



**PUTUSAN**  
**Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Raba Bima yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Yamin Yusuf**, tempat tanggal lahir, 8 Agustus 1965, jenis kelamin Laki-laki, agama Islam, alamat Dusun Rade, Desa Rade, Kecamatan Madapangga, Kabupaten Bima, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman, S.H., Advokat, beralamat di Desa Katua, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, email: fatur1533@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Mei 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Negeri Raba Bima dibawah Register Nomor 81/Pdt./SK/2024/PN Rbi tertanggal 13 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** ;

Lawan:

**1. Drs. Mahdon**, tempat tanggal lahir Tente, 31 Desember 1965, pekerjaan pensiunan PNS, alamat Desa Naru, RT. 006/RW. 003, Kecamatan Woha, Kabupaten Bima dalam hal ini memberikan kuasa kepada Usman, S.H., dan Taufikurrahman, S.H., beralamat di Jl. Sultan Muhamad Salahuddin Bima, RT.13, Rw. 06, Desa Panda, Kecamatan Palibelo, Kabupaten Bima, Nusa Tenggara Barat, email: usmanadvokat2014@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Juni 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Negeri Raba Bima dibawah Eegister Nomor 102/Pdt./SK/2024/PN Rbi tertanggal 4 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

Halaman 1 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



**2.Drs. Dahlan**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Woha, Kabupaten Bima, beralamat di Jln. Muhammad Hatta, Desa Tente, Kecamatan Woha, Kabupaten Bima dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syarifuddin Lakuy,S.H.,M.H., Deddy Cahyadi,S.H., Nurfatanah,S.H., Advokat/Penasihat Hukum beralamat Kantor pada Lembaga Bantuan Hukum Fitrah Lakuy, beralamat di Jalan Pembangunan Komplek Taga Nomor 1, Penanae, Kota Bima, Nusa Tenggara Barat, email:habibikendo@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Juli 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Negeri Raba Bima di bawah Register Nomor 151/Pdt./SK/2024/PN Rbi tertanggal 10 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**Kepala Badan Pertanahan Nasional BPN**, berkedudukan di Jalan Lintas Bima-Sumbawa, Dadibou, Kecamatan Woha, selanjutnya sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 27 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Raba Bima pada tanggal 27 Mei 2024 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**OBYEK GUGATAN :**

Adapun yang menjadi obyek gugatan adalah sebidang tanah sawah tadah hujan, bersertifikat hak milik No. 318 atas nama Yamin Yusuf yang terletak

*Halaman 2 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di So-Lete Ala Ele, Desa Naru, Kecamatan Woha, Kabupaten Bima seluas 4.680 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : TN/Uma Yusuf/Yusuf Bakar;  
Sebelah Utara : Masedin/Ediman H. Sulaiman;  
Sebelah Timur : Muhtar Hamid;  
Sebelah Selatan : Sri Handayanni/H. Muhammad M. Amin;

Adapun dasar dan alasan penggugat mengajukan gugatan adalah sebagai berikut ;

1. Bahwa pada tahun 1978, Penggugat membeli sebidang tanah objek sengketa dari M. Said Yusuf seharga Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah) Nah, sejak saat itu penggugat memiliki tanah obyek sengketa, menguasai, menggarap dan menanaminya dengan padi, terkadang kacang kedele dan jagung dan setiap tahun penggugat dapat memanen gabah sebanyak 40 Karung a. 80 kg = 3.200 kg/3,2 Ton x a. Rp. 4,000- = Rp. 12,800,000,-;
2. Bahwa pada tahun 1981, penggugat mengajukan permohonan sertifikat hak milik atas tanah objek sengketa tersebut di atas kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bima, sehingga pada tanggal 09 September 1981 Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bima menerbitkan sertifikasi Hak milik No. 318 atas nama penggugat;
3. Bahwa pada Tahun 1993 Penggugat pindah tempat tinggal dari Desa Naru, Kecamatan Woha Kabupaten Bima ke Desa Rade Kecamatan Madapangga, Kabupaten Bima, sedangkan hak milik penggugat berupa Objek sengketa tersebut oleh penggugat menitipkan penguasaan dan penggarapannya kepada adik kandung penggugat bernama Rifaid Yusuf alias papi untuk dapat menikmati hasilnya sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 318 atas nama penggugat dipinjam oleh kakak kandung penggugat bernama H.Sirajudin untuk dijadikan agunan pinjaman di Bank;

