



P U T U S A N

Nomor : 276/PDT/2021/PT MTR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **BAYUNG** Jenis kelamin Laki – Laki, kebangsaan Indonesia, pekerjaan Petani/Pekebun bertempat tinggal di Rt.005/Rw.003 Desa Lawin, Kecamatan Ropang, Kabupaten Sumbawa, selanjutnya disebut sebagai **PEMBADING I/semula Tergugat I** ;
2. **MARJUNI** bertempat tinggal di Rt.001/Rw.001, Dusun Lawin, Desa Lawin, Kecamatan Ropang, Kabupaten Sumbawa, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II/semula Tergugat II**;
3. **SULAIMAN** bertempat tinggal di Rt.004/Rw.002, Dusun Selesek, Desa Lawin, Kecamatan Ropang, Kabupaten Sumbawa, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING III/semula Tergugat III** ;
4. **JAWIYAH** bertempat tinggal di Rt.006/Rw.003, Dusun Suri, Desa Lawin, Kecamatan Ropang, Kabupaten Sumbawa, selanjutnya disebut sebagai pihak **PEMBADING IV/semula Tergugat IV**;
5. **AHMAD YANI** bertempat tinggal di Rt.004/Rw.002, Dusun Selesek, Desa Lawin, Kecamatan Ropang, Kabupaten Sumbawa, selanjutnya disebut sebagai pihak **PEMBANDING V/semula Tergugat V**;
6. **SURIADI** bertempat tinggal di Desa Pugkit Atas, Kecamatan Lopok, Kabupaten Sumbawa, selanjutnya disebut sebagai pihak **PEMBANDING VI/semula Tergugat VI** ;

Halaman 1 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI memberikan kuasanya kepada FEBRIYAN ANINDITA, S.H., AMINUDDIN, S.H., M.H. dan MUHAMMAD GUFRAN, S.H., masing-masing Advokad pada kantor Advokad dan Konsultan Hukum LEMBAGA BANTUAN HUKUM KEADILAN SAMAWA REA (LBH Keadilan Sarea) yang beralamat di Jl. Mangga No. 26 Kelurahan Uma Sima, Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa, Provinsi Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:106/SK.PDT/2021/PN.Sbw tanggal 23 Agustus 2021, untuk selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI disebut sebagai **PARA PEMBANDING/semula Para TERGUGAT;**

Lawan

TRISMAWATI

Jenis kelamin Perempuan, kebangsaan Indonesia
Tempat dan tanggal lahir Lawin Sumbawa, 21 Juni 1982, bertempat tinggal di Rt.006/Rw.003 Desa Lawin, Kecamatan Ropang, Kabupaten Sumbawa, Pekerjaan PNS, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING/semula Penggugat;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 276/PDT/20231/PT.MTR, tanggal 6 Desember 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 276/PDT/2021/PT.MTR, tanggal 06 Desember 2021 tentang penetapan hari sidang;

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 2 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.



TENTANG DUDUNYA PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 12 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumbawa pada tanggal 6 Agustus 2021 dalam Register Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Sbw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki dua bidang tanah yaitu sebidang tanah Kebun dan sebidang tanah Sawah yang masing-masing telah memiliki SHM atas nama JAO ANDANG ;

Obyek Sengketa I

Tanah Kebun yang terletak di Orong Peturuk, Desa Lawin, Kec. Ropang, Kab. Sumbawa, dengan SHM Nomor : 00355 Luas : 7.334m² tanggal 6 Agustus 2019 Atas Nama JAO ANDANG dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Mohsen Yusuf;
- Timur berbatasan dengan Wadung Eja;
- Selatan berbatasan dengan Jalan Usaha Tani;
- Barat berbatasan dengan tanah Jambe;

Obyek Sengketa II

Tanah Sawah yang terletak di Orong Atas, Desa Lawin, Kec. Ropang, Kab. Sumbawa dengan SHM Nomor : 00115 Luas : 2.671m² tanggal 6 Agustus 2019 Atas Nama JAO ANDANG dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah M. Ridwan;
- Timur berbatasan dengan tanah Marjuni;
- Selatan berbatasan dengan tanah Suhardin Napis;
- Barat berbatasan dengan tanah Suhardi;

2. Bahwa kepemilikan tanah obyek sengketa oleh Penggugat diperoleh dari jual beli antara Penggugat dengan JAO ANDANG (yang namanya tertera pada Sertifikat) seharga Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dengan rincian pembelian Tanah Sawah Seharga Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) berdasarkan Kwitansi tanda terima uang tanggal 10 November 2020 dan pembelian Tanah Kebun Seharga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) berdasarkan Kwitansi tanda terima uang tanggal 27 Mei 2020;

