



**PUTUSAN**

**Nomor 2/Pdt.G/2015/PN Dpu**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Dompu yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**H.M. SALEH,**

Tempat tanggal lahir Dompu, tanggal lahir 21 Maret 1961, umur 54 tahun, kelamin laki-laki, Agama Islam, Bertempat tinggal di Dusun Oi Na'a, Desa Ragi, Kecamatan Palibelo, Kabupaten Bima, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **A. HAMID, S.H.**, Advokat dan Pengacara serta Pembela Umum, beralamat di Jalan Lintas Mbawi Km: 09, Desa mbawi, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 070/SK-ADV//2015, tanggal 7 Januari 2015 yang telah diregister pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu tanggal 8 Januari 2015 Nomor: 02/SK/PDT/2015/PN Dpu, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**M. TOHIR ARSYAD,**

Jenis kelamin Laki-laki, Kebangsaan Indonesia, Agama Islam, pekerjaan Honorer Pol. PP, tempat tinggal Dusun Kuta, Desa Rasabaou, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Januari 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu pada tanggal 14 Januari 2015 dalam Register Nomor 2/Pdt.G.2015/PN Dpu, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**MENGENAI OBYEK SENGKETA :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 (empat) petak tanah sawah, seluas + 62 are (6200 M2) terletak dahulu di So Mpungga sekarang So Kuta masuk watasn Desa Rasabou, Kecamatan Hu,u, Kabupaten Dompu yang merupakan bahagian dari tanah sawah seluas 30.048 M2 dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 192, atas nama ARSYAD AMA KAMARUDIN dengan batas-batasnya sebagai berikut :
  - Utara : Dengan Parit ;
  - Timur : Dengan Tanah Arsyad Basir ;
  - Selatan : Dengan tanah sawah Sirajudin/M. Saleh ;
  - Barat : Dengan tanah sawah Mahfud Usman ;

## POSITA

### DASAR DAN ALASANGUGATAN

1. Bahwa Penggugat mempunyai tanah sawah yakni tanah obyek sengketa, tanah mana berasal di beli oleh Penggugat dari seseorang bernama ARSYAD BASIR alias ARSYAD AMA KAMARUDIN yakni orang tua dari Tergugat, jual beli mana dilakukan pada sekitar tahun 1995, dimana pada saat terjadinya transaksi jual beli atas tanah sawah tersebut antara Penggugat dengan ARSYAD BASIR alias ARSYAD AMA KAMARUDIN yakni orang tua dari Tergugat belum sempat dibuatkan surat jual belinya, namun baru dilakukan penyerahan uang melalui beberapa kwitansi tanda terima uang sehingga seluruh harga tanah yang disepakati sebesar Rp. 2.400.000,- (dua juta empat ratus ribu rupiah) telah dilunasi oleh Penggugat terhadap ARSYAD BASIR alias ARSYAD AMA KAMARUDIN orang tua Tergugat, sehingga tanah sawah yang menjadi obyek jual beli sejak penyerahan uang yang pertama kali yakni sejak tanggal 9 Oktober 1995 sejak saat itu tanah obyek sengketa telah dikuasai dan digarap oleh Penggugat dengan tanpa adanya hambatan dalam arti tidak ada keberatan dari siapapun termasuk tidak adanya keberatan dari pihak Tergugat ;
2. Bahwa selama sejak dibeli dari tahun 1995 sampai sebelum tahun 2010 tanah obyek sengketa tetap digarap dan dikuasai oleh Penggugat dengan tanpa adanya gangguan dari siapapun termasuk tidak adanya gangguan dan keberatan dari pihak penjual dalam hal ini ARSYAD BASIR alias ARSYAD AMA KAMARUDIN dan keturunannya, namun ketika Penggugat pindah tempat tugas dan pindah tempat tinggal yang sebelumnya bertugas dan bertempat tinggal di Desa Rasabou Kecamatan Hu,u Kabupaten Dompu kemudian pindah tugas dan pindah

#### 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)



tempat tinggal ke Desa Ragi Kecamatan Palibelo Kabupaten Bima pada sekitar tahun 2010 dimana pada saat itu tanah obyek sengketa telah digadaikan oleh Penggugat kepada seseorang bernama H. AHMAD SENSOR orang Desa Rasabou, Kecamatan Hu,u, Kabupaten Dompu dimana ketika tanah sawah obyek sengketa dalam penguasaan dan pengerjaan oleh H. AHMAD SENSOR tersebut tiba-tiba dikuasai dengan cara diserobot oleh Tergugat tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat selaku pemilik tanah sehingga sejak saat itu yakni sejak tahun 2010 sampai sekarang tanah obyek sengketa dalam penguasaan Tergugat, sehingga atas perbuatan Tergugat tersebut telah membawa kerugian materil bagi Penggugat ;

3. Bahwa atas dikuasainya oleh Tergugat atas tanah obyek sengketa tersebut Penggugat telah melakukan beberapa upaya baik secara hukum maupun secara kekeluargaan agar Tergugat mau menyerahkan kembali tanah obyek sengketa kepada Penggugat namun segala upaya penggugat tersebut tidak pernah membuahkan hasil karena Tergugat tetap menguasai tanah obyek sengketa tanpa alasan yang jelas ;
4. Bahwa beberapa upaya yang dilakukan oleh Penggugat agar Tergugat mau mengembalikan dalam arti mau menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat secara baik-baik dan tanpa syarat telah dilakukan oleh Penggugat ketika orang tua Tergugat ARSYAD BASIR alias ARSYAD AMA KAMARUDIN masih hidup dan dalam setiap proses pemeriksaan baik yang dilakukan di Kantor Desa Rasabou, di Kantor Camat Hu,u maupun di Kantor Kepolisian Sektor Hu,u bahwa ARSYAD BASIR alias ARSYAD AMA KAMARUDIN tetap mengakui bahwa tanah obyek sengketa telah dijualnya kepada Penggugat berikut pula keterangan-keterangan saksi-saksi sama mengakui bahwa benar tanah obyek sengketa telah dijual oleh ARSYAD BASIR alias ARSYAD AMA KAMARUDIN orang tua Tergugat kepada Penggugat namun atas apa yang menjadi fakta hukum tersebut tergugat tetap tidak mau mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Penggugat tanpa dasar dan alasan hukum yang jelas, sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat tersebut menguasai dan mengerjakan tanah sawah obyek sengketa tanpa ijin dari Penggugat adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum ;
5. Bahwa atas penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat telah menimbulkan kerugian



materil bagi Penggugat karena sejak tahun 2010 sampai sekarang Penggugat tidak dapat menikmati hasil dari tanah sawah obyek sengketa yang dihitungkan untuk setiap tahunnya sebanyak/sebesar :