Halaman 3 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



4. Bahwa pada tanggal 4 Januari 2017, saat azan magrib dikumandangkan, datang tergugat I seorang diri di rumah penggugat di Desa Rade, Kecamatan Madapangga Kabupaten Bima, yang kebetulan saat itu, penggugat bersama istri, baru saja pulang dari sawah dan mempersilahkan tergugat I untuk masuk dan duduk didalam rumah penggugat dan sesaat setelah duduk, tergugat I langsung bertanya kepada penggugat bersama istri dengan pertanyaan ;

“Apakah Pak Yamin/Penggugat pernah menerima uang dari Papi (Rifaid Yusuf)”? penggugat menjawab dengan tegas “Tidak pernah”.

Lebih lanjut tergugat I menyatakan “Oleh karena itu dengan sambil menyodorkan sebuah surat, meminta kepada penggugat dan isteri untuk membubuhkan coretan/tanda tangan diatas surat yang disodorkan tersebut tanpa menjelaskan kepada penggugat bersama isteri surat apa yang disodorkannya tersebut, demikian juga penggugat dan isteri, karena terperangah mendengar nama papi (Rifaid Yusuf) yang disebut tergugat I yang saat itu sedang dalam keadaan sakit, tidak menanyakan pula surat apa yang disodorkan oleh tergugat I yang diminta kepada penggugat dan isteri membubuhkan coretan/tandatangan diatas surat tersebut ;

5. Bahwa dengan menyebut nama papi (Rifaid Yusuf) oleh tergugat I, dimana papi (Rifaid Yusuf) adalah adik kandung penggugat yang saat itu sedang dalam keadaan sakit, tanpa pikir panjang dan tidak menaruh kecurigaan apapun terhadap pernyataan tergugat I tersebut dan dengan keterbatasan pengetahuan Pak Yamin/penggugat dan Istri yang tidak bisa membaca (buta huruf) dengan serta merta membubuhkan coretan/tanda tangan diatas surat yang disodorkan oleh tergugat I tersebut dan beberapa saat setelah penggugat dan Istri membubuhkan coretan/tanda tangan diatas surat tersebut, tergugat I dengan tanpa basa basi meminta pamit pulang pada penggugat dan Istri tanpa menunaikan sholat magrib terlebih dahulu;

Halaman 4 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Jadi kedatangan tergugat I dirumah penggugat di Desa Rade, Kecamatan Madapangga, Kabupaten Bima pada tanggal 4 Januari 2017, tidak pernah membicarakan soal obyek sengketa atau jual beli obyek sengketa atau tukar menukar obyek sengketa atau sewa menyewa obyek sengketa hanya menyuruh penggugat dan isteri membubuhkan coretan/tandatangan diatas surat yang disodorkan tergugat I. tersebut tanpa menjelaskan surat apa yang disodorkan tersebut demikian juga dengan penggugat dan isteri tidak menanyakan surat tersebut karena penggugat terperangah dengn disebutkan nama papi (Rifaid Yusuf) yang saat itu dalam keadaan sakit;

6. Bahwa pada tanggal 26 Januari 2017, yaitu sekitar 23 hari setelah tergugat I datang kerumah penggugat, diperoleh informasi keluarga dari Desa Naru, Kecamatan Woha, Kabupaten Bima bahwa saudara Rifaid Yusuf alias papi telah meninggal dunia dan semua keluarga melayat dan berkumpul untuk menguburkannya termasuk penggugat bersama isteri dan pada saat itu penggugat tidak membicarakan terkait tanah obyek sengketa yang dititip penguasaan dan penggarapan kepada Rifaid Yusuf alias papi, karena penggugat memikirkan kelanjutan kehidupan adik ipar bersama anak-anaknya;

