMAQ MARZUKI.

Selanjutnya disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa.

5. Bahwa Tanah Obyek Sengketa sebagaimana tersebut pada angka 4 di atas adalah merupakan Harta Bersama yang dibeli secara bersama-sama oleh Penggugat dan Almarhum Suaminya H. RUSLAN, SH seharga Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) pada tahun 2010 dari orang yang bernama SAHDI Bin ABD. KADIR / Alias AMAQ SAHDI, yang mana luas yang dibeli adalah \pm 12,9 Are.
6. Bahwa dalam Surat – Jual Beli Tanah Obyek Sengketa tersebut berdasarkan kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Suaminya H. RUSLAN, SH dinaikan H. RUSLAN, SH sebagai Pembeli.

Hal. 4 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Penggugat secara bersama-sama dengan suaminya H. RUSLAN, SH menjual seluas ± 2 Are bagian dari harta bersama tersebut kepada Saudara Penggugat yang bernama ZAINUDDIN.
8. Bahwa semula tanah sawah harta bersama dari Penggugat dan Suaminya H. RUSLAN, SH yang dibeli dari SAHDI Bin ABD. KADIR / Alias AMAQ SAHDI yaitu seluas $\pm 12,9$ Are, kemudian dijual seluas ± 2 Are kepada ZAINUDDIN Saudara kandung dari Penggugat sehingga luas harta bersama Penggugat dan Suaminya H. RUSLAN, SH menjadi $\pm 10,9$ Are yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini.
9. Bahwa pada sekitar Bulan September 2013 H. RUSLAN, SH pernah jarang pulang kerumah tempat tinggal bersama antara Penggugat dan Almarhum H. RUSLAN, SH yang pada saat itu tinggal berumah di Kp. Baru RT 007/RW 000, Desa Majidi, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur, NTB.
10. Bahwa pada saat H. RUSLAN, SH jarang pulang, Penggugat berusaha menelusuri atau mencaritahu apa sebabnya dia jarang pulang. Penggugat mendapatkan informasi bahwa H. RUSLAN, SH ternyata secara diam-diam Kawin atau Melangsungkan Pernikahan tanpa Izin dan tanpa Sepengetahuan dari Penggugat dengan orang yang bernama SURYAWATI yang berasal dari Ijobalit, Kelurahan Ijobalit, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi NTB.
11. Bahwa mengetahui tentang H. RUSLAN, SH telah melangsungkan Pernikahan dengan SURYAWATI, Penggugat merasa sangat kaget dan tidak dapat menerima pernikahan tersebut, sehingga terjadi percekcoakan secara terus-menerus antara Penggugat dan H. RUSLAN, SH.
12. Bahwa selain itu Penggugat merasa bertambah kaget lagi ternyata untuk melangsungkan Pernikahan dengan SURYAWATI tersebut, H. RUSLAN, SH secara diam-diam tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat, H. RUSLAN, SH menjual Tanah Sengketa yang merupakan harta bersama kepada H. MUHAMMAD AMIN Alias H. NURAMIN.
13. Bahwa antara Penggugat dan H. RUSLAN, SH tetap berstatus Suami – Istri sampai H. RUSLAN, SH meninggal dunia pada tanggal 03 November 2022 Sebagaimana diuraikan pada point 3 di atas.

Hal. 5 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa H. RUSLAH, SH menjual Tanah Obyek Sengketa kepada H. MUHAMMAD AMIN Alias H. NURAMIN (Tergugat 1). Bahwa dalam perjalanan waktu setelah H. MUHAMMAD AMIN membeli Tanah Sengketa dari H. RUSLAN, SH kemudian H. MUHAMMAD AMIN menukarnya dengan Tanah Sawah milik dari UMAR (Tergugat 2), yang letaknya tidak jauh dari Tanah Obyek Sengketa yaitu terletak di Subak Siluman, Desa Dasan Baru, Kecamatan Kopang, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Barat : Jalan menuju gudang H. MUHAMMAD AMIN.

Sebelah Utara : Jalan Desa.

Sebelah Timur : Gang Kampung.

Sebelah Selatan : Gudang H. MUHAMMAD AMIN.

15. Bahwa setelah Tanah Obyek Sengketa dikuasai oleh UMAR (Tergugat 2), kemudian Tergugat 2 menjual tanah obyek sengketa kepada 2 Orang yaitu kepada ABDUL RAHMAN Alias DUREK (Tergugat 3) seluas ± 2 Are dengan harga Rp. 80.000.000,. (Delapan Puluh Juta Rupiah) dan kepada GUNARA (Tergugat 4) seluas $\pm 0,9$ Are dengan harga RP. 60.000.000,. (Enam Puluh Juta Rupiah) kemudian GUNARA menjadikan tanah tersebut sebagai jalan masuk menuju ke tanah miliknya yang letaknya berbatasan langsung dengan tanah obyek sengketa.

16. Bahwa Tanah yang dijual oleh Tergugat 2 Seluas ± 2 Are kepada Tergugat 3, saat ini telah membuat pondasi bangunan rumah akan tetapi belum dilanjutkan pembangunan rumah tersebut.

17. Bahwa dalam rangka mencari penyelesaian masalah Tanah Obyek Sengketa tersebut, Penggugat telah meminta bantuan kepada Kadus Siluman Bahkan meminta bantuan kepada Kepala Desa Dasan Baru untuk memanggil Tergugat 1 (H. MUHAMMAD AMIN Alias H. NURAMIN) sebagai pembeli langsung dari H. RUSLAN, SH, dan juga untuk memanggil Tergugat 2 (UMAR) yang menerima penukaran Tanah Obyek Sengketa serta Tergugat 3 (ABDUL RAHMAN Alias DUREK) dan Tergugat 4 (GUNARA) Yang membeli Tanah Obyek Sengketa dari Tergugat 2 (UMAR) Untuk dilakukan mediasi di Kantor Desa Dasan Baru akan tetapi Kepala Desa Dasan Baru tidak serius dalam melakukan mediasi antara Penggugat

Hal. 6 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat-Tergugat tersebut sehingga mediasi terkait tanah sengketa tersebut tentunya tidak ada hasilnya.

18. Bahwa berdasarkan uraian peristiwa yang telah diuraikan di atas, maka tindakan dan perbuatan dari Almarhum H. RUSLAN, SH (Suami Penggugat) yang menjual tanah obyek sengketa secara diam-diam kepada Tergugat 1 tanpa sepengetahuan dan tanpa izin dari Penggugat adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).
19. Bahwa demikian pula tindakan dan perbuatan Tergugat 1 yang membeli Tanah Obyek Sengketa dari H. RUSLAN, SH tanpa sepengetahuan dan tanpa izin dari Penggugat adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).
20. Bahwa tindakan dan perbuatan dari Tergugat 1 yang telah menukar Tanah Obyek Sengketa dengan Tanah Sawah milik dari Tergugat 2 adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).
21. Bahwa demikian pula tindakan dan perbuatan dari Tergugat 2 yang menerima penukaran Tanah Obyek Sengketa dengan Tanah miliknya adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).
22. Bahwa tindakan dan perbuatan dari Tergugat 2 yang menjual Tanah obyek Sengketa seluas ± 2 Are kepada Tergugat 3 adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).
23. Bahwa tindakan dan perbuatan dari Tergugat 2 yang menjual tanah obyek sengketa seluas $\pm 0,9$ Are kepada Tergugat 4 adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).
24. Bahwa demikian juga tindakan dan perbuatan dari Tergugat 4 yang membeli tanah obyek sengketa seluas $\pm 0,9$ Are dari Tergugat 2 adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).
25. Bahwa tindakan dan perbuatan dari Tergugat 3 yang telah membuat pondasi bangunan rumah di atas tanah obyek sengketa seluas ± 2 Are

Hal. 7 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibelinya dari Tergugat 2 adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).

26. Bahwa Penggugat merasa khawatir selama dalam perjalanan perkara Aquo, Para Tergugat akan mengalihkan Tanah Obyek Sengketa kepada Orang lain baik dengan cara Jual-Beli, Gadai, Tukar-Menukar dan segala bentuk peralihan Tanah Obyek Sengketa, maka sangat beralasan hukum Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Praya Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Obyek Sengketa.
27. Bahwa oleh karena peralihan atau penjualan Tanah Obyek Sengketa dilakukan oleh Suami Penggugat (H. RUSLAN, SH) tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat, padahal Tanah Sengketa tersebut adalah merupakan harta bersama dari Penggugat dan H. RUSLAN, SH, maka jual-beli tersebut tidak sah secara hukum oleh karena itu segala bentuk surat-surat yang timbul atas peralihan Tanah Obyek Sengketa adalah juga tidak sah secara hukum, maka dengan demikian surat-surat tersebut harus dinyatakan tidak sah secara hukum atau setidaknya dinyatakan batal demi hukum dan atau surat-surat tersebut dikesampingkan.
28. Bahwa oleh karena Penggugat adalah merupakan Pegawai Negeri Sipil (Guru Sekolah Dasar) dan H. RUSLAN, SH juga merupakan Pegawai Negeri Sipil pada Pengadilan Agama maka status perkawinan antara Penggugat dan H. RUSLAN, SH secara hukum masih berstatus Suami-Istri, karena tidak ada Putusan Pengadilan Agama yang memutus perkawinan diantara keduanya, bahwa oleh karena H. RUSLAN, SH telah meninggal dunia maka status perkawinan antara Penggugat dengan H. RUSLAN, SH adalah Cerai Mati.

PETITUM

Berdasarkan uraian pada Posita sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Agama Praya Cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Hal. 8 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakan terhadap tanah obyek sengketa.
3. Menyatakan antara Penggugat dan H. RUSLAN, SH adalah merupakan Suami-Istri dan berstatus Cerai Mati.
4. Menyatakan dan menetapkan hukum Tanah Sengketa adalah merupakan harta bersama (Harta Goni-Gini) antara Penggugat dan H. RUSLAN, SH yang dibeli secara bersama-sama oleh Penggugat ketika keduanya dalam perkawinan.
5. Menyatakan dan Menetapkan Hukum tindakan dan perbuatan H. RUSLAN, SH semasa hidupnya yang menjual Tanah Obyek Sengketa secara diam-diam kepada Tergugat 1 tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).
6. Menyatakan dan Menetapkan Hukum bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat 1 yang membeli Tanah Obyek Sengketa dari H. RUSLAN, SH tanpa sepengetahuan dan tanpa izin dari Penggugat adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).
7. Menyatakan dan Menetapkan Hukum bahwa tindakan dan perbuatan dari Tergugat 1 yang telah menukar Tanah Obyek Sengketa dengan Tanah Sawah milik dari Tergugat 2 adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).
8. Menyatakan dan Menetapkan Hukum bahwa tindakan dan perbuatan dari Tergugat 2 yang menerima penukaran Tanah Obyek Sengketa dengan Tanah miliknya adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).
9. Menyatakan dan Menetapkan Hukum bahwa tindakan dan perbuatan dari Tergugat 2 yang menjual Tanah obyek Sengketa seluas ± 2 Are kepada Tergugat 3 adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).
10. Menyatakan dan Menetapkan Hukum bahwa tindakan dan perbuatan dari Tergugat 3 yang membeli tanah obyek sengketa seluas ± 2 Are dari

Hal. 9 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

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)



Tergugat 2 adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).

11. Menyatakan dan Menetapkan Hukum bahwa tindakan dan perbuatan dari Tergugat 2 yang menjual tanah obyek sengketa seluas $\pm 0,9$ Are kepada Tergugat 4 adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).
12. Menyatakan dan Menetapkan Hukum bahwa tindakan dan perbuatan dari Tergugat 4 yang membeli tanah obyek sengketa seluas $\pm 0,9$ Are dari Tergugat 2 adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).
13. Menyatakan dan Menetapkan Hukum bahwa tindakan dan perbuatan dari Tergugat 3 yang telah membuat pondasi bangunan rumah di atas tanah obyek sengketa seluas ± 2 Are yang dibelinya dari Tergugat 2 adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).
14. Menyatakan dan Menetapkan Hukum bahwa oleh karena peralihan atau penjualan Tanah Obyek Sengketa dilakukan oleh Suami Penggugat (H. RUSLAN, SH) tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat, padahal Tanah Sengketa tersebut adalah merupakan harta bersama dari Penggugat dan H. RUSLAN, SH, maka jual-beli tersebut tidak sah secara hukum oleh karena itu segala bentuk surat-surat yang timbul atas peralihan Tanah Obyek Sengketa adalah juga tidak sah secara hukum, maka dengan demikian surat-surat tersebut harus dinyatakan tidak sah secara hukum atau setidaknya dinyatakan batal demi hukum dan atau surat-surat tersebut dikesampingkan.
15. Menyatakan dan Menetapkan Hukum bahwa oleh karena tanah obyek sengketa adalah harta bersama dari Penggugat dan Suaminya H. RUSLAN, SH, maka berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan maka apabila terjadi Perceraian baik karena Cerai melalui Pengadilan maupun Cerai Mati maka harta bersama antara Suami-Istri harus dibagi dua sama rata antara Suami dan Istri, dalam perkara ini Menyatakan dan Menetapkan

Hal. 10 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Hukum tanah obyek sengketa yang merupakan Harta Goni-Gini harus dibagi dua sama rata antara Penggugat dan Almarhum H. RUSLAN, SH.

16. Menyatakan dan Menetapkan Hukum membagi dua sama rata tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Almarhum H. RUSLAN, SH.
17. Menghukum kepada Para Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa setengah bagian kepada Penggugat tanpa syarat dan beban perdata apapun.
18. Menghukum kepada Tergugat 3 untuk membongkar pondasi bangunan rumah yang ada di atas tanah obyek sengketa.
19. Apabila Para Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya enggan atau lalai dalam menjalankan isinya putusan ini agar dipaksakan dengan menggunakan bantuan alat Negara (POLRI).
20. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, para Penggugat didampingi Kuasa Hukumnya hadir di persidangan sedangkan para Tergugat dan para Turut Tergugat tidak hadir di persidangan dan tidak pula menunjuk orang lain sebagai wakil/ kuasanya yang sah untuk datang menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Agama Praya sesuai Relas Panggilan Nomor 227/Pdt.G/2024/PA.Pra, dan ternyata Ketidakhadiran para Tergugat dan para Turut Tergugat tanpa sebab dan alasan menurut hukum;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah berusaha memberikan saran dan pendapat kepada para Penggugat/ Kuasa Hukum agar menyelesaikan sengketa gugatan harta bersama secara damai dan secara kekeluargaan akan tetapi tidak berhasil dan dalam perkara a quo mediasi tidak layak dilaksanakan karena para Tergugat dan para Turut Tergugat tidak datang menghadap di persidangan;

Bahwa kemudian pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, tertanggal 8 April 2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Praya dengan Nomor Register 227/Pdt.G/2024/PA.Pra, dimana isi dan maksud gugatan Penggugat tetap

Hal. 11 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertahankan tanpa ada perubahan maupun penambahan yang penjelasan selengkapny telah tertuang dalam berita acara persidangan perkara a quo;

Bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, para Tergugat maupun para Turut Tergugat tidak dapat mengajukan jawaban karena para Tergugat maupun para Turut Tergugat tidak datang menghadap di persidangan;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat/ Kuasa Hukum telah mengajukan alat-alat bukti sebagai berikut :

I. Surat

1. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor: 01/IV/01/1991, tanggal 26 April 1991, yang dikeluarkan oleh Pegawai Pencatat Nikah Kantor Urusan Agama Kecamatan Kopang, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya , **diberi tanda P.1;**
2. Fotokopi Surat Pernyataan, tanggal 30 Maret 2010, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya, **diberi tanda P.2;**
3. Fotokopi Kutipan Akta Kematian No 5203-KM-04012023-0025 yang dikeluarkan Dukcapil, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya , **diberi tanda P.3;**
4. Fotokopi Surat Pernyataan Perdamaian tertanggal 23 Juni 2024, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya, **diberi tanda P.4;**

II. Saksi-Saksi:

1. **Idham bin Amaq Sitah**, tempat dan tanggal lahir Montong Teker, 28 Januari 1957, agama Islam, pendidikan SLTA, pekerjaan Petani, tempat kediaman di Dusun Kenawa, Desa Dasan Baru, Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah, di hadapan persidangan memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal, Penggugat dan Almarhum H. RUSLAN, SH, saksi adalah keluarga jauh saksi Pengugat
 - Bahwa Penggugat dan Almarhum H. RUSLAN, SH dulunya adalah pasangan suami istri yang telah dikaruniai 4 (empat) orang anak, yang 3 sudah dewasa dan 1 masih kecil, Almarhum kurang lebih dua Tahun meninggal dunia di Dusun Siluman, Desa Dasan Baru

Obyek sengketa tanah seluas 10 are

Hal. 12 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama berumah tangga Penggugat dan Almarhum H.Ruslan memiliki harta bersama berupa 1 (satu) bidang tanah dengan luas 10 Are
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah tersebut dibeli sewaktu almarhum H.Ruslan masih hidup
- Bahwa Saksi mengetahui ukuran keseluruhan tanah tersebut 10 are pernah melihat surat pernyataan jual beli yang ditunjukkan oleh Penggugat yang di tanda tangani oleh Kepala Desa, Kepala Dusun, ketua RT, dan ditanda tangani oleh teman yang bernama Arti
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah
Sebelah barat yang berbatasan dengan tanah sahdi,
batas sebelah utara berbatasan dengan jalan Desa
sebelah timur berbatasan dengan Muhidin
sebelah selatan berbatasan dengan Nuramin
- Bahwa sepengetahuan saksi Almarhum H.Ruslan menjual tanah tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat
- Bahwa Tanah tersebut saat ini dikuasai oleh H. Amin yang kemudian ditukar dengan Umar dan yang saksi ketahui tanah tersebut juga ada di jual oleh umar kepada Abdurahman dan Gunara kurang lebih masing-masing 2 Are yang sekarang sudah di bangun pondasi
- Bahwa Saksi mengetahui yang mengeluarkan uang untuk pembelian tanah tersebut adalah almarhum H.Ruslan dan Penggugat yang dibayarkan cash kurang lebih 60 juta
- Bahwa saksi tidak hadir pada saat pembelian dan pembayaran tersebut;
- Bahwa saksi diberitahu oleh Penggugat dan di perlihatkan surat jual belinya dan tujuan diperlihatkan surat jual beli tersebut Saksi mengetahui untuk meminta haknya kepada H Ruslan karena tanah tersebut dijual oleh H. Ruslan tanpa sepengetahuan Penggugat
- Bahwa pernah di lakukan mediasi di Desa akan tetapi tidak pernah ada titik temunya, pernah juga di Mediasi oleh Samsul Maarif dan Kepala Desa

Hal. 13 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sepengetahuan saksi uang tanah tersebut digunakan untuk menikah dengan istri keduanya dari Lombok Timur
- Bahwa saksi tahu maksud Penggugat memperlihatkan surat jual beli tanah untuk membantu meminta haknya atas tanah tersebut
- Bahwa saksi pernah menjadi kepala desa, yang kemudian juga di ganti oleh pak Samsul Maarif
- Bahwa dari hasil- hasil mediasi di desa Tersebut Tidak ada titik temu dalam mediasi sehingga saksi menyarakan untuk melakukan upaya hokum
- Bahwa uang hasil penjualan tanah Sepengetahuan saksi dari keterangan yang di sampaikan oleh Penggugat untuk pernikahan H.Ruslan dengan istri keduanya

2. **Makmun Hadi bin H. M Hidrah**, tempat dan tanggal lahir Kenawa, 18 Januari 1980, agama Islam, pendidikan SLTA, pekerjaan POLRI, tempat kediaman di Dusun Kenawa, Desa Dasan Baru, Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah, di hadapan persidangan memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal, Penggugat dan Almarhum H.Ruslan, saksi adalah keluarga jauh saksi Penggugat
- Bahwa Penggugat dan Almarhum H.Ruslan dulunya adalah pasangan suami istri yang telah dikaruniai 4 (empat) orang anak, yang 3 sudah dewasa dan 1 masih kecil, Almarhum kurang lebih dua Tahun meninggal dunia di Dusun Siluman, Desa Dasan Baru karena sakit

Obyek sengketa tanah seluas 10 are

- Bahwa selama berumah tangga Penggugat dan Almarhum H.Ruslan memiliki harta bersama berupa 1 (satu) bidang tanah dengan luas 12,9 Are
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah tersebut dibeli sewaktu almarhum H.Ruslan masih hidup dibeli dari Sahdi tahun 2010 dengan harga 60 juta

Hal. 14 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui ukuran keseluruhan tanah tersebut 12,9 are pernah melihat surat pernyataan jual beli yang ditunjukkan oleh Penggugat yang di tanda tangani oleh Kepala Desa, Kepala Dusun
 - Bahwa Sepengetahuan saksi Almarhum H.Ruslan menjual tanah tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat, hanya 2 are yang dijual secara bersama-sama oleh Penggugat dan Almarhum H.Ruslan kepada pihak ketiga
 - Bahwa Tanah tersebut sisa 10 are dijual diam – diam oleh Almarhum H. Ruslan kepada H. Amin tahun 2014 seharga kurang lebih 60 juta, saat ini dikuasai oleh H. Amin yang kemudian ditukar Guling dengan Umar yang lokasi dekat hanya berjarak satu rumah
 - Bahwa saksi mengetahui batas tanah sebelah barat yang berbatasan dengan sisa pecahan tanah tersebut batas sebelah utara berbatasan dengan jalan Desa sebelah timur berbatasan dengan Muhidin sebelah selatan berbatasan dengan Marzuki
 - Bahwa saksi tidak hadir pada saat pembelian dan pembayaran tersebut;
 - Bahwa Saksi mengetahui pada saat Penggugat melapor ke desa bahwa tanah tersebut telah di jual Almarhum H.Ruslan untuk menikah lagi sehingga penggugat meminta untuk mediasi serta untuk meminta haknya
 - Bahwa saat mediasi di Desa Tidak berhasil, karena saat di panggil H Ruslan, H. Amin dan Umar tidak pernah datang dan Hadir untuk Mediasi
 - Bahwa Sepengetahuan saksi tanah di lokasi tersebut sekitar 25 juta per are
- Bahwa atas bukti-bukti yang diajukan tersebut, para Tergugat tidak dapat didengan keterangannya karena tidak hadir di persidangan ;
- Bahwa untuk memperoleh kejelasan dan kepastian tentang obyek sengketa dalam perkara ini, maka Majelis Hakim memandang perlu untuk turun ke lapangan guna melakukan pemeriksaan setempat (**descente**)

Hal. 15 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana obyek sengketa tersebut berada dan memerintahkan kepada para pihak yang berperkara untuk hadir dalam pemeriksaan setempat (*descente*) tersebut;

Bahwa pada hari Jumat tanggal 17 Mei 2024 dengan dihadiri Penggugat/ Kuasa Hukum dan dihadiri para Tergugat, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*descente*) terhadap obyek sengketa angka 4 sebidang tanah Sawah seluas $\pm 10,9$ Are dan hasil pemeriksaan setempat (*descente*) tersebut telah terurai dengan jelas dalam Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat (*descente*);

Bahwa pada saat melakukan pemeriksaan setempat para Tergugat hadir di lokasi pemeriksaan setempat selanjutnya menyatakan

Bahwa obyek sengketa angka 4 yang dikuasai oleh Umar seluas 12,9 are di tukar guling dengan H. Muhamad Amin alias H. Nuramin karena Tergugat 1 memiliki kepentingan pembuatan Lantai Jemur Heler

Bahwa obyek sengketa angka 4 dahulu di beli H. MUHAMMAD AMIN Alias H. NURAMIN/Tergugat 1 dengah harga 19 juta per are dari Almarhum suami Penggugat yang bernama H. Ruslan

Bahwa Tergugat 2 telah menjual Tanah tersebut seluas 2 are atau 200 M² dan 0,9 are atau 90 M² ke Gunara dan Abdurahman dengan harga 30 Juta per are Tahun 2023

Sedangkan Tanah H. Muhamad Amin Alias H. Nuramin yang di tukar dengan Umar Batas-batasnya sebagai berikut;

Sebelah Barat : Lantai Jemur Heler.