5.1. Hasil panen padi dalam satu kali panen sebanyak 30 karung gabah dengan berat sekitar 2,5 ton jika dijual dengan harga rata-rata per 100 kg sebesar Rp. 250.000,- maka  $2,5 \text{ ton} / 2.500 \text{ kg} \times \text{Rp.} 2500/\text{kg} = \text{Rp.} 6.250.000,-$  (enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

5.2. Hasil panen kacang kedelai dalam satu kali panen sebanyak 6 (enam) karung dengan berat sekitar 600 Kg jika dijual dengan harga rata-rata per 100 kg sebesar Rp. 350.000,- maka  $600 \text{ kg} \times \text{Rp.} 3500/\text{kg} = \text{Rp.} 2.100.000,-$  (dua juta seratus ribu rupiah) ;

Jadi jumlah kerugian Penggugat untuk setiap tahunnya sejak tahun 2010 sampai sekarang dapat diperhitungkan dari jumlah poin 5.1 + 5.2 tersebut adalah =  $\text{Rp.} 6.250.000 + \text{Rp.} 2.100.000 = \text{Rp.} 8.350.000$  (delapan juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah)  $\times 5 \text{ tahun} = \text{Rp.} 41.750.000,-$  (empat puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) kerugian mana yang harus dibayar oleh Tergugat secara tunai ;

6. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat dan untuk memenuhi segala isi putusan nantinya maka perlu diberikan sanksi kepada Tergugat apabila Tergugat lalai dalam memenuhi kewajibannya yakni dengan menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang paksa (dwaangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya ;
7. Bahwa Penggugat mempunyai sangka dan alasan yang cukup bahwa Tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam memenuhi putusan Pengadilan nantinya untuk itu demi kepastian hukum dan menjamin gugatan Penggugat agar para Tergugat tidak dapat mengalihkan hak atas tanah obyek sengketa kepada orang lain atau kepada siapa saja yang mendapat hak dari padanya maka terhadap tanah obyek sengketa mohon terlebih dahulu dapat meletakkan sita Jaminan (Conservatoir beslag) oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Dompu sebelum pemeriksaan pokok perkara ini ;

## PETITUM

Bahwa berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Penggugat memohon dengan segala hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Dompu Cq. Bapak Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dompu yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum tanah obyek sengketa sebanyak 4 (empat) petak dengan luas dan batas-batas sebagaimana terurai dalam obyek gugatan adalah milik Penggugat ;
3. Menyatakan hukum bahwa jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan seseorang bernama ARSYAD BASIR alias ARSYAD ANA KAMARUDIN adalah sah dan berharga ;
4. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat menguasai dan mengerjakan tanah obyek sengketa tanpa seijin dari Penggugat selaku yang berhak adalah perbuatan yang melawan hukum dan batal demi hukum ;
5. Menyatakan hukum bahwa segala macam bentuk perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan siapapun yang menyangkut peralihan hak terhadap tanah obyek sengketa adalah tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum ;
6. Menyatakan hukum bahwa segala macam bentuk surat-surat yang dimiliki oleh Tergugat yang menyangkut peralihan hak dan kepemilikan tanah obyek sengketa adalah tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
7. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar kerugian materil yang dialami oleh Penggugat untuk setiap tahunnya yang diperhitungkan sebagai berikut :

7.1. Hasil panen padi dalam satu kali panen sebanyak 30 karung gabah dengan berat sekitar 2,5 ton jika dijual dengan harga rata-rata per 100 kg sebesar Rp. 250.000,- maka  $2,5 \text{ ton} / 2.500 \text{ kg} \times \text{Rp.} 2500/\text{kg} = \text{Rp.} 6.250.000,-$  (enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

7.2. Hasil panen kacang kedelai dalam satu kali panen sebanyak 6 (enam) karung dengan berat sekitar 600 Kg jika dijual dengan harga rata-rata per 100 kg sebesar Rp. 350.000,- maka  $600 \text{ kg} \times \text{Rp.} 3500/\text{kg} = \text{Rp.} 2.100.000,-$  (dua juta seratus ribu rupiah) ;

Jadi jumlah kerugian Penggugat untuk setiap tahunnya sejak tahun 2010 sampai sekarang dapat diperhitungkan dari jumlah poin 7.1 + 7.2 tersebut adalah =  $\text{Rp.} 6.250.000 + \text{Rp.} 2.100.000 = \text{Rp.} 8.350.000$  (delapan juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) X 5 tahun =



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.41.750.000,- (empat puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)  
kerugian mana yang harus dibayar oleh Tergugat secara tunai ;

8. Menghukum kepada Tergugat atau kepada siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat secara sukarela, aman, bebas tanpa syarat dan bila perlu dengan bantuan alat Negara / Polisi ;
9. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (dwaang soom) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) dalam setiap harinya apabila Tergugat lalai dalam memenuhi kewajibannya ;
10. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Dompu adalah sah dan berharga ;
11. Menyatakan hukum putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun para Tergugat menyatakan verzet, banding maupun kasasi ;
12. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

A T A U : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan rasa keadilan (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap Kuasanya dan Tergugat menghadap sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dimana para pihak sepakat menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk menunjuk Mediator dari kalangan Hakim Pengadilan Negeri Dompu yang akan memimpin acara Mediasi dengan menunjuk FAQHNA FIDDIN, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Dompu, sebagai Mediator dalam perkara ini berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Dompu Nomor :02/Pen.Pdt.G/2015/PN.Dpu;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 januari 2015, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