7. Bahwa setelah H. Sirajudin Yusuf (kakak kandung) penggugat meninggal dunia pada tanggal 5 Januari 2024. Dan pada do'a arwah (rowah) yang ke 44 hari atas meninggalnya H. Sirajudin Yusuf dimana semua keluarga berkumpul termasuk penggugat bersama isteri dan pada saat itulah penggugat baru mengetahui bahwa tanah milik penggugat yaitu obyek sengketa telah dikuasai dan digarap oleh tergugat I sejak satu tahun sebelum Rifaid Yusuf alias papi meninggal dunia dan penggugat tidak mengetahui sebab musabab tergugat I menguasai dan menggarap obyek sengketa tersebut;

8. Bahwa oleh karena demikian informasi yang diperoleh penggugat bersama isteri pada acara do,a 44 hari atas kematian H. Sirajudin Yusuf

Halaman 5 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



tersebut, maka pada hari itu juga penggugat bersama isteri menemui tergugat I dirumahnya dan meminta agar obyek sengketa diserahkan kembali kepada penggugat selaku pemiliknya, karena penggugat tidak pernah memindahtangankan (menjual, menghibahkan, menggadaikan, menukarkan, atau menyewakan ) obyek sengketa tersebut kepada siapapun kecuali menitipkan penguasaan dan penggrapannya kepada Rifaid Yusuf alias papi dengan harapan semoga saudaraku Rifaid Yusuf alias papi dapat tercukupi hajat hidup bersama isteri dan anak-anaknya;

9. Bahwa atas penjelasan penggugat tersebut, tergugat I menyatakan bahwa obyek sengketa tersebut adalah milik tergugat I, surat-suratnya ada, penggugat bertanya lagi kepada tergugat I, siapa yang menjual obyek sengketa kepada tergugat I sementara penggugat tidak pernah menjual obyek sengketa kepada siapapun ? tergugat I tiak menjawabnya. Penggugat bertanya lebih lanjut, apakah obyek sengketa tersebut ada sertifikatnya ? Tergugat I menyatakan ada. Penggugat bertanya lagi sertifikat tersebut atas nama siapa ? dijawab tergugat I sertifikat atas nama Yamin Yusuf, nah Yamin yusuf itu adalah saya sendiri/penggugat. Penggugat bertanya lagi bagaimana bisa sertifikat atas nama saya/penggugat bisa berada ditangan tergugat I, sedangkan sertifikat tersebut dipinjam oleh saudara penggugat bernama H. Sirajudin Yusuf yang dijadikan agunan pinjamannya di Bank dan sertifikat tersebut belum dikembalikan oleh H. Sirajudin Yusuf kepada penggugat ? tergugat I menyatakan hal itu bukan urusan tergugat I, namun yang jelas obyek sengketa tersebut milik tergugat I dan ada surat-suratnya. Dan karena perdebatan tersebut tidak menyelesaikan masalah, penggugat bersama isteri pamit pulang;

10. Bahwa oleh karena belum ada kejelasan surat surat apa yang dimiliki tergugat I, menjadi tanda Tanya besar dibenak penggugat, akhirnya penggugat menyampaikan pengaduan/melapor kepada Kepala

Halaman 6 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim





Desa Naru Kecamatan Woha, Kabupaten Bima atas hal tersebut diatas. dan berselang tiga hari, sekitar awal Puasa Ramadhuan tahun 2024, Kepala Desa Naru Kecamatan Woha Kabupaten Bima memanggil kedua belah pihak (penggugat dan tergugat I) untuk menghadap di kantor Desa Naru Kecamatan Woha kabupaten Bima dan hasil pertemuan tersebut, Kepala Desa Naru hanya membacakan Akta Jual Beli No. 07/Kec.Woha/2017 yang dibuat tergugat II dan menjelaskan surat ini tidak dibuat di Desa Naru, tapi dibuat di Kantor Kecamatan Woha dan masalah ini tidak bisa diselesaikan di Desa;