Halaman 3 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa jual beli obyek sengketa bermula pada bulan Maret tahun 2019, Alm. JAO ANDANG menawarkan kepada Penggugat sebidang tanah Kebun dan sebidang tanah Sawah untuk di bayar oleh Penggugat seharga Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), dimana dari hasil penjualan tanah sengketa tersebut akan di pergunakan oleh Alm. JAO ANDANG untuk biaya ibadah Umroh;
4. Bahwa atas tawaran Alm. JAO ANDANG tersebut Penggugat menyetujui dan sepakat untuk membayar tanah obyek sengketa dan pada tanggal 5 April 2019 Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran tanah obyek sengketa;
5. Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembayaran tersebut tidak langsung dibuatkan tanda terima kwitansi uang penerimaan pembayaran tanah obyek sengketa karena pada saat itu Alm. JAO ANDANG mengatakan berjanji akan membuat surat/kwitansi pembayaran penerimaan uang setelah Sertifikat diserahkan kepada Penggugat karena pembuatan sertifikat dalam proses pembuatan di Badan Pertanahan Kab. Sumbawa;
6. Bahwa Sertifikat SHM Nomor : 00355 Luas : 7.334 m² tanggal 6 Agustus 2019 diserahkan kepada Penggugat oleh Alm. JAO ANDANG pada tanggal 27 Mei 2020 sekaligus pembuatan kwitansi tanda terima pembayaran seharga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan sertifikat SHM Nomor : 00115 Luas : 2.671 m² tanggal 6 Agustus 2019 diserahkan kepada Penggugat oleh Alm. JAO ANDANG pada tanggal 10 November 2020 sekaligus pembuatan kwitansi tanda terima pembayaran seharga Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ;
7. Bahwa setelah penggugat menerima sertifikat dari Alm. JAO ANDANG, sejak saat itulah penggugat menguasai dan menggarap tanah obyek sengketa sampai saat ini, namun transaksi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Alm. JAO ANDANG belum sempat dibuatkan Akta Jual Beli oleh Pejabat pembuat Akta Tanah namun JAO ANDANG telah meninggal dunia pada tanggal 20 Desember 2020;

Halaman 4 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.

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

8. Bahwa Penggugat kemudian datang menghadap Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Sumbawa dengan memperlihatkan/menunjukkan bukti kwitansi transaksi jual beli peralihan Sertifikat Hak Milik, supaya Badan Pertanahan Kabupaten Sumbawa melakukan perubahan nama yang tercatat dalam Sertifikat SHM Nomor : 00355 Luas : 7.334 m² dan Sertifikat SHM Nomor : 00115 Luas : 2.671 m² tanggal 6 Agustus 2019 dari atas nama JAO ANDANG menjadi atas nama TRISMAWATI(Penggugat) akan tetapi oleh Badan Pertanahan Kabupaten Sumbawa tidak dapat melakukan perubahan nama seperti yang diinginkan oleh Penggugat dengan alasan tidak dihadiri oleh pihak JAO ANDANG dikarenakan JAO ANDANG telah meninggal dunia, sedangkan Penggugat untuk mendapatkan kepastian hukum tentang kepemilikan Hak atas tanah obyek sengketa yang telah dibeli oleh Penggugat kepada Alm. JAO ANDANG;-
9. Bahwa oleh karena JAO ANDANG telah meninggal dunia dan istrinya pula telah meninggal dunia pada tanggal 17 April 2021, sedangkan dalam pernikahan antara Alm. JAO ANDANG dengan istrinya tidak karuniai Anak/Keturunan, sehingga untuk meneguhkan keabsahan jual beli antara Penggugat dengan Alm. JAO ANDANG, maka Penggugat menarik saudara kandung dari Alm. JAO ANDANG sebagai Ahli Waris dan dijadikan pihak dalam Gugatan ini;
10. Bahwa Alm. JAO ANDANG memiliki 2 (dua) orang saudara kandung diantaranya BAYUNG (Tergugat I) dan Alm. JUNAI DI yang memiliki 5 (lima) orang anak yaitu MARJUNI (Tergugat II), SULAIMAN (Tergugat III), JAWIYAH (Tergugat IV), AHMAD YANI (Tergugat V) dan SURIADI (Tergugat VI) ;
11. Bahwa oleh karena Penggugat mengalami hambatan/kesulitan untuk perubahan nama SHM Nomor : 00355 Luas : 7.334 m² dan SHM Nomor : 00115 Luas : 2.671 m² tanggal 6 Agustus 2019 guna memperoleh kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah obyek sengketa tersebut maka Penggugat melalui Pengadilan Negeri Sumbawa Besar mengajukan surat Gugatan ini untuk memohon supaya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sumbawa Besar Cq. Majelis Hakim yang memeriksa

Halaman 5 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.

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)



dan mengadili gugatan ini untuk memberikan putusan yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut ;-

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;-
2. Menyatakan secara Hukum bahwa jual beli dengan itikad baik antara Penggugat dengan Alm. JAO ANDANG atas tanah obyek sengketa yang telah memiliki sertifikat dengan SHM Nomor : 00355 Luas : 7.334 m² yang terletak di Orong Peturuk, Desa Lawin, Kec. Ropang, Kab. Sumbawa dan SHM Nomor : 00115 Luas : 2.671 m² yang terletak di Orong Atas, Desa Lawin, Kec. Ropang, Kab. Sumbawa dengan batas-batas sebagai berikut :

Obyek Sengketa I

Tanah Kebundengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Mohsen Yusuf;
- Timur berbatasan dengan Wadung Eja;
- Selatan berbatasan dengan Jalan Usaha Tani;
- Barat berbatasan dengan tanah Jambe;

Obyek Sengketa II

Tanah Sawah dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah M. Ridwan;
- Timur berbatasan dengan tanah Marjuni;
- Selatan berbatasan dengan tanah Suhardin Napis;
- Barat berbatasan dengan tanah Suhardi;

Dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 45.000.000,- (Empat Puluh Lima juta rupiah) adalah sah dan mendapat perlindungan hukum.;

3. Menyatakan sah menurut Hukum bahwa Badan Pertanahan Kabupaten Sumbawa dapat melakukan perubahan nama yang tercatat dalam sertifikat SHM Nomor : 00355 Luas : 7.334 m² yang terletak di Orong Peturuk, Desa Lawin, Kec. Ropang, Kab. Sumbawa dan SHM Nomor : 00115 Luas : 2.671 m² yang terletak di Orong Atas, Desa Lawin, Kec. Ropang, Kab. Sumbawa tanggal 6 Agustus 2019 dari atas nama JAO ANDANG dirubah menjadi atas nama TRISMAWATI (Penggugat) ;-