Sebelah Utara : Jalan Desa

Sebelah Timur : Gang Kampung

Sebelah Selatan : Sawah Marzan

Dikuasai oleh Tergugat 1, H. Muhamad Amin alias H. Nuramin karena Tergugat 1 memiliki kepentingan untuk pembuatan Lantai Jemur Heler, dengah harga sekarang tanah tersebut jika dijual 30 juta per are selanjutnya Majelis Hakim memberitahukan kepada para Tergugat untuk menyampaikan bukti-bukti di persidangan;

Hal. 16 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

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)



Bahwa pada persidangan selanjutnya Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4 hadir dalam persidangan maka Majelis Hakim mengupayakan kepada kedua belah pihak agar menyelesaikan sengketa gugatan harta bersama yang telah beralih kepada pihak ketiga secara kekeluargaan bahkan untuk memaksimalkan perdamaian kedua belah pihak telah diberi kesempatan untuk menempuh proses mediasi dengan Mediator Hakim Pengadilan Agama Praya yaitu **Rusydiana Kurniawati Linangkung, S.H.I.**;

Bahwa usaha mendamaikan kedua belah pihak melalui Mediator gagal mencapai kesepakatan dengan Laporan Mediator, tertanggal 04 Juni 2024,

Bahwa selanjutnya Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan 4 secara bersama-sama mengajukan bukti berupa :

I. Surat

1. Fotokopi Sertikat Hak Milik No 552 atas nama H. Muhammad Amin Jayadi tanah seluas 2.030 M² yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, **telah dinazagelen dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.1;**
2. Fotokopi Surat Pernyataan, tanggal 30 April 2015, **telah dinazagelen dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.2;**
3. Fotokopi Surat Pernyataan Tukar Menukar, **telah dinazagelen dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.3;**
4. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli **telah dinazagelen dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.4;**
5. Fotokopi Sertikat Hak Milik No 01307 atas nama GUNARA tanah seluas 839 M², yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, **telah dinazagelen dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.5;**
6. Fotokopi SPPT dan STTS atas nama AMAQ SAHDI atas bidang tanah seluas 7.450 M², **telah dinazagelen dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.6;**

II. Saksi-Saksi:

1. **Sapriadi bin Tawa**, Umur 55 Tahun, agama Islam, pendidikan SLTA, pekerjaan Petani, tempat kediaman di Dusun Dasan Baru, Desa Dasan Baru, Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah, di hadapan

Hal. 17 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal, Penggugat dan Almarhum H.Ruslan, saksi adalah Paman Almarhum H.Ruslan
- Bahwa saksi tahu tentang tanah sangketa tersebut di Dusun Siluman, Desa Dasan Baru
- Bahwa saksi sebagai pencari pembeli karena di suruh oleh almarhum H. Ruslan
- Bahwa berapa dijual tanah tersebut ke H. Muhamad Amin alias H. Nuramin saksi tidak tahu hanya sebatas mencarikan pembeli saja. Masalah harga dan pembayarannya saksi tidak tahu
- Bahwa berapa luas dan batas-batas tanah tersebut
- Bahwa Sepengetahuan saksi Almarhum H.Ruslan kadang kadang pergi meminta uang pembayaran tanah tersebut apabila mau membayar cicilan mobilnya;
- Bahwa saksi tidak tahu Siapa yang menguasai tanah tersebut sekarang;
- Bahwa saksi tidak tahu jumlah uang yang di minta untuk pembayaran cicilan mobil tersebut dan saksi tidak pernah melihat langsung uangnya
- Bahwa saksi tidak hadir pada saat pembelian dan pembayaran tersebut
- Bahwa lokasi tanah tersebut Sepengetahuan saksi di Desa Lingkuh Luih
- Bahwa pembayaran tanah tersebut saksi tidak tahu. Saksi hanya sebagi pencari pembeli saja

Bahwa Penggugat/ Kuasa Hukum mengajukan kesimpulan secara lisan dan para Tergugat mengajukan kesimpulan secara lisan pada pokoknya tetap pada gugatan dan jawaban masing-masing sedangkan para Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan karena tidak hadir di persidangan dan para pihak selanjutnya menyerahkan kepada Majelis Hakim agar diputus sesuai dengan hukum dan rasa keadilan dan selengkapny telah terurai dengan jelas dalam Berita Acara Sidang;

Hal. 18 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka ditunjuk segala hal ikhwal sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini dan kesemuanya dianggap telah dimasukkan dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat/ Kuasa Hukum adalah sebagaimana tersebut dalam dalil-dalil surat gugatannya yang telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sebelum memeriksa lebih lanjut perkara ini, terlebih dahulu akan mempertimbangkan legalitas para pihak, termasuk keabsahan formil Surat Kuasa Khusus dari Penggugat guna menentukan kualifikasi (*persona standi in judicio*) dan kedudukan hukum (*legal standing*) sebagai pihak dan atau kuasa hukum/advokat dalam perkara *a-quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari dan meneliti Surat Kuasa Khusus Penggugat, Majelis hakim telah menemukan fakta yang berkaitan dengan ketentuan formil dari surat kuasanya, di mana Surat Kuasa Khusus Penggugat tersebut telah dilengkapi dengan kelengkapan persyaratan beracara dari masing-masing kuasa hukum/advokat sebagai penerima kuasa, yakni berupa potokopi-potokopi Kartu Advokat yang keseluruhannya masih berlaku dan fotokopi-fotokopi Berita Acara Sumpah Advokat yang telah disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa acuan normatif sebagai legalitas formil kuasa hukum/ advokat untuk beracara di sidang pengadilan telah diatur sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat Jo. Point 2 Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA) No. 052/KMA/HK.01/III/2011 Tentang Penjelasan Surat Ketua Mahkamah Agung No. 089/KMA/VI/2010 yang menekankan tentang keharusan adanya pengangkatan sumpah advokat untuk boleh beracara di pengadilan, maka terkait dengan fakta sebelumnya tentang telah terpenuhinya kelengkapan persyaratan beracara dari kuasa hukum/advokat dari Penggugat, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa Kuasa Hukum dalam perkara *a-quo* berhak dan memiliki legalitas formil untuk

Hal. 19 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertindak sebagai kuasa hukum dari kuasa Penggugat karena telah memenuhi kelengkapan atau persyaratan sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan secara menyeluruh terhadap pokok-pokok gugatan Penggugat, baik dari aspek formil maupun materiil gugatannya, Majelis Hakim terlebih dahulu perlu mempertimbangkan 2 (dua) aspek hukum yang mendasar dan prinsipil, aspek hukum pertama adalah tentang kewenangan (kompetensi) lembaga Peradilan Agama dan aspek hukum kedua adalah tentang kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat untuk mengajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa terkait pertimbangan aspek hukum pertama tentang kewenangan (kompetensi) lembaga Peradilan Agama, dalam hal ini yang dimaksud adalah Pengadilan Agama Praya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan 2 (dua) jenis kompetensi mengadilinya, yaitu kompetensi kewenangan (kompetensi) dan relatif;

Menimbang, bahwa dari segi kewenangan (kompetensi) absolut, dalam perkara *a quo*, telah ternyata bahwa pokok perkara dalam gugatan Penggugat adalah sengketa Harta Bersama (Gono-gini) antara orang yang beragama Islam, oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 49 ayat (1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama yang diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 dan terakhir diubah dengan Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 beserta Penjelasannya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dari segi kewenangan absolut, pemeriksaan dan penyelesaian terhadap sengketa perkara (gugatan) *a quo* adalah kewenangan dari Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa dari segi kewenangan (kompetensi) relatif, telah ternyata bahwa pokok perkara dalam perkara *a quo* adalah sengketa (gugatan) harta bersama antara Penggugat dan Tergugat I yang semuanya bertempat tinggal dalam wilayah hukum Pengadilan Agama Praya dan juga karena telah ternyata letak obyek sengketa dalam perkara *a quo* berada dalam wilayah hukum Pengadilan Agama Praya (Kabupaten Lombok Tengah), maka berdasarkan ketentuan Pasal 142 R.Bg. dan berpegang pada asas *forum rei*

Hal. 20 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sitae (tempat benda terletak) Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dari segi kewenangan relatif, pemeriksaan dan penyelesaian terhadap sengketa perkara (gugatan) *a quo* adalah menjadi kewenangan dari Pengadilan Agama Praya;

Menimbang, bahwa terkait aspek hukum kedua terkait kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat Majelis Hakim berpendapat, ternyata dari dalil Penggugat yang tidak dibantah atau disangkal kebenarannya terdapat fakta hukum antara Penggugat dengan almarhum H. Ruslan sebelumnya mempunyai hubungan hukum sebagai suami isteri yang melakukan akad nikah sesuai hukum Islam, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat berhak dan mempunyai *lagel standing* untuk melakukan tindakan hukum dalam mengajukan gugatan Harta Bersama (gono gini) ke pengadilan Agama Praya atas harta yang diperolehnya bersama-sama dengan suaminya almarhum H. Ruslan yang kemudian secara sepihak H. Ruslan tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat mengalihkan obyek yang didalilkan sebagai harta bersama kepada pihak ketiga dengan bentuk peralihan hak melalui jual beli terhadap Tergugat 1 kemudian dari bidang tanah tersebut oleh Tergugat 1 dialihkan lagi dalam bentuk tukar menukar barang kepada Tergugat 2 yang selanjutnya atas bidang tanah obyek sengketa oleh Tergugat 2 sebagian kecil dialihkan dalam bentuk jual beli kepada Tergugat 3 dan Tergugat 4;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat/ Kuasa Hukum telah datang menghadap di persidangan, sedangkan para Tergugat dan para Turut Tergugat tidak datang dan tidak pula menunjuk orang lain sebagai wakil/ kuasanya yang sah untuk datang menghadap di persidangan meskipun oleh Jurusita Pengadilan Agama Praya Relaas Panggilan Nomor 227/Pdt.G/2024/PA.Pra, telah disampaikan kepada yang bersangkutan dan ternyata ketidak hadirannya para Tergugat dan para Turut Tergugat tersebut tanpa sebab dan alasan yang sah

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berupaya memberikan saran dan pandangan kepada Penggugat/ Kuasa Hukum untuk menyelesaikan sengketa gugatan harta bersama yang telah beralih kepada penguasaan pihak ketiga secara damai dan kekeluargaan akan tetapi tidak berhasil dan mediasi

Hal. 21 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak layak untuk dilaksanakan karena para Tergugat dan para Turut Tergugat tidak datang menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat dapat dirumuskan bahwa pada pokoknya Penggugat mengajukan gugatan harta bersama (Gono Gini) terhadap Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4 dengan dasar bahwa Penggugat dan H. Ruslan selama dalam ikatan perkawinan memiliki sebidang Tanah Sawah seluas $\pm 12,9$ Are yang dibeli seharga Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) pada tahun 2010 dari orang yang bernama SAHDI, kemudian Penggugat secara bersama-sama dengan H. RUSLAN, SH menjual tanah seluas ± 2 Are kepada Saudara Penggugat yang bernama ZAINUDDIN namun ternyata dikemudian hari H. RUSLAN, SH menjual sisa Tanah seluas 10,9 are atau Obyek Sengketa angka 4 kepada H. MUHAMMAD AMIN Alias H. NURAMIN (Tergugat 1). kemudian H. MUHAMMAD AMIN (Tergugat 1) menukarnya dengan Tanah Sawah milik dari UMAR (Tergugat 2), setelah Tanah Obyek Sengketa dikuasai oleh UMAR (Tergugat 2), kemudian UMAR Tergugat 2 menjual tanah obyek sengketa angka 4 kepada 2 Orang yaitu kepada ABDUL RAHMAN Alias DUREK (Tergugat 3) seluas ± 2 Are dengan harga Rp. 80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah) dan saat ini Tergugat 3 telah membuat pondasi bangunan rumah dan kepada GUNARA (Tergugat 4) seluas $\pm 0,9$ Are dengan harga Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) kemudian GUNARA menjadikan tanah tersebut sebagai jalan masuk menuju ke tanah miliknya sehingga tindakan dan perbuatan dari H. RUSLAN, SH (Suami Penggugat) yang menjual tanah obyek sengketa secara diam-diam kepada Tergugat 1 kemudian Tergugat 1 menukar tanah kepada Tergugat 2 selanjutnya Tergugat 2 mengalihkan sebagian kecil kepada Tergugat 3 dan Tergugat 4 tanpa sepengetahuan dan tanpa izin dari Penggugat adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum, maka Penggugat menggugat pembagian harta bersama atas harta-harta yang diperoleh semasa ikatan perkawinan yang saat ini beralih dalam penguasaan tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan tergugat 4 selanjutnya Menuntut agar segala bentuk peralihan atau penjualan Tanah Obyek Sengketa maupun segala bentuk surat-surat yang timbul atas peralihan Tanah

Hal. 22 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Obyek Sengketa adalah tidak sah secara hukum atau dinyatakan batal demi hukum

Menimbang, bahwa pada persidangan tahapan Jawaban pihak Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 maupun pihak para Turut Tergugat tidak hadir di persidangan sehingga pihak Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 maupun pihak para Turut Tergugat telah kehilangan hak-hak keperdataannya guna menyampaikan eksepsi, jawaban, sanggahan, bantahan terhadap dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat/ Kuasa Hukum;

Menimbang, bahwa meskipun para Tergugat dan para Turut Tergugat tidak menjawab dalil-dalil gugatan para Penggugat/ Kuasa Hukum sehingga menurut fiksi hukum ia harus dianggap tidak membantah dan tidak membela hak-hak keperdataannya namun berdasarkan pasal 283 RBG menyatakan ***"Barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu"***, maka para Penggugat/ Kuasa Hukum dibebani pembuktian;

Menimbang, bahwa hal-hal yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah benar bidang tanah sawah seluas $\pm 1.209 \text{ M}^2$ (12,9 are) posita gugatan adalah harta bersama Penggugat dengan H. Ruslan yang diperoleh melalui peralihan hak milik melalui jual beli dari pihak ketiga
2. Apakah benar bidang tanah sawah seluas $\pm 1.209 \text{ M}^2$ (12,9 are) posita gugatan telah dijual secara bersama-sama seluas 2 are kepada H. Zainudin yang selanjutnya sisa tanah yang menjadi obyek gugatan dalam perkara aquo seluas $\pm 1.009 \text{ M}^2$ (10,9 are) telah dijual secara sepihak oleh H. Ruslan tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat kepada Tergugat 1 ?
3. Apakah benar obyek sengketa 4 bidang tanah sawah seluas $\pm 1.009 \text{ M}^2$ (10,9 are) yang berada pada penguasaan Tergugat 1 telah dialihkan melalui peralihan tukar menukar tanah antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2 selanjutnya tanah obyek sengketa angka 4.2 dikuasai Tergugat 2;
4. Apakah benar obyek sengketa 4 bidang tanah sawah seluas $\pm 1.009 \text{ M}^2$ (10,9 are) yang berada pada penguasaan Tergugat 2 sebahagian kecil telah

Hal. 23 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dialihkan melalui peralihan jual beli kepada Tergugat 3 dan Tergugat 4 dan selanjutnya Tergugat 3 dan Tergugat 4 juga turut serta menguasai bidang tanah sengketa angka 4

5. Apakah benar peralihan hak melalui jual beli maupun tukar menukar antara H. Ruslan, Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4 atas obyek sengketa 4 bidang tanah sawah seluas $\pm 1.009 \text{ M}^2$ (10,9 are) melalui proses jual beli dan tukar menukar yang sah dan dilakukan dengan itikad baik ataukah penguasaan atas bidang obyek sengketa 4 bidang tanah sawah seluas $\pm 1.009 \text{ M}^2$ (10,9 are) yang dilakukan oleh pihak Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4 merupakan penguasaan yang tidak sah sehingga merupakan perbuatan melawan hukum

Menimbang, bahwa guna meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat/ Kuasa Hukum telah mengajukan bukti (P.1) sampai dengan (P.4) dan 2 orang saksi,

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti tertulis Penggugat/ Kuasa Hukum tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap syarat dan penilaian kekuatan pembuktiannya, baik dari aspek pemenuhan syarat formil maupun materiilnya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa secara materiil Majelis Hakim menilai alat bukti (P.1) berupa Kutipan Akta Nikah adalah akta autentik, maka telah menjadi bukti yang kuat dan cukup untuk dinyatakan terbukti bahwa Penggugat dan Tergugat merupakan pasangan suami isteri yang menikah secara hukum Islam pada tanggal 25 April 1991 yang perkawinannya tercatat di KUA Kecamatan Kopang, kabupaten Lombok Tengah, sehingga gugatan Penggugat/ Kuasa Hukum mempunyai legal standing ;

Menimbang, bahwa bukti P.2 berupa fotokopi Surat Pernyataan jual beli merupakan Akta bawah tangan yang mempunyai nilai/ kualitas pembuktian sebagai bukti permulaan isinya menerangkan adanya penjualan tanah pada tanggal 30 Maret 2010 yang dilakukan SAHDI bin Abdul Kadir alias Amaq Sahdi kepada H.M. Ruslan S.H. dengan uang sejumlah Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan penyerahan bidang tanah seluas 1.209 M^2 atau 12,09 are yang

Hal. 24 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disaksikan oleh saksi-saksi sebagai syarat sahnya suatu perbuatan hukum dan dapat dijadikan bukti awal yang harus dikuatkan dengan bukti lain berupa keterangan saksi;

Menimbang, bahwa bukti P.3 berupa Kutipan Akta Kematian merupakan Akta Autentik (AO) yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, bukti tersebut adalah bukti yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang

Sempurna artinya bukti tersebut dapat berdiri sendiri tanpa perlu ada dukungan lain Mengikat artinya isi keterangan dari dokumen tersebut harus dianggap benar oleh para pihak termasuk Hakim sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya oleh karenanya bukti tersebut telah cukup membuktikan kebenaran meninggalnya H.Ruslan;

Menimbang, bahwa bukti P.4 berupa fotokopi Surat Perdamaian merupakan Akta bawah tangan yang mempunyai nilai/ kualitas pembuktian sebagai bukti permulaan isinya menerangkan tentang adanya perdamaian yang dilakukan oleh Penggugat dan para Tergugat atas bidang tanah seluas 5 are yang menunjuk pada obyek sengketa angka 4 dimana paraTergugat secara bersama-sama menyerahkan hak atas tanah seluas 5 are kepada Penggugat yang terletak di Subak Siluman, Desa Dasan baru Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah yang disaksikan oleh saksi-saksi sebagai syarat sahnya suatu perbuatan hukum dan diketahui oleh Kepala Desa Dasan baru;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti tulis (surat) di atas, Penggugat/ Kuasa Hukum juga mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa dasar kekuatan pembuktian dengan saksi telah diatur sebagaimana pasal 1905 BW yang menerangkan bahwa keterangan dari seorang saksi saja, tanpa ada alat bukti yang lain tidak dianggap pembuktian yang cukup (unus testis nullus testis) dan unsur syarat materiil yang dianggap terbukti adalah harus didukung minimal 2 (dua) orang saksi (vide Pasal 306 R.Bg.) dengan demikian setiap gugatan yang hanya diajukan oleh satu orang saksi, maka tidak boleh didengar sebagai saksi;

Hal. 25 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan alas hak yang sah atas kepemilikan Obyek Tanah seluas 1.209 M² atau 12,09 are yang terletak di Subak Siluman, Desa Dasan baru Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah Majelis Hakim perlu mempertimbangkan bukti P.2 dan keterangan saksi Idham bin Amaq Sitah dan saksi Makmun Hadi bin H. M Hidrah yang diajukan para Penggugat/ Kuasa Hukum;

Obyek Tanah seluas 1.209 M² atau 12,09 are yang terletak di Subak Siluman, Desa Dasan baru Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah;

Menimbang, bahwa bukti P.2 yang diajukan oleh Penggugat/ Kuasa Hukum berupa Fotokopi Surat Pernyataan Jual beli adalah bukti permulaan terkait adanya peralihan hak milik melalui jual beli yang dilakukan oleh SAHDI alias Amaq Sahdi dengan H.M. Ruslan S.H atas sebidang tanah seluas 1.209 M² atau 12,09 are yang terletak di Subak Siluman, Desa Dasan baru Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah, bukti tersebut dapat dijadikan sebagai suatu petunjuk dan pedoman bahwa bidang tanah seluas 1.209 M² atau 12,09 are memang pernah dikuasai, dikelola dan dimanfaatkan oleh SAHDI alias Amaq Sahdi dan akan dipertimbangkan persesuaiannya dengan bukti lainnya;

Menimbang, bahwa bukti P.2 adalah alat bukti yang menunjukkan adanya transaksi jual beli pada tanggal 30 Maret 2010 atas bidang tanah dengan luas tanah 1.209 M² atau 12,09 are yang terletak di Subak Siluman, Desa Dasan baru Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah yang dilakukan oleh SAHDI alias Amaq Sahdi dengan H.M. Ruslan S.H atas pembelian bidang tanah obyek sengketa angka 4 dimana pembayaran uang telah diserahkan secara tunai dan diikuti dengan penyerahan fisik atas obyek sengketa angka 4

Menimbang, bahwa secara substansi saksi **Idham bin Amaq Sitah** menjelaskan selama berumah tangga Penggugat dan Almarhum H. Ruslan memiliki harta bersama berupa 1 (satu) bidang tanah dengan luas 10 Are tanah tersebut dibeli sewaktu almarhum H.M. Ruslan masih hidup, ukuran keseluruhan tanah tersebut 10 are pernah melihat surat pernyataan jual beli yang ditunjukan oleh Penggugat yang di tanda tangani oleh Kepala Desa, Kepala Dusun, ketua

Hal. 26 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT, dan ditanda tangani oleh teman yang bernama Arti, saksi tahu batas-batas tanah Almarhum H. Ruslan menjual tanah tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat, Tanah tersebut saat ini dikuasai oleh H. Amin yang kemudian ditukar dengan Umar dan yang saksi ketahui tanah tersebut juga ada di jual oleh Umar kepada Abdurahman dan Gunara kurang lebih masing-masing 2 Are yang sekarang sudah dibangun pondasi, saksi mengetahui yang mengeluarkan uang untuk pembelian tanah tersebut adalah almarhum H. Ruslan dan Penggugat yang di bayarkan cash kurang lebih 60 juta, saksi di beritahu oleh Penggugat dan di perlihatkan surat jual belinya dan tujuan diperlihatkan surat jual beli tersebut Saksi mengetahui untuk meminta haknya kepada H Ruslan karena tanah tersebut dijual oleh H. Ruslan tanpa sepengetahuan Penggugat, Sepengetahuan saksi uang tanah tersebut digunakan untuk menikah dengan istri keduanya dari Lombok Timur, maksud Penggugat memperlihatkan surat jual beli tanah untuk membantu meminta haknya atas tanah tersebut

Menimbang, bahwa keterangan saksi **Idham bin Amaq Sitah** didasarkan atas pengetahuan, penglihatan, pendengaran dan pengalamannya saksi secara langsung terkait histori, sejarah, riwayat, asal-usul tanah yang diperoleh H. Ruslan bersama Penggugat berdasarkan peralihan hak melalui jual beli, pengetahuan saksi didasari pengalamannya yang melihat Surat jual beli serta pihak-pihak yang bertandatangan dalam surat jual beli tersebut, saksi mengetahui pihak penjual, pembeli, obyek yang menjadi transaksi jual beli serta nilai transaksi jual beli serta pihak-pihak yang menyaksikan jual beli tersebut dan saksi mengetahui keberadaan tanah yang disengketakan baik letak luas maupun batas-batas tanah serta mengetahui kondisi dan keadaan tanah yang semula dialihkan oleh H. Ruslan kepada H. Amin kemudian h. Amin melakukan tukar guling dengan Umar selanjutnya Umar menguasai tanah dan mengalihkan seluas 2 are kepada Abdurahman dan Gunara

Menimbang, bahwa secara substansi **saksi Makmun Hadi bin H. M Hidrah** menjelaskan selama berumah tangga Penggugat dan Almarhum H.Ruslan memiliki harta bersama berupa 1 (satu) bidang tanah dengan luas 12,9 Are, tanah tersebut dibeli sewaktu almarhum H.Ruslan masih hidup dibeli dari Sahdi tahun 2010 dengan harga 60 juta, ukuran keseluruhan tanah tersebut 12,9

Hal. 27 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

are pernah melihat surat pernyataan jual beli yang ditunjukan oleh Penggugat yang di tanda tangani oleh Kepala Desa, Kepala Dusun, H.Ruslan menjual tanah tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat, hanya 2 are yang dijual oleh Penggugat dan Almarhum H.Ruslan, Tanah tersebut sisa 10 are dijual diam – diam oleh Almarhum H. Ruslan kepada H. Amin tahun 2014 seharga kurang lebih 60 juta, saat ini dikuasai oleh H. Amin yang kemudian ditukar Guling dengan Umar yang lokasi dekat hanya berjarak satu rumah, saksi mengetahui batas tanah, Saksi mengetahui pada saat Penggugat melapor ke desa bahwa tanah tersebut telah di jual Almarhum H.Ruslan untuk menikah lagi sehingga penggugat meminta untuk mediasi serta untuk meminta haknya

Menimbang, bahwa keterangan **saksi Makmun Hadi bin H. M Hidrah** didasarkan atas pengetahuan, penglihatan, pendengaran dan pengalamannya saksi secara langsung terkait asal-usul dan riwayat tanah sengketa yang diperoleh melalui jual beli antara Penggugat dan Almarhum H.Ruslan dari SAHDI, dimana pengetahuan saksi karena melihat dokumen jual beli serta pihak-pihak yang terlibat dan bertanda tangan dalam jual beli dan mengetahui pihak penjual, pembeli, obyek yang menjadi transaksi jual beli serta nilai transaksi jual beli serta pihak-pihak yang menyaksikan jual beli tersebut mengetahui letak, luas, batas-batas tanah yang disengketakan serta mengetahui kondisi dan keadaan tanah yang telah dialihkan oleh H. Ruslan kepada H.Amin yang kemudian H. Amin menukar tanah dengan Umar yang selanjutnya Umar mengalihkan sebagian kecil kepada Abdurahman dan Gunara;

Menimbang, bahwa terhadap materi keterangan 2 (dua) orang saksi Penggugat, keduanya mengetahui tentang asal-usul riwayat objek sengketa, kapan perolehan objek sengketa, tentang batas dan luas obyek sengketa serta keadaan dan kondisi obyek sengketa yang telah dialihkan oleh H. Ruslan kepada pihak ketiga yang didalilkan oleh Penggugat sehingga keterangan saksi-saksi Penggugat apabila dikaitkan dengan bukti P.2 yang diajukan Penggugat tersebut saling mendukung dan bersesuaian satu sama lainnya sehingga telah cukup sebagai dasar untuk memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa dari klasifikasi materi keterangan semua saksi yang diuraikan serta didasarkan pada unsur-unsur syarat materiil penilaian bukti

Hal. 28 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi tersebut di atas, Majelis Hakim menilai dari aspek materiil bahwa keterangan semua saksi Penggugat tersebut didasarkan pada alasan dan pengetahuannya masing-masing, dimana keterangan semua saksi tersebut masih relevan (bersesuaian) dengan dalil gugatan Penggugat saling mendukung dan saling bersesuaian antara satu dengan yang lainnya. Oleh karena itu secara materiil Majelis Hakim berpendapat keterangan saksi tersebut, atas apa yang dipaparkan di atas dapat dipertimbangkan untuk memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian antara bukti P.2 yang dihubungkan dengan keterangan **saksi Idham bin Amaq Sitah dan saksi Makmun Hadi bin H. M Hidrah** yang diajukan Penggugat/ Kuasa Hukum ternyata saling mendukung serta menguatkan antara satu sama lainnya maka Majelis Hakim telah menemukan fakta hukum proses peralihan atas obyek sengketa angka 4 tanah seluas 1.209 M² atau 12,09 are yang terletak di Subak Siluman, Desa Dasan baru Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah berasal dari peralihan jual beli pada tahun 2010 antara SAHDI alias Amaq Sahdi dengan H.M. Ruslan S.H

Menimbang, bahwa jual beli yang dilakukan oleh SAHDI alias Amaq Sahdi dengan H.M. Ruslan S.H telah sesuai menurut ketentuan hukum adat Artinya peralihan hak dengan cara Jual beli yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan hukum yaitu telah sesuai dengan obyek yang disepakati dan dengan itikad yang baik, transaksi jual beli bersifat riil yaitu satu pihak menyerahkan tanah untuk selamanya dan pihak yang lain menerima tanah tersebut selain itu juga telah memenuhi syarat-syarat peralihan hak atas tanah yaitu : Syarat Formil dan Syarat Materiil

Menimbang, bahwa SAHDI alias Amaq Sahdi telah melakukan jual beli dengan H.M. Ruslan S.H selanjutnya H.M. Ruslan S.H telah mengelola dan menguasai tanah dengan terbuka dan itikad baik peralihan tersebut sesuai dengan tata cara, mekanisme dan prosedur hukum yang sah sebagaimana ketentuan hukum adat (terang dan tunai) dan tidak bertentangan dengan hukum;