11. Bahwa atas penjelasan kepala Desa Naru Kecamatan Woha, Kabupaten Bima seperti tersebut diatas, penggugat heran dan bertanya kepada Kepala Desa, bagaimana mungkin pak Kades, ada Akta jual beli obyek sengketa, sedangkan penggugat tidak pernah menjual obyek sengketa tersebut kepada siapapun dan penggugat tidak mengetahui dimana alamat dan keberadaan kantor Camat Woha, tidak pernah bertemu dengan tergugat I, kecuali saat kerumah penggugat pada tanggal 4 Januari 2017, tidak pernah menghadap dan bertemu dengan tergugat II, tidak pernah bertemu dan duduk bersama dengan saudara Suryadin dan saudara Murtala didepan tergugat II di Kantor Camat Wowo, Kabupaten Bima, ini sungguh aneh. Atas pertanyaan dan pernyataan penggugat tersebut Kepala Desa Naru menjelaskan dan menasehati penggugat dengan menyatakan mohon bersabar, masalah ini tidak bisa diselesaikan di Desa, sebaiknya diselesaikan melalui pengadilan, sekali lagi mohon kesabaran penggugat dalam hal ini;

12. Bahwa dari hal tersebut diatas, baru penggugat tersentak sadar/tertegung dan bertanya didalam hati, jangan-jangan Akta tersebut yang disodorkan oleh tergugat I kepada penggugat yang diminta penggugat bersama isteri untuk membubuhkan coretan/tanda tangan saat tergugat I datang kerumah penggugat pada tanggal 4 Januari 2017. Dan sekiranya itu yang terjadi, maka perbuatan tergugat II yang

Halaman 7 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



membuat Akta tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan karena itu Akta Jual Beli No. 07/Kec.Woha/2017 cacat hukum dan batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan;

13. Bahwa setelah menemui langsung tergugat I, dan berupaya menyampaikan laporan/pengaduan melalui Kepala Desa Naru, Kecamatan Woha, Kabupaten Bima, belum membuahkan hasil, penggugat berupaya mengkroscek data pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bima/turut tergugat, ternyata sertifikat hak milik nomor : 318 atas nama penggugat telah dilakukan balik nama oleh turut tergugat menjadi nama tergugat I dan perbuatan turut tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum karena didasarkan pada suatu proses yang tidak sesuai hukum yang berlaku dan bersandar pada Akta jual beli yang cacat hukum dan batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan;

14. Bahwa perbuatan tergugat I yang menguasai dan menggarap obyek sengketa secara melawan hukum sejak meninggalnya Rifaid Yusuf pada tanggal 26 Januari tahun 2017 sampai dengan sekarang sudah berlangsung selama 7 tahun dan selama itu pula penggugat menderita kerugian karena tidak dapat menikmati hasil obyek sengketa yang kalau diperhitungkan =  $7 \times 3.200. \text{ kg} \times \text{Rp.4.000,-} = \text{Rp } 89.600.000,-$  (delapan puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah);

15. Bahwa perbuatan tergugat I yang dengan sengaja menyodorkan sebuah surat tanpa memberikan penjelasan tentang surat apa yang disodorkan kepada penggugat beserta istrinya tersebut dan meminta penggugat bersama isteri untuk membubuhkan coretan/tanda tangan diatas surat tersebut adalah suatu perbuatan melawan hukum, karena sepatutnya tergugat I, berkewajiban hukum untuk memberikan penjelasan dan pencerahan kepada penggugat dan istrinya yang tidak bisa membaca (buta huruf) tentang kehadirannya dan surat yang diminta

Halaman 8 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim





penggugat beserta isterinya untuk membubuhkan coretan/tanda tangan diatas surat tersebut;