Menghukum kepada Para Tergugat supaya dibebani biaya yang timbul dalam perkara ini;-

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Pembanding/semula Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya memberikan jawaban secara tertulis pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM Eksepsi

I. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa "Para Tergugat" menolak dan membantah seluruh dalil-dalil gugatan "Penggugat", kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh "Para Tergugat";
2. Bahwa gugatan "Penggugat" tidak jelas dan isinya *ondudelijk* (gelap/tidak terang) sehingga harus ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verrklaard*);
3. Bahwa gugatan "Penggugat" adalah gugatan yang terkualifikasi sebagai gugatanyang tidak terang atau isinya tidak jelas. Di mana pada bagian Posita/Alasan Gugatan "Penggugat" pada angka 2, halaman 2 dalam surat gugatannya yang pada intinya mendalilkan "**bahwa kepemilikan tanah obyek sengketa oleh Penggugat diperoleh dari jual beli**".

Selain daripada itu, pada bagian Posita/Alasan Gugatan Penggugat pada angka 7, halaman 3 dalam surat Gugatan Penggugat yang pada intinya mendalilkan, "**...bahwa transaksi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Alm. Jao Andang belum sempat dibuatkan Akta Jual oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah**".

"Perlu "Para Tergugat" sampaikan, bahwa dengan demikian gugatan "Penggugat" hanya mengada-ngada dan tidak jelas dasar hukumnya dalam melakukan proses jual beli tanah. Bahwa dengan tidak jelasnya dasar hukum gugatan *a quo*, dan tidak mampu pula "Penggugat" menunjukkan bukti jual beli atas obyek sengketa secara sah sebagaimana dimaksud

Halaman 7 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.



dalam Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juncto Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada pokoknya menyatakan, **“peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli perlu didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”**. Dengan demikian oleh karena “Penggugat” tidak mampu menunjukkan bukti jual beli secara sehingga mengakibatkan gugatan “Penggugat” *a quo* menjadi tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);

4. Bahwa Kepentingan “Penggugat” tidak dijelaskan atau tidak disebutkan secara jelas mengenai kerugian yang mana yang “Penggugat” maksudkan yang ada kaitannya dengan “Para Tergugat”. Karena jika dikaitkan dalil gugatan “Penggugat” pada angka 8, halaman 3 dalam surat gugatan “Penggugat” yang pada pokoknya mendalilkan, **“bahwa Penggugat datang menghadap kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumbawa dengan tujuan supaya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumbawa melakukan perubahan nama yang tercatat dalam sertifikat dari masing-masing obyek sengketa, akan tetapi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumbawa tidak dapat melakukan perubahan nama sebagaimana yang dimintakan oleh “Penggugat”**.

Apabila memperhatikan dalil gugatan “Penggugat” pada angka 8, halaman 3 dalam surat gugatan “Penggugat”, maka tidak ada hubungannya sama sekali dengan kepentingan “Para Tergugat” (*error in persona*).

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, dapat diketahui bahwa gugatan “Penggugat” *a quo* tidak jelas (*obscuur libel*) disebabkan karena tidak jelas dasar hukumnya, dan jelas orangnya (*error in persona*). oleh karena gugatan “Penggugat” *a*

Halaman 8 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.



quo tidak jelas (*obscuur libel*) maka beralasan dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan “Penggugat” tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verrklaard*).

II. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa gugatan “Penggugat kurang pihak karena tidak menarik Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumbawa sebagai salah satu pihak dalam perkara atau setidaknya sebagai “Turut Tergugat”;
2. Bahwa dalam dalil gugatan “Penggugat” pada angka 8, halaman 3 yang pada pokoknya mendalilkan, **“bahwa Penggugat kemudian datang menghadap Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Sumbawa dengan memperlihatkan / menunjukkan bukti kwitansi transaksi jual beli peralihan Hak guna supaya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumbawa melakukan perubahan nama yang tercatat dalam sertifikat SHM Nomor : 00355 Luas : 7.334 m2 dan Sertifikat SHM Nomor : 00115 Luas : 2.671 m2 tanggal 6 Agustus 2019 dari atas nama Jao Andang menjadi atas nama Trismawati (Penggugat) akan tetapi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumbawa tidak dapat melakukan perubahan nama seperti yang diinginkan oleh Penggugat dengan alasan tidak dihadiri oleh pihak Jao Andang dikarenakan Jao Andang telah meninggal dunia, sedangkan Penggugat untuk mendapatkan kepastian hukum tentang kepemilikan Hakatas tanah obyek sengketa yang telah dibeli oleh Penggugat kepada Alm. Jao Andang”**.

Kemudian dalam Petitem gugatan “Penggugat” pada angka 3 menyatakan, **“sah menurut hukum bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumbawa dapat melakukan perubahan nama yang tercatat dalam sertifikat SHM Nomor : 00355 Luas : 7.334 m2 yang terletak di**

Halaman 9 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.



Orong Peturuk, Desa Lawin, Kec. Ropang, Kab. Sumbawa dan SHM Nomor : 00115 Luas : 2.671 m2 yang terletak di Orong Atas, Desa Lawin, Kec. Ropang, Kab. Sumbawa tanggal 6 Agustus 2019 dari atas nama Jao Andang dirubah menjadi atas nama Trismawati (Penggugat)”.