#### 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 terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyerahkan dan membacakan dipersidangan jawabannya secara tertulis tertanggal 04 Februari 2015 sebagai berikut:

1. Bahwa Arsyad Basyir (Arsyad Ama Kamarudin). Orang tua saya, M Tohir Arsyad. Ingin menjual Tanah Kepada Penggugat. Sdr H. M Saleh, dengan harga RP. 2.500.000.00 ( Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), dan disepakati dengan cara di bayar 2 X, yaitu Rp. 1.500.000.00 dan 1.000.000.00 dalam waktu dua tahun. Yakni tahun 1995 s/d tahun 1997. Tapi kesepakatan itu tidak pernah dilakukan oleh Sdr H. M Saleh, sehingga Orang Tua kami, Arsyad Basyir tidak mau membuat AKTA Jual Beli (AJB).
2. Dalam kurun waktu 1995 s/d 1997 Sdr H. M Saleh. Telah mempermainkan Orang Tua kami, dengan membayar tanah obyek sengketa yang tidak sesuai dengan kesepakatan, yakni dengan membayar menurut Orang Tua kami. Arsyad Basyir : Pemberian Pertama dari Sdr H. M Saleh Kepada Orang Tua kami Rp. 500.000.00, Pemberian Kedua Rp. 200.000.00, Pemberian berikutnya antara Rp. 50.000.00 s/d Rp. 5000.00. Dengan Dalil Menyicil, sehingga dijumlahkan oleh Orang Tua kami Rp. 1.255.000.00.
3. Penguasaan Tanah Obyek Sengketa tsb. Menurut Orang Tua kami Arsyad Basyir. adalah mutlak Hak kami. Dengan alasan yang sangat jelas. karena pada saat Orang Tim kami meminta Pelunasan Hama Tanah Tsb. Sdr H. M Saleh mengatakan tidak mau urus lagi Tanah itu karena saya lagi susah. KEMBALIKAN UANG SAYA KATA SDR H. M SALEH. Kepada Orang Tua kami sekitar Thn 2006. Kalau begitu saya tidak jadi jual Tanah sama Pak Guru (Sdr H. M Saleh) saya Arsyad Basyir akan mengembalikan Uang Pak Guru.
4. Pada Tahun 2009 Bapak kami mengembalikan uang Sdr H. M Saleh, lewat Sdri kami St. Turaya sebesar Rp. 1.255.000.00. Tetapi ditolak oleh Sdr H. M Saleh dengan alasan Tanah sudah dijiirml mau kembalikan uang lagi. Sdri kami menjawab inikan kemauan Sdr H M Saleh sendiri. Sdr H. M Saleh tidak mau tau dan masah bodoh dan mengatakan saya tidak ada urusan dengan kamu tetapi dengan Bapak Kamu.
5. Pada saat Bapak kami Arsyad Basyir di tanya di Kantor Desa Rasa Bou, Kantor Kecamatan Hu'u dan Kantor Polsek Hu'u maupun di Kantor Polres Dompu. Tidak pernah menyatakan Tanah Tsb telah dijual Kepada Sdr H. M Saleh, karena tidak sesuai dengan kesepakatan, sehingga kami bersepakat bahwa kami Taat Hukum dan tidak sedang melawan hukum.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan dan membacakan Repliknya secara tertulis tertanggal 11 Februari 2015 dan atas Replik dari Kuasa Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan dan membacakan Dupliknya secara tertulis tertanggal 18 Februari 2015 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai secukupnya, yaitu :

1. Foto copy Kwitansi buat pembayaran empat petak sawah labur, diberi tanda P - 1;
2. Foto copy Berita Acara pemeriksaan ( BAP ) An. ARSYAD BASYIR, diberi tanda P - 2;
3. Foto copy Berita Acara pemeriksaan antara Arsyad Basyir dengan H. M. Saleh, diberi tanda P - 3;
4. Foto copy Berita Acara Pemeriksaan Antara Basir dengan H.M.Saleh, diberi tanda P - 4 ;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang masing-masing sebelum memberikan keterangan di persidangan telah terlebih dahulu diambil sumpahnya dan telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

#### **Saksi 1: IBRAHIM HUSAIN;**

- Bahwa saksi mengenal para pihak akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dan pekerjaan ;
- Bahwa, Saksi mengetahui ada sengketa tanah antara H. M. Saleh sebagai Penggugat dengan M. Tohir Arsyad sebagai Tergugat;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui luas tanah obyek sengketa akan tetapi saksi mengetahui tanah yang disengketakan adalah 4 (empat) petak;
- Bahwa letak tanah obyek sengketa di Desa Rasabaou, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompur;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah obyek sengketa: sebelah utara berbatasan dengan pari, sebelah barat saksi tidak ingat, Sebelah selatan saksi tidak ingat, Sebelah timur berbatasan dengan tanahnya Muhtar Usman;
- Bahwa setahu saksi pemilik awal tanah obyek sengketa adalah Arsyat Bashir yang mndapatkan tanah dari Pemerintah sekitar tahun 1955, saat

#### 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)



itu belum diberikan surat dan ada sekitar 50 (lima puluh) orang yang dapat.