16. Bahwa perbuatan tergugat I yang menyodorkan surat dan meminta penggugat bersama isterinya untuk membubuhkan coretan/tanda tangan diatas surat tersebut tanpa penjelasan dan/atau pencerahan, perbuatan tergugat II yang menerbitkan Akta Jual Beli No. 07/Kec.Woha/2017, tanpa melalui proses dan prosedur yang benar sesuai hukum yang berlaku dan perbuatan turut tergugat yang melakukan balik nama atas sertifikat hak milik No. 318 atas nama penggugat menjadi nama tergugat I yang didasarkan pada Akta yang cacat hukum, hemat penggugat rangkaian perbuatan tersebut merupakan suatu perbuatan setengah dewa dan karena itu upaya penyelesaiannyapun harus dengan cara setengah dewa pula dan karena itu demi tegaknya hukum dan keadilan, penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Raba Bima/Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat memerintahkan tergugat I dan II untuk menggelar/mengangkat *sumpah suppletoir dan/atau sumpah decisoir*

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Raba Bima/Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan keputusan sebagai berikut ;

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menetapkan hukum bahwa sebidang tanah sawah tadah hujan, bersertifikat hak milik No. 318 atas nama Yamin Yusuf yang terletak di So-Lete Ala Ele, Desa Naru, Kecamatan Woha, Kabupaten Bima seluas 4.680 M<sup>2</sup> adalah hak milik penggugat dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Barat : TN/Uma Yusuf/Yusuf Bakar;

Sebelah Utara : Masedin/Ediman H. Sulaiman;

Halaman 9 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Sebahal Timur : Muhtar Hamid;

Selabah Selatan : Sri Handayani/H. Muhammad M. Amin;

3. Menghukum tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada penggugat dengan aman, bebas, tanpa syarat bila perlu dengan bantuan alat Negara;

4. Menghukum tergugat I untuk membayar kerugian yang diderita penggugat selama tidak dapat menikmati hasil atas obyek sngketa selama 7 tahun x Rp 12.800.000,- = Rp.89.800.000,- (Delapan puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah);

5. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli No. 07/Kec.Woha/2017, yang diterbitkan tergugat II, cacat hukum dan karena itu batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan;

6. Menghukum turut tergugat untuk melakukan balik nama atas sertifikat hak milik nomor: 318 yang saat ini atas nama tergugat I dibalik nama kembali menjadi atas nama penggugat dengan biaya dibebankan kepada turut tergugat;

7. Menghukum tergugat I dan tergugat II serta turut tergugat secara tanggung renteng untuk membayar sejumlah biaya yang timbul akibat perkara ini;

Dan/atau menetapkan hukum lain yang seadil-adilnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak Penggugat Konvensi, Tergugat I Konvensi, Tergugat II hadir masing-masing kuasanya tersebut, sedangkan Turut Tergugat semula hadir Muhammad Al Farid,S.H., dan Sonny Ramdhany,S.H., Penata Pertanahan Pertama dan Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bima berdasarkan surat tugas No. /ST-52-06/VII/2024, tanggal 4 Juli 2024 karena surat kuasa masih belum ada, akan tetapi dari pihak Turut Tergugat kemudian tidak pernah hadir lagi dipersidangan sebagaimana kalender persidangan yang telah disepakati dan ditandatangani Para Pihak;

Halaman 10 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Firdaus, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Raba Bima, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Juni 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I Konvensi, Tergugat II dan Turut Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat I Konvensi, Tergugat II dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat Konvensi yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat I Konvensi, Tergugat II mengajukan jawaban, (sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban) sebagai berikut:

**Jawaban Tergugat I Konvensi sekaligus mengajukan gugatan Rekonvensi sebagai berikut:**

**DALAM KONPENSI**

**Dalam Eksepsi :**

Bahwa gugatan penggugat diajukan setelah melewati tenggang waktu (Verjwaring/daluarsa):

1. Bahwa Sebagaimana dalil-dalil penggugat pada posita point (4),(5),(6),(7), (8),(9),(10),(11),(12),(13),(14),(15) dan point (16) dalam surat gugatannya, bahwa obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat- I, telah menjual beli bersama dengan adik kandung Penggugat yang bernama RIFAID YUSUF alias papi (almarhum); sedangkan Penggugat yang mendatangi rumah Tergugat-I bersama adik kandungnya yang bernama RIFAID YUSUF alias papi