Dalam hal ini Penggugat memohon agar balik nama yang akan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah sah secara hukum, namun Penggugat tidak menarik Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumbawa sebagai “Turut Tergugat” dalam perkara *a quo*;

3. Bahwa perlu diikutsertakan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumbawa sebagai “Turut Tergugat dalam gugatan sebagaimana diuraikan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1642 K/Pdt/2005 adalah karena “dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap;
4. Bahwa menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek” pada halaman 2, dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim;
5. Bahwa oleh karena Petitum Gugatan “Penggugat” mendalilkan untuk menyatakan sah balik nama yang akan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, namun “Penggugat” tidak menarik Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumbawa sebagai “Turut Tergugat” dalam perkara

Halaman 10 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.



a quo, maka dapat dikatakan gugatan “Penggugat” kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka beralasan dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan “Penggugat” tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verrklaard*).

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang disampaikan dalam eksepsi tersebut di atas adalah merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara;
2. Bahwa “Para Tergugat” menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa pada pokoknya gugatan “Penggugat” mendalilkan “Penggugat” memperoleh obyek sengketa dari “...hasil jual beli antara “Penggugat” dengan Alm. Jao Andang...” (Vide gugatan angka 2, halaman 2);
4. Bahwa “Para Tergugat” menolak dalil “Penggugat” pada angka 3, halaman 2 yang menyatakan, “bahwa jual beli obyek sengketa bermula pada bulan Maret tahun 2019, Alm Jao Andang **menawarkan kepada “Penggugat”** sebidang tanah kebun dan sebidang tanah sawah untuk dibayar oleh “Penggugat” seharga Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), **di mana dari hasil penjualan tanah sengketa tersebut akan dipergunakan oleh Alm. Jao Andang untuk ibadah Umroh**”.

Bahwa terhadap dalil “Penggugat” *a quo*, “Para Tergugat” menolak dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa tidak ada bukti yang dapat ditunjukkan oleh “Penggugat” kalau Alm. Jao Andang menawarkan obyek sengketa kepada “Penggugat”;
 - Bahwa tidak benar, uang senilai Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagaimana yang diakui oleh “Penggugat” dipergunakan oleh Alm. Jao Andang untuk dipergunakan untuk biaya ibadah Umroh.
5. Bahwa “Para Tergugat” menolak dalil “Penggugat” pada angka 5, halaman 2 yang menyatakan, “Bahwa setelah **“Penggugat” menyerahkan uang pembayaran tersebut tidak langsung**

Halaman 11 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.



dibuatkan tanda terima kwitansi uang penerimaan pembayaran tanah obyek sengketa karena pada saat itu Alm. Jao Andang mengatakan berjanji akan membuat surat/kwitansi pembayaran penerimaan uang setelah sertifikat diserahkan kepada “Penggugat” karena pembuatan sertifikat dalam proses pembuatan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumbawa”.

Bahwa terhadap dalil “Penggugat” *a quo*, “Para Tergugat” menolak dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa tidak ada bukti secara sah dan meyakinkan yang dapat ditunjukkan oleh “Penggugat” mengenai penyerahan uang pembayaran kepada Alm. Jao Andang. Apalagi dalam hal ini, “Penggugat” sudah mengakui bahwa pada saat “penggugat” menyerahkan uang pembayaran tersebut tidak langsung dibuatkan tanda terima kwitansi uang penerimaan pembayaran obyek sengketa. Dengan demikian tidak sangkal akan kebenarannya bahwa apa yang didalilkan oleh “penggugat” adalah mengada ngada.
 - Bahwa “Penggugat” tidak mampu menunjukkan bukti Alm. Jao Andang pernah mengatakan berjanji akan membuat surat/kwitansi pembayaran penerimaan uang. Oleh karena “Penggugat” tidak mampu menunjukkan bukti bahwa Alm. Jao Andang pernah mengatakan berjanji akan membuat surat/kwitansi pembayaran penerimaan uang, maka apa yang didalilkan oleh “Penggugat” hanyalah mengada-ngada.
6. Bahwa “Para Tergugat” menolak dalil “Penggugat” pada angka 6, halaman 2 yang menyatakan, “Bahwa Sertifikat SHM Nomor : 00355 Luas : 7.334 m2 tanggal 6 Agustus 2019 diserahkan kepada “Penggugat” oleh Alm. Jao Andang pada tanggal 27 Mei 2020 sekaligus pembuatan kwitansi tanda terima pembayaran seharga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan Sertifikat SHM Nomor : 00115 Luas : 2.671 m2 tanggal 6 Agustus 2019 diserahkan kepada Penggugat oleh Alm. Jao Andang pada tanggal 10 November 2020 sekaligus pembuatan kwitansi tanda terima pembayaran seharga Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).

Halaman 12 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.



Bahwa terhadap dalil “Penggugat” *a quo*, “Para Tergugat” menolak dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa tidak benar apa yang didalilkan oleh “Penggugat” tentang penyerahan dan pembuatan kwitansi jual beli “Penggugat” tidak diketahui oleh ahli waris dan Kepala Desa dan tanpa dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) Saksi serta tidak diterimahnya uang oleh Alm. Jao Andang, maka proses jual beli atas obyek sengketa *a quo* tidak lah sah, hal ini sebagaimana **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 665K/Sip/1979, tertanggal 22 Juli 1980, yang pada pokoknya menyatakan, “Dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 (dua) orang Saksi serta diterimahnya harga pembelian oleh penjual, maka jual itu sah menurut hukum, sekalipun belum dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”.**
7. Bahwa “Para Tergugat” menolak dalil “Penggugat” pada angka 7, halaman 2-3 yang pada pokoknya menyatakan, “Bahwa setelah “Penggugat” menerima sertifikat dari Alm. Jao Andang, sejak saat itulah penggugat menguasai dan menggarap tanah obyek sengketa sampai saat ini, **namun transaksi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Alm. Jao Andang belum sampai dibuatkan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah..”**

Bahwa terhadap dalil “Penggugat” *a quo*, “Para Tergugat” menanggapi dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa “Penggugat” mengaku telah menerima Sertifikat dari Alm. Jao Andang, di mana pada intinya Sertifikat atas obyek sengketa tersebut telah diperoleh atas dasar jual-beli, namun “Penggugat” tidak mampu menunjukkan bukti yang sah dan meyakinkan kalau obyek sengketa *a quo* benar-benar diperoleh dari hasil jual beli antara Penggugat dengan Alm. Jao Andang. Justrus Penggugat telah mengakui bahwa proses jual beli itu tidak didasari dengan Akta Jual Beli.