Sekarang tanah tersebut telah disertifikat atas nama Arsyad Basir;

- Bahwa pada tahun 1995 Arsyad basir menjual tanah kepada H.M. Saleh, Saksi mengetahui karena saksi di ajak oleh Asyad Basir untuk menjual tanah tersebut, dengan harga sebesar Rp. 2.500.000,- ( dua juta lima ratus ribu rupiah), saat jual tanah tersebut tidak ada orang lain, jual belinya di rumah H.M. Saleh;
- Bahwa Pada saat terjadinya jual beli tersebut belum diserahkan uangnya, akan tetapi penjual ( Arsyad Basir ) meminta lebih dahulu sebesar Rp. 500.000,- ( lima ratus ribu rupiah). Pembeli ( H. M. Saleh ) menyerahkan uang besok paginya baru di serahkan sebesar Rp. 500.000,- ( lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa pada saat menyerahkan uang saksi tidak melihat akan tetapi saksi di beritahu oleh Arsyad Basir bahwa uang sudah di serahkan sebesar Rp. 500.000,- ( lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Sepengetahuan saksi sisa harga tanah tersebut akan di bayar cicil;
- Bahwa Sepengetahuan saksi bayar lunas tanah obyek sengketa tersebut sekitar tahun 1996, karena diberitahu oleh Arsyad Basir;
- Bahwa Sepengetahuan saksi tanah obyek sengketa di kuasai oleh H. M. Saleh sejak tahun 1995;
- Bahwa Sepengetahuan saksi setelah bayar lunas tanah obyek sengketa pada tahun 1996 langsung dikuasai oleh H. M. Saleh;
- Bahwa Saksi tidak ingat sampai kapan H.M. Saleh menguasai tanah tersebut dan sekarang yang menguasai M. Tohir Arsyad anaknya Arsyad Basir menguasai tanah obyek sengketa sepengetahuan Saksi sekitar lima tahun yang lalu;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada bukti penyerahan uang sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## **Saksi 2: M. YASIN HAR,Sos. ;**

- Bahwa saksi mengenal para pihak akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dan pekerjaan ;
- Bahwa, Saksi mengetahui ada sengketa tanah antara H. M. Saleh sebagai Penggugat dengan M. Tohir Arsyad sebagai Tergugat;
- Bahwa, saksi mengetahui letak tanah obyek sengketa adalah di So kuta, Desa Rasabou, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu, namun Saksi tidak



pernah ke tanah obyek sengketa, tidak mengetahui luas dan batas-batasnya;

- Bahwa Sepengetahuan saksi tanah obyek sengketa dulunya sudah dijual oleh orang tua penggugat namun Saksi lupa tahunnya;
- Bahwa Saksi sebagai Sekretaris Camat Hu'u saat itu  $\pm$  7 tahun pernah memeriksa Penggugat dan Orang tua penggugat di ruang sekretaris camat kantor camat Hu'u, dan membuatka Berita Acara, dari hasil pemeriksaan tanah tersebut di jual labur (jual lepas) dan selanjutnya H. M. Saleh pernah mengembalikan tanah yang di belinya. Saksi tidak pernah menanyakan surat jual belinya;;
- Bahwa Tidak benar ada pengembalian tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut sudah lunas atau belum;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

### **Saksi 3: TANCE MUHAMMAD;**

- Bahwa saksi mengenal para pihak akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dan pekerjaan ;
- Bahwa, Saksi mengetahui ada sengketa tanah sawah antara H. M. Saleh sebagai Penggugat dengan M. Tohir Arsyad sebagai Tergugat;
- Bahwa, saksi mengetahui letak tanah obyek sengketa di So Kuta, Desa Rasabou, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu;
- Bahwa, saksi mengetahui batas-batas tanah obyek sengketa: sebelah utara berbatasan dengan parit, sebelah barat berbatasan dengan tanah Mahfud Usman, Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Sirajudin, Sebelah timur berbatasan dengan tanahnya Arsyad Basir;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah obyek sengketa akan tetapi saksi mengetahui tanah obyek sejumlah 4 (empat) petak;
- Bahwa Sepengetahuan saksi orang tua Tergugat pernah di periksa di Kantor Desa Rasabou tepatnya pada ruang Sekdes Rasabou;
- Bahwa Arsyad Ama Mila orang yang sama dengan Arsyad Basyir telah meninggal 3 (tiga) tahun lalu ;
- Bahwa, saksi mengetahui jual labur tanah obyek sengketa tahun 1995 di Rumah H. M. Saleh, di siang hari, Saksi mengetahui ada jual labur tanah obyek sengketa saat itu karena saksi di ajak oleh orang tua Tergugat (Arsyad basyir), yang ada saat itu adalah saksi, Ibrahim Husen, dan Arsyad basyir ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Sepengetahuan saksi harga kesepakatan saat itu sebesar Rp. 2.400.000,- ( dua juta empat ratus ribu rupiah), Saat itu tidak bayar seharga Rp. 2.400.000,- (dua juta empat ratus ribu rupiah) akan tetapi di bayar dulu seharga Rp. 500.000,- ( lima ratus ribu rupiah) dan selanjutnya saksi tidak mengetahui kapan di bayar lunas tanah obyek sengketa saat itu;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada bukti penyerahan uang saat itu;
- Bahwa sepengetahuan saksi setelah di jual tanah obyek sengketa di kuasai oleh H. M. Saleh, yang menguasai tanah obyek sengketa sekarang adalah anaknya Almarhun yang bernama M. Tohir Arsyad ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi lagi maupun alat bukti lainnya karena dipandang sudah cukup;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai secukupnya, yaitu :

1. Foto copy sertifikat nomor 192 Atas nama ARSYAD BASYIR Als. ARSYAD AMA KAHARUDIN, diberi tanda bukti surat T - 1

Menimbang, bahwa Tergugat selain mengajukan bukti surat tersebut diatas, juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang sebelum memberikan keterangan di persidangan telah terlebih dahulu diambil sumpahnya dan telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