Hal. 29 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Jual beli yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan telah memenuhi syarat-syarat peralihan hak atas tanah yaitu Syarat Formil dan Syarat Materiil yaitu : SAHDI alias Amaq Sahdi berhak untuk menjual tanah yang dikuasainya seluas 1.209 M² atau 12,09 are dan SAHDI alias Amaq Sahdi adalah orang yang berhak untuk membeli hak atas tanah dan Tanah yang diperjualbelikan saat peristiwa jual beli tidak dalam keadaan sengketa/ tidak pernah pula dijaminkan/ tidak terikat dengan hak tanggungan atau tidak sedang disita oleh pihak bank dengan demikian transaksi jual beli yang semula berasal dari SAHDI alias Amaq Sahdi kemudian beralih kepada H.M. Ruslan S.H tersebut dinyatakan sah dan memiliki daya kekuatan hukum mengikat, dengan sahnya jual beli tanah tersebut maka penguasaan H.M. Ruslan S.H yang berasal dari peralihan jual beli dengan SAHDI alias Amaq Sahdi adalah peralihan jual beli yang sah dan legal menurut hukum

Menimbang, bahwa oleh karena peralihan jual beli semula berasal dari SAHDI alias Amaq Sahdi kepada H.M. Ruslan S.H terhadap bidang-bidang tanah seluas 1.209 M² atau 12,09 are yang menunjuk pada bidang tanah obyek sengketa angka 4 adalah peralihan jual beli yang sah Maka Majelis hakim menetapkan status obyek sengketa angka 4 (tanah seluas 1.209 M² atau 12,09 are) adalah merupakan hak kepemilikan yang sah dari H.M. Ruslan S.H yang harus dilindungi oleh hukum dan undang-undang;

Menimbang, bahwa transaksi jual beli yang dilakukan antara SAHDI alias Amaq Sahdi dengan H.M. Ruslan S.H terjadi pada tahun 2010 dan H.M. Ruslan S.H terhitung sejak tahun 2010 telah menguasai bidang tanah seluas 1.209 M² atau 12,09 are dan pada saat itu H.M. Ruslan S.H telah terikat perkawinan dengan MARYATI, S.pd (Penggugat) artinya obyek tersebut merupakan harta bersama yang terbentuk di masa perkawinan H.M. Ruslan S.H bersama MARYATI, S.pd (Penggugat)

Menimbang, bahwa H.M. Ruslan S.H telah menguasai dan mengelola bidang tanah seluas 1.209 M² atau 12,09 are dan selama dalam penguasaan H.M. Ruslan S.H semasa hidup sampai meninggalnya bersama-sama dengan isterinya yaitu MARYATI, S.pd (Penggugat) tidak ada pihak yang keberatan

Hal. 30 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak ada pihak yang memperlmasalahkan bidang tanah sengketa seluas 1.209 M² atau 12,09 are dan penguasaan yang dilakukan oleh H.M. Ruslan S.H tidak pernah ada yang keberatan maupun mengganggu gugat tanah sengketa 4;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.2 yang dihubungkan dengan keterangan saksi Idham bin Amaq Sitah dan saksi Makmun Hadi bin H. M Hidrah ternyata saling mendukung dan bersesuaian antara satu sama lainnya maka terbukti menurut hukum obyek sengketa angka 4 tanah seluas 1.209 M² atau 12,09 are tersebut memang dibeli H.M. Ruslan S.H dari (pihak ketiga) yang bernama SAHDI alias Amaq Sahdi pada 30 Maret 2010 artinya peristiwa jual beli terhadap obyek tersebut terjadi saat MARYATI, S.pd (Penggugat) dan H.M. Ruslan S.H terikat perkawinan yang sah;

Menimbang, bahwa meskipun transaksi jual beli atas obyek sengketa tanah seluas 1.209 M² atau 12,09 are terjadi antara H.M. Ruslan S.H dengan pihak ketiga (SAHDI alias Amaq Sahdi) namun oleh karena transaksi jual beli dilakukan pada saat MARYATI, S.pd (Penggugat) dan H.M. Ruslan S.H masih berstatus suami isteri dan belum resmi bercerai maka Majelis Hakim menetapkan Objek gugatan berupa sebidang tanah 1.209 M² atau 12,09 are yang terletak di Subak Siluman, Desa Dasan baru Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah dengan batas-batas sebagaimana dalam gugatan sebagai harta bersama Penggugat dan H.M. Ruslan S.H;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bahwa dari luas tanah seluas 1.209 M² atau 12,09 are telah dijual seluas 2 are secara bersama-sama oleh Penggugat dan H. Ruslan Majelis hakim perlu mempertimbangkan keterangan saksi-saksi Penggugat bernama Makmun Hadi bin H. M Hidrah;

Menimbang, bahwa saksi **Makmun Hadi bin H. M Hidrah** menjelaskan hanya 2 are yang dijual secara bersama-sama oleh Penggugat dan Almarhum H.Ruslan kepada pihak ketiga

Menimbang, bahwa keterangan saksi tersebut meskipun tidak menyaksikan secara langsung transaksi jual beli tanah seluas 2 are kepada (pihak ketiga) akan tetapi Penggugat/ Kuasa Hukum membenarkan bahwa dari

Hal. 31 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah luas asal 1.209 M² atau 12,09 are telah dijual seluas 2 are secara bersama-sama oleh Penggugat bersama H. Ruslan kepada pihak ketiga dan terhadap penjualan tersebut tidak dipermasalahkan oleh Penggugat karena dilakukan atas izin sepengetahuan dan kesepakatan bersama

Menimbang, bahwa dari penjelasan saksi **Makmun Hadi bin H. M Hidrah** di persidangan maka dapat disimpulkan bahwa penjualan tanah kepada pihak ketiga atas bidang tanah seluas 2 are dari luas asal 1.209 M² atau 12,09 are adalah penjualan yang dilakukan secara bersama-sama oleh Penggugat dan H. Ruslan dan terhadap penjualan tanah kepada (Pihak ketiga) bukanlah dilakukan secara sepihak oleh Penggugat maupun H. Ruslan tetapi penjualan yang dilakukan atas sepengetahuan, izin dan persetujuan bersama;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bahwa dari sisa luas tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are telah dijual keseluruhan secara sepihak oleh H. Ruslan tanpa izin dan sepengetahuan dari Penggugat dan hasil penjualan tersebut hanya dinikmati sepihak tanpa membagi kepada Penggugat Majelis hakim perlu mempertimbangkan keterangan saksi-saksi Penggugat bernama Idham bin Amaq Sitah dan Makmun Hadi bin H. M Hidrah;

Menimbang, bahwa saksi **Idham bin Amaq Sitah** menjelaskan sepengetahuan saksi Almarhum H. Ruslan menjual tanah tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat, Tanah tersebut saat ini dikuasai oleh H. Amin yang kemudian ditukar dengan Umar dan yang saksi ketahui tanah tersebut juga ada di jual oleh Umar kepada Abdurahman dan Gunara kurang lebih masing-masing 2 Are yang sekarang sudah di bangun pondasi dan uang hasil penjualan tanah Sepengetahuan saksi dari keterangan yang di sampaikan oleh Penggugat untuk pernikahan H. Ruslan dengan istri keduanya

Menimbang, bahwa dasar pengetahuan saksi **Idham bin Amaq Sitah** menurut Majelis hakim bersumber pada pengetahuan yang jelas karena saksi mampu menjelaskan kondisi dan keadaan tanah yang sudah dijual oleh H. Ruslan kepada pihak pembeli bernama H. MUHAMMAD AMIN Alias H. NURAMIN, (Tergugat 1) dan pihak pembeli menguasai dan melakukan tukar menukar tanah miliknya dengan tanah milik UMAR (Tergugat 2)

Hal. 32 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya UMAR (Tergugat 2) menguasai dan menjual sebagian kepada ABDURAHMAN (Tergugat 3) dan GUNARA (Tergugat 4), selanjutnya UMAR bersama-sama dengan Abdurahman dan gunara menguasai bidang tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are;

Menimbang, bahwa saksi **Makmun Hadi bin H. M Hidrah** menjelaskan Sepengetahuan saksi Almarhum H.Ruslan menjual tanah tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat, Tanah tersebut sisa 10 are dijual diam-diam oleh Almarhum H. Ruslan kepada H. Amin tahun 2014 seharga kurang lebih 60 juta, saat ini dikuasai oleh H. Amin yang kemudian ditukar Guling dengan Umar yang lokasi dekat hanya berjarak satu rumah, Saksi mengetahui pada saat Penggugat melapor ke desa bahwa tanah tersebut telah di jual Almarhum H.Ruslan untuk menikah lagi sehingga penggugat meminta untuk mediasi serta untuk meminta haknya

Menimbang, bahwa dasar pengetahuan saksi **Makmun Hadi bin H. M Hidrah** menurut Majelis hakim bersumber pada pengetahuan yang jelas karena saksi mampu menjelaskan kondisi dan keadaan tanah saat ini yang telah dijual secara keseluruhan oleh (H.Ruslan) kepada pihak pembeli bernama **H. MUHAMMAD AMIN Alias H. NURAMIN**, (Tergugat 1) serta saksi menjelaskan kronologis penguasaan tanah yang dilakukan oleh pihak pembeli yang menguasai dan melakukan tukar menukar tanah miliknya dengan tanah milik UMAR (Tergugat 2) selanjutnya UMAR (Tergugat 2) menguasai dan menjual sebagian kepada ABDURAHMAN (Tergugat 3) dan GUNARA (Tergugat 4), selanjutnya UMAR bersama-sama dengan Abdurahman dan gunara menguasai bidang tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian keterangan **saksi Idham bin Amaq Sitah dan saksi Makmun Hadi bin H. M Hidrah** maka terbukti menurut hukum adanya peralihan hak milik melalui proses jual beli yang dilakukan H.Ruslan kepada Tergugat 1 selanjutnya Tergugat 1 melakukan tukar menukar tanah miliknya dengan tanah milik Umar Tergugat 2 dan kemudian Tergugat 2 menguasai bidang tanah hasil tukar guling tersebut dan mengalihkan sebagian kepada Tergugat 3 dan Tergugat 4 selanjutnya saat ini

Hal. 33 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat 2,3, dan 4 secara bersama-sama menguasai bidang tanah yang menjadi obyek sengketa angka 4;

Menimbang, bahwa meskipun kondisi dan keberadaan bidang tanah sisa luas tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are sudah tidak berada dalam penguasaan H. Ruslan maupun Penggugat akibat adanya peralihan hak melalui jual beli yang dilakukan oleh H. Ruslan kepada pihak pembeli dan ditemukan keberadaannya di lokasi pemeriksaan setempat berada pada penguasaan pihak ketiga in cassu dikuasai Tergugat 2 (Umar) bersama-sama dengan tergugat 3 dan 4 yang semula Tergugat 2 memperolehnya dari hasil tukar menukar tanah dengan tergugat 1, namun oleh karena obyek tersebut telah mampu dibuktikan sebagai obyek harta bersama yang merupakan hak kepemilikan bersama H. Ruslan dan Penggugat maka tindakan pengalihan yang dilakukan oleh salah satu pihak haruslah dilakukan atas persetujuan bersama dan digunakan untuk kepentingan bersama

Menimbang, bahwa tindakan mengalihkan, menjual, menghilangkan dan melenyapkan wujud obyek harta bersama yang dilakukan oleh H. Ruslan dilakukan secara sepihak tanpa klausul melibatkan Penggugat adalah merupakan tindakan yang secara nyata dan faktual bertentangan dengan hukum karena menghilangkan hak bersama Penggugat atas harta benda yang diperoleh selama dalam ikatan perkawinan;

Menimbang, bahwa H. Ruslan telah secara nyata terbukti melakukan peralihan jual beli atas obyek tersebut yaitu bidang tanah sisa luas tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are kepada pihak ketiga dan peralihan tersebut dilakukan tanpa izin sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat dan tidak ada satupun fakta atau indikasi yang menunjukkan bahwa penggunaan/pemanfaatan dan pengelolaan atas uang hasil penjualan bidang tanah sisa luas tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are yang menunjuk pada obyek sengketa angka 4 digunakan untuk kepentingan keluarga/ kepentingan bersama akan tetapi penggunaan dan pemanfaatan atas obyek tersebut hanya dinikmati secara sepihak oleh H. Ruslan tanpa membagi kepada Penggugat maka berdasarkan fakta tersebut Majelis Hakim menetapkan separuh bidang tanah obyek tersebut dari luas 1.009 M² atau 10,09 are atau $\frac{1}{2} \times 1.009 \text{ M}^2$ yaitu

Hal. 34 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah seluas 504,5 M² yang menjadi hak dan bagian Penggugat harus dikembalikan oleh pihak ketiga in cassu Tergugat 2 (UMAR) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa separuh dari obyek 1.009 M² atau 10,09 are atau $\frac{1}{2} \times 1.009 \text{ M}^2$ yaitu bidang tanah seluas 504,5 M² telah ditetapkan oleh majelis Hakim sebagai hak dan bagian Penggugat yang harus dikembalikan oleh pihak ketiga in cassu Tergugat 2 (UMAR) kepada Penggugat sedangkan penjualan atas bidang tanah tersebut dilakukan oleh H. Ruslan kepada Tergugat 1 (H. MUHAMMAD AMIN Alias H. NURAMIN) selanjutnya Tergugat 1 (H. MUHAMMAD AMIN Alias H. NURAMIN) melakukan tukar menukar tanah dengan tergugat 2 (UMAR) sedangkan obyek tersebut maupun hasil penjualan atas obyek tersebut sejak dialihkan oleh H. Ruslan kepada pihak ketiga tidak pernah diberikan dan dibagikan kepada Penggugat selanjutnya Majelis hakim menghukum kepada Tergugat 2 (UMAR) yang saat ini menguasai bidang tanah yang merupakan hak dan bagian Penggugat in cassu bidang tanah seluas 504,5 M² untuk menyerahkannya kepada Penggugat secara sukarela dalam keadaan sempurna tanpa ada beban apapun, tanpa paksaan/ ikatan apapun dan bila tidak dilaksanakan secara sukarela maka akan dijalankan melalui bantuan alat kekuasaan Negara;

Menimbang, bahwa in cassu bidang tanah seluas 504,5 M² yang saat ini dikuasai Tergugat 2 (UMAR) berdasarkan hasil tukar menukar dengan Tergugat 1 (H. MUHAMMAD AMIN Alias H. NURAMIN) harus diserahkan Tergugat 2 (UMAR) kepada Penggugat sehingga menimbulkan kerugian terhadap diri Tergugat 2 (UMAR) yang kehilangan hak atas tanah miliknya seluas 504,5 M² sedangkan pada hakikatnya yang memiliki kewajiban untuk mengganti kerugian dari penjualan tanah tersebut bukanlah Tergugat 2 (UMAR) akan tetapi Tergugat 1 (H. MUHAMMAD AMIN Alias H. NURAMIN) yang telah melakukan transaksi jual beli dengan h. Ruslan atas hak dan bagian penggugat maka untuk menjaga dan melindungi hak Tergugat 2 agar tidak kehilangan tanah miliknya maka konsekwensi yuridisnya Tergugat 1 harus mengganti kerugian yang dialami oleh tergugat 2 dengan cara Tergugat 1 memberikan tanah miliknya dengan luas 504,5 M² Kepada Tergugat 2;

Hal. 35 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menetapkan bidang tanah seluas 504,5 M² yang saat ini dikuasai oleh Tergugat 1 hasil tukar menukar dengan Tergugat 2 sebagai alas hak milik Tergugat 2 maka majelis hakim menghukum kepada Tergugat 1 untuk memberikan dan menyerahkan tanah miliknya seluas 504,5 M² Kepada Tergugat 2 secara sukarela dalam keadaan sempurna tanpa ada beban apapun, tanpa paksaan/ ikatan apapun dan bila tidak dilaksanakan secara sukarela maka akan dijalankan melalui bantuan alat kekuasaan Negara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan obyek sengketa tanah seluas 5 are yang menjadi satu kesatuan dengan tanah sengketa angka 4 telah dilakukan pembagian secara damai oleh Para Tergugat dengan Penggugat Majelis hakim perlu mempertimbangkan bukti P.4

Menimbang, bahwa bukti P.4 berupa Surat Pernyataan perdamaian telah menjelaskan secara spesifik terkait alas hak bidang-bidang tanah dalam obyek sengketa tanah seluas 5 are yang menjadi satu kesatuan dengan tanah sengketa angka 4 yang dikuasai oleh Tergugat 2 dimana para Tergugat secara bersama-sama sepakat untuk memberikan dan menyerahkan bidang tanah tersebut secara damai tanpa adanya unsur paksaan kepada Penggugat Dan selanjutnya Penggugat menerima pemberian dan penyerahan atas bidang tanah tersebut

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P.4 menunjukkan bahwa kesepakatan penyerahan tanah seluas 5 are yang menunjuk pada obyek sengketa angka 4 tertanggal 23 Juni 2024 yang dilakukan secara bersama-sama oleh para Tergugat kepada Penggugat dibuat dihadapan saksi-saksi sebagai syarat sahnya suatu perbuatan hukum serta diketahui oleh Kepala Desa Dasan Baru yang kemudian masing-masing para Tergugat maupun Penggugat serta para saksi dan Kepala Desa membubuhkan tandatangan dan cap jempol di atas namanya masing-masing;

Menimbang, bahwa penyerahan hak atas tanah seluas 5 are secara damai berdasarkan Surat Pernyataan Perdamaian oleh Penggugat maupun para tergugat yang dilanjutkan dengan penyerahan secara riil dan fisik atas bidang tanah sengketa seluas 500 M² ternyata perdamaian penyerahan

Hal. 36 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah tersebut bukan atas tanah milik Tergugat 1 akan tetapi menyangkut tanah milik Tergugat 2 secara pribadi yang akan kehilangan hak tanah miliknya sedangkan tidak ada kompensasi penerimaan ganti rugi yang akan diterima oleh tergugat 2 dari tergugat 1 baik berupa Penggantian kerugian tanah seluas 5 are atau penggantian kerugian uang yang senilai dengan tanah seluas 5 are, maka perdamaian tersebut merugikan salah satu pihak in cassu Tergugat 2

Menimbang, bahwa terlepas bahwa penyerahan hak atas tanah seluas 5 are oleh para Tergugat kepada Penggugat telah dilakukan berdasarkan kesepakatan perdamaian antara para Tergugat dengan Penggugat akan tetapi suatu perikatan/perjanjian yang dibuat tidaklah boleh sekali-kali merugikan, merampas dan menghilangkan hak seseorang atas harta benda miliknya

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan isi materiil kesepakatan perdamaian tertanggal 23 Juni 2024;

Menimbang, bahwa perjanjian/ kesepakatan yang disepakati oleh para pihak yang berperkara, baik sebelum terjadinya sengketa (***Pactum De Compromittendo***) maupun setelah terjadinya sengketa sesuai dengan prinsip ***Pacta Sunt Servanda***. Akad atau perjanjian tersebut merupakan hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan akad/ perjanjian dan perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan keduaabelah pihak sendiri atau karena alasan yang ditentukan oleh undang-undang (***vide pasal 1338 KUHPerdara***);

Menimbang, bahwa perjanjian/ akad tersebut harus memenuhi syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang (***Vide Pasal 1320 KUHPerdara***). Dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut ditentukan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu :

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

Hal. 37 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam ilmu hukum syarat pertama dan kedua digolongkan sebagai syarat subyektif yang melekat pada diri person yang membuat perjanjian dan bila tidak terpenuhi menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan (**Vernietigbar, Voidable**) sementara syarat ketiga dan keempat dikategorikan sebagai syarat obyektif yang berhubungan dengan obyek perjanjian, yang bila tidak terpenuhi menyebabkan perjanjian batal demi hukum (**Nietig, Null and Void**);

Menimbang, bahwa mengenai syarat pertama yakni adanya kata sepakat para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian, jika memperhatikan surat perjanjian yang dimaksud diperoleh fakta bahwa pada pokoknya para Tergugat dan Penggugat masing-masing membubuhkan tanda tangan di atas namanya masing-masing sehingga perjanjian tersebut mengikat pihak dalam perdamaian pada tanggal 23 Juni 2024

Menimbang, bahwa mengenai syarat keempat adalah berkaitan dengan isi perjanjian tersebut apakah terlarang atau tidak dan jika memperhatikan isi perjanjian tersebut adalah mengenai penyerahan tanah seluas 5 are yang merupakan hak milik Tergugat 2 (UMAR)

Menimbang, bahwa yang menjadi titik permalahan dalam perjanjian perdamaian tersebut adalah perdamaian tersebut adalah menyangkut tanah tanah milik Tergugat 2 (UMAR) secara pribadi yang akan kehilangan hak tanah miliknya sedangkan tidak ada kompensasi penerimaan ganti rugi yang akan diterima oleh Tergugat 2 dari Tergugat 1 baik berupa Penggantian kerugian tanah seluas 5 are atau penggantian kerugian uang yang senilai dengan tanah seluas 5 are, Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat isi perjanjian perdamaian yang dibuat oleh para Tergugat dan Penggugat pada tanggal 23 Juni 2024 adalah perjanjian yang bertentangan dengan hukum islam dan dilarang oleh Undang-Undang;

Menimbang, bahwa setelah diteliti secara cermat dan seksama klausul dalam perjanjian tersebut Majelis Hakim berpendapat kesepakatan yang dibuat para Tergugat dan Penggugat tertanggal 23 Juni 2024 ternyata tidak memenuhi syarat subyektif dan obyektif dalam perjanjian karena perdamaian tersebut bukan mengenai hak milik Tergugat 1 akan tetapi merupakan hak milik Tergugat 2

Hal. 38 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat obyektif dalam perjanjian yaitu suatu sebab yang halal yang ditentukan Undang-Undang karena isi dari perjanjian tersebut mengakibatkan hilangnya hak-hak dari Tergugat 2 atas suatu benda atau harta miliknya, padahal Tergugat 2 dirugikan akibat peralihan jual beli yang dilakukan H.M. ruslan dengan Tergugat 1

dengan adanya perjanjian perdamaian sebagaimana tertuang dalam bukti P.4 maka telah menimbulkan kerugian pada Tergugat 2 sedangkan sedangkan tidak ada kompensasi penerimaan ganti rugi yang akan diterima oleh Tergugat 2 dari Tergugat 1 baik berupa Penggantian kerugian tanah seluas 5 are atau penggantian kerugian uang yang senilai dengan tanah seluas 5 are, hal ini sejalan dengan Hadist Nabi yang diriwayatkan oleh Turmudzi dari Katsir bin Abdillah dan Abu Hurairah :

Artinya : *"Perdamaian itu boleh antara orang Islam kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal dan menghalalkan yang haram, orang-orang Islam terikat dalam persyaratannya kecuali persyaratan yang mengharamkan yang halal dan menghalalkan yang haram".*

Artinya : *seseorang muslim itu adalah saudara muslim lainnya tidak boleh menzolimi, merendahkan dan menghina sesungguhnya jahat atau tercela orang muslim yang menghina saudara muslim lainnya. Setiap muslim diharamkan mengambil harta darah dan kehormatan muslim lainnya;*

Menimbang, bahwa untuk menghindari terjadinya penyelundupan dan penyelewengan hukum maka kesepakatan perdamaian yang dibuat oleh para Tergugat dan Penggugat pada tanggal 23 Juni 2024 sepanjang menyangkut penyerahan tanah kepada Penggugat tanpa ada kompensasi pengganti kerugian Tergugat 1 kepada tergugat 2 atas bidang tanah seluas 5 are adalah tindakan yang bertentangan dengan hukum, oleh karenanya perjanjian/ kesepakatan perdamaian tersebut dinyatakan cacat dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena kesepakatan perdamaian tanggal 23 Juni 2024 telah dinyatakan cacat yuridis/batal demi hukum sepanjang menyangkut penyerahan tanah kepada Penggugat tanpa ada kompensasi pengganti kerugian Tergugat 1 kepada tergugat 2 atas bidang tanah seluas 5

Hal. 39 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

are konsekwensi yuridisnya perbuatan hukum yang tertuang dalam Surat Pernyataan perdamaian tersebut dinyatakan tidak memiliki performa kekuatan hukum mengikat, dengan batalnya kesepakatan perdamaian tersebut maka perdamaian dianggap tidak pernah ada (Never Exit) dan masing-masing pihak dikembalikan dalam keadaan semula (status aquo) sebelum terjadinya peristiwa kesepakatan perdamaian tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karenanya perjanjian/ kesepakatan perdamaian tanggal 23 Juni 2024 tersebut dinyatakan cacat dan batal demi hukum sepanjang menyangkut penyerahan tanah kepada Penggugat tanpa ada kompensasi pengganti kerugian Tergugat 1 kepada Tergugat 2 atas bidang tanah seluas 5 are maka segala surat-surat maupun akta yang menunjuk pada obyek sengketa angka 4 yaitu SURAT Pernyataan Perdamaian dan segala akta maupun surat-surat yang timbul atau terbit atas bidang-bidang tanah dalam tanah seluas 500 M² serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan pengalihan hak atas tanah sengketa seluas 500 M² adalah surat-surat bukti yang diproses secara tidak sah atau melawan hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa pada tahapan pemeriksaan setempat (**Descente**) Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4 hadir di persidangan kemudian Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada pihak yang berperkara untuk menempuh proses mediasi

Menimbang, bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 154 ayat (1) R.Bg. jo. Pasal 82 ayat (1) dan (4) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 dan diubah kedua kalinya dengan Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 yang mengamanatkan bahwa “bila pada hari yang telah ditentukan para pihak datang menghadap, maka Majelis Hakim dalam persidangan selama perkara belum diputuskan, berusaha untuk mendamaikan” dan hal tersebut Majelis Hakim telah berusaha dengan maksimal menasehati dan mendamaikan kedua belah pihak agar dapat menyelesaikan perkara (sengketanya) secara kekeluargaan, tetapi tidak berhasil;

Hal. 40 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan (3) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang pada pokoknya mengamanatkan bahwa: **"Setiap Hakim, Mediator, Para Pihak dan/atau kuasa hukum wajib mengikuti prosedur penyelesaian sengketa melalui mediasi"** dan menentukan bahwa **"Hakim yang memeriksa perkara yang tidak memerintahkan Para Pihak untuk menempuh mediasi sehingga para pihak tidak melakukan mediasi telah melanggar peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai mediasi di Pengadilan"**, maka Majelis Hakim dalam perkara ini telah memerintahkan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk menempuh perdamaian melalui proses mediasi di Pengadilan, dan telah menunjuk **Rusydiana Kurniawati Linangkung, S.H.I.** sebagai mediator, namun oleh karena berdasarkan Laporan Hasil Mediasi mediasi yang dilakukan para pihak tersebut telah dinyatakan tidak berhasil, maka pemeriksaan terhadap perkara *a quo* dinyatakan dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa terhadap pokok-pokok dalil gugatan harta bersama dari Penggugat melalui kuasanya tersebut, para Tergugat sebagaimana Berita acara sidang pemeriksaan setempat telah mengajukan jawaban secara lisan yang pada pokoknya dari jawaban tersebut dapat diklasifikasikan bahwa pokok-pokok dalil gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim mengklasifikasikan adanya sebagian dalil gugatan Penggugat yang telah diakui penuh (murni) oleh para Tergugat dan sebagian dalil gugatan Penggugat yang diakui para Tergugat dengan klausula dan terdapat sebagian dalil gugatan Penggugat lain yang dibantah secara penuh (bulat/ditolak) oleh para Tergugat;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat/ Kuasa Hukum yang diakui secara utuh (murni) oleh para Tergugat dalam jawaban secara lisan pada saat pemeriksaan setempat adalah sebagai berikut:

Bahwa para Tergugat membenarkan antara Penggugat dan H. Ruslan pernah menjadi suami isteri dan H. Ruslan sudah meninggal dunia pada tanggal 3 November 2022;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat/ Kuasa Hukum yang dibenarkan (diakui) penuh (murni) tersebut di atas Majelis Hakim

Hal. 41 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat oleh karena dalil-dalil tersebut merupakan bentuk pengakuan dari para Tergugat di muka persidangan, sedangkan pengakuan merupakan bukti yang sempurna (*aven pur et simple*) dan mengikat, maka berdasarkan Pasal 311 R.Bg. serta sejalan dengan pendapat Ulama Fiqih dalam Kitab al-Bajuri Juz II hal 334 yang diadopsi menjadi pendapat Majelis Hakim artinya: *"Apabila Tergugat membenarkan/mengakui dakwaan terhadap dirinya, maka hakim menetapkan perkara itu berdasarkan pengakuan tersebut"*, dalil-dalil gugatan Penggugat yang diakui para Tergugat tersebut telah terbukti dan menjadi fakta hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa sedangkan dalil gugatan Penggugat/ Kuasa Hukum yang diakui, tetapi disertai dengan klausula oleh para Tergugat adalah sebagai berikut:

Bahwa para Tergugat mengakui (membenarkan), H. Ruslan menjual tanah kepada Tergugat 1, kemudian Tergugat 1 menukar tanah kepada Tergugat 2 selanjutnya Tergugat 2 menjual sebagian kecil bidang tanah kepada Tergugat 3 dan Tergugat 4 dan penjualan tersebut sudah terjadi begitu lama tanpa ada pihak yang keberatan atau mempermasalahkan obyek tersebut

Menimbang, bahwa sehubungan dengan adanya dalil (klausula) bantahan para Tergugat atas dalil-dalil gugatan Penggugat/ Kuasa Hukum yang telah dirumuskan dalam pokok masalah tersebut di atas, maka guna memperjelas alur dan arah pertimbangan hukum lebih lanjut Majelis Hakim berpijak dan mengacu pada prinsip-prinsip hukum pembuktian yang menegaskan:

Menimbang, bahwa, terhadap dalil-dalil gugatan yang dibantah, maka atas dalil-dalil gugatan tersebut harus dibuktikan Penggugat dengan alat bukti yang sah guna menentukan kebenarannya;

Bahwa, kedua belah pihak diberikan beban pembuktian secara berimbang;

Bahwa, jika terjadi perbedaan dalil dari kedua belah pihak antara dalil yang bersifat positif dan dalil yang bersifat negatif, maka beban pembuktian kepada pihak yang mengajukan dalil yang bersifat positif;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan adanya bantahan secara lisan oleh para Tergugat atas dalil-dalil gugatan Penggugat/ Kuasa Hukum tersebut di atas, maka guna memperjelas alur dan arah pertimbangan hukum lebih lanjut

Hal. 42 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim berpijak dan mengacu pada prinsip-prinsip hukum pembuktian sebagaimana pertimbangan diatas;

Menimbang, bahwa sejalan dengan prinsip hukum pembuktian yang telah disebutkan di atas terutama didasarkan pada ketentuan Pasal 283 R.Bg., maka para Tergugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa pada saat agenda persidangan selanjutnya, Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4 secara bersama-sama mengajukan bukti surat T.1 s/d T.6 serta 1 (satu) orang saksi;

Menimbang, bahwa bukti T.1 berupa Fotokopi Sertikat Hak Milik No 552 atas nama H. Muhammad Amin Jayadi tanah seluas 2.030 M² yang dikeluarkan oleh Kepala kantor Pertanahan

menurut ketentuan Peraturan pemerintah RI. Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada pasal 32 ayat (1) menjelaskan sebagai berikut :
"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";

Menimbang, bahwa bukti T.2 berupa fotokopi Surat Pernyataan jual beli merupakan Akta bawah tangan yang mempunyai nilai/ kualitas pembuktian sebagai bukti permulaan isinya menerangkan adanya penjualan tanah yang dilakukan H.M. Ruslan S.H. kepada H. Muhammad Amin Jayadi pada tanggal 30 April 2015 dengan uang sejumlah Rp. 182.000.000,- (seratus delapan puluh dua juta rupiah) dan penyerahan bidang tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are yang disaksikan oleh saksi-saksi sebagai syarat sahnya suatu perbuatan hukum;

Menimbang, bahwa bukti T.3 berupa fotokopi Surat Pernyataan Tukar Menukar merupakan Akta bawah tangan yang mempunyai nilai/ kualitas pembuktian sebagai bukti permulaan isinya menerangkan adanya transaksi tukar menukar tanah yang dilakukan oleh H. Muhammad Amin Jayadi dengan Umar dimana

H. Muhammad Amin Jayadi telah melaksanakan tukar menukar tanah sawah dengan ukuran seluas 1.200 M² dengan batas-batasnya

Hal. 43 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UMAR telah menerima tukar menukar tanah sawah dengan ukuran seluas 1.000 M² dengan batas-batasnya

Transaksi tukar menukar tersebut terjadi pada tahun 2015 yang disaksikan oleh saksi-saksi sebagai syarat sahnya suatu perbuatan hukum;

Menimbang, bahwa bukti T.4 berupa fotokopi Surat Pernyataan jual beli merupakan Akta bawah tangan yang mempunyai nilai/ kualitas pembuktian sebagai bukti permulaan isinya menerangkan adanya penjualan tanah yang dilakukan UMAR kepada Abdurahman pada tanggal 10 Agustus 2023 dengan uang sejumlah Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dan penyerahan bidang tanah seluas 200 M² atau 2 are yang disaksikan oleh saksi-saksi sebagai syarat sahnya suatu perbuatan hukum;

Menimbang, bahwa bukti T.5 berupa Fotokopi Sertikat Hak Milik No 01307 atas nama GUNARA tanah seluas 839 M² yang dikeluarkan oleh Kepala kantor Pertanahan

Menimbang, bahwa sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah beserta bangunanya yang selanjutnya sertifikat tanah sesuai pasal 1 ayat 20 berbunyi bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud pasal 19 ayat 2 huruf c uupa untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan dan sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemilik dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar

Menimbang, bahwa bukti T.6 berupa SPPT dan STTS atas nama AMAQ SAHDI atas bidang tanah seluas 7.450 M² yang menunjuk pada luas awal/ luas asal dari bidang tanah obyek sengketa 4 hanyalah mengenai bukti pembayaran atas pajak, hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur pada Pasal 1 Nomor 5 UU Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang telah diubah dengan undang-undang No. 12 tahun 1994 bahwa Surat Pembayaran Pemberitahuan Pajak Terhutang adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terhutang kepada wajib pajak. Hal tersebut juga sejalan dengan redaksi kalimat yang tertulis dipojok kanan atas lembar SPPT PBB bukan merupakan bukti

Hal. 44 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan hak. Maka menurut Majelis hakim bukti T.6 bukanlah merupakan bukti hak milik, akan tetapi merupakan kewajiban seseorang untuk membayar pajak terhadap tanah yang dikuasainya;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 4 Nomor 1 dalam Undang-Undang No. 12 tahun 1985 tentang pajak bumi dan bangunan yang telah diubah dengan UU No. 12 tahun 1994, bahwa yang dimaksud wajib pajak atau subyek paja kadalah orang atau badan hukum yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi dan/ memiliki menguasai dan atau memperoleh manfaat atas bangunan maka berdasarkan ketentuan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa subyek pajak yang membayar pajak tidak mutlak dikatakan sebagai pemilik tanah namun bisa juga orang/ badan hukum yang memanfaatkan tanah tersebut sehingga untuk menunjukkan kepemilikannya dibutuhkan alat bukti lain yang menunjukkan kepemilikannya;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahannya para Tergugat hanya mengajukan 1 (satu) orang saksi;

Menimbang, bahwa di dalam kitab fiqh mayoritas fuqoha menyebut alat bukti adalah al bayyinah, al ujjahal dal I dan al burh, albayyinah merupakan suatu bukti yang menjelaskan dalam pembuktian agar meyakinkan hakim yang dimaksud dengan yakin bahwa sesuatu yang ada berdasarkan kepada penyelidikan yang mendalam dalam sesuatu yang telah diyakini tidak akan lenyap kecuali datangnya keyakinan yang lain lebih kuat daripada keyakinan yang ada sebelumnya dan albayyinah secara etimologi berarti keterangan yaitu segala sesuatu yang dapat digunakan untuk menjelaskan yang Haq (benar) sedangkan terminologinya membuktikan suatu perkara dengan mengajukan alasan dengan memberikan dalil sampai batas yang meyakinkan sehingga hakim akan mendapat gambaran yang jelas, utuh dan terang terhadap peristiwa yang disengketakan

Menimbang, bahwa H. Riduan Syahrani berpendapat pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum kepada hakim yang memeriksa perkara guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang dikemukakan sedangkan Hasbie Assyidiqie berpendapat pembuktian adalah segala hal yang dapat menampakkan kebenaran baik ia merupakan saksi atau

Hal. 45 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuatu yang lain demikian halnya Ibnu al Qayyim al Jauziyah (tokoh fiqh mazhab Hambali) berpendapat pembuktian adalah segala sesuatu yang dapat digunakan untuk menjelaskan yang hak di depan majelis hakim baik berupa keterangan saksi dan berbagai indikasi yang dapat dijadikan pedoman oleh Hakim untuk mengembalikan hak kepada pemiliknya

Menimbang, bahwa dari pendapat ahli hukum tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan oleh majelis hakim bahwa substansi dari pembuktian adalah merekonstruksi peristiwa masa lampau menjadi sebuah kebenaran dengan menganalisa, menelaah dan menilai alat bukti yang disajikan untuk menemukan fakta hukum yang sebenarnya

Menimbang, bahwa sudikno mertokusumo memberikan beberapa pengertian membuktikan antara lain

1. Kata membuktikan dikenal dalam arti logis atau ilmiah membuktikan disini berarti memberi kepastian yang bersifat mutlak karena berlaku bagi setiap orang dan tidak memungkinkan adanya bukti lawan berdasarkan suatu aksioma yaitu asas-asas umum yang dikenal dalam ilmu pengetahuan dimungkinkan adanya pembuktian yang bersifat mutlak yang tidak memungkinkan adanya bukti lawan berdasarkan suatu aksioma bahwa dua garis yang sejajar tidak mungkin bersilang dapat dibuktikan bahwa dua kaki dari sebuah segitiga tidak mungkin sejajar terhadap pembuktian ini tidak dimungkinkan adanya bukti lawan kecuali pembuktian itu berlaku bagi setiap orang aksioma dihubungkan dengan logika dengan pengamatan yang diperoleh dari pengalaman sehingga diperoleh kesimpulan yang memberi kepastian bersifat mutlak
2. Kata membuktikan dikenal dalam arti konvensional membuktikan disini berarti juga memberi kepastian hanya saja bukan kepastian mutlak tetapi kepastian nisbi atau relatif saja sifatnya mempunyai tingkatan-tingkatan Kepastian yang didasarkan perasaan karena didasarkan atas perasaan maka bersifat intuitif dan disebut conviction intime
Kepastian yang didasarkan atas pertimbangan akal dan disebut conviction raisonnée

Hal. 46 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Membuktikan dalam arti yuridis pembuktian dalam artiyuridis hanya berlaku bagi pihak yang berperkara tidak menuju kepada kebenaran mutlak ada kemungkinan bahwa pengakuan, kesaksian atau surat itu tidak benar maka dimungkinkan adanya bukti lawan

Menimbang, bahwa secara formil alat bukti saksi harus mengacu kepada ketentuan Hukum Acara Perdata Umum yakni tidak ada hubungan keluarga sedarah dan keluarga semenda dari salah satu pihak menurut keturunan garis lurus, tidak ada hubungan kerja dengan salah satu pihak dengan menerima upah, kecuali undang-undang menentukan lain sesuai Pasal 171, 172, 175 RBg dan secara materiil alat bukti saksi harus bersumber dari apa yang dilihat, didengar secara langsung dan dialami sendiri dan isi dari keterangan tersebut saling bersesuaian dan terkait langsung dengan pokok sengketa, sesuai pasal 307 Rbg Jo. Pasal 1906 KUHPerdata, Pasal 308 Rbg Jo. Pasal 1907 KUH Perdata dan Pasal 309 Rbg Jo. Pasal 1908 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa dasar kekuatan pembuktian dengan saksi telah diatur sebagaimana pasal 1905 BW yang menerangkan bahwa keterangan dari seorang saksi saja, tanpa ada alat bukti yang lain tidak dianggap pembuktian yang cukup (unus testis nullus testis) dan unsur syarat materiil yang dianggap terbukti adalah harus didukung minimal 2 (dua) orang saksi (vide Pasal 306 R.Bg.) artinya keterangan seorang saksi saja tidak dianggap sah sebagai alat pembuktian karena tidak memenuhi syarat materiil

Menimbang, bahwa dalam menilai kebenaran keterangan saksi harus diperhatikan beberapa hal yaitu :

Persesuaian antara keterangan saksi yang satu dengan yang lainnya

Persesuaian antara keterangan saksi dengan alat bukti lainnya

Alasan yang mungkin digunakan oleh saksi untuk memberikan keterangan tertentu

Cara hidup dan kesusilaan saksi serta segala sesuatu yang dapat mempengaruhi keterangannya tersebut dapat dipercaya atau tidak

Menimbang, bahwa dalam hukum pembuktian status saksi adakalanya sebagai alat bukti dan ada juga menempati sebagai syarat hukum sekaligus syarat pembuktian, saksi sebagai syarat hukum sebab syarat pembuktian

Hal. 47 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah sekaligus tercakup (implisit) di dalam syarat hukum dengan kata lain segala saksi yang memenuhi syarat hukum otomatis memenuhi syarat pembuktian tetapi tidak sebaliknya, oleh karena itu sebagai syarat hukum batas minimal saksi dalam persaksian menurut perspektif hukum positif sebagaimana dalam ketentuan pasal 306 Rbg yaitu “saksi berjumlah sekurang-kurangnya 2 orang untuk kesaksian suatu peristiwa atau dikuatkan dengan alat bukti lain kecuali mengenai perkara perzinahan”

Obyek Sengketa tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are

Menimbang, bahwa pada prinsipnya para Tergugat mengakui obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat adalah merupakan harta bersama milik Penggugat dan H. Ruslan akan tetapi dalam klausulnya para Tergugat menyatakan bahwa H. Ruslan menjual tanah kepada Tergugat 1, kemudian Tergugat 1 menukar tanah kepada Tergugat 2 selanjutnya Tergugat 2 menjual sebagian kecil bidang tanah kepada Tergugat 3 dan Tergugat 4 dan penjualan tersebut sudah terjadi begitu lama tanpa ada pihak yang keberatan atau mempermasalahkan obyek tersebut maka para Tergugat harus membuktikan proses jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T.2 (fotokopi Surat Pernyataan jual beli) yang menjelaskan Adanya peralihan hak melalui proses jual beli pada tanggal 30 April 2015 yang dilakukan H.M. Ruslan selaku pihak penjual kepada H. Muhammad Amin Jayadi selaku pihak pembeli atas bidang tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are yang dibuat dihadapan Kepala Desa Dasan Baru disertai dengan 2 orang saksi sebagai syarat sahnya suatu perbuatan hukum dengan kesepakatan harga jual beli uang sejumlah Rp. 182.000.000,- (seratus delapan puluh dua juta rupiah) artinya transaksi jual beli dilakukan oleh H.M. Ruslan kepada H. Muhammad Amin Jayadi hanya dilakukan secara sepihak oleh H.M. Ruslan karena tidak melibatkan dan mengikutsertakan Penggugat dalam transaksi jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa secara substansi saksi Sapriadi bin Tawa hanya menjelaskan saksi sebagai pencari pembeli karena di suruh oleh almarhum H. Ruslan, berapa dijual tanah tersebut ke H. Muhamad Amin alias H. Nuramin saksi tidak tahu hanya sebatas mencari pembeli saja. Masalah harga dan

Hal. 48 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayarannya saksi tidak tahu, saksi tidak hadir pada saat pembelian dan pembayaran tersebut

Menimbang, bahwa keterangan saksi di atas menurut Majelis tidak bersumber pada pengetahuan, penglihatan dan pengalamannya saksi secara langsung karena saksi hanyalah merupakan makelar yang diminta untuk mencarikan pembeli saja sedangkan mengenai proses transaksi jual beli, pembelian maupun pembayaran, saksi tidak terlibat dan tidak ikut bertandatangan dalam transaksi jual beli tanah antara H.M. Ruslan dengan H. Muhammad Amin Jayadi sehingga saksi tidak dapat menjelaskan penjual, pembeli, obyek jual beli, nilai jual beli dan tahun penjualan serta lokasi transaksi jual beli;

Menimbang, bahwa dari bukti T.2 yang tidak dibantah kebenarannya oleh Penggugat maka terbukti menurut hukum obyek sengketa tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are pada tanggal 30 April 2011 telah dialihkan melalui proses jual beli oleh H.M. Ruslan kepada H. Muhammad Amin Jayadi dengan uang sejumlah 182.000.000,- (seratus delapan puluh dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa terkait penjualan tanah yang dilakukan oleh H.M. Ruslan kepada H. Muhammad Amin Jayadi sebagaimana bukti T.2 (Fotokopi Surat Pernyataan jual beli) menunjukkan bahwa Penggugat tidak hadir saat transaksi jual beli antara H.M. Ruslan dengan H. Muhammad Amin Jayadi, karena di dalam dokumen tersebut tidak termuat tanda tangan milik Penggugat dan dari bukti T.2 menunjukkan bahwa Penggugat tidak pernah dilibatkan danikutsertakan dalam transaksi jual beli tersebut sehingga dapat disimpulkan bahwa H.M. Ruslan telah menjual bidang tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are kedalam kekuasaan hak milik H. Muhammad Amin Jayadi secara sepihak dan secara melawan hukum tanpa klausul melibatkan Penggugat yang turut berhak atas obyek harta bersama tersebut, dengan demikian penjualan tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are yang dilakukan oleh H.M. Ruslan kedalam kekuasaan hak milik H. Muhammad Amin Jayadi adalah penjualan yang bertentangan dengan hukum karena telah menghilangkan hak dari Penggugat atas obyek harta bersama;

Hal. 49 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

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)



Menimbang, bahwa dasar Majelis Hakim menyatakan Penjualan tersebut dilakukan secara sepihak tanpa klausul melibatkan Penggugat/ Kuasa Hukum dengan argumentasi hukum bahwa :

Pertama Penjualan tanah yang dilakukan H.M. Ruslan kepada H. Muhammad Amin Jayadi terjadi pada tanggal 30 April 2015 tidak melibatkan dan mengikutsertakan Penggugat dalam transaksi jual beli tanah artinya penjualan atas bidang tanah sengketa yang dilakukan H.M. Ruslan dengan H. Muhammad Amin Jayadi terjadi tanpa izin dan sepengetahuan dari Penggugat;

Kedua Transaksi jual beli tanah antara H.M. Ruslan dengan H. Muhammad Amin Jayadi terjadi hanya dilakukan antara kedua belah pihak, Ketua RT, Kadus dan kades sedangkan Penggugat tidak hadir saat tanda tangan jual beli (vide bukti T.2)

Ketiga Transaksi jual beli tanah antara H.M. Ruslan dengan H. Muhammad Amin Jayadi sebagaimana termuat dalam dokumen Surat Pernyataan jual beli tidak tercantum nama Penggugat (MARYATI, S.pd) sebagai tanda persetujuan Penggugat dalam menjual tanah sengketa;

Menimbang, bahwa selama proses persidangan para Tergugat tidak pernah mengajukan bukti-bukti yang menunjukkan adanya penjualan tanah kepada H. Muhammad Amin Jayadi dilakukan secara bersama-sama oleh H.M. Ruslan dengan Penggugat dan juga tidak pula menunjukkan hasil penjualan atas tanah tersebut digunakan untuk kepentingan bersama ;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 92 kompilasi Hukum Islam Suami atau isteri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama dan berdasarkan fakta yang terungkap ternyata

H.M. Ruslan telah menjual bidang tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are kepada H. Muhammad Amin Jayadi tanpa sepengetahuan, persetujuan dan izin dari Penggugat digunakan untuk kepentingan pribadi, maka Majelis Hakim menetapkan penjualan tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are yang dilakukan oleh H.M. Ruslan kedalam kekuasaan hak milik H. Muhammad Amin Jayadi

Hal. 50 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepanjang menyangkut hak dan bagian Penggugat atas obyek tersebut yaitu bidang tanah seluas 504,5 M² adalah cacat yuridis;

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat tidak mampu membuktikan penjualan tanah yang dilakukan oleh H.M. Ruslan kepada H. Muhammad Amin Jayadi dengan melibatkan Penggugat sedangkan hasil penjualan tanah hanya dinikmati secara sepihak tanpa membagi kepada Penggugat maka penjualan tanah yang menyangkut hak dan bagian penggugat atas obyek tersebut adalah penjualan yang batal demi hukum sehingga konsekwensi yuridisnya separuh dari obyek tersebut yaitu separuh dari obyek 1.009 M² atau 10,09 are atau $\frac{1}{2} \times 1.009 \text{ M}^2$ yaitu bidang tanah seluas 504,5 M² yang merupakan hak dan bagian Penggugat harus dikembalikan oleh pihak ketiga kepada Penggugat

Menimbang, bahwa para Tergugat telah mengakui obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat adalah merupakan harta bersama akan tetapi dalam klausulnya para Tergugat menyatakan bahwa obyek sengketa tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are tersebut telah dilakukan tukar menukar tanah oleh H. Muhammad Amin Jayadi (Tergugat 1) kepada pihak lain yaitu kepada Tergugat 2 (UMAR) maka para Tergugat harus membuktikan proses tukar menukar antara Tergugat 1 (H. Muhammad Amin Jayadi) dengan Tergugat 2 (UMAR);

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T.3 (fotokopi Surat Pernyataan tukar menukar tanah) yang menjelaskan Adanya peralihan hak melalui proses tukar menukar tanah pada tahun 2015 yang dilakukan H. Muhammad Amin Jayadi (Tergugat 1) kepada pihak lain yaitu kepada Tergugat 2 (UMAR) dimana H. Muhammad Amin Jayadi telah melaksanakan tukar menukar tanah sawah dengan ukuran seluas 1.200 M² dengan batas-batasnya

UMAR telah menerima tukar menukar tanah sawah dengan ukuran seluas 1.000 M² dengan batas-batasnya yang disaksikan oleh saksi-saksi sebagai syarat sahnya suatu perbuatan hukum;

Menimbang, bahwa bukti T.3 adalah bukti yang cukup dijadikan dasar untuk membuktikan adanya peralihan hak milik melalui tukar menukar tanah antara Tergugat 1 (H. Muhammad Amin Jayadi) dengan Tergugat 2 (Umar) atas

Hal. 51 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah seluas 12 are dan bidang tanah seluas 10 are yang selanjutnya atas dasar peralihan tukar menukar tanah kemudian menjadi dasar dan legalitas penguasaan bagi Tergugat 2 (UMAR) atas bidang tanah seluas seluas 1.009 M² atau 10,09 are yang menunjuk pada obyek sengketa angka 4 yang digugat dalam perkara aquo

Menimbang, bahwa tukar menukar yang dilakukan oleh Tergugat 1 (H. Muhammad Amin Jayadi) dengan Tergugat 2 (Umar) atas bidang tanah seluas 12 are dan bidang tanah seluas 10 are yang selanjutnya atas dasar peralihan tukar menukar tanah kemudian menjadi dasar dan legalitas penguasaan bagi Tergugat 2 (UMAR) atas bidang tanah seluas seluas 1.009 M² atau 10,09 are yang menunjuk pada obyek sengketa angka 4 yang digugat dalam perkara aquo

telah sesuai menurut ketentuan hukum Artinya peralihan hak dengan cara tukar menukar barang yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan hukum yaitu telah sesuai dengan obyek yang disepakati dan dengan itikad yang baik, transaksi tukar menukar dilakukan di hadapan di saksikan oleh saksi-saksi sebagai syarat sahnya perbuatan hukum dan Tukar menukar bersifat riil yaitu satu pihak menyerahkan tanah untuk selamanya dan pihak yang lain menerima tanah tersebut selain itu juga telah memenuhi syarat-syarat peralihan hak atas tanah yaitu : Syarat Formil, sesuatu syarat yang harus ditempuh sesuai dengan prosedur dan syarat-syarat yang ditetapkan yaitu : Dibuat oleh atau di hadapan PPAT, Dipenuhi syarat administrasi lainnya seperti diserahkannya sertifikat asli bagi yang sudah bersertifikat, bukti lainnya pendaftaran tanah dan surat bukti lainnya (PBB, IMB), tukar menukar yang dilakukan oleh Tergugat 1 (H. Muhammad Amin Jayadi) dengan Tergugat 2 (Umar) tidak menghilangkan wujud obyek sengketa hanya saja terjadi pertukaran antara obyek yang satu dengan obyek yang lainnya dan masing-masing pihak baik Tergugat 1 (H. Muhammad Amin Jayadi) maupun Tergugat 2 (Umar) memiliki hak atas bidang-bidang tanah yang dikuasainya yang diperoleh dari cara tukar menukar tersebut dan transaksi tukar menukar telah memenuhi Syarat Materiil karena pihak yang menukar barang/ tanah in cassu Tergugat 1 (H. Muhammad Amin Jayadi) memiliki hak

Hal. 52 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah yang akan ditukarnya sementara Tergugat 2 (Umar) memiliki hak untuk menukar tanah yang merupakan hakmiliknya