Halaman 13 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan demikian sangatlah jelas, dan tidak dapat disangkal akan kebenarannya bahwa jual beli antara Penggugat dengan Alm. Jao Andang adalah tidaklah sah dan tidak berdasarkan hukum, dan apa yang didalilkan oleh "Penggugat" sangatlah mengada-ngada.

Berdasarkan hal-hal di atas mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan yaitu sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi

1. Menerima alasan-alasan eksepsi Para Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa mengutip dan memperhatikan uraian sebagaimana tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar Nomor : 29/Pdt.G/2021/PN.Sbw,tanggal 1 November 2021 dengan amar selengkapny sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara Hukum masing-masing jual beli antara Penggugat (TRISMAWATI) dengan JAO ANDANG atas sebidang tanah sebagai berikut:
 - 1) Tanah Kebun yang terletak di Orong Peturuk, Desa Lawin, Kec. Ropang, Kab. Sumbawa, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00355 Luas : 7.334 m² tanggal 6 Agustus 2019 Atas Nama JAO ANDANG dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Mohsen Yusuf;
 - Timur berbatasan dengan Wadung Eja;

Halaman 14 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan berbatasan dengan Jalan Usaha Tani;
- Barat berbatasan dengan tanah Jambe;

Dengan harga yang disepakati sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

- 2) Tanah Sawah yang terletak di Orong Atas, Desa Lawin, Kec. Ropang, Kab. Sumbawa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor :00115 Luas : 2.671m² tanggal 6 Agustus 2019 Atas Nama JAO ANDANG dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan tanah M. Ridwan;
- Timur berbatasan dengan tanah Marjuni;
- Selatan berbatasan dengan tanah Suhardin Napis;
- Barat berbatasan dengan tanah Suhardi;

Dengan harga yang disepakati sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);

3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.567.000,- (empat juta lima ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Membaca Akta Pernyataan Banding Nomor : 29/Pdt.G/2021 /PN. Sbw Jo Nomor 9/Akta.Ban/2021/PN.Sbw yang dibuat oleh Lukas Genakama,SH, Panitera Pengadilan Negeri Sumbawa Besar yang menyatakan pada hari Rabu tanggal 10 November 2021 Para Pembanding/semula Para Tergugat melalui kuasanya bernama : Muhammad Gufran,SH, telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Sumbawa Besar pada tanggal 1 November 2021 Nomor : 29/Pdt.G/2021/PN.Sbw, untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding di Pengadilan Tinggi NTB dikota Mataram Lombok Provinsi NTB;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Sumbawa Besar Kamis tanggal 11 November 2021 yang menyatakan bahwa, permohonan banding tersebut

Halaman 15 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diberitahukan secara syah dan patut kepada Trismawati/Terbanding semula Penggugat, risalah pemberitahuan pernyataan banding Kamis tanggal 11 November 2021 kepada Para Pembanding/semula Para Tergugat dan Surat Tanda terima memori Banding yang diserahkan kuasa hukum Pembanding/semula Para Tergugat;

Membaca Akta Penerimaan Memori Banding Nomor : 9/Akta/Memori/Bdg.Pdt.G/2021/PN. Sumbawa Besar Jo Nomor :29/Pdt.G/2021/PN. Sbw, yang menyatakan bahwa pada hari Kamis tanggal 11 November 2021 Kuasa Pembanding/Para Tergugat bernama Muhammad Gufran,SH, telah menyerahkan memori banding kepada Lukas Genakama,SH,Panitera Pengadilan Negeri Sumbawa Besar dan penyerahan memori banding tanggal 10 November 2021;

Membaca, Relas Penerimaan memori banding hari Kamis tanggal 11 November 2021 dan penyerahan Memori Banding Nomor : 29/Pdt.G /2021 /PN.Sbw, Senin tanggal 15 November 2021,dan reelas tanda terima Kontra memori banding hari Selasa tanggal 23 November 2021 kepada Terbanding/semula Penggugat diterima dan ditanda tangani yang bersangkutan sendiri tanggal 23 November 2021, relas pemberitahuan penyerahan kontra memori banding hari Rabu tanggal 24 November 2021 kepada Terbanding/semula Penggugat,reelas mempelajari berkas hari Selasa tanggal 15 November 2021 kepada Terbanding/semula Penggugat dan kepada Para Pembanding/semula Para Tergugat tanggal 16 November 2021;

Membaca,Surat Keterangan Memeriksa Berkas dari Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Sumbawa Besar Yoshua Ishak Maspaitella,SH, tanggal 1 Desember 2021 menerangkan bahwa para pihak Para Pembanding/ semula Para Tergugat dan Terbanding/semula Penggugat tidak menggunakan haknya untuk mempelajari kelengkapan berkas sebelum dikirim ketingkat banding;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding/ semula Para Tergugat, wajib diajukan dalam tenggang waktu dan menurut

Halaman 16 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.