#### **Saksi 1: H. USMAN YASIN;**

- Bahwa saksi mengenal para pihak akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dan pekerjaan ;
- Bahwa Saksi mengetahui ada sengketa tanah sawah antara H. M. Saleh sebagai Penggugat dengan M. Tohir Arsyad sebagai Tergugat;
- Bahwa letak tanah obyek sengketa di Desa Rasabou;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah obyek sengketa: sebelah utara berbatasan dengan tanah saiful, sebelah barat berbatasan dengan tanah Sirajudin, Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Arsyad Basyir, Sebelah timur berbatasan dengan parit;
- Bahwa Saksi mengetahui Arsyad Basir adalah omag tua Tergugat, yang mendapatkan tanah dari Pemerintah, namun tidak tahu kapan dapatnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah obyek sengketa di jual oleh Arsyad Basir kepada H.M.Saleh;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menguasai tanah obyek sengketa sekarang adalah M. Tohir Anaknya Almarhum Arsyad basir;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Tergugat dan Kuasa Penggugat membenarkan dan selebihnya akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 08 Mei 2015 Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas tanah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa adapun hasil Pemeriksaan setempat tersebut adalah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang dianggap termuat kembali dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Tergugat masing-masing mengajukan dan membacakan Kesimpulan secara tertulis yang diserahkan di persidangan pada tanggal 20 Mei 2015;

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Gugatan Penggugat dalam surat Gugatan telah mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat membeli tanah sawah yang menjadi obyek sengketa dari ARSYAD BASIR alias ARSYAD AMA KAMARUDIN yakni orang tua dari Tergugat, pada sekitar tahun 1995, dan belum sempat dibuatkan surat jual belinya, baru dilakukan penyerahan uang melalui beberapa kwitansi tanda terima uang sehingga seluruh harga tanah yang disepakati sebesar Rp. 2.400.000,- (dua juta empat ratus ribu rupiah) telah dilunasi oleh Penggugat, penyerahan uang yang pertama kali yakni sejak tanggal 9 Oktober 1995, sejak saat itu tanah obyek sengketa telah dikuasai dan digarap oleh Penggugat tanpa adanya keberatan dari pihak Tergugat ;
2. Bahwa, sejak dibeli tahun 1995 sampai sebelum tahun 2010 tanah obyek sengketa tetap digarap dan dikuasai oleh Penggugat dengan tanpa adanya gangguan dan keberatan dari siapapun, namun ketika Penggugat pindah tempat tugas dan pindah ke Desa Ragi Kecamatan

### 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)



Palibelo Kabupaten Bima pada sekitar tahun 2010 tiba-tiba dikuasai dengan cara diserobot oleh Tergugat tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat, sehingga sejak saat itu yakni sejak tahun 2010 sampai sekarang tanah obyek sengketa dalam penguasaan Tergugat;

3. Bahwa, beberapa upaya yang dilakukan oleh Penggugat agar Tergugat mau mengembalikan dalam arti mau menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat secara baik-baik dan tanpa syarat telah dilakukan oleh Penggugat ketika orang tua Tergugat ARSYAD BASIR alias ARSYAD AMA KAMARUDIN masih hidup dan dalam setiap proses pemeriksaan baik yang dilakukan di Kantor Desa Rasabou, di Kantor Camat Hu,u maupun di Kantor Kepolisian Sektor Hu,u bahwa ARSYAD BASIR alias ARSYAD AMA KAMARUDIN tetap mengakui bahwa tanah obyek sengketa telah dijualnya kepada Penggugat berikut pula keterangan-keterangan saksi-saksi sama mengakui bahwa benar tanah obyek sengketa telah dijual oleh ARSYAD BASIR alias ARSYAD AMA KAMARUDIN orang tua Tergugat kepada Penggugat, namun tergugat tetap tidak mau mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Penggugat sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat tersebut menguasai dan mengerjakan tanah sawah obyek sengketa tanpa ijin sehingga menimbulkan kerugian materil pada Penggugat adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan jawaban atau bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, tanah tersebut belum dilunasi oleh Penggugat, dimana harga tanah adalah RP. 2.500.000.00 ( Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), dan disepakati dengan cara di bayar 2 X, yaitu Rp. 1.500.000.00 dan 1.000.000.00 dalam waktu dua tahun. Yakni tahun 1995 s/d tahun 1997. Tapi kesepakatan itu tidak pernah dilakukan oleh Penggugat. Bahwa menurut orang tua Tergugat dalam kurun waktu 1995-1997 dilakukan pembayaran Pemberian Pertama dari Penggugat Kepada Orang Tua Tergugat Rp. 500.000.00, Pemberian Kedua Rp. 200.000.00, Pemberian berikutnya antara Rp. 50.000.00 s/d Rp. 5000.00. Dengan Dalil Menyicil, sehingga dijumlahkan baru Rp. 1.255.000.00. Sehingga Orang Tua Tergugat tidak mau membuat AKTA Jual Beli (AJB).
2. Bahwa, pada saat Orang tua Tergugat meminta Pelunasan Harga Tanah tersebut sekitar tahun 2006, Penggugat sedang susah dan meminta



pengembalian uangnya dan Orng Tua Tergugat pun menyatakan tidak jadi menjual tanah dan akan mengembalikan uang Penggugat;

3. Bahwa, Tahun 2009 orang tua Tergugat mengembalikan uang Penggugat melalui saudari Tergugat bernama St. Turaya sebesar Rp. 1.255.000.00. Tetapi ditolak oleh Penggugat.
4. Bahwa, Pada saat Bapak kami Arsyad Basyir di tanya di Kantor Desa Rasa Bou, Kantor Kecamatan Hu'u dan Kantor Polsek Hu'u maupun di Kantor Polres Dompu. Tidak pernah menyatakan Tanah Tsb telah dijual Kepada Sdr H. M Saleh, karena tidak sesuai dengan kesepakatan.