Menimbang, bahwa Tergugat 1 (H. Muhammad Amin Jayadi) telah melakukan tukar menukar dengan Tergugat 2 (Umar) sesuai dengan tata cara, mekanisme dan prosedur hukum yang sah sebagaimana ketentuan hukum (terang dan tunai) dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa Tukar menukar yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan telah memenuhi syarat-syarat peralihan hak atas tanah yaitu Syarat Formil dan Syarat Materiil yaitu : Tergugat 1 (H. Muhammad Amin Jayadi) berhak untuk menukar tanah yang dikuasainya dan Tergugat 2 (Umar) adalah orang yang berhak untuk menukar hak atas tanah miliknya dan Tanah yang dilakukan tukar menukar tidak dalam keadaan sengketa/ tidak pernah pula dijamin/ tidak terikat dengan hak tanggungan atau tidak sedang disita oleh pihak bank dengan demikian transaksi tukar menukar tersebut dinyatakan sah dan memiliki daya kekuatan hukum mengikat, dengan sahnya tukar menukar barang/ tanah tersebut maka penguasaan Tergugat 2 (Umar) atas tanah miliknya yang menunjuk pada obyek sengketa angka 4 yang digugat dalam perkara aquo adalah penguasaan yang sah dan legal menurut hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum bahwa tanah seluas 10 are yang dahulunya adalah tanah milik Umar yang telah ditukarguling dengan tanah yang dikuasai oleh Tergugat 1 (H. Muhammad Amin Jayadi) tanah sengketa angka 4 dan penguasaan Tergugat 1 (H. Muhammad Amin Jayadi) atas tanah seluas 10 are yang diperolehnya dengan cara tukar menukar dengan UMAR adalah merupakan hak miliknya dan tidak melawan hukum dan tanah seluas 10 are saat ini telah berada dalam kekuasaan hak miliknya maka obyek tanah seluas 10 are yang dikuasainya adalah hak dan kewenangan yuridis dari Tergugat 1 (H. Muhammad Amin Jayadi);

Menimbang, bahwa oleh karena tanah obyek sengketa angka 4 adalah tanah yang diperoleh Tergugat 2 (UMAR) berdasarkan transaksi tukar menukar yang sah dengan Tergugat 1 (H. Muhammad Amin Jayadi) maka Majelis hakim menetapkan status obyek sengketa angka 4 adalah

Hal. 53 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan hak kepemilikan yang sah dari Tergugat 2 (UMAR) yang harus dilindungi oleh hukum dan undang-undang;

Menimbang, bahwa terlepas perolehan maupun penguasaan Tergugat 2 (Umar) atas obyek sengketa angka 4 berdasarkan peralihan tukar menukar yang sah akan tetapi didalam tanah obyek sengketa angka 4 ternyata terdapat/ tersangkut hak dan bagian Penggugat yang belum ia dapatkan atas hasil usaha maupun perolehan miliknya yang dijual secara melawan hukum oleh H. Ruslan maka obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat 2 (UMAR) sepanjang menyangkut bidang tanah seluas 504,5 M² yang menjadi hak dan bagian Penggugat harus dikembalikan oleh Tergugat 2 (UMAR) kepada Penggugat

Menimbang, bahwa in cassu Tergugat 2 (UMAR) memiliki kewajiban hukum untuk mengembalikan tanah seluas 504,5 M² yang menjadi hak dan bagian Penggugat sedangkan dalam perkara aquo Tergugat 2 (UMAR) adalah pihak yang terkena dampak kerugian akibat peralihan jual beli yang dilakukan oleh H. Ruslan dengan Tergugat 1 (H. Muhammad Amin Jayadi) sedangkan pihak yang harus memberi ganti rugi kepada Penggugat pada prinsipnya bukanlah Tergugat 2 (UMAR) akan tetapi Tergugat 1 (H. Muhammad Amin Jayadi) maka dengan demikian Tergugat 1 (H. Muhammad Amin Jayadi) haruslah dibebani tanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Tergugat 2 (UMAR) dengan cara Tergugat 1 (H. Muhammad Amin Jayadi) memberikan dan menyerahkan tanah miliknya seluas 504,5 M² kepada Tergugat 2 (UMAR);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan penjualan tanah oleh Tergugat 2 kepada Tergugat 3 (Abdurahman) atas bidang tanah seluas 200 M² atau 2 are, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan bukti T.4;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T.4 (fotokopi Surat Pernyataan jual beli tanah) yang menjelaskan Adanya peralihan hak melalui proses jual beli pada tahun 2015 yang dilakukan UMAR (Tergugat 2) kepada pihak lain yaitu kepada Tergugat 3 (ABDURAHMAN) atas bidang tanah seluas 200 M² atau 2 are yang dibuat dihadapan Kepala Desa Dasan Baru disertai dengan 2 orang

Hal. 54 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi sebagai syarat sahnya suatu perbuatan hukum dengan kesepakatan harga jual beli uang sejumlah Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.4 adalah bukti yang cukup dijadikan dasar untuk membuktikan adanya peralihan hak milik melalui jual beli tanah antara UMAR (Tergugat 2) dengan Tergugat 3 (ABDURAHMAN) atas bidang tanah seluas 2 are yang selanjutnya atas dasar peralihan jual beli tanah tersebut kemudian menjadi dasar dan legalitas penguasaan bagi Tergugat 3 (ABDURAHMAN) atas bidang tanah seluas seluas 200 M² atau 2 are yang menunjuk pada obyek sengketa angka 4 yang digugat dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa jual beli atas tanah seluas 2 are yang dilakukan oleh UMAR (Tergugat 2) dengan Tergugat 3 (ABDURAHMAN) telah sesuai menurut ketentuan hukum adat Artinya peralihan hak dengan cara Jual beli yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan hukum yaitu telah sesuai dengan obyek yang disepakati dan dengan itikad yang baik, transaksi jual beli bersifat riil yaitu satu pihak menyerahkan tanah untuk selamanya dan pihak yang lain menerima tanah tersebut selain itu juga telah memenuhi syarat-syarat peralihan hak atas tanah yaitu : Syarat Formil dan Syarat Materiil;

Menimbang, bahwa UMAR (Tergugat 2) telah melakukan jual beli dengan Tergugat 3 (ABDURAHMAN) selanjutnya pihak pembeli Tergugat 3 (ABDURAHMAN) menguasai dengan terbuka dan itikad baik dan peralihan tersebut sesuai dengan tata cara, mekanisme dan prosedur hukum yang sah sebagaimana ketentuan hukum adat (terang dan tunai) dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa Jual beli yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan telah memenuhi syarat-syarat peralihan hak atas tanah yaitu Syarat Formil dan Syarat Materiil yaitu : UMAR (Tergugat 2) berhak untuk menjual tanah yang dikuasainya seluas 2 are dan Tergugat 3 (ABDURAHMAN) adalah orang yang berhak untuk membeli hak atas tanah dan Tanah yang diperjualbelikan saat peristiwa jual beli tidak dalam keadaan sengketa/ tidak pernah pula dijaminkan/ tidak terikat dengan hak tanggungan atau tidak sedang disita oleh pihak bank dengan demikian

Hal. 55 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

transaksi jual beli antara UMAR (Tergugat 2) dengan Tergugat 3 (ABDURAHMAN) atas tanah seluas 2 are haruslah dinyatakan sah dan memiliki daya kekuatan hukum mengikat, dengan sahnya jual beli tanah tersebut maka penguasaan Tergugat 3 (ABDURAHMAN) atas tanah seluas 2 are yang menjadi satu kesatuan dengan tanah sengketa angka 4 adalah penguasaan yang sah dan legal menurut hukum

Menimbang, bahwa oleh karena peralihan jual beli antara UMAR (Tergugat 2) dengan Tergugat 3 (ABDURAHMAN) atas tanah seluas 2 are yang menunjuk pada satu kesatuan bidang tanah obyek sengketa angka 4 adalah peralihan jual beli yang sah Maka Majelis hakim menetapkan status tanah seluas 2 are adalah merupakan hak kepemilikan yang sah dari Tergugat 3 (ABDURAHMAN) yang harus dilindungi oleh hukum dan undang-undang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan penjualan tanah oleh Tergugat 2 kepada Tergugat 4 (Gunara) atas bidang tanah seluas 0,9 are atau 90 M², Majelis Hakim perlu mempertimbangkan bukti T.5;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T.5 (fotokopi SHM No.01307 atas nama GUNARA atas bidang tanah seluas 839 M² merupakan Akta Autentik yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna dan mengikat sebagaimana ketentuan dalam pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Juncto Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa produk akhir pendaftaran tanah adalah sertifikat hak atas tanah, sertifikat mempunyai fungsi utama sebagai alat pembuktian yang kuat, sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, dengan kepastian hukum tersebut dapat diberi perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;

- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 01307 tertera Sertifikat Hak Milik atas nama Gunara hal ini menunjukkan bahwa secara hukum pemegang hak atas tanah seluas 839 M² merupakan hak milik Gunara;

Hal. 56 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagaimana penjelasan para Tergugat di persidangan semula Gunara (Tergugat 4) telah memiliki bidang tanah atas obyek tersebut kemudian memperoleh tambahan bidang tanah seluas 0,9 are (90 M²) yang berasal dari peralihan jual beli dengan Tergugat 2 sehingga tanah tersebut memiliki luas 839 M²
- Bahwa selanjutnya berdasarkan peralihan jual beli antara Tergugat 2 dengan Gunara atas bidang tanah seluas 0,9 are (90 M²) kemudian barulah diajukan permohonan penerbitan SHM kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Tengah sehingga luas keseluruhan menjadi tanah seluas 839 M²
- Bahwa bidang tanah tanah seluas 0,9 are (90 M²) yang termasuk dalam satu kesatuan tanah seluas 839 M² hingga saat ini masih tertera pemegang hak milik atas nama GUNARA (Tergugat 4) dan sebagai subyek hak milik atas tanah tersebut hingga saat ini tanah masih utuh dan tidak pernah terhapus kepemilikannya dan tanah seluas 839 M² tidak pernah pula dijaminkan/ tidak terikat dengan hak tanggungan atau tidak sedang disita oleh pihak bank dan tetap dalam keadaan semula (status aquo) berstatus sebagai hak milik Tergugat 4/ GUNARA;

Menimbang, bahwa bukti berupa Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor 01307 merupakan bukti surat yang kuat mempunyai nilai mengikat dan sempurna

Bahwa yang dimaksud mengikat adalah (bindende) adalah alat bukti tersebut harus dipercaya oleh siapapun (termasuk hakim) dan harus dianggap benar selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan sebaliknya;

Bahwa yang dimaksud sempurna (volledig) adalah bukti surat tersebut tidak perlu suatu bukti penambahan pembuktian/ bukti tambahan;

Menimbang, bahwa bukti T.5 pada prinsipnya telah cukup membuktikan obyek sengketa tanah seluas 0,9 are (90 M²) yang menjadi satu kesatuan tanah seluas 839 M² sebagai hak milik Tergugat 4 (GUNARA) berdasarkan peralihan jual beli yang sah, selanjutnya Majelis Hakim menetapkan obyek sengketa tanah seluas 0,9 are (90 M²) yang menjadi satu kesatuan tanah seluas 839 M² sebagai hak milik Tergugat 4 (GUNARA)

Hal. 57 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa jual beli atas tanah seluas 0,9 are (90 M²) yang dilakukan oleh UMAR (Tergugat 2) dengan Tergugat 4 (GUNARA) telah sesuai menurut ketentuan hukum adat Artinya peralihan hak dengan cara Jual beli yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan hukum yaitu telah sesuai dengan obyek yang disepakati dan dengan itikad yang baik, transaksi jual beli bersifat riil yaitu satu pihak menyerahkan tanah untuk selamanya dan pihak yang lain menerima tanah tersebut selain itu juga telah memenuhi syarat-syarat peralihan hak atas tanah yaitu : Syarat Formil dan Syarat Materiil;

Menimbang, bahwa UMAR (Tergugat 2) telah melakukan jual beli dengan Tergugat 4 (GUNARA) selanjutnya pihak pembeli Tergugat 4 (GUNARA) menguasai dengan terbuka dan itikad baik dan peralihan tersebut sesuai dengan tata cara, mekanisme dan prosedur hukum yang sah sebagaimana ketentuan hukum adat (terang dan tunai) dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa Jual beli yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan telah memenuhi syarat-syarat peralihan hak atas tanah yaitu Syarat Formil dan Syarat Materiil yaitu : UMAR (Tergugat 2) berhak untuk menjual tanah yang dikuasainya seluas 0,9 are (90 M²) dan Tergugat 4 (GUNARA) adalah orang yang berhak untuk membeli hak atas tanah dan Tanah yang diperjualbelikan saat peristiwa jual beli tidak dalam keadaan sengketa/ tidak pernah pula dijaminkan/ tidak terikat dengan hak tanggungan atau tidak sedang disita oleh pihak bank dengan demikian transaksi jual beli antara UMAR (Tergugat 2) dengan Tergugat 4 (GUNARA) atas tanah seluas 0,9 are (90 M²) haruslah dinyatakan sah dan memiliki daya kekuatan hukum mengikat, dengan sahnya jual beli tanah tersebut maka penguasaan Tergugat 4 (GUNARA) atas tanah seluas 0,9 are (90 M²) yang menjadi satu kesatuan dengan tanah sengketa angka 4 adalah penguasaan yang sah dan legal menurut hukum

Menimbang, bahwa oleh karena peralihan jual beli antara UMAR (Tergugat 2) dengan Tergugat 4 (GUNARA) atas tanah seluas 0,9 are (90 M²) yang menunjuk pada satu kesatuan bidang tanah obyek sengketa angka 4

Hal. 58 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah peralihan jual beli yang sah Maka Majelis hakim menetapkan status tanah seluas 0,9 are (90 M²) adalah merupakan hak kepemilikan yang sah dari Tergugat 4 (GUNARA) yang harus dilindungi oleh hukum dan undang-undang;

Menimbang, bahwa untuk menilai syarat materiil dari klasifikasi keterangan saksi Tergugat di atas, Majelis Hakim harus bepegang pada 3 (tiga) unsur syarat materiil keterangan saksi, yakni keterangannya berdasarkan alasan dan pengetahuan, relevan dengan pokok perkara dan saling bersesuaian. Selanjutnya dari ketiga unsur syarat materiil tersebut yang dianggap terbukti adalah harus didukung minimal 2 (dua) orang saksi (vide Pasal 306 R.Bg.). Selain itu, dalam hukum pembuktian (vide Pasal 307 R.Bg.) juga menentukan bahwa nilai daya bukti terhadap keterangan saksi-saksi adalah bersifat bebas, artinya hakim bebas untuk menerima atau menolak keterangan saksi-saksi yang diajukan pihak;

Menimbang, bahwa dari klasifikasi materi keterangan saksi yang diuraikan serta didasarkan pada unsur-unsur syarat materiil penilaian bukti saksi tersebut di atas, Majelis Hakim menilai dari aspek materiil bahwa keterangan saksi para Tergugat ternyata tidak mampu melumpuhkan dalil-dalil gugatan Penggugat tentang keberadaan obyek harta bersama dan tidak mampu membuktikan penjualan dilakukan atas persetujuan dengan Penggugat akan tetapi sebaliknya menegaskan penjualan yang dilakukan oleh H.M. Ruslan kepada Tergugat 1 (H. Muhammad Amin Jayadi) atas tanah yang menjadi obyek harta bersama adalah penjualan yang dilakukan secara melawan hukum sehingga menghilangkan, merampas dan merugikan Penggugat yang turut berhak atas obyek harta bersama tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan serangkaian pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas maka satu sisi para Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya sedangkan disisi lain Penggugat/ Kuasa Hukum telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya terkait status hukum kepemilikan obyek sengketa angka 4 berupa sebidang tanah sawah seluas 1.009 M² atau 10,09 are yang terletak di Subak Siluman, Desa Dasan baru Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok

Hal. 59 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tengah dengan batas-batas sebagaimana dalam gugatan adalah harta bersama Penggugat dan H.M. Ruslan yang hingga saat ini belum pernah dilakukan pembagian harta bersama;

Menimbang, bahwa guna menambah keyakinan Majelis Hakim terhadap luas, ukuran dan batas-batas obyek sengketa angka 4, maka Majelis Hakim memandang perlu untuk melakukan Pemeriksaan Setempat (*descente*), hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 180 R.Bg., untuk kepentingan dimaksud maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*descente*) pada hari Jumat tanggal 17 Mei 2024;

Menimbang, bahwa terhadap pemeriksaan setempat (*descente*) meskipun tidak termasuk alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 284 Rbg Jo. Pasal 1866 KUH Perdata, namun pemeriksaan setempat, menjadi penting untuk memberikan kejelasan dan kepastian tentang lokasi, ukuran, dan batas-batas obyek sengketa dan atau memperjelas obyek gugatan lainnya, serta menghindari Obyek sengketa yang dieksekusi tidak jelas dan tidak pasti sehingga hasil pemeriksaan setempat (*descente*) berguna sebagai dasar pertimbangan oleh hakim dalam mengabulkan atau menolak gugatan yang diajukan agar putusan tidak kabur (*obscur libel*), sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI nomor 19 K/Ag/2014, tanggal 13 Maret 2014 yang menegaskan bahwa *"tujuan pemeriksaan setempat selain untuk kepastian hukum juga berfungsi untuk membantu hakim dalam membuat pertimbangan guna menentukan luas obyek sengketa termasuk batas-batasnya bila terjadi perbedaan tentang batas dan ukuran antara gugatan dengan hasil descente maka yang dijadikan amar putusan adalah hasil descente"* demikian halnya sejalan dengan putusan Mahkamah Agung RI nomor 1479 K/Sip/1983 tanggal 20 Desember 1984 *"Bahwa hakim atau pengadilan dapat menetapkan luas tanah terperkara berdasarkan hasil pemeriksaan setempat sedangkan mengenai batas-batas tidak begitu relevan sebab menurut pengalaman sering terjadi perubahan perbatasan tanah sebagai akibat dari peralihan hak milik atas tanah dari pemegang semula kepada pemilik baru (vide putusan Mahkamah Agung RI No. 1777 K/ Sip/1983 tanggal 17 Januari 1985 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 3197 K/Sip/1983 tanggal 9 Februari 1985) maka hasil*

Hal. 60 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar atau fakta menentukan luas obyek sengketa dan sebagai dasar pertimbangan dalam putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap luas, ukuran dan batas-batas obyek sengketa angka 4 (Obyek Tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are), maka Majelis Hakim berpedoman pada luas, ukuran dan batas-batas obyek sengketa sebagaimana hasil pemeriksaan setempat (*descente*) yang merupakan bagian dari pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan serangkaian pertimbangan-pertimbangan serta analisa terhadap seluruh alat bukti tulis (surat) dan (saksi), baik yang diajukan Penggugat/ Kuasa Hukum maupun para Tergugat yang telah diuraikan di atas, serta diperkuat dengan hasil pemeriksaan setempat (*decente*), Majelis Hakim telah menemukan fakta-fakta hukum di persidangan yang terkait pokok gugatan harta bersama dengan susunan fakta-fakta persidangan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan H.M . Ruslan merupakan pasangan suami isteri yang menikah secara hukum Islam pada tanggal 25 April 1991 yang perkawinannya tercatat di KUA Kecamatan Kopang, kabupaten Lombok Tengah, dan telah putus perkawinannya berdasarkan Kutipan Akta Kematian pada tanggal 7 November 2022;
2. Bahwa, Penggugat dan H.M. Ruslan selama terikat perkawinan mempunyai harta bersama berupa sebidang tanah sawah seluas 1.209 M² atau 12,09 are yang terletak di Subak Siluman, Desa Dasan baru Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Timur : Sawah Gunare
Sebelah Barat : Rumah Abdurahman, Rumah Rumilan, Rumah Saihul
Sebelah Selatan : Sawah Amaq Marzuki dan Sawah Ibu Raihun
Sebelah Utara : Jalan Desa
3. Bahwa bidang tanah seluas 200 M² atau 2 are yang menjadi satu kesatuan dengan tanah seluas 1.209 M² atau 12,09 are telah dijual secara bersama-sama oleh HM. Ruslan dan Penggugat kepada pihak pembeli selanjutnya pihak ketiga menguasai bidang tanah seluas 200 M² atau 2 are dengan itikad baik

Hal. 61 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sisa bidang tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are yang menunjuk pada obyek sengketa angka 4 secara keseluruhan telah dijual secara sepihak dan melawan hukum oleh H.M. Ruslan kepada pihak pembeli (Tergugat 1/ H. Muhammad Amin Jayadi) tanpa klausul melibatkan Penggugat yang turut berhak atas harta bersama sehingga menghilangkan, merampas dan merugikan Penggugat
5. Bahwa penjualan yang dilakukan secara sepihak dan melawan hukum oleh Tergugat 1 kepada pihak pembeli (Tergugat 1/ H. Muhammad Amin Jayadi) sepanjang menyangkut hak dan bagian Penggugat atas bidang tanah seluas 504,5 M² yang menjadi satu kesatuan dengan obyek sengketa angka 4 adalah batal demi hukum sehingga status tanah obyek sengketa tanah seluas 504,5 M² yang menjadi satu kesatuan dengan tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are dikembalikan kedalam keadaan semula status aquo sebagai harta bersama Penggugat dan H.M. Ruslan yang menjadi hak dan bagian Penggugat;
6. Bahwa bidang tanah seluas 504,5 M² yang menjadi satu kesatuan dengan obyek sengketa angka 4 yang saat ini berada pada Penguasaan Tergugat 2 berdasarkan peralihan hak melalui tukar menukar tanah dari Tergugat 1 harus dikembalikan dan diserahkan Tergugat 2 kepada Penggugat
7. Bahwa bidang tanah seluas 504,5 M² yang saat ini berada pada penguasaan Tergugat 1 berdasarkan peralihan hak melalui tukar menukar tanah dari tergugat 2 harus dikembalikan dan diserahkan Tergugat 1 kepada Tergugat 2
8. Bahwa bidang tanah seluas 2 are saat ini dikuasai oleh Tergugat 3 (Abdurahman) dan bidang tanah seluas 0,9 are (90 M²) saat ini dikuasai oleh Tergugat 4 (GUNARA) yang diperoleh berdasarkan peralihan jual beli dari Tergugat 2 (Umar) selanjutnya ditetapkan sebagai hak kepemilikan yang sah dari Tergugat 3 (Abdurahman) dan Tergugat 4 (GUNARA);
Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan memberikan batasan dan ruang lingkup terbentuknya harta bersama;
Menimbang, bahwa ketentuan harta bersama diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan :
 1. Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama

Hal. 62 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Menimbang, bahwa dari ketentuan di atas maka yang dapat dikategorikan sebagai harta bersama adalah harta benda yang diperoleh selama perkawinan berlangsung baik oleh istri ataupun suami atau oleh keduanya secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa mengacu peraturan yang tersebut di atas dan Yurisprudensi telah menentukan segala harta yang diperoleh selama perkawinan dengan sendirinya menurut hukum menjadi harta bersama, maka patokan pertama untuk menentukan apakah sesuatu barang termasuk obyek harta bersama atau tidak, ditentukan pada saat pembelian artinya apa saja yang dibeli selama perkawinan berlangsung secara otomatis menjadi harta bersama, tidak menjadi soal siapa diantara suami atau isteri yang membeli, juga tidak menjadi masalah atas nama isteri atau suami itu terdaftar, juga tidak peduli apakah harta itu terletak dimanapun yang penting harta itu dibeli dalam perkawinan dengan sendirinya menurut hukum menjadi obyek harta bersama;

Menimbang, bahwa dari ketentuan di atas maka yang dapat dikategorikan sebagai harta bawaan adalah harta yang diperoleh sebelum terjadi perkawinan, atau harta benda yang diperoleh suami isteri sebagai hadiah atau warisan dan harta bawaan tersebut dikuasai oleh masing-masing pihak (suami isteri) dan tidak menjadi harta bersama sepanjang para pihak tidak menentukan lain;

Menimbang, bahwa dari definisi harta bersama dan harta bawaan di atas, maka harta apapun yang diberikan suami atau isteri atau yang diperoleh kedua belah pihak dalam masa pernikahan adalah menjadi harta bersama, kecuali dapat dibuktikan bahwa pembelian harta benda tersebut berasal dari uang yang diperoleh dari harta bawaan;

Menimbang, bahwa dari definisi harta bersama dan harta bawaan di atas, maka harta apapun yang diberikan suami atau isteri atau yang diperoleh kedua belah pihak sebelum pernikahan bukanlah menjadi harta bersama demikian juga sebaliknya, harta apapun yang diperoleh setelah perceraian

Hal. 63 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukanlah sebagai harta bersama, kecuali dapat dibuktikan bahwa pembelian harta benda tersebut berasal dari uang yang diperoleh selama perkawinan berlangsung:

Menimbang, bahwa oleh karena telah dibuktikan secara yuridis formil dan yuridis materiil total sisa sebidang tanah sawah seluas 1.009 M² atau 10,09 are yang terletak di Subak Siluman, Desa Dasan baru Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah berasal dari hasil usaha bersama Penggugat dan H.M. Ruslan dan diperoleh dalam masa perkawinan maka harta itu mutlak menjadi milik bersama dan melekat mejadi obyek harta bersama yang selanjutnya dibagi sama bagian kepada Penggugat dan h.M. Ruslan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dibuktikan secara yuridis formil dan yuridis materiil sebidang tanah sawah seluas 1.009 M² atau 10,09 are yang terletak di Subak Siluman, Desa Dasan baru Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah telah dijual keseluruhan secara sepihak dan melawan hukum oleh H.M. Ruslan kepada Tergugat 1, selanjutnya Tergugat 1 mengalihkan dengan cara tukar menukar tanah dengan Tergugat 2 maka separuh obyek harta bersama yang menjadi hak dan bagian Penggugat harus dikembalikan dan serahkan oleh pihak ketiga in cassu (Tergugat 2) kepada Penggugat

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka obyek sengketa tanah seluas 504,5 M² adalah merupakan separuh harta bersama yang menjadi hak dan bagian Penggugat;

A. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan perkara gugatan harta bersama yang tersangkut sengketa hak milik berdasarkan adanya peralihan melalui jual beli maupun tukar menukar:

Menimbang, bahwa kewenangan memeriksa dan mengadili suatu perkara ditentukan oleh jenis perkara yang diajukan oleh para pihak dikarenakan jenis perkara pokoknya adalah perkara gugatan harta bersama sedangkan mengenai adanya peralihan hak melalui jual beli merupakan assesoir, maka perkara gugatan harta bersama menjadi Kewenangan Absolut Pengadilan Agama;

Hal. 64 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang dimaksud jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut;

Menimbang, bahwa khusus mengenai jual beli yang obyeknya adalah tanah telah diatur tersendiri di dalam PP. Nomor 10 tahun 1961 (sekarang PP No. 24 tahun 1997) yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 dimana di dalam Pasal 19 PP. Nomor 10 tahun 1961 diatur bahwa jual beli atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan hak atas tanah tersebut berpindah pada saat dibuatnya akta dimuka pejabat tersebut;

