



**PUTUSAN**  
Nomor 2571 K/Pdt/2016

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

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**HAERUMAN, S.Pd.**, bertempat tinggal di Jalan Dusun Benteng Selatan, Desa Lendang Nangka Utara, Kecamatan Masbagik, Kabupaten Lombok Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Sam'an, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Raya Rumbuk Pancor, Desa Rumbuk, Kecamatan Sakra, Kabupaten Lombok Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Mei 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

**L a w a n :**

**1. HERMAN HADI RUSTAMAN, S.ADM**, bertempat tinggal di Karang Sukun, RT/RW 14/05, Kelurahan Tanjung, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur;

**2. MUSTAPA**, bertempat tinggal di Gubuk Tangluk Joben, Desa Kotaraja, Kecamatan Sikur, Kabupaten Lombok Timur;  
Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I, II/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I, II/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Selong pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pelawan mempunyai hak milik atas sebidang tanah kebun, berupa tanah pekarangan dan diatasnya telah berdiri bangunan sekolah MI (Madrasah Iftidaiyah) dan lain lainnya terletak di Dusun Benteng Selatan Desa Lendang Nangka Utara, Kecamatan Masbagik, Kabupaten Lombok Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan kampung;

Sebelah Selatan : Tanah kebun Amaq Jumait;

Sebelah Timur : Tanah kebun Amaq Kemah;

Sebelah Barat : Tanah kebun Inaq Sukri;

Yang selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tanah sengketa tersebut diatas oleh Pelawan (Haeruman, S.Pd) yang bertindak sebagai pembeli dari Yayasan Pendidikan Qiblatul Mustaqim Benteng Selatan, Desa Lendang Nangka Utara, Kecamatan Masbagik, Kabupaten Lombok Timur, telah diperoleh melalui jual beli antara Muntapa (Terlawan 2) dengan Pelawan (Haeruman, S.Pd.) yaitu pada bulan dan tahun 2011 yang lalu;
3. Bahwa pada tanggal 14 Juli 2012 tanah sengketa digugat oleh Terlawan melalui Pengadilan Negeri Selong kepada pemilik asal dari tanah sengketa yaitu orang bernama Mustapa (Terlawan 2) dan perkaranya dimenangkan oleh Pelawan sebagai Penggugat di Pengadilan Negeri Selong dengan Nomor Putusan 49/Pdt.G/2012/PN Sel. tanggal 12 Desember 2012 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 43/PDT/2013/PT MTR. tanggal 11 April 2013 *juncto* putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2132.K/MA/2013 tanggal 13 Oktober 2014;
4. Bahwa Pelawan sangat keberatan terhadap putusan-putusan tersebut di atas, maka oleh karena itu melalui perlawanan ini, Pelawan adalah sebagai Pelawan yang beriktikad baik telah memperoleh tanah sengketa dari jual beli yang sah secara hukum yang berlaku dan melalui melalui perlawanan ini juga Pelawan mengajukan gugatan yang berdasarkan iktikad baik maka oleh karena itu Pelawan secara hukum harus dilindungi hukum;
5. Bahwa Pelawan sebagai pemilik terakhir dari tanah sengketa yang pada waktu gugatan diajukan oleh Terlawan tidak dilibatkan sebagai salah satu pihak dalam gugatan, maka secara hukum Penggugat/Terlawan telah beriktikad tidak baik sehingga secara hukum berakibat kepada pelaksanaan putusan (eksekusi) tidak dapat dilaksanakan, karena putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Pengadilan Tinggi Mataram dan Putusan Pengadilan Negeri Selong tersebut di atas adalah non eksekutabel (tidak dapat dilaksanakan);
6. Bahwa Pelawan tetap mempertahankan hak miliknya yaitu, tanah sengketa dalam perkara perlawanan ini secara hukum yang berlaku dan adil di Negara Republik Indonesia dan lagi pula tanah sengketa telah bersertifikat dan hingga sekarang masih hidup alias belum dimintakan pembatalan oleh Terlawan melalui Peradilan yang berwenang untuk membatalkan sertifikat atas tanah sengketa dalam perlawanan ini;