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

tatacara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam undang-undang, yaitu 14 hari sesudah putusan dijatuhkan apabila kedua belah pihak hadir saat putusan dijatuhkan atau jika yang mengajukan banding itu tidak hadir pada waktu putusan dijatuhkan, didalam 14 hari setelah putusan diberitahukan kepada pihak yang tidak hadir saat putusan dijatuhkan;(Vide Pasal 199 ayat 1 RBg);

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dapat diajukan dikantor kepaniteraan pengadilan negeri setempat dalam waktu 14 hari kalender terhitung keesokan harinya setelah putusan diucapkan atau setelah diberitahukan kepada pihak yang tidak hadir dalam pembacaan putusan. Apabila hari ke 14 jatuh pada hari Sabtu, Minggu atau Hari Libur, maka penentuan hari ke 14 jatuh pada hari kerja berikutnya;(Vide Pedoman Tehnis Administrasi Dan Tehnis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung Buku II Edisi 2007);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Banding Nomor : 9/Akta/Banding /2021 /PN. Sbw Jo Nomor : 29/Pdt.G/2021/PN.Sbw yang dibuat oleh Lukas Genakama,SH, Panitera Pengadilan Negeri Sumbawa Besar menyatakan pada hari Rabu tanggal 10 November 2021 Pemanding/semula Para Tergugat melalui kuasanya bernama : Muhammad Gufran,SH, telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Sumbawa Besar tanggal 1 November 2021 Nomor : 29/Pdt.G/2021/PN.PN.Sbw, untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding di Pengadilan Tinggi NTB dikota Mataram;

Menimbang, bahwa dengan demikian Permohonan Banding yang diajukan Para Pemanding/semula Para Tergugat berdasarkan Akta Pernyataan Banding Nomor : 9/Akta/Banding /2021 /PN. Sbw Jo Nomor : 29/Pdt.G/2021/PN.Sbw, yang dibuat oleh Lukas Genakama,SH, Panitera Pengadilan Negeri Sumbawa Besar tanggal 10 November 2021 tidak melewati tenggang waktu 14 hari kalender yang jatuh pada tanggal 14 November 2021 sesuai dengan ketentuan Undang-Undang sehingga formil banding dari Para Pemanding/semula Para Tergugat dapat diterima;

Halaman 17 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.



Menimbang, bahwa Pembanding/semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding atas putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar tersebut diatas dengan alasan keberatan pada pokoknya sebagai berikut ;

Bahwa setelah membaca dan mempelajari segala isi dan pertimbangan dalam Pengadilan Negeri Sumbawa No.29/Pdt.G/2021/PN.Sbw tanggal 1 November 2021, Para Pemohon Banding Menyatakan Keberatan dan berpendapat bahwa Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan *Judex Factie* Tingkat Pertama tidak Tepat dan tidak Benar mengabulkan Petitum kedua Penggugat/**TERBANDING**, sebabagaimana uraian dan alasan-alasan Keberatan Para Tergugat/**PARA PEMBANDING** sebagai berikut :

Bahwa sebagaimana Majelis Hakim Telah dikabulkan transaksi jual beli antara Penggugat/**TERBANDING** dengan Alm. Jao Andang sangatlah tidak tepat, Dimana Pertimbangan tersebut tidak berdasarkan Fakta dan Kebenaran dan Pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dapat merusak nilai-nilai social masyarakat seperti akan timbul kembali permasalahan jual beli di dalam tatanan masyarakat karena hadirnya Putusan ini.

Dalam Perkara Aquo tidak ada Pejabat yang yang berwenang baik dari Kepala Desa maupun dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, Para Tergugat/**PARA PEMBANDING** telah menghadirkan saksi ke IV : ADHIAT KARTAMIHARJA (Kepala Desa Lawin) yang pada pokoknya Menerangkan *bahwa benar itu tanda tangan saya akan tetapi saya tidak pernah menandatangani atau membuat surat keterangan jual beli akan tetapi saya hanya menandatangani dan mengeluarkan surat SILSILAH KELUARGA Penggugat/TERBANDING dan surat Pengantar untuk pengadilan.kemudian Saksi menerangkan bahwa pada tanggal 9 April 2021 SEMI istri dari JAO ANDANG telah melaporkan Tergugat II/PEMBANDING II ke Polsek Ropang terkait perampasan hak atas tanah kebun milik SEMI istri JAO ANDANG, oleh karena itu tidak ada surat pengantar dari Desa, Kapolsek Ropang Menyuruh saksi untuk di selesaikan di tingkat Desa dan saya slaku kepala desa mengeluarkan Surat Kesepakatan Bersama pada tanggal 9 April 2021 (Surat tersebut*

Halaman 18 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.



diperlihatkan kepada Majelis Hakim atas Permintaan Majelis Hakim).Kemudian saksi menerangkan **tidak ada pihak yang mengajukan permohonan Pembuatan Surat keterangan Jual beli, YURISPRUDENSI 237K/SIP/1968** tanggal 20 juli 1968 “Jual beli yang dilakukan dengan terang-terangan di muka pejabat desa” dan **YURISPRUDENSI No. 380 K/SIP/1975** : Untuk sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah yang diperlukan syarat terang dan penguatan dari pejabat yang berwenang”

Dalam hal ini **tidak Relevan** Jual beli Penggugat/TERBANDING yang seharusnya TERBANDING (Selaku Pembeli tahun 2019) yang MELAPORKAN PEMBANDING II karena berdasarkan Gugatan TERBANDING jual beli yang dilakukan pada tahun 2019 sementara Laporan SEMI istri JAO ANDANG pada Tahun 2021.Jadi sangatlah tidak jelas pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus Perkara A quo, dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 5, pengertian jual beli tanah yang sah mengacu pada pengertian jual beli tanah menurut Hukum adat, di dalamnya terdapat 2 (dua) Konsep Utama yaitu Terang dan Tunai. Dalam pasal 1459 yang berbunyi “hak milik atas barang yang dijual tidaklah pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut pasal 612, 613 dn 616 KUHPerdara (**Penyerahan nyata**).