Menimbang, bahwa syarat sahnya jual beli hak atas tanah atau hak milik untuk kepentingan pemindahan haknya terdiri dari 2 (dua) yaitu syarat Formil dan Syarat Materiil;

1. Syarat Formil dalam jual beli hak atas tanah meliputi tentang pembuktian bidang akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli dan dibuat oleh pejabat yang berwenang membuat akta tersebut
2. Syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah tertuju pada subyek dan hak yang akan diperjual belikan dan pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah itu dan syarat pembeli selaku pemegang hak baru maka pembeli hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang menentukan bahwa obyek jual beli tersebut merupakan hak milik maka subyek yang dapat membeli adalah perorangan, Warga Negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial

Menimbang, bahwa jual beli telah ditentukan secara spesifik dalam hukum Islam yang secara bahasa diartikan mengambil dan memberikan sesuatu sedangkan dari segi terminologi transaksi tukar menukar yang berkonsekuensi beralihnya suatu kepemilikan dan hal tersebut dapat terlaksana dengan akad baik berupa ucapan dan perbuatan dan Islam

Hal. 65 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mensyariatkan jual beli dengan dalil yang berasal dari Alquran, Sunnah, Ijma' dan Qiyas (analogi) sebagaimana firman Allah Swt :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: "Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan Riba";

Hadist Rasulullah Saw :

فبيعوا كيف شئتم اذا كان يد ابيد

Artinya: "Maka juallah sesuka kalian namun harus langsung diserahkan/ secara kontan"(H.R. Muslim)

Syarat Jual beli :

1. Penjual dan pembeli melakukan jual beli dengan ridha dan sukarela tanpa paksaan;
2. Cakap dan berkompeten yakni seorang mukallaf dan rasyid;

Obyek jual beli :

1. Merupakan barang suci dan bermanfaat,
2. Hak milik penuh/ bukan milik orang lain
3. Obyek berupa benda tidak bergerak maupun bergerak yang dapat diserahkan;
4. Jumlah pembayaran diketahui secara jelas oleh kedua belah pihak
5. Barang tidak dalam keadaan cacat/ aib;

B. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan perihal penjualan obyek sengketa angka 4 tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are yang dilakukan oleh H.M.Ruslan kepada Tergugat 1/ H. Muhammad Amin Jayadi yang kemudian Tergugat 1 melakukan Tukar menukar tanah dengan Tergugat 2 selanjutnya Tergugat 2 menguasai tanah obyek sengketa angka 4;

Menimbang, berdasarkan fakta hukum tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are yang termasuk dalam obyek harta bersama Penggugat dan H.M. Ruslan saat ini dikuasai oleh pihak ketiga in cassu Tergugat 2 (Umar)

Hal. 66 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diperolehnya berdasarkan tukar menukar tanah dari Tergugat 1/ H. Muhammad Amin Jayadi yang semula Tergugat 1 mendapatkan tanah tersebut berdasarkan peralihan jual beli dengan H.M. Ruslan;

Menimbang, bahwa dalam gugatan perkara aquo pihak pembeli (H. Muhammad Amin Jayadi) maupun pihak ketiga (UMAR) telah dijadikan subyek hukum dalam gugatan dan diletakkan kedudukannya sebagai Tergugat 1 dan Tergugat 2 dalam rangka membela hak dan kepentingan hukumnya di hadapan persidangan dan berdasarkan pembuktian di persidangan tersimpul fakta hukum bahwa pihak pembeli Tergugat 1/ H. Muhammad Amin Jayadi semula memperoleh jual beli dari H.M. Ruslan kemudian melakukan tukar menukar tanah dengan Tergugat 2 sehingga Tergugat 2 adalah merupakan pihak ketiga yang secara aktif menguasai bidang tanah obyek sengketa angka 4 seluas 1.009 M² atau 10,09 are;

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang aktif menguasai obyek sengketa angka 4 bidang tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are maka merupakan kewajiban hukum bagi Penggugat untuk menarik Tergugat 1 maupun Tergugat 2 yang secara aktif menguasai bidang tanah sengketa seluas 1.009 M² atau 10,09 are dan adapun yang ditarik oleh Penggugat/ Kuasa Hukum dan dijadikan sebagai subyek gugatan dalam perkara aquo sebagai pihak Tergugat 1 dan 2 adalah H. Muhammad Amin Jayadi dan UMAR maka penarikan seseorang dalam gugatan tidak lain dimaksudkan agar pihak pembeli baik (H. Muhammad Amin Jayadi) maupun pihak penukar (Umar) dapat hadir di persidangan guna mempertahankan kepentingannya terkait penguasaan riil terhadap bidang tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are (obyek yang diperjualbelikan maupun dilakukan tukar menukar tanah) sehingga dapat menjelaskan dan membuktikan terkait peristiwa jual beli yang dilakukan antara pihak penjual (H.M. ruslan) dengan pembeli (H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1) maupun penukar tanah (UMAR/ Tergugat 2) dan dapat pula menjelaskan terkait obyek yang menjadi transaksi jual beli maupun obyek yang menjadi transaksi tukar menukar apakah sebelum melakukan transaksi jual beli maupun tukar menukar tanah pihak pembeli (H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat

Hal. 67 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1) maupun pihak penukar (UMAR/ Tergugat 2) telah melakukan penelitian dan penelusuran terkait status hukum tanah maupun status kepemilikan atas obyek sengketa karena hal tersebut merupakan kewajiban yang berkaitan dengan prinsip kejujuran, keterbukaan dan kehati-hatian dalam melakukan jual beli;

Menimbang, bahwa transaksi jual beli yang dilakukan oleh pihak pembeli (H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1) dengan pihak penjual (H.M. Ruslan) terjadi pada tanggal 30 April 2015 yang kemudian Tergugat 1 melakukan transaksi tukar menukar tanah dengan Umar/Tergugat 2 ternyata terjadi pada tahun 2015 tanpa klausul melibatkan Penggugat yang memiliki hak atas obyek sengketa dan pihak ketiga (H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1) maupun pihak penukar (UMAR/ Tergugat 2) telah menguasai tanah tersebut maka penjualan atas tanah yang dilakukan oleh H. Ruslan kepada (H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1) adalah penjualan yang batal demi hukum sepanjang penjualan yang menyangkut hak dan bagian Penggugat yaitu bidang tanah seluas 504,5 M² karena saat transaksi jual beli tanah Penggugat tidak pernahikutsertakan atau dilibatkan dalam transaksi jual beli dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh H.M. Ruslan dengan Tergugat 1 yang selanjutnya Tergugat 1 melakukan tukar menukar dengan tergugat 2 adalah penjualan yang nyata-nyata melawan hukum;

Menimbang, bahwa jual beli atas bidang tanah yang dilakukan oleh H.M. Ruslan dengan pihak pembeli (H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1) ternyata tidak memenuhi syarat formil maupun syarat materil juga tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif serta dilakukan tanpa persetujuan Penggugat dan senyatanya pihak pembeli (H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1) sudah ceroboh dalam melakukan jual beli karena saat transaksi jual beli Penggugat tidak dilibatkan dalam transaksi jual beli selain itu pihak pembeli (H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1) tidak mengecek status hukum kepemilikan tanah maupun status hukum tanah yang menjadi obyek diperjualbelikan yang ternyata merupakan obyek harta bersama yang belum dibagikan kepada

Hal. 68 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat maupun H.M. Ruslan maka pembeli yang demikian tidak layak untuk mendapatkan perlindungan hukum sehingga pembeli (H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1) maupun penukar tanah (UMAR/ Tergugat 2) yang menguasai tanah harus dihukum untuk mengembalikan keadaan tanah dalam keadaan semula (status aquo), apalagi saat transaksi jual beli mulai dari pembayaran hingga pelunasan pihak pembeli (H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1) dan penukar tanah (UMAR/ Tergugat 2) sedang berhadapan dengan penjual yang nyata-nyata bukan satu-satunya pemilik yang berhak atas tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are (obyek yang diperjualbelikan maupun dilakukan tukar menukar tanah) karena didalam harta tersebut tersangkut hak milik Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum di persidangan bahwa penjualan atas tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are adalah transaksi jual beli yang dilakukan antara H.M. RUSLAN dengan pihak ketiga (H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1) dimana pihak ketiga (H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1) telah melakukan pembayaran sejumlah uang dan H.M. Ruslan telah melakukan penyerahan fisik atas obyek yang diperjualbelikan selanjutnya dikuasai oleh pihak pembeli (H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1) yang kemudian menukar tanah dengan UMAR (Tergugat 2) ;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum di persidangan terungkap bahwa transaksi jual beli yang dilakukan antara H.M. Ruslan dengan H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 yang kemudian Tergugat 1 melakukan transaksi tukar menukar tanah dengan Umar/Tergugat 2 atas bidang tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are Ternyata penjualan-penjualan tanah tersebut terjadi tanpa diketahui dan dihadiri oleh Penggugat, maka penjualan yang dilakukan oleh H.M. Ruslan atas tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are adalah penjualan yang dilakukan secara diam-diam dengan cara melawan hukum, tanpa izin dan tanpa persetujuan dari Penggugat sehingga menghilangkan dan melenyapkan wujud eksistensi harta bersama dan digunakan untuk kepentingan sepihak tanpa klausul melibatkan Penggugat yang turut berhak atas obyek harta bersama;

Hal. 69 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Menimbang, bahwa terhadap keberadaan tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are sebagai harta bersama Penggugat dan H.M. Ruslan maka kiranya jelas status tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are adalah milik bersama (*mede gebonden eigendom*) dan peralihan atas haknya pun harus atas persetujuan bersama;

Menimbang, bahwa mengenai bidang tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are sebagai harta bersama maka yang memiliki hak atas tanah tersebut adalah Penggugat dan H.M. RUSLAN, karena obyek tersebut diperoleh dari hasil usaha bersama selama dalam perkawinan Penggugat dan H.M.RUSLAN sehingga jatuh pada kekuasaan hak milik bersama atas semua barang, asset baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak begitupula semua hak dan kewajiban yang melekat atas obyek harta bersama tersebut karena itu penjualan atas obyek harta bersama harus dilakukan dengan melibatkan Penggugat;

Menimbang, bahwa ternyata H.M.RUSLAN telah menjual bidang tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are kepada H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 yang kemudian Tergugat 1 melakukan transaksi tukar menukar tanah dengan Umar/Tergugat 2 sedangkan H.M.RUSLAN tidak memiliki hak tanpa persetujuan dari Penggugat untuk menjual obyek sengketa tersebut maka perbuatan H.M.RUSLAN tersebut adalah tanpa titel hukum yang sah dan oleh karenanya merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa penjualan obyek yang menjadi harta bersama yang dilakukan oleh H.M.RUSLAN kepada H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 yang kemudian Tergugat 1 melakukan transaksi tukar menukar tanah dengan Umar/Tergugat 2 adalah penjualan yang dilakukan secara diam-diam dengan cara melawan hukum, tanpa izin dan tanpa persetujuan dari Penggugat sehingga menghilangkan dan melenyapkan wujud eksistensi harta bersama dan digunakan untuk kepentingan sepihak tanpa klausul melibatkan Penggugat adalah tindakan yang bertentangan dengan hukum Islam karena penjualan harta bersama tersebut menghilangkan hak dari Penggugat;

Hal. 70 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Menimbang, bahwa pada dasarnya dalam jual beli tanah sama dengan jual beli pada umumnya yang secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual dan dalam hal jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain;

Menimbang, bahwa jual beli harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yaitu jual beli telah lunas atau tunai sesuai dengan harga yang disepakati dan dengan itikad yang baik, jual beli dilakukan di hadapan PPAT dan jual beli bersifat riil yaitu satu pihak menyerahkan tanah untuk selamanya dan pihak yang lain menerima tanah tersebut selain itu juga harus memenuhi syarat-syarat peralihan hak atas tanah yaitu :

Syarat Formil, sesuatu syarat yang harus ditempuh sesuai dengan prosedur dan syarat-syarat yang ditetapkan yaitu :

Dibuat oleh atau di hadapan PPAT

Dipenuhi syarat administrasi lainnya seperti diserahkannya sertifikatasli bagi yang sudah bersertifikat, bukti lainnya pendaftaran tanah dan surat bukti lainnya (PBB, IMB);

Syarat Materiil yaitu :

Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya;

Pembeli adalah orang yang berhak untuk membeli hak atas tanah yang akan dibelinya

Tanah yang dijual tidak dalam keadaan sengketa;

Menimbang, bahwa penjualan tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are yang dilakukan H.M. Ruslan kepada H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 yang kemudian Tergugat 1 melakukan transaksi tukar menukar tanah dengan Umar/Tergugat 2 adalah penjualan yang dilakukan secara melawan hukum sebab satu sisi status hukum tanah aquo dan keberadaan status kepemilikan hak atas tanah aquo pihak penjual in Cassu (H.M. RUSLAN) hanyalah boleh menjual $\frac{1}{2}$ bagian dari harta bersama yang menjadi haknya karena $\frac{1}{2}$ bagian lagi menjadi hak dan

Hal. 71 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian Penggugat dan disisi lain H.M.RUSLAN bukanlah satu-satunya sebagai pemilik yang berhak atas bidang tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are karena tersangkut hak milik dari Penggugat dan disisi lain pembeli adalah pembeli yang melakukan jual beli dengan ceroboh karena transaksi jual beli dilakukan secara sepihak tanpa melibatkan Penggugat apalagi pembeli senyatanya telah mengetahui bahwa ia berhadapan dengan penjual yang tidak berhak atas seluruh bidang-bidang tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are akan tetapi berhadapan dengan penjual yang hanya berhak atas sebagian dari obyek tersebut tetapi ia tetap melanjutkan transaksi jual beli, padahal adanya dokumen/ keterangan-keterangan yang saling bertentangan seharusnya mendorong pihak pembeli untuk tidak meneruskan jualbelinya (in cassu dokumen yang menunjukkan obyek sengketa sebagai obyek harta bersama) dengan demikian pembeli dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad buruk;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini pihak pembeli adalah pembeli yang mengabaikan prinsip kejujuran dan kehati-hatian, pembeli yang ceroboh karena melakukan transaksi jual beli dengan penjual yang tidak berhak, pembeli yang merugikan orang lain maka pembeli yang demikian dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad buruk sehingga pihak ketiga (pembeli) H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 maupun pihak penukar tanah Umar/Tergugat 2 harus menyerahkan dan mengembalikan obyek harta bersama yang telah beralih pada Penguasaannya sebagai harta bersama yang belum dibagi selanjutnya pihak (pembeli) H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 maupun pihak penukar tanah Umar/Tergugat 2 dihukum untuk memberikan dan menyerahkan obyek sengketa tanah seluas 504,5 M² yang merupakan separuh harta bersama milik Penggugat yang terletak di Subak Siluman, Desa Dasan baru Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah secara sukarela, tanpa paksaan, tanpa beban/ ikatan apapun di atasnya dan bila tidak dilaksanakan maka akan dijalankan melalui bantuan alat kekuasaan negara

Hal. 72 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

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)



C. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan perihal perbuatan melawan hukum :

Menimbang bahwa sebagaimana diketahui dari ketentuan Pasal 1365 KUHPdata agar dapat disebutkan adanya suatu perbuatan melawan hukum maka haruslah dipenuhi adanya unsur-unsur yaitu adanya perbuatan yang bersifat bertentangan dengan hukum, adanya kerugian yang timbul, suatu kesalahan dan kelalaian dan adanya hubungan kausal/ sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa selain harus memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum seseorang baru dapat dikatakan bertentangan dengan hukum sebagaimana yang dianut dalam Yurisprudensi Hoge Raad sejak tahun 1999 (**Arrest Lindenbaum Vs Cohen, tanggal 31 Januari 1919**) dan yang sudah menjadi pula Doktrin Ilmu Hukum di Indonesia dimana pengertian bertentangan dengan hukum itu diartikan secara luas yang meliputi empat macam kategori perbuatan yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila (goede Zeden) dan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, (Zorgvudigheid) serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu unsur dalam perbuatan melanggar hukum telah terpenuhi begitupula dengan kriteria perbuatan melawan hukum yaitu adanya perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban si pelaku sehingga melanggar hak subyektif orang lain dan bertentangan dengan asas kepatutan dimana H.M Ruslan telah menjual bidang tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are dengan itikad buruk tanpa menghiraukan hak dan bagian Penggugat yang melekat pada obyek harta bersama secara melawan hukum kedalam kekuasaan hak milik H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 yang kemudian Tergugat 1 melakukan transaksi tukar menukar tanah dengan Umar/Tergugat 2 sehingga telah menghilangkan hak/ bagian Penggugat terhadap harta bersama Penggugat

Hal. 73 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



dan H.M. Ruslan, maka perbuatan H.M. Ruslan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige Daad);

D. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan perihal kriteria pembeli yang beritikad baik :

Menimbang, bahwa prinsip itikad baik berhubungan dengan prinsip duty of care yaitu suatu kewajiban untuk bertindak secara hati-hati yang kadang-kadang dirumuskan sebagai suatu kewajiban atau keharusan yang diakui oleh hukum mempersyaratkan agar supaya seseorang bertindak sesuai dengan suatu ukuran tingkah laku tertentu "**a certain standard of conduct**" untuk melindungi orang-orang lain terhadap suatu resiko yang menurut nalar sebenarnya tidak perlu terjadi (**unreasonable risk**);

Menimbang, bahwa ada 2 ukuran yang dapat dipergunakan untuk menentukan apakah seseorang telah bertindak hati-hati (itikad baik) yang mungkin dapat merugikan seseorang lain yang sesuai dengan asas "**The neighbour principle**" (sesama kita) dan **The area of risk principle** (asas ruang lingkup) pada kedua asas tersebut terkandung ukuran standar tingkah laku tertentu yang harus dipenuhi yakni manusia senantiasa bertindak sesuai dengan nalar, seseorang bertindak sesuai dengan akal sehat, ukuran standar perihal tingkah laku yang dikehendaki oleh masyarakat harus merupakan suatu ukuran obyektif yang tidak merupakan sesuatu yang bersifat subyektif, penilaian yang bersifat individual sifat-sifat baik, dan sifat-sifat buruk sipelaku tidak merupakan faktor yang menentukan karena ukuran itu sedapat mungkin sama dan berlaku bagi semua orang karena hukum tidak membedakan orang walaupun ukuran itu harus juga memperhatikan faktor-faktor yang ada pada diri si pelaku kesanggupannya untuk mengatasi resiko yang nyata dan keadaan yang meliputinya

Menimbang, bahwa pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah memeriksa secara seksama material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya baik sebelum sesaat dan setelah terjadi perses peralihan hak tanah, namun jika pembeli

Hal. 74 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui adanya celah maupun cacat dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual/ penjualan secara sembunyi-sembunyi/ penjualan yang dilakukan dengan cara tipu daya merugikan/ merampas hak oranglain) namun ia tetap meneruskan jual beli tersebut maka pembeli tersebut dianggap beritikad buruk;

Menimbang, bahwa Menurut KUHPerdara untuk mengetahui keabsahan hak milik yang diperoleh merupakan unsur yang membedakan antara bezit beritikad baik dan bezit beritikad buruk sehingga pembeli yang secara keliru mengira telah mendapatkan hak milik secara sah namun ternyata tidak dapat dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang bezit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela didalamnya (Pasal 531 KUHPerdara)

Besit dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya bila pemegang besit digugat di muka hakim dan dalam hal ini dikalahkan maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan (Pasal 537 KUHPerdara)

Menimbang, bahwa untuk menentukan kriteria Pembeli yang beritikad baik ditafsirkan sebagai pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli

1. Pembeli yang beritikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik (Subekti,2014);
2. Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu;
3. Pembeli yang beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu;

Menimbang, bahwa apabila kriteria-kriteria pembeli yang beritikad baik telah terpenuhi oleh pihak ketiga (pembeli) maka meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat

Hal. 75 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diganggugugat oleh siapapun dan pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada pihak penjual yang tidak berhak bukan kepada pembeli yang beritikad baik hal tersesebut sebagaimana diatur dalam SEMA No. 7 tahun 2012 di dalam butir ke IX dirumuskan bahwa :

Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah);

Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;

Menimbang, bahwa selain SEMA No. 7 tahun 2012 sebagaimana yang dikemukakan di atas Majelis Hakim perlu mengemukakan beberapa yurisprudensi yang memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik:

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 210/K/SIP/1955, tanggal 10 Januari 1955 : pembeli sawah yang dengan itikad baik membeli sawah tersebut dari seorang ahli waris dari pemiliknya harus dilindungi;
2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251/K/SIP/1958, tanggal 26 Desember 1958 : pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi, dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah ;
3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1150 K/SIP/1978, tanggal 7 Maret 1981 : pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum sebab kalau tidak demikian akan menimbulkan dampak negative yakni dikemudian hari orang tidak percayalagi pada hukum;

Menimbang, bahwa sejalan dengan uraian dan pertimbangan dengan menunjuk kenyataan pihak pembeli H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 maupun pihak penukar (Umar/ Tergugat 2) saat melakukan transaksi jual beli maupun transaksi tukar menukar tidak menyelidiki dokumen kepemilikan tanah baik status hukum kepemilikan tanah maupun status hukum tanah, telah ceroboh dalam melakukan jual beli maupun

Hal. 76 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tukar menukar, mengabaikan prinsip kehati-hatian dan kejujuran, melakukan transaksi jual beli secara sepihak dengan H.M.Ruslan tanpa melibatkan Penggugat yang memiliki hak atas obyek harta bersama tersebut, menduduki tanah orang, melakukan jual beli dengan cara merugikan orang lain serta nyata-nyata telah berhadapan dengan penjual yang tidak berhak

Menimbang, bahwa sejalan dengan uraian dan pertimbangan dengan menunjuk kenyataan pihak pembeli menguasai bidang tanah dengan itikad buruk tanpa mengedepankan asas dan prinsip kejujuran dan kehati-hatian dalam jual beli tanah, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat pihak pembeli H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 maupun pihak penukar (Umar/ Tergugat 2) patut untuk dikualifikasi sebagai pembeli yang bertikad buruk sehingga tidak layak untuk mendapatkan perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut di atas dimana pihak pembeli H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 maupun pihak penukar (Umar/ Tergugat 2) telah membeli dan menguasai tanah obyek sengketa dengan itikad buruk atau itikad tidak baik dan memperolehnya dari pihak yang tidak berhak (H.M. RUSLAN) sehingga tidak layak untuk mendapatkan perlindungan hukum maka menurut Majelis Hakim bahwa disatu pihak Penggugat/ Kuasa Hukum berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya sedangkan dilain pihak para Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya

Menimbang, bahwa dasar Majelis Hakim menyatakan pihak ketiga dikualifikasikan sebagai pembeli yang bertikad buruk dikarenakan

Perbuatan hukum jual beli antara H.M Ruslan dengan H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 yang kemudian Tergugat 1 melakukan transaksi tukar menukar tanah dengan Umar/Tergugat 2 dilakukan secara sembunyi-sembunyi/ terselubung secara sepihak tanpa melibatkan Penggugat yang turut berhak atas obyek harta bersama

Perbuatan hukum jual beli antara H.M Ruslan dengan H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 yang kemudian Tergugat 1 melakukan transaksi tukar

Hal. 77 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menukar tanah dengan Umar/Tergugat 2 dilakukan hanya berdasarkan penguasaan secara sepihak yang dilakukan oleh H.M Ruslan sehingga H.M. Ruslan dapat berbuat bebas untuk menghilangkan dan melenyapkan wujud dan eksistensi harta bersama;

Perbuatan hukum jual beli bertentangan dan melawan hukum karena pihak pembeli H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 maupun pihak penukar (Umar/ Tergugat 2) telah ceroboh membeli tanah dengan tidak memeriksa data fisik dan data yuridis terkait obyek yang menjadi transaksi jual beli, telah gegabah dengan tidak melakukan penelitian dan penelusuran yang mendalam terhadap status obyek tanah maupun keabsahan dari pemilik tanah, mengabaikan prinsip kejujuran dan kehati-hatian dengan memperoleh tanah tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum, menyerobot atau menduduki tanah milik orang lain, serta melakukan unsur tipu daya dan mengambil keuntungan dengan cara merugikan orang lain ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak pembeli H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 maupun pihak penukar (Umar/ Tergugat 2) yang menguasai bidang tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are dengan itikad buruk serta pembeli berhadapan dengan penjual yang tidak memiliki hak secara sempurna atas obyek tersebut, oleh karenanya jual beli tersebut batal demi hukum sepanjang menyangkut bidang tanah yang menjadi hak dan bagian Penggugat yaitu bidang tanah seluas 504,5 M² yang merupakan separuh harta bersama milik Penggugat yang terletak di Subak Siluman, Desa Dasan baru Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah sehingga tidak memiliki legalitas dan proforma kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa dengan batal demi hukum jual beli atas bidang tanah sepanjang menyangkut bidang tanah yang menjadi hak dan bagian Penggugat yaitu bidang tanah seluas 504,5 M² yang merupakan separuh harta bersama milik Penggugat maka jual beli dianggap tidak pernah ada (Never Exit) dan status hukum tanah dikembalikan pada keadaan semula

Hal. 78 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

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)



(status a quo) sebagai harta bersama yang belum dibagi kepada Penggugat dan hanyamenjadi hak dan bagian Penggugat

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut di atas dimana pihak pembeli H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 maupun pihak penukar (Umar/ Tergugat 2) telah membeli dan menguasai bidang tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are sepanjang menyangkut bidang tanah yang menjadi hak dan bagian Penggugat yaitu bidang tanah seluas 504,5 M² yang merupakan separuh harta bersama milik Penggugat dengan itikad buruk maka penguasaan tanah tersebut merupakan penguasaan yang tidak sah dan tanpa legalitas dan titel hukum yang sah oleh karenanya merupakan perbuatan melawan hukum;

E. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan obyek harta bersama yang dikuasai Tergugat 2 berdasarkan tukar menukar dari Tergugat 1 yang selanjutnya menjadi kewajiban Tergugat 1 melakukan pembayaran ganti rugi kepada Tergugat 2 atas tanah miliknya yang harus dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa merujuk pada pertimbangan-pertimbangan yang berkaitan erat dengan proses jual beli atas bidang tanah yang dilakukan H.M. Ruslan dengan pihak pembeli H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 yang kemudian Tergugat 1 melakukan transaksi tukar menukar tanah dengan Umar/Tergugat 2 meskipun tidak memenuhi syarat-syarat formil dan materiil peralihan hak atas tanah maupun syarat subyektif maupun obyektif yaitu bukan mutlak hak milik H.M. Ruslan selaku penjual dan menjual obyek sengketa tersebut tanpa persetujuan dari Penggugat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara aquo pihak penukar in cassu Umar/ Tergugat 2 adalah merupakan pihak yang senyatanya dirugikan akibat peralihan jual beli yang dilakukan oleh H.M. Ruslan dengan