*Halaman 11 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim



(almarhum) selama tiga kali berturut-turut meminta dan menawarkan Tergugat-I untuk membayar tanah obyek sengketa dengan membawa sertifikat nomor: 318 atas nama yamin yusuf seluas 4.860 (empat ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) di rumah Tergugat-I, karena berturut-turut penggugat dengan adiknya mendatangi rumah Tergugat-I sehingga Tergugat-I berminat untuk membeli dan membayar obyek sengketa senilai RP.20.000.0000 (dua puluh juta rupiah) sehingga dibuatlah surat pernyataan jual beli di kantor desa naru kecamatan woha kabupaten bima lalu dibubuhi tanda tangan diatas materai 6000 antara para pihak penjual dengan pembeli (Penggugat dengan Tergugat-I ) kemudian penggugat dengan adik kandungnya RIFAID YUSUSF alias papi (almarhum) menyerahkan sertifikat hak miliknya ke Tergugat-I tertanggal 10 september 2014, sejak itulah Tergugat-I menguasai dan menggarap dengan cara menanam padi dan jagung sampai saat ini, Tergugat-I terus melakukan proses balik nama atas nama Drs.MAHDON (Tergugat- I) melewati pejabat AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) kecamatan woha CAMAT, SK. Kakawil BPN propinsi NTB nomor.1055.1/kep.52/IX/2018 tanggal 12 september 2018, pembuatan akta jual beli tanggal 04 januari 2017 nomor.07/kec.woha 2017:

2. Bahwa dengan demikian, telah nampak dengan jelas bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat (yamin yusuf) dengan Tergugat- I (Drs. mahdon) telah berlangsung selama 11 Tahun (2014-2024):

3. Bahwa oleh karna jual beli telah berlangsung selama 11 Tahun, maka berarti gugatan diajukan setelah melewati tenggang waktu (Verjaring/daluarsa), sehingga gugatan penggugat tersebut harus di tolak, dan/setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet OnVankelijik Verklaard):

**Dalam Pokok-Pokok Perkara :**

*Halaman 12 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim



1. Bahwa dalil-dalil bantahan yang disampaikan oleh Tergugat- I dalam Eksepsi, harus dipandang sebagai satu-kesatuan, yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok-pokok perkara:
2. Bahwa obyek sengketa seluas 4.860 (empat ribu delapan ratus enam puluh meter persegi), yang terletak diwilayah So lete ala ele, bersertifikat hak milik nomor. 318 atas nama pemegang hak YAMIN YUSUF, berdasarkan penggugat membeli ke yang bernama M.Said Yusuf pada tahun 1978, kemudian penggugat menjual ke Tergugat-I (Drs.mahdon) tertanggal 10 september 2014 yang tertuang dalam surat pernyataan jual beli tanah dilakukan di kantor desa naru kecamatan woha kabupaten bima, kemudian Penggugat dengan Tergugat-I mengajukan permohonan balik nama, dari atas nama Yamin Yusuf (penggugat) ke atas nama Drs. Mahdon (Tergugat-I) di pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS) kecamatan woha kabupaten bima tanggal 04 januari 2017 nomor: 07/kec.woha 2017, yang bersama-sama hadir di hadapan pejabat pembuatan akta tanah yang tersebut diatas sehingga semua yang berkaitan dengan persyaratan surat-surat perlengkapan baik disisi Penggugat maupun di sisi Tergugat-I sudah lengkap dan/atau sesuai syarat-syarat administrasi tersebut sudah melunasi dan sekarang tinggal menunggu keluar sertifikat atas nama Drs. Mandon (Tergugat-I) di kantor pertanahan kabupaten bima, adapun obyek yang dimaksud dengan rincian batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Timur : Muhtar Hamid;  
Sebelah Barat :TN/Uma Yusuf/Yusuf Bakar;  
Sebelah Utara : Masedin/Ediman H.Sulaiman;  
Sebelah Selatan : Sri Handayani/H.Muhammad M.Amin;

**Selanjutnya disebut obyek sengketa;**

3. Bahwa sejak saat tercapainya kesepakatan antara penjual (penggugat) dengan pembeli (Tergugat-I) atas tanah obyek sengketa