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

1. Mengabulkan perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya;

Halaman 2 dari 6 hal. Put. Nomor 2571 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan dan menetapkan hukum bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik dan beriktikad baik;
3. Menyatakan sah jual beli Pelawan atas tanah sengketa yang telah dibeli dari Mustapa (Terlawan 2) selaku penjual (pemilik asal dari tanah sengketa) dalam perkara perlawanan ini;
4. Menyatakan hukum bahwa Pelawan adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa dalam perkara perlawanan ini;
5. Menyatakan dan menetapkan hukum menunda pelaksanaan eksekusi terhadap tanah sengketa dalam perkara perlawanan ini hingga sampai perkara perlawanan *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Melumpuhkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2132.K/MA/2013 tanggal 13 Oktober 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 43/PDT/2013/PT MTR. tanggal 11 April 2013 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 49/Pdt.G/2012/PN Sel. tanggal 12 Desember 2012;
7. Menghukum Terlawan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara perlawanan ini;
8. Dan atau menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya dan sesuai menurut hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Selong telah memberikan Putusan Nomor 96/Pdt.Plw/2015/PN Sel. tanggal 28 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara.

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.611.000,00 (satu juta enam ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Selong tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram dengan Putusan Nomor 27/PDT/2016/PT MTR. tanggal 20 April 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 4 Mei 2016 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Mei 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Mei 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 26/Pdt.Ks/2016/PN Sel. *juncto* 96/Pdt.Plw/2015/PN Sel. yang dibuat oleh Wakil Panitera

Halaman 3 dari 6 hal. Put. Nomor 2571 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Selong, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Mei 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/ Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I, II/Para Terbanding pada tanggal 13 Juni 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I dahulu Terlawan I/Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Juni 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa sangatlah keliru/salah pendapat Pengadilan Tinggi Mataram yang telah memberikan pertimbangan hukum untuk memutuskan dan menyatakan putusan Pengadilan Negeri Selong yang secara fakta hukum sudah jelas-jelas salah/keliru dalam menatuhkan putusannya atas perkara perdata ini;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi tidak secara cermat dan teliti menilai alat bukti yang diajukan semula Pelawan, sekarang sebagai Pemohon Kasasi, padahal semula Terlawan sekarang Termohon Kasasi hanya berdasarkan surat jual beli yang dibuat di tingkat kekadusan dan surat tersebut penuh dengan rekayasa dari Termohon Kasasi, sementara objek perkara dalam perkara ini tidak pernah sama sekali dikuasai dan terjadi penyerahan tanah sengkeda dari Terlawan II (Mustapa) kepada Terlawan I (Rusman Hadi Rustaman, S. ADM);
3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung (*vide* putusan-putusan Mahkamah Agung tanggal 19 September 1970, Register Nomor 123 K/Sip/1970, Mahkamah Agung tanggal 3 November 1971, Mahkamah Agung tanggal 12 Mei 1972 Register Nomor 1363 K/Sip/1971) terhadap tanah sengketa/objek perkara dalam perkara ini, adalah milik dari semula Pelawan, sekarang sebagai Pemohon Kasasi dalam Tingkat Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia Jakarta;
4. Bahwa secara hukum yang berlaku, Pelawan sekarang sebagai Pemohon Kasasi adalah selaku pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi;

Halaman 4 dari 6 hal. Put. Nomor 2571 K/Pdt/2016

#### 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

5. Bahwa semula Pelawan, sekarang sebagai Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tinggi Mataram dan jelas-jelas Pengadilan Tinggi Mataram sudah tidak menerapkan hukum yang berlaku dan benar atas putusan tanggal 20 April 2016 Nomor 27/PDT/2016/PT MTR;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi di dalam risalah kasasinya tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Terlawan I adalah pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh karena membeli objek sengketa dari Terlawan II lebih dahulu dari Pelawan yaitu pada tanggal 1 Januari 2000 sedangkan Pelawan membeli objek sengketa dari Terlawan II pada tanggal 21 Desember 2011;
- Terlawan II sudah bukan pemilik objek sengketa lagi saat menjual kepada Pelawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Mataram dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HAERUMAN, S.Pd. tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding ditolak dan Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi **HAERUMAN, S.Pd.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 25 November 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,

Halaman 5 dari 6 hal. Put. Nomor 2571 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.

## Biaya-biaya:

1. Materai .....	: Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	: Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	: <u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	: Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.  
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 6 dari 6 hal. Put. Nomor 2571 K/Pdt/2016