H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 karena obyek sengketa yang dikuasai oleh Umar/Tergugat 2 harus diserahkan kepada Penggugat sepanjang yang menyangkut hak dan bagian Penggugat, sedangkan Umar/Tergugat 2 tidak mengetahui bahwa sesungguhnya barang yang ia

Hal. 79 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tukarkan dengan H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 ternyata merupakan tanah sengketa yang terdapat atau tersangkut hak dari Penggugat sedangkan yang memiliki kewajiban dan tanggung jawab untuk menyerahkan tanah kepada Penggugat sesungguhnya adalah H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 karena ia bertransaksi langsung dengan H.M. Ruslan

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo jual beli yang dilakukan oleh H.M. Ruslan sebagai penjual yang tidak berhak demikian halnya pembeli H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 adalah pembeli yang beritikad buruk sedangkan pihak penukar adalah pihak yang terkena dampak kerugian akibat peralihan jual beli maka kerugian yang diderita oleh pihak penukar Umar/Tergugat 2 yang dibebani untuk mengembalikan obyek jual beli bidang tanah seluas 504,5 M² kepada pihak Penggugat harus ditanggung oleh Tergugat 1 dengan cara Tergugat 1 memberikan ganti rugi bidang tanah seluas 504,5 M² kepada Tergugat 2

sehingga pihak penukar (Umar/ Tergugat 2) yang mengalami kerugian akibat dibataalkannya jual beli dapat menuntut ganti rugi kepada H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya suatu perbuatan yang melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain haruslah menerima konsekwensi hukum untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya di hadapan hukum;

Menimbang, bahwa pembeli dalam perkara ini in cassu H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 adalah pembeli yang beritikad buruk sementara pihak penukar in cassu (Umar/ Tergugat 2) adalah pihak yang terkena dampak kerugian akibat peralihan jual beli antara H.M. Ruslan dengan H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 maka pihak penukar (Umar/ Tergugat 2) tetap berhak memperoleh ganti rugi dari H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 sesuai dengan luas tanah obyek yang diserahkan (Umar/ Tergugat 2) kepada Penggugat yaitu bidang tanah seluas 504,5 M² sehingga Majelis Hakim menetapkan nilai kerugian yang diderita oleh penukar (Umar/ Tergugat 2) menjadi kewajiban yang harus

Hal. 80 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditanggung oleh tergugat 1 adalah sesuai dengan luas tanah obyek yang diserahkan (Umar/ Tergugat 2) kepada Penggugat yaitu bidang tanah seluas 504,5 M²

Menimbang, bahwa dasar pertimbangan Majelis Hakim yang menetapkan nilai kerugian yang diderita oleh penukar (Umar/ Tergugat 2) menjadi kewajiban yang harus ditanggung oleh tergugat 1 adalah sesuai dengan luas tanah obyek yang diserahkan (Umar/ Tergugat 2) kepada Penggugat yaitu bidang tanah seluas 504,5 M² karena pihak penukar tersebut senyatanya mengalami kerugian berupa kehilangan hak atas tanah seluas 504,5 M², sehingga demi kemaslahatan dan kemanfaatan terhadap hak para pencari keadilan itu sendiri maka penukar (Umar/ Tergugat 2) berhak memperoleh ganti rugi dari Tergugat 1 sesuai dengan luas tanah obyek yang diserahkan (Umar/ Tergugat 2) kepada Penggugat yaitu bidang tanah seluas 504,5 M² karena bagaimana pun kondisinya pihak penukar obyek sengketa sesungguhnya merupakan subyek hukum yang mengalami kerugian baik secara moril maupun materiil;

Menimbang, bahwa dasar Majelis Hakim menetapkan nilai kerugian yang diderita oleh penukar (Umar/ Tergugat 2) menjadi kewajiban yang harus ditanggung oleh tergugat 1 sesuai dengan luas tanah obyek yang diserahkan (Umar/ Tergugat 2) kepada Penggugat yaitu bidang tanah seluas 504,5 M² agar memberi pelajaran kepada Tergugat 1 agar tidak melawan hukum dalam melakukan transaksi jual beli atas obyek harta bersama maupun melkukan tukar menukar tanah demikian halnya agar pihak pembeli/ penukar harus secara hati-hati dan tidak ceroboh dalam melakukan jual beli maupun tukar menukar tanah

Menimbang, bahwa selain itu dasar pertimbangan Majelis Hakim menetapkan nilai kerugian yang diderita oleh penukar (Umar/ Tergugat 2) menjadi kewajiban yang harus ditanggung oleh tergugat 1 sesuai dengan luas tanah obyek yang diserahkan (Umar/ Tergugat 2) kepada Penggugat yaitu bidang tanah seluas 504,5 M² tidak lain karena (Umar/ Tergugat 2) ternyata sedang berhadapan dengan pihak yang tidak berhak yaitu Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 dengan kondisi seperti itu Muhammad

Hal. 81 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Amin Jayadi/ Tergugat 1 harus tetap dibebani tanggung jawab untuk menjamin hak-hak dari Tergugat 2 maupun hak-hak Penggugat yang turut berhak atas bidang tanah seluas 504,5 M²;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 1491 KUHperdata menegaskan bahwa ***“Penanggungan yang menjadi kewajiban sipenjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi”***;

Menimbang, bahwa hal ini sejalan pula dengan ketantuan Pasal 1367 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang juga mengatur bahwa ***“Seseorang tidak saja bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatan sendiri tetapi juga kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya”***;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas dapat dipahami bahwa penjual dibebani tanggung jawab untuk memberikan jaminan rasa aman dan tentram kepada pembeli atas penguasaan obyek sengketa yang dikuasainya meskipun semula klausul peralihannya diperoleh dari pemilik yang tidak sah;

Menimbang, bahwa dengan ditetapkan nilai kerugian yang diderita oleh penukar (Umar/ Tergugat 2) menjadi kewajiban yang harus ditanggung oleh tergugat 1 sesuai dengan luas tanah obyek yang diserahkan (Umar/ Tergugat 2) kepada Penggugat yaitu bidang tanah seluas 504,5 M² yang selanjutnya Majelis Hakim menghukum kepada Tergugat 1

untuk memberikan ganti rugi kepada Tergugat 2 sesuai dengan luas tanah obyek yang diserahkan (Umar/ Tergugat 2) kepada Penggugat yaitu bidang tanah seluas 504,5 M² maka secara otomatis pihak penukar tanah tetap terlindungi disisi lain tidak akan menciderai hak hak dari Penggugat yang turut berhak atas obyek sengketa harta bersama sekaligus

Hal. 82 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

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)



memberikan pelajaran kepada Tergugat 1 agar tidak secara zalim dan melawan hukum membeli maupun menukar sesuatu yang merugikan hak orang lain;

Menimbang, bahwa hukum dan keadilan pada hakikatnya merupakan dua elemen esensial bertautan dimana yang satu merupakan *condition sine qua non* bagi yang lainnya dan hukum harus dikonsepsikan atas dasar keadilan sebaliknya keadilan harus menjadi jiwa dan roh hukum karena konsep tersebut menciptakan persenyawaan antara hukum dengan keadilan artinya ketika menegakkan hukum niscaya keadilan terwujudkan demikian halnya ketika keadilan diwujudkan pada saat yang bersamaan hukum tegak dengan sendirinya;

Menimbang, bahwa keadilan harus diwujudkan agar mampu memaknai supremasi hukum, menghilangkan imparsialitas hukum dan tetap pada entitas keadilan;

Menimbang, bahwa secara integratif ada 3 tujuan hukum yang hendak diwujudkan dalam pertimbangan hukum keadilan dalam norma hukum positif (legal Justice), keadilan dalam norma sosial (sosial justice) dan keadilan dalam norma moral (moral justice) dan mengadili menurut hukum harus berorientasi kepada ketiga tujuan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa Moral Justice adalah keadilan berdasarkan standar moral yang memisahkan antara yang hak dan bathil maka untuk menentukan yang hak dan bathil maka selalu berpegang teguh pada sumber hukum tertinggi Kitab suci Al QURAN yang merupakan puncak keadilan tertinggi yaitu keadilan ilahi sebagai representasi dari Keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa;

Menimbang, Bahwa majelis Hakim perlu mengemukakan adagium hukum sebagai dasar dan landasan dalam memutus perkara aquo : “*FIAT JUSTITIA PEREAT MUNDUR*” atau “**Justice must be run even thought the world pherises**” (keadilan harus dijalankan meskipun dunia binasa) dan “*FIAT JUSTITIA RUAT CAELUM*” atau “**Justise Must be uphold even Thought The Sky Collaps**” (keadilan harus ditegakkan meskipun langit runtuh);

Hal. 83 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Menimbang, bahwa Majelis Hakim memandang perlu mengutip pendapat pakar/ahli hukum dan selanjutnya diambil sebagai pertimbangan Majelis :

1. **Filosof Al-Kindi** mengatakan keadilan didasarkan pada akal budi sehingga dikatakan sebagai keadilan rasional, alkindi merefleksikan keadilan rasional sebagai keseimbangan antara keadilan ilahi dan keadilan alamiah (Natural);
2. **Filosof Ibnu Rusdy** mengatakan suatu kebajikan merupakan kualitas dari kejujuran dan pengendalian diri;
3. **Filosof Ibnu Miskawaih** mengatakan keadilan ilahi eksis dalam secara metafisik dan abadi, keadilan ilahi merupakan suatu hubungan spritual antara manusia dan Allah yang melebihi hubungan fisik antara manusia dengan alam atau manusia dengan manusia
4. **Filosof Al-Ghazali** mengatakan keadilan sebagai suatu kombinasi darigagasan rasional dan revelasional, keadilan merupakan suatu pernyataan dari kehendak Allah dan terwujud dalam Syariat dan syariat memberikan parameter terhadap suatu hal yang secara moral adil atau tidak akal budi sebagai cahayayang diilhamkan oleh sang pencipta kepada manusia
5. **Gustav Radbruch** mengatakan "hukum yang baik ketika memuat kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan, sekalipun ketiganya merupakan cita hukum (*Rechtsidee*) namun masing-masing nilai mempunyai tuntutan substansi yang berbeda satu dengan yang lainnya sehingga ketiganya mempunyai potensi untuk saling bertentangan dan dalam melaksanakan ketiga tujuan hukum itu maka harus menggunakan asas dan skala prioritas, akan tetapi keadilan dan kemanfaatan harus menempati posisi pertama dan utama dari pada kepastian hukum agar dapat menghasilkan putusan yang memenuhi harapan para pencari keadilan;
6. **Bentham** mengatakan "*Ada beberapa situasi yang tidak memungkinkan tujuan itu digabungkan ketika muncul kontradiksi diantara tujuan itu perlu diutamakan cara untuk memutuskan mana tujuan yang lebih diutamakan*"

Hal. 84 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **Ronal Dworkin** mengatakan "*Moral Principle isfondation of law*" (prinsip moral merupakan fondasi hukum);
8. **Friedrich Carl Joachim** mengatakan "pernyataan tentang ketidakadilan yaitu fakta yang tidak dapat disangkal bahwa perasaan seseorang akan lebih terbangkitkan oleh rasa ketidakadilan daripada keadilan"
9. **Intelektual dan filsuf Cicero** menyatakan bahwa "*True Law is right reason in agreement with nature it is of universal application, unchanging and everlasting it is a sin to try to after this law, no it is allowable to attempt to repeal any part of it and it is imposibble to abolish it entirely (God) is the author of this law it's promulgator and it's enforcing judge*" hukum yang sejati adalah akal sehat yang sejalan dengan akal, hukum seperti itu berlaku universal, tidak berubah dan abadi adalah dosa untuk mengubah hukum yang dimaksud tidak boleh pula diperkenankan usaha untuk mencabut bagian apapun dari hukum seperti itu dan tidak mungkin melenyapkannya, tuhan adalah pencipta hukum tersebut sang deklarator yang demikian itu dan hakim yang menegakkan hukum tersebut
10. **Plato** mengatakan kekuatan moral adalah unsur hakikat dari hukum sebab tanpa adanya moralitas maka hukum akan kehilangan supremasi dan independensinya, keadilan dan ketidakadilan menurut hukum akan diukur oleh nilai moralitas yang mengacu pada harkat dan martabat manusia;
11. **Friedman** mengatakan Hukum itu bersumber dari tuhan dan sejarah tentang hukum kodrat adalah sejarah umat manusia dalam usahanya untuk menemukan apa yang dinamakan absolute justice (keadilan yang mutlak)
12. **Scholten** mengatakan "*Penentuan mengenai apa hukumnya mengenai suatu kasus tertentu, keadilanlah yang merupakan taruhan utamanya, ia dimulai dari keadilan dan diakhiri dengan keadilan*" lebih lanjut ia mengatakan "*Keadilan memang ada didalam undang-undang tetapi masih harus ditemukan*" (*het recht is in de wet moet not gevonden waeden*)"
13. **Lord Denning** (Hakim Agung Inggris) mengatakan bahwa "keadilan bukanlah sesuatu yang bisa dilihat, keadilan itu abadi dan tidak temporal.

Hal. 85 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.GI/2024/PA.Pra

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)



Bagaimana seseorang mengetahui apa itu keadilan, padahal keadilan itu bukan hasil penalaran tetapi produk nurani”

14. **Kohlberg** mengatakan bahwa struktur esensial moralitas adalah keadilan (*the principle of justice*) keadilan adalah distribusi hak dan kewajiban yang diatur oleh konsensus “equality” dan “reciprocity” Kohlberg menggunakan istilah “moral reasoning”, “moral thinking” atau “moral judgment
15. **Bismar Siregar** mengatakan “*Bila untuk menegakkan keadilan lalu kepastian hukum harus dikorbankan maka itu yang dilakukan karena hukum itu hanyalah sarana sedangkan tujuannya adalah keadilan*”
16. **Prof. Satjipto Rahardjo., S.H** menyatakan “*Semangat liberal dan (legalistik-positivistik) yang sangat kuat memberikan teori bagi kemunculan pengadilan yang terisolasi dari dinamika masyarakat dan Isolasi tersebut mengandung ke arah kediktatoran pengadilan (Judicial Dictatorship) karena ia memutuskan semata-mata dengan mengingat apa yang menurut tafsirannya dikehendaki oleh hukum tanpa klausul melibatkan kedalam atau mendengarkan dinamika masyarakat dan menjadi benda asing dalam tubuh masyarakat itu*” lebih lanjut ia menyatakan “*Hakim sesungguhnya membuat hukum pada tingkatan lebih tinggi dikarenakan ia memutuskan hukum itu tidak dilakukan dengan membaca teks*” (*tekstual reading*) *melainkan menggali moral dibelakangnya (moral reading)*;
17. **Prof. Dr. Ahmad Ali, S.H.** mengatakan “*Secara universal jika ingin keluar dari situasi keterpurukan hukum maka harus keluar dari belenggu positivismekarena dengan menjadikan legalistik-positivistik yang hanya berbasis peraturan tertulis (Rule Bound) maka akan sulit menangkap hakikat kebenaran*”
18. **M.Yahya Harahap** mengatakan “*Tidak semua putusan bernilai yurisprudensi ada syarat yang harus dipenuhi yaitu putusan mengandung nilai terobosan dapat berupa penyimpangan terhadap putusan sebelumnya atau mengandung penafsiran baru terhadap undang-undang yang berlaku atau mengandung penciptaan asas-asas baru atau bertentangan dengan undang-undang (contralegem) dengan alasan undang-undang bertentangan dengan kepentingan umum dan*

Hal. 86 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



putusan diikuti secara konstan dan dijadikan sebagai rule model karena sesuai tuntutan perkembangan masyarakat”

19. **Bagir Manan** mengatakan “Kaidah hukum tertulis atau tidak tertulis berada dibelakang perubahan masyarakat meskipun pada waktu dibuat suatu kaidah hukum sangat progresif, future oriented, dan mengandung muatan social engineering tetapi dalam perjalanan waktu akan ketinggalan dari dinamika masyarakat”;

20. **Mahfud MD** mengatakan “Hukum yang prismatis menggabungkan segi-segi positif antara reschtaat dengan kepastian hukumnya dan the rule of law dengan rasa keadilannya secara integratif”;

Menimbang, bahwa nalar cenderung mengedepankan pertimbangan rasionalitas dan bukti kasat mata sedangkan Nurani syarat dengan kejernihan hati melihat esensi yang tersembunyi dibalik peristiwa dan sintesis antara hukum tertulis dengan hukum tidak tertulis adalah dengan menempatkan keadilan sebagai pengabdian hukum;

Menimbang, bahwa Keadilan bukan terletak dalam bunyi huruf undang-undang, melainkan dalam hati nurani hakim yang melaksanakannya dan hati nurani merupakan suatu badan keadilan yang keputusannya tidak dapat dibanding karena hati nurani suara abadi daripada kebenaran dan keadilan, yaitu suara yang tidak dapat dibungkam oleh apapun dan Keadilan tertinggi adalah hati nurani dan saat hukum terbeli begitu mudah, langit keadilan runtuh menimpa si lemah oelh karenanya Kendati kapal akan keram, tegakkan hukum dan keadilan.”

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memandang perlu untuk mengetengahkan kaidah fiqh “**Nahnu Nahkumu Bi Ad-Dzawahir Wallahu Yatawalla Bi As Sarair**” artinya Kami hanya menetapkan hukum berdasarkan yang lahir, sedangkan Allah menghukum apa yang tidak tampak dan pendapat Risalah Al Qadha Umar bin Khattab yang selanjutnya diambil alih oleh Majelis Hakim sebagai pendapat sendiri yang menyatakan bahwa :

فإن القضاء فريضة محكمة وسنة متبعة فافهم إذا أدلي إليك فإنه
لا ينفع تكلم بحق لا نفاذ له

Artinya : “Sesungguhnya peradilan adalah sebuah kewajiban yang ditetapkan dan tradisi yang diikuti. Pahamiilah perkara yang

Hal. 87 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.GI/2024/PA.Pra



disampaikan kepada anda. Sesungguhnya tidak ada gunanya
berbicara tentang kebenaran tanpa pelaksanaannya”.

آس الناس في مجلسك وفي وجهك وقضائك حتى لا يطمع
شريف في حيفك ولا يياس ضعيف من عدلك

Artinya: “Perlakukan masyarakat dengan baik di majelis anda, di depan
anda, dan di pengadilan anda, sehingga orang terhormat tidak rakus
pada ketidakadilan anda dan orang lemah tidak putus asa pada
keadilan anda”

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan kaidah fiqh dan Risalah Al
Qadha Umar bin Khattab serta berpegang teguh kepada azaz keadilan dan
kemanfaatan sebagai tujuan hukum dan firman Allah SWT dalam Al Qur'an
Surat An Nisa ayat 58, An Nahl ayat 90, Al Maidah ayat 8, ayat 42 dan ayat 49,
Ar Rahman ayat 7-9, Al A'raf ayat 181, Shaad ayat 26:

وَإِذْ أَخْلَلْنَاكُمْ بَيْنَ يَتَانِ لَأَحْكُمُوا بَيْنَهُمَا بِحُكْمِ اللَّهِ

Artinya : “Dan apabila kamu menetapkan hukum diantara manusia
hendaknya kamu menetapkannya dengan adil”.

إِنَّ اللَّهَ يُأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ

Artinya : “Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) Berlaku adil dan berbuat
kebajikan”

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوِّمِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ غَاطِطٍ سَطَوَاجٍ لِحُكْمِهِمْ
شِيَانٍ وَقَوْمٍ عَلَى أَلَعْتَدِلُوا لَوْلَا عَدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَى وَتَقَوُّوا لِلْوَقْفَةِ
لِلَّهِ حَبِيرٌ بِمَعْلَمَلُونِ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu Jadi orang-orang
yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi
dengan adil. dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap
sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku
adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. dan bertakwalah
kepada Allah, Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang
kamu kerjakan”.

وَلَمْ يَكُنْ مِنْكُمْ قَوْمٌ يَلْقَوْنَ اللَّهَ كَرِهَاتٍ وَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الظَّالِمِينَ
٤٢



Artinya : “Dan jika kamu memutuskan perkara mereka, maka putuskanlah (perkara itu) diantara mereka dengan adil, sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang adil”

وَاللّٰهُمَّ رَفَعَهَا وَوَضَعَ لِلْمِيزَانِ ۖ ۷ أَوْ لَطَّفُوا فِي الْمِيزَانِ
۸ وَأَقِيمُوا لِلنَّاسِ الْمِيزَانَ وَلَا تُخْسِرُوا النَّاسَ ۚ

Artinya: “Dan Allah telah meninggikan langit dan Dia meletakkan neraca (keadilan) supaya kamu jangan melampaui batas tentang neraca itu dan Tegakkanlah timbangan itu dengan adil dan janganlah kamu mengurangi neraca itu;

وَمِمَّنْ خَلَقْنَا أُمَّةٌ يَهْدُونَ بِالْحَقِّ وَبِهِ يَعْنُونَ ۚ ۱۸۱

Artinya: “Dan di antara orang-orang yang Kami ciptakan ada umat yang memberi petunjuk dengan hak, dan dengan yang hak itu (pula) mereka menjalankan keadilan

وَأَن يَكُفُّهُمْ بِمَا أَنزَلَ إِلَهُهُ ۚ وَلَا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَ عَمَلِهِمْ ۚ وَتَكُفُّهُمْ
بِمَا أَنزَلَ إِلَهُكَ ۚ فَإِن تَوَلَّوْا فَعَلِمَ أَنَّ مَا يُرِيْمُ لَهُ
أَن يُصِيبَهُمْ مِنْ بَعْضِ ذُنُوبِهِمْ وَإِن كَثِيرًا مِّنَ النَّاسِ لَفَاسِقُونَ ۚ ۴۹

Artinya: “Dan hendaklah kamu memutuskan perkara di antara mereka menurut apa yang diturunkan Allah, dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu mereka. Dan berhati-hatilah kamu terhadap mereka, supaya mereka tidak memalingkan kamu dari sebahagian apa yang telah diturunkan Allah kepadamu. Jika mereka berpaling (dari hukum yang telah diturunkan Allah), maka ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah menghendaki akan menimpakan mushibah kepada mereka disebabkan sebahagian dosa-dosa mereka. Dan sesungguhnya kebanyakan manusia adalah orang-orang yang fasik”.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَتَّبِعُوا هَوَايَ ۖ وَلَا تَتَّبِعُوا أَهْوَاءَ قَوْمٍ ۚ قُلْ إِن كَانَ
الَّذِينَ يَصِلُونَ عَنِ سَبِيلِ اللَّهِ لَهُمْ عَذَابٌ شَدِيدٌ يَمَّا تَسْمَعُونَ
لِلْحِسَابِ ۚ ۲۶

Artinya: “Maka berilah keputusan (perkara) di antara manusia dengan adil dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu, karena ia akan menyesatkan kamu dari jalan Allah. Sesungguhnya orang-orang



yang sesat dari jalan Allah akan mendapat azab yang berat, karena mereka melupakan hari perhitungan”.