Menimbang, bahwa dalam membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut Penggugat melalui Kuasanya mengajukan alat bukti berupa photo copy surat – surat yang telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-4 serta diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu Saksi Ibrahim Husain, Saksi M. Yasin Har, Sos, saksi Tance Muhammad yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan sehingga dapat dan berlaku sebagai alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dalam membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat mengajukan alat bukti berupa foto copy surat yang telah diberi tanda T.I serta telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya dan mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu Saksi H. Usman Yasin yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan sehingga dapat dan berlaku sebagai alat bukti yang sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

1. Bahwa, telah terjadi kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa berupa:
  - 4 (empat) petak tanah sawah, seluas + 62 are (6200 M2) terletak dahulu di So Mpungga sekarang So Kuta masuk watasan Desa Rasabou, Kecamatan Hu,u, Kabupaten Dompu yang merupakan bahagian dari tanah sawah seluas 30.048 M2 dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 192, atas nama ARSYAD AMA KAMARUDIN dengan batas-batasnya sebagai berikut :
    - Utara : Dengan Parit;
    - Timur : Dengan Tanah Arsyad Basir;
    - Selatan : Dengan tanah sawah Sirajudin/M.Saleh
    - Barat : Dengan tanah sawah Mahfud Usman;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Antara ARSYAD BASYIR orang tua Tergugat sebagai penjual kepada Penggugat sebagai pembeli pada tahun 1995, dengan pembayaran secara bertahap;

2. Bahwa, terhadap perjanjian jual beli tersebut belum dibuatkan Akta Jual Belinya;
3. Bahwa, tanah obyek sengketa telah diserahkan kepada Penggugat dan dikuasai oleh tergugat sejak Tahun 1995-sebelum tahun 2010 oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan dan dalil-dalil sangkalan yang diajukan oleh Para Pihak yang berperkara, yang dihubungkan dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan maka yang menjadi pokok permasalahan yang harus dibuktikan dan di jawab oleh Majelis Hakim adalah :

1. Apakah kesepakatan jual beli antara ARSYAD BASIR alias ARSYAD AMA KAMARUDIN (orang tua Tergugat) dan Penggugat tersebut sah secara hukum ?
2. Apakah benar perbuatan Tergugat yang mengambil dan menguasai tanah obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara ayah Tergugat dan penggugat adalah perjanjian jual beli, sehingga berdasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, bahwa untuk dapat dikatakan sahnya suatu perjanjian haruslah dipenuhi syarat:

- a. Adanya kata sepakat
- b. Para pihak cakap melakukan perjanjian
- c. Obyek tertentu
- d. Sebab yang halal

Menimbang, bahwa, dalam sarat adanya kata sepakat, dalam perkara ini adalah adanya kesepakatan antara penjual ARSYAD BASIR dengan pembeli Penggugat untuk menjual sebidang tanah dalam hal ini adalah obyek tanah sengketa dengan harga tertentu, dalam hal ini, kesepakatan ini tidak dibantah oleh Tergugat dalam jawabannya demikian pula bersesuaian dengan keterangan Saksi IBRAHIM HUSAIN dan Saksi M. YASIN HAR, Sos yang mengetahui kesepakatan jual beli tersebut, sehingga dianggap telah terbukti;

Menimbang, bahwa para pihak yang melakukan jual beli adalah orang dewasa yang sehat dan mampu bertanggung jawab tidak di bawah pengampuan, sehingga sarat cakap pun terpenuhi;

Menimbang, bahwa dalam sarat obyek tertentu berarti obyek yang diperjanjikan, dalam hal ini diperjanjikan untuk jual beli harus tertentu atau

### 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)



dapat ditentukan. Bahwa, berdasarkan keterangan seluruh Saksi baik saksi Penggugat maupaun saksi Tergugat mengetahui adanya obyek sengketa berupa 4 (empat) petak tanah sawah ini, dengan batas-batasnya sebagaimana dalam posita gugatan yang diakui pula oleh Tergugat, demikian pula terdapat sertifikat hak milik atas nama ARSYAD AMA KAMARUDIN (orang yang sama dengan ARSYAD BASIR berdasarkan keterangan seluruh saksi) yang menjadi bukti surat T-1, berseduain pula dengan hasil Pemeriksaan Setempat tanggal 08 Mei 2015 pada tanah obyek sengketa, sehingga obyek perjanjian tersebut telah jelas dan dapat ditentukan;

Menimbang, bahwa pengertian dari sebab yang halal bahwa perjanjian ini tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kepatutan, dan kesusilaan. Bahwa, terkait poin ini, jual beli tanah merupakan jual beli yang tidak dilarang di dalam undang-undang, namun pelaksanaannya terkait dengan jual beli berupa obyek tanah perlu diperhatikan beberapa ketentuan perundang-undangan dan harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan tersebut;

Menimbang, bahwa jual-beli tanah di Indonesia adalah berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan Pasal 5 UUPA disebutkan, "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undangundang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.", Bahwa berdasarkan Pasal tersebut maka konsep jual beli tanah yang berlaku di Indonesia masih mengikuti konsep hukum adat, dimana jual beli tanah dalam hukum adat harus dilakukan secara terang dan tunai. Sifat terang dan tunai merupakan sifat jual-beli tanah menurut hukum adat yang diakui berdasarkan pasal 5 UUPA tersebut;

Menimbang, bahwa pengertian sifat terang, berarti dilakukan secara terbuka, terkait peralihan atau pemindahan hak atas bidang tanah melalui jual beli harus diperhatikan ketentuan peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah, dalam prakteknya penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini mengacu pada Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa "Peralihan hak atas tanah dan hak milik milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuatkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Bahwa, transaksi jual beli tanah yang dilakukan sebelum bulan Oktober 1997 tetap mengacu pada ketentuan PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, berdasarkan ketentuan peralihan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 64 Ayat (2) serta ketentuan penutup PP No. 24 tahun 1997 Pasal 66;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat dan tidak disangkal oleh Tergugat juga diperkuat oleh keterangan seluruh Saksi Penggugat, sehingga terbukti terjadi kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa pada sekitar tahun 1995, sehingga ketentuan yang digunakan masih mengacu pada PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa, berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961, diatur secara tegas bahwa “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria selanjutnya dalam Peraturan pemerintah ini disebut (Penjabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Menimbang, bahwa dalam prakateknya ketersediaan Penjabat dalam hal ini PPAT di berbagai daerah di Indonesia terbatas, sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, disebutkan bahwa, “Untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan kata yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”. Ketentuan lebih lanjut dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 554 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979 disebutkan bahwa, “Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10/1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat akta tanah setidaknya-tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan.”