Dalam perkara a quo belum terjadinya penyerahan nyata (Feitelijke levering) dan penyerahan juridis (juridische levering) yang mana penyerahan nyata dan juridis jatuh pada saat bersama yaitu saat diserahkannya barang secara nyata ke tangan pembeli.hal ini sangat bertentangan dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat Pertama yang mengadili dan memeriksa Perkara a quo,yang mana objek sengketa I dan obyek sengketa II sampai dengan sekarang di kuasai oleh Ahli Waris/PEMBANDING II,

Dalam hal yang diakui/dikalim oleh TERBANDING yaitu transaksi jual beli yang dilakukan pada tahun 2019 (dalil gugatan Penggugat/TERBANDING) kemudian mengakui jual beli pada tahun 2020 setelah Alm. Jao Andang Meninggal, kemudian pada tahun 2021 istri alm. Jao andang (SEMI) melaporkan ahli waris /TERBANDING II KE

Halaman 19 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

POLSEK ROPANG dan di damaikan di Kantor desa Lawin, hal ini menjadi kejanggalan dalam jual beli yang diakui/diklaim oleh Terbanding, yang mana Terbanding tidak melaporkan hal tersebut selaku Pembeli yang menklaim bahwa obyek sengketa I dan Obyek sengketa II telah di beli kepada alm. Jao Andang untuk biaya Umroh.

Dalam hal ini berdasarkan Fakta-fakta di persidangan dan Jual beli yang dilakukan oleh Penggugat/**TERBANDING** tidak bersifat Tunai, Tunai berarti harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli, dalam hal ini hasil penjualan yang dipergunakan untuk biayaUmroh oleh Alm. Jao Andang dari hasil Penjualan 2 (dua) ekor Sapi dan satu Petak Sawah (Bukti T-3), saudara Saksi Jambek telah membeli 1 (satu) ekor sapi dengan Harga Rp.9.000.000 pada bulan 2 (dua) tahun 2019, kemudian 1 (ekor) di jual kepada saudara Sadam Husain(cucu Alm.Jao Andang) seharga Rp.13.000.000 pada bulan 2 (dua) tahun 2019 dan 1 (satu) Petak Sawah seharga Rp.10.000.000 yang terletak di Orong Atas BERDASARKAN Surat Keterangan Jual beli No.091/081/LW/2019 pada Tanggal 2 Febuari 2019 (bukti T-3), dengan hasil penjualan tersebut telah terkumpul dengan total Rp.32.000.000 dan biaya untuk umroh pada tahun 2019 sejumlah Rp.35.000.000.

Bahwa jual beli antara Penggugat/**TERBANDING** dengan Alm. Jao Andang tidak **Relevan** dengan fakta-fakta Hukum, yang mana Harga 5 (lima) Petak sawah yang telah diakui dibeli oleh Penggugat seharga Rp.25.000.000 **tidak Relevan** dengan harga yang telah dibeli oleh Sadam Husain (Cucu Alm. Jao Andang) seharga Rp.10.000.000 (1 petak sawah), dalam artian seharusnya harga yang harus dibayar oleh Penggugat/**TERBANDING** Rp.50.000.000,- bukan Rp.25.000.000,-dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumbawa tidak Teliti memeriksa dan mengambil Keputusan berdasarkan Fakta-fakta hukum dan Undang-undang yang berlaku.

Bahwa atas hal tersebut Pemohon Banding tidak sependapat dan keberatan atas Pertimbangan Hakim Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana telah diuraikan diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram Pemeriksa Perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

Halaman 20 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIMAIR :

- Menerima Permohonan Banding Pembanding untuk seluruhnya
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sumbawa No.29/Pdt.G/2021/PN.Sbw
- Menyatakan batal demi Hukum masing-masing jual beli antara Penggugat (TRISMAWATI) dengan JAO ANDANG atas sebidang tanah sebagai berikut:
 1. Tanah Kebun yang terletak di Orong Peturuk, Desa Lawin, Kec. Ropang, Kab. Sumbawa, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00355 Luas : 7.334m² tanggal 6 Agustus 2019 Atas Nama JAO ANDANG dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Mohsen Yusuf;
 - Timur berbatasan dengan Wadung Eja;
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Usaha Tani;
 - Barat berbatasan dengan tanah Jambe;Dengan harga yang disepakati sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
 2. Tanah Sawah yang terletak di Orong Atas, Desa Lawin, Kec. Ropang, Kab. Sumbawa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00115 Luas : 2.671m² tanggal 6 Agustus 2019 Atas Nama JAO ANDANG dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan tanah M. Ridwan;
 - Timur berbatasan dengan tanah Marjuni;
 - Selatan berbatasan dengan tanah Suhardin Napis;
 - Barat berbatasan dengan tanah Suhardi;Dengan harga yang disepakati sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- Menghukum Terbanding untuk membayar biaya Perkara pada kedua tingkatan Peradilan.