Menimbang, bahwa setelah menyimpulkan adanya fakta-fakta persidangan di atas, Majelis Hakim akan menjawab satu persatu seluruh petitum surat gugatan Penggugat, terutama petitum tentang penetapan dan pembagian harta bersama terhadap obyek sengketa yang ada dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat/ Kuasa Hukum angka 2 mengenai peletakan Sita Jaminan atas barang sengketa adalah sah dan berharga, menurut Majelis Hakim tidak ada urgensinya untuk dipertimbangkan karena selain belum cukup alasan hukum dan tidak mempunyai legal reasoning karena sebagaimana hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh majelis hakim diperoleh fakta bahwa meskipun obyek sengketa angka 4 bidang tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are telah dialihkan secara melawan hukum oleh H.M Ruslan kepada pihak pembeli H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 yang kemudian Tergugat 1 melakukan transaksi tukar menukar tanah dengan Umar/Tergugat 2 akan tetapi perbuatan hukum jual beli antara H.M Ruslan dengan pembeli H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 sepanjang menyangkut hak dan bagian Penggugat atas separuh harta bersama yang menjadi hak miliknya yaitu bidang tanah seluas 504,5 M² dinyatakan batal demi hukum dan perbuatan hukum jual beli dianggap tidak pernah ada (**Never Exit**) dan obyek sengketa sepanjang menyangkut hak dan bagian Penggugat yaitu bidang tanah seluas 504,5 M² dikembalikan kepada keadaan semula (**status quo**) sebagai harta bersama yang menjadi hak dan bagian Penggugat sehingga terhadap keberadaan dan eksistensi harta bersama tetap utuh yang merupakan hak milik Penggugat sehingga hak-hak Penggugat dalam harta bersama tersebut tetap dapat dipenuhi hingga diperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (**in kracht van gewijsde**) dengan demikian petitum Penggugat/ Kuasa Hukum angka 2 yang berkaitan dengan peletakan sita jaminan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 yang menuntut agar dinyatakan antara Penggugat dan H. RUSLAN, SH adalah merupakan Suami-

Hal. 90 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Istri dan berstatus Cerai Mati maka majelis Hakim menilai dengan telah dibuktikan secara hukum perkawinan Penggugat dengan H.M. RUSLAN dilakukan secara hukum Islam, perkawinan dilaksanakan melalui lembaga pencatatan perkawinan dan telah dikaruniai anak dan keturunan dan dari perkawinan tersebut tidak pernah ada pihak yang keberatan dan menggugugat atau mempermasalahkan status perkawinan Penggugat dengan H.M. RUSLAN dan telah pula diakui oleh warga dan masyarakat setempat dan Penggugat dan H.M. RUSLAN tidak pernah bercerai sedangkan putusnya perkawinan antara keduanya karena sebab kematian **maka petitum Penggugat angka 3 yang meminta untuk dinyatakan Penggugat dan H. Ruslan suami isteri yang berstatus cerai mati patut untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum pada angka 4 gugatan Penggugat/ Kuasa Hukum yang menuntut agar ditetapkan Tanah Sengketa adalah merupakan harta bersama (Harta Goni-Gini) antara Penggugat dan H. RUSLAN, SH yang dibeli secara bersama-sama dalam perkawinan:

Menimbang, bahwa oleh karena telah dibuktikan secara yuridis formil dan yuridis materiil bidang Tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are diperoleh dalam masa perkawinan maka harta itu mutlak merupakan hak kepemilikan bersama dan melekat menjadi obyek harta bersama;

Menimbang, bahwa ternyata obyek sengketa tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are yang termasuk dalam harta bersama secara telah dialihkan secara sepihak dan secara melawan hukum oleh H.M. RUSLAN maka terhadap harta bersama yang telah beralih kepemilikan kepada pihak ketiga H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 yang kemudian Tergugat 1 melakukan transaksi tukar menukar tanah dengan Umar/Tergugat 2 yaitu tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are maka tanah seluas 504,5 M² diperhitungkan sebagai hak dan bagian H.M. RUSLAN yang telah ia jual kepada pihak ketiga yaitu H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 yang kemudian Tergugat 1 melakukan transaksi tukar menukar tanah dengan Umar/Tergugat 2 sedangkan bidang tanah seluas 504,5 M² diperhitungkan sebagai hak dan bagian PENGUGAT yang harus dikembalikan kedalam kekuasaan hak milik Penggugat atau

Hal. 91 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedalam keadaan semula (status a quo) sebagai harta bersama yang menjadi hak dan bagian Penggugat;

Menimbang, bahwa adapun kerugian atas transaksi jual beli yang batal demi hukum atas tanah seluas 504,5 M² (hak bagian Penggugat) yang termasuk dalam satu kesatuan dengan tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are maka menjadi kewajiban hukum dan tanggung jawab bagi Tergugat 1 untuk memberikan ganti rugi kepada Tergugat 2 sesuai dengan luas tanah obyek yang diserahkan (Umar/ Tergugat 2) kepada Penggugat yaitu bidang tanah seluas 504,5 M²

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka obyek sengketa tanah seluas 1.009 M² atau 10,09 are adalah merupakan harta bersama Penggugat dan H.M. RUSLAN yang selanjutnya bidang tanah seluas 504,5 M² diperhitungkan sebagai hak dan bagian H.M. RUSLAN yang telah ia jual kepada pihak ketiga yaitu H. Muhammad Amin Jayadi/ Tergugat 1 yang kemudian Tergugat 1 melakukan transaksi tukar menukar tanah dengan Umar/Tergugat 2 sedangkan bidang tanah seluas 504,5 M² diperhitungkan sebagai hak dan bagian PENGGUGAT yang harus dikembalikan kedalam kekuasaan hak milik Penggugat, **Dengan demikian petitum angka 4 patut untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum pada angka 5 gugatan Penggugat/ Kuasa Hukum yang menuntut agar ditetapkan secara Hukum bahwa tindakan dan perbuatan H. RUSLAN, SH semasa hidupnya yang menjual Tanah Obyek Sengketa secara diam-diam kepada Tergugat 1 tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena tindakan dan perbuatan H. Ruslan, S.H. yang telah menguasai, mengalihkan dengan cara menjual secara sepihak dan melawan hukum bidang tanah obyek sengketa angka 4 tanpa klausul melibatkan Penggugat yang turut berhak atas obyek harta bersama serta tidak mau membagi dan menyerahkan separuh hak yang menjadi bagian Penggugat maka tindakan penguasaan peralihan/ penjualan secara

Hal. 92 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepihak yang dilakukan oleh H.M. Ruslan atas bidang- bidang tanah bidang tanah obyek sengketa angka 4 kepada Tergugat 1 yang kemudian tergugat 1 melakukan tukar menukar kepada tergugat 2 sepanjang menyangkut hak dan bagian Penggugat adalah suatu bentuk penguasaan dan peralihan hak tanpa titel hukum yang sah maka perbuatan H. Ruslan, S.H. dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (***Onrechtmatige Daad***) yang bertentangan dengan syariat Islam, **oleh karenanya petitum angka 5 patut untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum pada angka 6 dan 7 gugatan Penggugat/ Kuasa Hukum yang menuntut agar ditetapkan secara Hukum bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat 1 yang membeli Tanah Obyek Sengketa dari H. Ruslan, SH tanpa sepengetahuan dan tanpa izin dari Penggugat yang kemudian melakukan tukar menukar tanah dengan Tergugat 2 adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (***Onrechtmatige Daad***) Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena tindakan dan perbuatan Tergugat 1 telah melakukan jual beli secara sepihak dan melawan hukum kepada H.M.Ruslan atas bidang tanah obyek sengketa angka 4 dan pembeli merupakan pembeli yang beritikad tidak baik karena melakukan jual beli tanpa klausul melibatkan Penggugat yang juga memiliki alas hak atas obyek sengketa angka 4 yang selanjutnya melakukan tukar menukar tanah dengan tergugat 2 maka penguasaan maupun peralihan secara riil terhadap obyek sengketa angka 4 adalah penguasaan dan peralihan yang dilakukan berdasarkan titel hukum yang tidak sah oleh karenanya merupakan perbuatan melawan hukum, **oleh karenanya petitum angka 6 dan 7 patut untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum pada angka 8 gugatan Penggugat/ Kuasa Hukum yang menuntut agar ditetapkan secara Hukum bahwa tindakan dan perbuatan dari Tergugat 2 yang menerima penukaran Tanah Obyek Sengketa dengan Tanah miliknya adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (***Onrechtmatige Daad***) Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Hal. 93 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena tindakan Tergugat 2 telah menguasai bidang tanah angka 4 berdasarkan tukar menukar tanah dari Tergugat 1 secara terbuka dan perbuatan Tergugat 2 yang memperoleh penukaran tanah tersebut didasari dengan itikad baik maka tindakan penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat 2 sepanjang tidak menyangkut hak dan bagian Penggugat adalah suatu bentuk penguasaan berdasarkan titel hukum yang sah dan bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum, **oleh karenanya petitum angka 8 patut untuk ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum pada angka 9 s/d 12 gugatan Penggugat/ Kuasa Hukum yang menuntut agar ditetapkan secara Hukum bahwa tindakan dan perbuatan dari Tergugat 2 yang menjual bidang tanah seluas 2 are atau 200 M² kepada Tergugat 3 demikian halnya perbuatan tergugat 2 menjual bidang tanah seluas 0,9 are atau 90 M² kepada Tergugat 4 adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena tindakan Tergugat 2 telah menguasai bidang tanah angka 4 berdasarkan tukar menukar tanah dari Tergugat 1 secara terbuka dan itikad baik maka Tergugat 2 memiliki hak dan kewenangan untuk melakukan peralihan peralihan tanah miliknya kepada Tergugat 3 maupun Tergugat 4 dan peralihan tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, **oleh karenanya petitum angka 9 s/d 12 patut untuk ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum pada angka 13 gugatan Penggugat/ Kuasa Hukum yang menuntut agar ditetapkan secara Hukum bahwa tindakan dan perbuatan dari Tergugat 3 yang telah membuat pondasi bangunan rumah di atas tanah obyek sengketa seluas ± 2 Are yang dibelinya dari Tergugat 2 adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap tindakan Tergugat 3 yang telah membuat pondasi bangunan rumah di atas tanah obyek sengketa seluas ± 2 Are yang dibelinya dari Tergugat 2 adalah berdasarkan peralihan jual beli yang sah dan penguasaan tersebut atas dasar penguasaan yang sah dan dilakukan

Hal. 94 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan itikad baik maka Tergugat 3 memiliki hak dan kewenangan untuk menguasai, mengelola dan memanfaatkan bidang tanah yang berada dalam kekuasaan hak miliknya sehingga Tindakan Tergugat 3 yang membeli dengan itikad baik dari tergugat 2 kemudian membangun fondasi di atas tanah tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, **oleh karenanya petitum angka 13 patut untuk ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 14 yang meminta agar dinyatakan segala bentuk peralihan atau penjualan Tanah Obyek Sengketa tidak sah secara hukum sehingga segala bentuk surat-surat yang timbul atas peralihan Tanah Obyek Sengketa adalah juga tidak sah secara hukum, dengan demikian surat-surat tersebut harus dinyatakan tidak sah secara hukum atau setidaknya dinyatakan batal demi hukum dan atau surat-surat tersebut dikesampingkan majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tidaklah semua surat-surat berharga yang diajukan dalam perkara aquo dinyatakan tidak berkekuatan hukum karena sebagaimana fakta hukum ditemukan di persidangan terkait dengan Bukti T.1 (SHM No. 552, bidang tanah seluas 2.030 M² atas nama H. Muhammad Amin Jayadi), Bukti T.5 (SHM No.01307, bidang tanah seluas 839 M² atas nama GUNARA) adalah bukti-bukti yang tidak menunjuk pada obyek sengketa angka 4 dan bukti tersebut menunjuk pada obyek dilokasi lain yang tidak memiliki relevansi, koneksitas, keterkaitan maupun keterikatan dengan perkara aquo, oleh karenanya surat-surat yang timbul atas nama pihak ketiga (H. Muhammad Amin Jayadi) dan (GUNARA) tidak ada relevansinya untuk dipertimbangkan oleh karenanya patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam fakta terungkap ternyata Tergugat 1 telah membuat Surat keterangan jual beli (T.2), Surat Pernyataan Tukar menukar tanah (T.3) dan bukti-bukti tersebut digunakan sebagai upaya untuk melegalkan penguasaan Tergugat 1 dan 2 secara sepihak dan melawan hukum atas tanah obyek harta bersama Penggugat dan HM. Ruslan sedangkan hak dan bagian H.M. Ruslan diperhitungkan sebagai bagiannya yang telah dijual kepada Tergugat 1 sementara hak dan bagian penggugat diserahkan dan

Hal. 95 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikembalikan tergugat 2 kepada Penggugat dengan konsekwensi Tergugat 1 juga memberikan ganti rugi kepada tergugat 2 sesuai dengan obyek yang diserahkan tergugat 2 kepada Penggugat Sehingga Surat keterangan jual beli (T.2), Surat Pernyataan Tukar menukar tanah (T.3) yang dibuat oleh Tergugat 1 dan tergugat 2 sebagai dasar dan legalitas untuk menguasai tanah sengketa angka 4 sepanjang menyangkut hak dan bagian penggugat adalah surat-surat yang diproses secara tidak sah dan melawan hukum oleh karenanya patut dinyatakan cacat yuridis dan tidak memiliki daya kekuatan hukum mengikat sehingga konsekwensi yuridisnya status kepemilikan obyek angka 4 sepanjang menyangkut hak dan bagian Penggugat yaitu bidang tanah seluas 504,5 M² harus dikembalikan pada keadaan semula (status) Aquo sebagai harta bersama yang menjadi hak dan bagian Penggugat, **oleh karenanya petitum angka 14 patut untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 15 dan 16 yang meminta agar ditetapkan secara hukum tanah obyek sengketa yang merupakan Harta Goni-Gini harus dibagi dua sama rata antara Penggugat dan Almarhum H. RUSLAN, SH majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam yang menyebutkan : "**Janda atau duda cerai hidup masing-masing berhak seperdua dari harta bersama sepanjang tidak ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan**". dan ternyata di persidangan tidak ditemukan adanya suatu perjanjian perkawinan dimaksud, maka obyek sengketa tanah seluas 504,5 M² yang merupakan separuh harta bersama milik Penggugat yang terletak di Subak Siluman, Desa Dasan baru Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah harus diserahkan dan dikembalikan menjadi hak milik Penggugat, **dengan demikian petitum angka 15 dan 16 patut untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perlu mengetengahkan dalil Syar'i dalam hadist bukhari muttafaqun alaih yang selanjutnya diambil alih sebagai pertimbangan Majelis:

لِأَتَيْنَ عَلَى النَّاسِ زَمَانٌ لَا يَبَالِي الْمَرْءُ بِمَا أَخَذَ الْمَالُ أَمْنَ حَلَالٍ أَمْ مِنْ حَرَامٍ

Hal. 96 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Artinya : “Sungguh akan datang kepada manusia suatu masa yaitu seseorang tidak lagi peduli dari mana dia mendapatkan harta dari jalan halal ataukah yang haram”;

ما الفقر أخشى عليكم ولكني أخشى أن تبسط عليكم الدنيا فواله
كما بسطت علي من كان قبلكم فتنا فسوها كما تنافسوها
وتهلككم كما أهلكتهم

Artinya : “Demi Allah bukanlah kefakiran yang aku takutkan menimpa kalian akan tetapi yang aku takutkan adalah terbukanya dunia bagi kalian sebagaimana telah terbuka bagi umat-umat sebelum kalian sehingga kalian akan berlomba-lomba demikian itu akan menghancurkan kalian sebagaimana juga telah menghancurkan umat sebelum kalian”;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 18 gugatan Penggugat/ Kuasa Hukum yang menuntut agar Tergugat 3 dihukum untuk membongkar pondasi bangunan rumah yang ada di atas tanah obyek sengketa Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut

Menimbang, bahwa oleh karena tindakan dan perbuatan Tergugat 3 memperoleh bidang tanah seluas 2 are berdasarkan peralihan jual beli yang sah dari tergugat 2 dan penguasaan Tergugat 3 atas tanah yang didapatnya dengan cara membeli dengan itikad baik maka Tergugat 3 memiliki hak dan kewenangan untuk menguasai mengelola, memanfaatkan bidang tanah dengan cara mendirikan bangunan pondasi di atas tanah miliknya **oleh karenanya petitum angka 18 patut untuk ditolak**

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 17 dan 19 gugatan Penggugat/ Kuasa Hukum yang menuntut agar para tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa setengah bagian kepada Penggugat tanpa syarat dan beban perdata apapun Apabila Para Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya enggan atau lalai dalam menjalankan isinya putusan ini agar dipaksakan dengan menggunakan bantuan alat Negara (POLRI).

Menimbang, bahwa agar putusan ini dapat dijalankan maka para Tergugat (khususnya Tergugat 2) yang menguasai obyek sengketa Tanah

Hal. 97 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra

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)



seluas 504,5 M² harus dihukum untuk menyerahkan kepada Penggugat sesuai hak dan bagiannya menurut putusan ini dengan memberikan dan menyerahkan separuh harta bersama milik Penggugat berupa bidang tanah seluas 504,5 M² secara sukarela dalam keadaan aman tanpa paksaan/ ikatan apapun dan bila tidak dilaksanakan secara sukarela maka akan dijalankan melalui bantuan alat kekuasaan Negara dan apabila putusan ini tidak dapat dilaksanakan secara natura maka akan dilelang kemudian hasilnya dibagi sesuai bagian masing-masing menurut putusan ini, **dengan demikian petitum angka 17 dan 19 patut untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perlu mengetengahkan dalil Syar'i dalam dalam Al Qur'an Surah Al Baqarah ayat 188 dan hadist bukhari yang selanjutnya diambil alih sebagai pertimbangan Majelis:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ لِبَطِلٍ تَدْرُونَ بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا
مِّنْ أَمْوَالِهِ لَلْظَالِمِ وَأَنْتُمْ ظَالِمُونَ ۝ ١٨٨

Artinya : "Dan janganlah sebagian kamu memakan harta sebagian yang lain diantara kamu dengan jalan yang batil dan janganlah kamu membawa urusan harta itu kepada Hakim supaya kamu dapat memakan sebagian daripada harta benda orang lain itu dengan jalan berbuat dosa padahal kamu mengetahui";

من كانت له مظلمة لأحد من عرضه أو شيء فليتحلله منه
اليوم قبل أن لا يكون دينار ولا درهم إن كان له عمل صالح
أخذ منه بقدر مظلمته وإن لم تكن له حسنات أخذ من سيئاته
صالحه فحمله عليه

Artinya : "Barang siapa yang pernah mendzalimi seseorang baik kehormatannya maupun lainnya, maka mintalah dihalalkan hari ini, sebelum datang yang ketika itu tidak ada dinar dan dirham, jika ia memiliki amal saleh, maka diambillah amal salehnya sesuai kedzaliman yang dilakukannya, namun jika tidak ada amal salehnya, maka diambil kejahatan orang itu, lalu dipikulkan kepadanya";

Hal. 98 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



من اخذ من الارض شيئاً بغير حقه خسف به يوم القيامة الى
سبع ارضين (رواه البخارى)

Artinya : "Barang siapa mengambil sepotong tanah yang bukan haknya, ia
kelak akan dimasukkan ke dalam bumi yang ketujuh di hari kiamat"
(hadist bukhari);

Menimbang, bahwa oleh karena perkara a quo adalah termasuk
perkara bidang perkawinan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 89 ayat (1)
Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama dan
Penjelasan Pasal 49 huruf (a) Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang
Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan
Agama yang diubah kedua kalinya dengan Undang-undang Nomor 50 Tahun
2009 yang menentukan bahwa biaya perkara dalam bidang perkawinan
dibebankan kepada Penggugat/ Kuasa Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut
di atas maka gugatan Penggugat/Kuasa Hukum berdasar atas ketentuan
hukum dan tidak melawan hak oleh karenanya Majelis Hakim mengabulkan
gugatan Penggugat/ Kuasa Hukum sebagian dan menolak selain dan
selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam konteks pertimbangan tersebut Majelis
Hakim perlu mengemukakan sabda Rasulullah Saw yang diriwayatkan oleh
Tarmidzi, Imam Bukhari:

عن بريدة عن النبي صلى الله عليه وسلم قال ل القضاة ثلاثة قا
ضيان في النار و قاض في الجنة ر جل قضى بغير الحق فعلم
ذاك فذاك في النار و قاض لا يعلم فأهلك حقوق الناس فهو في
النار و قاض قضى بالحق فذاك في الجنة

Artinya : " Dari Abu Buraidah bahwa ia mendengar Rasulullah Saw bersabda
Hakim itu ada tiga macam dua di Neraka dan 1 masuk surga

1. Hakim yang mengetahui kebenaran dan menetapkan hukum
bertentangan dengan kebenaran maka ia masuk Neraka

Hal. 99 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



2. Hakim yang menetapkan hukum dengan kebodohnya lalu menghancurkan hak-hak manusia maka ia masuk Neraka
3. Hakim yang mengetahui kebenaran dan menetapkan hukum berdasarkan kebenaran itu maka ia masuk surga;

إذا حكم الحاكم فاجتهد ثم أصاب فله أجران وإذا حكم فاجتهد ثم أخطأ فله أجر

Artinya : “ Dari Amru bin Ash bahwa ia mendengar Rasulullah Saw bersabda “Apabila seorang Hakim berijtihad kemudian ia benar, maka ia memperoleh dua pahala dan apabila ia berijtihad namun salah maka ia memperoleh satu pahala”

انما انا بشر و انكم تختصمون الي لعل بغضكم ان يكون الحق بحجة من بغض و اقضي بنحو مما اسمع فمن قضيت له من حق اخيه شيئاً فلا يا تخذ ه انما اقطع له قطعة من النار

artinya : “Sesungguhnya aku hanyalah seorang manusia, sedangkan kamu datang kepadaku untuk menyelesaikan persengketaan diantara kamu boleh jadi sebagian/ salah satu pihak dari kamu lebih pintar menyampaikan alasan (hujjah) daripada sebagian atau pihak yang lain lalu aku memutuskan baginya sesuai dengan apa yang aku dengar darinya, maka barang siapa yang aku putuskan baginya (tersangkut) hak dari saudaranya maka hendaklah dia tidak mengambilnya sebab yang demikian itu sejatinya sama halnya aku potongkan baginya sepotong api neraka”;

Mengingat segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menetapkan Sebidang tanah sawah seluas 1.009 M² atau 10,09 are yang terletak di Subak Siluman, Desa Dasan baru Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah dengan batas-batas sebagai berikut :

Hal. 100 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Sawah Gunare

Sebelah Barat : Rumah Abdurahman, Rumah Rumilan, Rumah Saihul

Sebelah Selatan : Sawah Amaq Marzuki dan Sawah Ibu Raihun

Sebelah Utara : Jalan Desa

Merupakan harta bersama Penggugat dan H.M. Ruslan

3. Menetapkan bagian masing-masing dari Penggugat dan H.M. Ruslan adalah $\frac{1}{2}$ (seper dua) bagian atas Harta Bersama (Gono-gini) sebagaimana termuat dalam diktum angka (2) di atas;
4. Menetapkan $\frac{1}{2}$ harta bersama H.M. Ruslan yaitu bidang tanah seluas 504,5 M² sebagai hak dan bagiannya yang telah dijual kepada Tergugat 1 yang kemudian dilakukan tukar menukar dengan Tergugat 2
5. Menetapkan $\frac{1}{2}$ harta bersama Penggugat yaitu bidang tanah seluas 504,5 M² sebagai hak dan bagiannya yang harus diserahkan dan dikembalikan oleh Tergugat 2 sebagai implikasi Tergugat 2 menguasai tanah sengketa yang diperolehnya berdasarkan tukar menukar dari Tergugat 1 yang semula Tergugat 1 mendapatkan tanah tersebut berasal dari penjualan sepihak yang dilakukan H.M. Ruslan kepada Tergugat 1
6. Menyatakan tindakan dan perbuatan H.M. Ruslan yang menjual dan mengalihkan hak atas tanah obyek sengketa 1.009 M² atau 10,09 are yang menunjuk pada obyek sengketa angka 4, sepanjang menyangkut hak dan bagian Penggugat kedalam kekuasaan hak milik (Tergugat 1) yang kemudian Tergugat 1 menukar dan mengalihkan hak atas tanah obyek sengketa 1.009 M² atau 10,09 are kedalam kekuasaan hak milik (Tergugat 2) adalah melawan hak dan merupakan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan Syariat Islam;
7. Menetapkan bidang tanah seluas 504,5 M² yang diperoleh dan dikuasai Tergugat 1 berdasarkan hasil tukar menukar tanah dengan Tergugat 2 yang menunjuk pada Sertikat Hak Milik No 552 atas nama H. Muhammad Amin Jayadi tanah seluas 2.030 M² dengan batas-batas :

Sebelah Barat : Lantai Jemur Heler.

Sebelah Utara : Jalan Desa

Sebelah Timur : Gang Kampung

Hal. 101 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Sawah Marzan

Harus diberikan dan diserahkan Tergugat 1 kepada Tergugat 2 sebagai bentuk penggantian kerugian yang dialami oleh Tergugat 2 atas diserahkan tanah Tergugat 2 yang telah diberikan kepada Penggugat

8. Menyatakan perbuatan Tergugat 2 yang menjual dan mengalihkan hak atas tanah seluas 2 are atau 200 M² dan tanah seluas 0,9 are atau 90 M² yang menjadi satu kesatuan dalam obyek sengketa 1.009 M² kedalam kekuasaan hak milik Tergugat 3 (Abdurahman) dan Tergugat 4 (Gunara) adalah penjualan dan pengalihan berdasarkan titel hukum yang sah;
9. Menyatakan perbuatan Tergugat 3 (Abdurahman) dan Tergugat 4 (Gunara) yang membeli obyek seluas seluas 200 M² dan tanah seluas 0,9 are dan telah mendirikan pondasi bangunan rumah diatasnya yang masuk dalam obyek sengketa 1.009 M² dengan itikad baik dan telah menguasai berdasarkan legalitas hukum sah adalah suatu bentuk penguasaan yang berdasarkan titel hukum yang sah;
10. Menetapkan Harta berupa :
Sebidang tanah dengan luas 200 M² yang diatasnya berdiri pondasi bangunan
Sebidang tanah dengan luas 0,9 are (90 M²)
adalah sebagai hak kepemilikan dari Tergugat 3 dan Tergugat 4 yang diperolehnya berdasarkan peralihan hak milik melalui jual beli dari Tergugat 2;
11. Menghukum kepada Tergugat 2 untuk memberikan dan menyerahkan separuh harta bersama yang menjadi hak dan bagian Penggugat yaitu bidang tanah seluas 504,5 M² sebagaimana diktum angka 5 secara sukarela dalam keadaan sempurna tanpa ada beban apapun diatasnyadan bila tidak dilaksanakan secara sukarela maka akan dijalankan melalui bantuan alat kekuasaan negara (TNI/POLRI), jika tidak bisa dibagi secara natura dapat dinilai dengan uang atau dijual kemudian hasilnya dibagi sesuai bagian yang telah ditetapkan sebagaimana termuat dalam diktum angka (5) di atas;

Hal. 102 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menghukum kepada Tergugat 1 untuk memberikan dan menyerahkan bidang tanah seluas 504,5 M² yang diperoleh dan dikuasai Tergugat 1 berdasarkan hasil tukar menukar tanah dengan Tergugat 2 yang menunjuk pada Sertikat Hak Milik No 552 atas nama H. Muhammad Amin Jayadi tanah seluas 2.030 M² sebagai bentuk penggantian kerugian yang dialami oleh Tergugat 2 atas diserahkan tanah Tergugat 2 yang telah diberikan kepada Penggugat sebagaimana diktum angka 7 secara sukarela dalam keadaan sempurna tanpa ada beban apapun di atasnya dan bila tidak dilaksanakan secara sukarela maka akan dijalankan melalui bantuan alat kekuasaan negara (TNI/POLRI), jika tidak bisa dibagi secara natura dapat dinilai dengan uang atau dijual kemudian hasilnya dibagi sesuai bagian yang telah ditetapkan sebagaimana termuat dalam diktum angka (7) di atas;
13. Menghukum kepada para Tergugat dan para Turut Tergugat untuk mematuhi dan mentaati isi dalam diktum putusan perkara aquo;
14. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
15. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 1.928.500,- (satu juta sembilan ratus dua puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 25 Juni 2024 Masehi bertepatan dengan tanggal 18 Zulhijjah 1445 Hijriah oleh kami **Unung Sulistio Hadi, S.H.I., M.H.** sebagai Ketua Majelis, **Ahmad Zaki Amin Amrullah, S.H.I.** dan **Muhammad Ilham Bin Suardi, Lc** masing-masing sebagai Hakim Anggota serta dibacakan pada hari Selasa tanggal 2 Juli 2024 Masehi bertepatan dengan tanggal 25 Zulhijjah 1445 Hijriah dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dan para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Farid Wajdi, S.H.** sebagai Panitera Pengganti yang dihadiri oleh Penggugat/ Kuasa Hukum dan Tergugat 1, 2, 3 dan 4 tanpa hadirnya para Turut Tergugat;

KETUA MAJELIS

TTD.

Hal. 103 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra



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

Unung Sulistio Hadi, S.H.I., M.H.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM ANGGOTA,

TTD.

TTD.

Ahmad Zaki Amin Amrullah, S.H.I.

Muhammad Ilham Bin Suardi, Lc.

PANITERA PENGGANTI,

TTD.

Farid Wajdi, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,-
2. Proses	: Rp	75.000,-
3. Panggilan	: Rp	563.500,-
4. PNBP Panggilan	: Rp	80.000,-
5. Pemeriksaan PS (descente)	: Rp	1.000.000,-
6. PBT PS	: Rp.	150.000,-
7. PNBP PS	: Rp	10.000,-
8. Redaksi	: Rp	10.000,-
9. <u>Materai</u>	: Rp	<u>10.000,-</u>
Jumlah	: Rp	1.928.500,-

(satu juta sembilan ratus dua puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Hal. 104 dari 104 Hal. Putusan No.227/Pdt.G/2024/PA.Pra