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, dalam pengertian jual beli tanah harus dilakukan dengan dipenuhinya 2 (dua) syarat :

1. Syarat “Terang”, berarti bahwa perbuatan jual beli tanah tersebut harus dilakukan secara terbuka tidak sembunyi-sembunyi, dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT, apabila tidak dibuat dihadapan setidaknya harus dilakukan di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan, berikut disaksikan oleh minimal 2 (dua) orang;

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Syarat "Tunai" berarti pihak Pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak Penjual yang secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya tersebut kepada Pembeli ;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu pokok permasalahan tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan yang pertama, yaitu Apakah kesepakatan jual beli antara ARSYAD BASIR alias ARSYAD AMA KAMARUDIN (orang tua Tergugat) dan Penggugat tersebut sah secara hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdato jo Pasal 283 Rbg., bahwa setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu. Bahwa karena Penggugat mendalilkan peristiwa dan hak-haknya dalam gugatan, maka terlebih dahulu Penggugat yang diberi kewajiban membuktikan berdasarkan alat-alat bukti yang sah menurut ketentuan pasal 284 R.Bg (pasal 1866 KUHPerdato) ;

Menimbang, bahwa penggugat sebagaimana didalam surat gugatannya telah membeli tanah sawah yang menjadi obyek sengketa dari ARSYAD BASIR alias ARSYAD AMA KAMARUDIN yakni orang tua dari Tergugat, pada sekitar tahun 1995 ;

Menimbang, bahwa alat bukti yang lain yang penting dan mendukung bukti bukti surat diatas, dalam perkara ini ialah saksi, Kesaksian adalah kepastian yang diberikan kepada hakim di persidangan tentang peristiwa yang disengketakan dengan jalan pemberitahuan secara lisan dan pribadi oleh orang yang bukan salah satu pihak dalam perkara yang dipanggil dipersidangan, berdasarkan apa yang dialaminya sendiri, didengarnya sendiri, atau dilihatnya sendiri ;

Bahwa ketentuan dalam pasal 309 R.Bg. (pasal 1908 KUHPerdato) menentukan dalam mempertimbangkan nilai kesaksian Hakim harus mempertimbangkan kesesuaian atau kecocokan antara keterangan para saksi, kesesuaian kesaksian dengan apa yang diketahui dari segi lain tentang perkara yang disengketakan, pertimbangan yang mungkin ada pada saksi untuk menuturkan kesaksiannya, cara hidup, adat istiadat serta martabat para saksi dan segala sesuatu yang sekiranya mempengaruhi tentang dapat tidaknya dipercaya seorang saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi IBRAHIM HUSAIN dan Saksi TANCE MUHAMMAD menerangkan bahwa pada tahun 1995 Arsyad



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

basir menjual tanah kepada H.M. Saleh, masing-masing Saksi mengetahui karena di ajak oleh Asyad Basir untuk menjual tanah tersebut, namun menurut keterangan Saksi IBRAHIM HUSAIN menyatakan saat jual tanah tersebut tidak ada orang lain, jual belinya di rumah H.M. Saleh, dengan harga sebesar Rp. 2.500,000. (dua juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan Saksi TANCEMUHAMMAD menyatakan saksi mengetahui jual labur tanah obyek sengketa tahun 1995 di Rumah H. M. Saleh, di siang hari, Saksi mengetahui ada jual labur tanah obyek sengketa saat itu karena saksi di ajak oleh orang tua Tergugat (Arsyad basyir), yang ada saat itu adalah saksi, Ibrahim Husen, dan Arsyad basyir.

Bahwa, keterangan saksi IBRAHIM HUSAIN menyatakan hadir sendiri sebagai saksi dalam jual beli tanah sengketa sementara saksi TANCE MUHAMMAD mengaku hadir saat itu bersama Saksi IBRAHIM HUSAIN sehingga keterangan kedua Saksi dari Penggugat saling bertentangan maka keterangan saksi yang demikian adalah keterangan saksi yang lemah hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor : 950 K/Pdt/1987 tanggal 20 Pebruari 1989;

Bahwa, demikian pula bahwa terkait penyerahan uang awal tidak ada yang melihat langsung, menurut Saksi IBRAHIM HUSAIN dan saksi TANCE MUHAMMAD adalah Rp. 500.000 (lima ratus ribu) namun bertentangan dengan bukti surat P-1 yang tertera sejumlah Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah), sehingga bukti surat P-1 inipun sebagai akta bawah tangan yang berdiri sendiri, demikian pula apakah telah lunas tidak ada Saksi Penggugat yang mengetahui langsung maupun melihat bukti-bukti pelunasan, hanya dari diberitahu saja. Bahwa, dalam kesepakatan jual beli tersebut dikatakan terjadinya di rumah Penggugat, dan berdasrkan keterangan saksi IBRAHIM HUSAIN dan saksi M. YASIN HAR,Sos tersebut tidak dihadiri oleh Kepala Desa;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diperoleh fakta bahwa, kesepakatan untuk melaksanakan jual beli telah ada, namun tidak diketahui bagaimana sistem pembayarannya, serta pelunasannya apakah telah lunas atau belum. Bahwa, yang menjadi penting adalah pelaksanaan jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta atau minimal kepala desa, juga tidak disertai dua orang saksi, sehingga tidak memenuhi syarat terang. Sedangkan syarat tunai pun tidak terpenuhi karena tidak diketahui berapa saja terjadi pembayaran hingga pelunasannya, Penggugat tidak dapat membuktikan terjadinya pelunasan tersebut, sehingga pembelian tersebut dilakukan dengan mencicil, dan tidak selesai ;