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan memori banding dari Para Pembanding/semula Tergugat tersebut diatas, maka Terbanding/semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori banding diterima di

Halaman 21 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar, pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :

Bahwa dalam memori banding "Halaman 7" Para Pembanding/Para Tergugat mengargumentasikan "*Dalam hal ini **tidak Relevan** Jual beli Penggugat/TERBANDING yang seharusnya TERBANDING (Selaku Pembeli tahun 2019) yang MELAPORKAN PEMBANDING II karna berdasarkan Gugatan TERBANDING jual beli yang dilakukan pada tahun 2019 sementara Laporan SEMI istri JAO ANDANG pada Tahun 2021*" hal ini Terbanding/Penggugat jelaskan bahwa setelah meninggalnya Alm. Jao Andang, Pembanding II/Tergugat II ingin menyerobot tanah obyek sengketa I karena Pembanding II/Tergugat II tidak mengetahui bahwa tanah obyek sengketa I telah di jual oleh Alm. Jao Andang kepada Terbanding/Penggugat, bahwa Almh. SEMI atau istri Alm. Jao Andang melaporkan Pembanding II/Tergugat II ke Polsek Ropang karena Terbanding/Penggugat tidak ingin ikut campur dalam permasalahan keluarga antara Alm. Jao Andang dan istrinya SEMI dengan Pembanding II/ Tergugat II kerana hubungan keluarga Alm. Jao Andang dan Istrinya SEMI dengan Para Pembanding/Para Tergugat sudah tidak baik/harmonis sejak lama sehingga pada akhirnya ada surat kesepakatan bersama antara Pembanding II/Tergugat II dengan Almh. Semi yang ditandatangani oleh kepala Desa Lawin.

Bahwa pada prinsipnya Terbanding/Penggugat sependapat dengan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumbawa Besar Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Sbw yang mana jual beli antara Trismawati (Terbanding/Penggugat) dengan Alm. Jao Andang telah memenuhi ketentuan **Pasal 1320 BW**, bahwa hal ini sertifikat atas tanah obyek sngketa telah dikuasai atau diserahkan oleh Jao Andang kepada Trismawati Terbanding/Penggugat hanya saja jual beli tersebut belum sempat dibuatkan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat yang berwenang namun Jao Andang dan istrinya selaku penjual (pemilik obek sengketa yang sebenarnya) telah meninggal dunia sehingga untuk mengesahkan jual beli tersebut Terbanding/Penggugat menarik para Pihak Pembanding/Para Tergugat dalam perkara A quo guna untuk balik nama atas sertifikat obyek sengketa.

Halaman 22 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Terbanding/Penggugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh para Pemanding/Para Tergugat dalam Memori Bandingnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Terbanding/Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat dengan amar Putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan dari Para Pemohon Banding/Para Tergugat untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Sbw tanggal 1 November 2021.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti dengan cermat berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar Nomor : 29/Pdt.G/2021/PN.Sbw, tanggal 1 November 2021, dan telah membaca dengan cermat Surat Memori banding yang diajukan oleh Para Pemanding/semula Para Tergugat tanggal 11 November 2021 dan Kontra Memori banding yang diajukan Terbanding/semula Penggugat, ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar hukum putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa Terbanding/semula Penggugat berdasarkan fakta dipersidangan telah membeli tanah obyek sengketa dengan etiked baik untuk ongkos umroh Jao Andang sipenjual yang tidak punya keturunan dan sekarang sudah meninggal dunia tanggal 20 Desember 2020, begitupun istrinya dalam waktu yang tidak terlalu lama juga meninggal dunia tanggal 17 April 2021, namun demikian berdasarkan bukti P-1, P-2, P-7 dan P-12 ada bukti serah terima SHM No 00355 dan SHM No 00115 atas nama JAO ANDANG kepada Terbanding/semula Penggugat serta bukti foto pembayaran tunai kepada JAO ANDANG yang diterima langsung JAO ANDANG serta foto

Halaman 23 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JAO ANDANG berangkat Umroh fakta yang tidak terbantahkan, karena itu Terbanding/semula Penggugat haruslah dilindungi kepentingan hukumnya sebagai pembeli yang beretika baik;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan bukti P1, P2, P7 dan P12 berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 521 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 Kaedah Hukum pembeli yang beretika baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar Nomor : 29/Pdt.G/2021/PN.Sbw, tanggal 1 November 2021 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan sudah sepatutnya dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding semula Para Tergugat tetap berada dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Para Pembanding/semula Para Tergugat yang jumlahnya akan dicantumkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, RBG dan peraturan lainnya yang berkaitan;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar Nomor : 29/Pdt.G/2021/PN.Sbw, tanggal 1 November 2021, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, untuk ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00; (Seratus limapuluh ribu rupiah);

Halaman 24 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.

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

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram pada hari **Selasa 28 Desember 2021** oleh kami : **Dwi Sudaryono, S.H.M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis **Fatchul Bari, S.H.,M.H. dan I Made Suraatmaja, S.H.M.H.**, sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis tanggal 30 Desember 2021** oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim Anggota tersebut, serta **H. M. Bilal, S.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Mataram tanpa dihadiri oleh Para Pembanding semula Para Tergugat dan Terbanding semula Penggugat serta Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat ;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

ttd.

ttd.

Fatchul Bari, S.H.M.H.

Dwi Sudaryono, S.H.M.H.

ttd.

I Made Suraatmaja, SH.MH.

Panitera Pengganti

ttd.

H. M. Bilal, SH.

Rincian biaya perkara :

- Meterai : Rp 10.000,00
 - Redaksi : Rp 10.000,00
 - Biaya Proses lainnya : Rp130.000,00
- J u m l a h : Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah).

Mataram, 30 Desember 2021

Untuk salinan resmi,

Panitera,

Abner Sirait, S.H.,M.H.,

Nip. 19651010 199303 1008

Halaman 25 dari 25 halaman Put. No. 276/PDT/2021/PT.MTR.

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)