#### 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 terhadap bukti surat P-2, bukti surat P-3, dan bukti surat P-4 hanyalah berupa surat berisi keterangan serupa dengan Berita cara Pemeriksaan yang tidak baku, karena tidak jelas dasar aturan pembuatannya, demikian pula, terhadap isi dari bukti surat tersebut telah pula diterangkan oleh Saksi IBRAHIM HUSAIN dan Saksi TANCE MUHAMMAD, yang isinya juga tidak semua bersesuaian terutama terkait harga tanah, harga yang dibayarkan di awal, dan pelunasannya. Bahwa terhadap Saksi M.YASIN HAR, Sos merupakan Saksi yang tidak mengetahui langsung hanya sebagai pembuat berita acara bukti surat P-1 tersebut, dan tidak mengetahui apapun terkait proses jual beli tersebut. Bahwa, berdasarkan hal tersebut bukti-bukti tersebut tidak dapat membuktikan mengenai sistem pembayaran jual beli, pelunasan dan pelaksanaannya, sehingga patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa, berdasarkan pertimbangan tersebut majelis Hakim berpendapat bahwa tidak terpenuhinya syarat terang dan tunai dalam jual beli tanah tersebut sebagaimana yang disyaratkan dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Agraria dan PP No. 10 tahun 1961 tersebut. Dengan demikian terhadap perjanjian jual beli tersebut tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga syarat sahnya perjanjian poin ke empat tidak terpenuhi. Bahwa tidak terpenuhi syarat sahnya perjanjian maka perjanjian jual beli tanah obyek sengketa antara ARSYAD BASIR dan Penggugat tersebut tidak sah, sehingga dengan sendirinya batal, karena itu tidak berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya (vide Pasal 1338 KUH Perdata);

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan ke- 2 (dua) yaitu Apakah benar perbuatan Tergugat yang mengambil dan menguasai tanah obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum ?

Menimbang, bahwa Majelis hakim akan mempertimbangkan mengenai perbuatan melawan hukum yang yang didalilkan penggugat dalam gugatan. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata disebutkan "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Bahwa berdasarkan hal tersebut maka untuk dapat dikatakan perbuatan melawan hukum suatu perbuatan harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya perbuatan yang bersifat melawan hukum ;
- b. Adanya kesalahan dalam perbuatan atau tindakan tersebut ;
- c. Adanya kerugian yang ditimbulkan ;



d. Adanya hubungan kausal atau sebab akibat antara perbuatan dan kerugian tersebut ;

Menimbang, bahwa perbuatan tersebut haruslah bersifat melawan hukum. Adapun pengertian melawan hukum sebagaimana yang telah diperluas pengertiannya oleh *Standart Arrest Hoge Raad Belanda*, tanggal 1 Januari 1919 tersebut meliputi perbuatan yang tidak hanya mealnggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku, tetapi juga melanggar kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, serta kaedah kesusilaan, dan kepatutan dalam masyarakat. Bahwa perbuatan tersebut harus dilakukan dengan kesalahan dimana kesalahan dalam hal ini dapat berupa kesengajaan maupun kelalaian ;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan pokok permasalahan poin kesatu bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan sahnya kesepakatan Jual beli antara ARSYAD AMA KAMARUDIN (orang tua Tergugat) dengan Penggugat secara hukum oleh karena itu perbuatan Tergugat yang menguasai tanah sengketa bukanlah perbuatan melawan hukum karena tidak bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaedah tata susila, dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta sikap hati – hati yang seharusnya dimiliki seseorang terhadap benda orang lain

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat satu persatu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum pokok Penggugat poin 3 (tiga), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pokok permasalahan kesatu, telah terbukti Transaksi Jual beli antara ARSYAD BASIR alias ARSYAD ANA KAMARUDIN (orang tua Tergugat) dengan H.M Saleh (Penggugat) sekitar tahun 1995 tidak syah maka petitum Penggugat point 3 (tiga) haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa, karena petitum pokok Penggugat ditolak, maka petitum poin 1, 2, 4 sampai dengan poin 9 dan 12 merupakan petitum accessoir dari petitum pokoknya, yaitu petitum Penggugat poin 3 (tiga) sebagaimana telah diuraikan dan dipertimbangkan diatas telah ditolak maka dengan demikian tidak beralasan hukum sehingga harus pula ditolak ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 10 (sepuluh) Majelis Hakim berpendapat bahwa selama proses persidangan Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan untuk dilakukan sita jaminan kepada Majelis Hakim, oleh karena itu sudah sepatutnya petitum ini ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat poin 11 (sebelas), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini tidak memenuhi ketentuan pasal 180 ayat 1 HIR mengenai *uitvoerbaar bij voorraad*, maka petitum Penggugat poin empat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor : 880 K/Sip/1973, tanggal 13 Mei 1975 yaitu "bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan Posita gugatannya dan Hakim dalam putusannya akan menolak gugatan Penggugat, maka Hakim tidak perlu lagi membebankan kepada Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya " ;

Menimbang, bahwa Penggugat berada pada pihak yang kalah, oleh karena itu Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo Peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, RBg. (*Reglement op de Buitengewesten*), dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan;

## MENGADILI:

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.841.000,-(satu juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu, pada hari Senin tanggal 8 Juni 2015, oleh kami, **MOH. HASANUDDIN HEFNI, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **SAHRIMAN JAYADI, S.H., M.H.** dan **NI PUTU ASIH YUDIASTRI, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana dibacakan pada hari Rabu, tanggal 17 Juni 2015 oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh para hakim anggota tersebut, dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibantu oleh HAIRUL, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Dompu dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Tergugat

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

TTD

TTD

**SAHRIMAN JAYADI, S.H., M.H.**

**MOH. HASANUDDIN HEFNI, S.H., M.H.**

TTD

**NI PUTU ASIH YUDIASTRI, S.H.**

Panitera Pengganti

TTD

**HAIRUL**

## Perincian biaya :

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| 1. Biaya pendaftaran gugatan  | Rp. 30.000,-   |
| 2. Biaya ATK/Proses           | Rp. 50.000,-   |
| 3. Biaya Panggilan            | Rp. 440.000,-  |
| 4. Biaya Pemeriksaan Setempat | Rp.1.300.000,-   |
| 5. Materai                    | Rp. 6.000,-  |
| 6. Redaksi                    | Rp. 5.000,-  |
| <b>Jumlah</b>                 | Rp.1.841.000,-(satu juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah) |

### 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)