*Halaman 13 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim



sebagaimana tertuang dalam akta jual beli tanggal 04 Januari 2017 nomor: 07/kec.woha 2017, sejak itu (04 Januari 2017) jual beli tersebut tidak dipermasalahkan oleh siapapun termasuk Penggugat sendiri, karna memang jual beli tersebut dilakukan secara sah/sesuai prosedur hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, oleh karenanya pihak Tergugat- I haruslah dipandang sebagai pembeli yang beritikad baik, sehingga kepentingan hukumnya dilindungi:

4. Bahwa Tergugat-I membantah secara tegas dalil-dalil gugatan penggugat pada posita point (4),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(11),(12),(13), (14),(15) dan point (16), sebenarnya penggugat pura-pura tidak mengakui dan/atau mengetahui tidak menjual obyek sengketa dengan Tergugat-I; sedangkan penggugat bersama adik kandungnya RIFAID YUSUF alias papi (almarhum) medatangi rumah Tergugat-I dengan mehon-mohon kepada Tergugat-I untuk membeli tanah obyek sengketa tersebut karena alasanya penggugat sangat membutuhkan uang maka dari itu Tergugat-I merasa kasihan pada Penggugat sehingga terjadilah transaksi membeli dan membayar tanah obyek sengketa:

*“Kenapa penggugat dipermasalahkan jual beli dengan Tergugat-I sekarang, kenapa tidak dilakukan keberatan waktu transaksi jual pada tanggal 10 september 2014 berlangsung; maka dari itu dalil-dalil penggugat tersebut hanya mengada-ada, dan sangat tidak tepat dan tidak relevan Lebih-lebih jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-I telah dilakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang, In Cassu, CAMAT WOHA selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)”:*

5. Bahwa dari apa yang diuraikan pada posita point (4),(5),(6),(7), (8),(9),(10),(11),(12),(13),(14),(15) dan point (16) Dalam gugatan penggugat, telah membuktikan secara jelas dan nyata, bahwa tanah obyek sengketa seluas 4.860 (empat ribu delapan ratus enam puluh

Halaman 14 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim





meter persegi), jelas telah dijual lepas oleh diri penggugat secara sah kepada Tergugat- I:

6. Bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat-I atas dasar kesepakatan bersama antara penjual (penggugat) dengan pembeli (Tergugat-I), maka dengan sendirinya jual beli antara penggugat dengan Tergugat-I harus dinyatakan sah secara hukum:

7. Bahwa pembebanan terhadap pajak bumi dan bangunan ( PBB ), atau tagihan lain, sejak tahun 2014 sampai dengan 2024 terus-menerus di bayar oleh diri Tergugat-I di kantor desa naru kecamatan woha kabupaten bima, berarti secara mutatis mutandis (serta merta) menjadi pemiliknya Tergugat-I:

Bahwa berdasarkan seluruh uraian/dalil - dalil jawaban tersebut diatas, maka selayaknya gugatan penggugat harus ditolak, atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima:

**DALAM REKONPENSI :**

Bahwa seluruh dalil-dalil Tergugat Konpensasi-I /Penggugat Rekonpensasi-I baik dalam eksepsi maupun jawaban dalam pokok perkara, maka dianggap menjadi bagian tak terpisahkan dalam gugatan Rekonpensasi ini:

**Dalam Pokok Perkara :**

Bahwa telah jelas perolehan Penggugat Rekonpensasi-I/Tergugat Konpensasi- I atas tanah obyek sengketa seluas 4.860 (empat ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) telah melalui proses jual beli yang sah secara hukum, yakni sebagai berikut:

1. Bahwa proses jual beli antara penggugat Rekonpensasi-I/Tergugat Konpensasi-I dengan Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi atas tanah obyek sengketa seluas 4.860 (empat ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) adalah sah, jual beli dilakukan pada tanggal 10 september 2014:

*Halaman 15 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim



2. Bahwa dengan demikian, Penggugat Rekonpensi-I/Tergugat Konpensi-I telah mengalami kerugian dalam tahun ini (2024) karena dipermasalahkan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dengan kerugian sebesar Rp.100.000.000,- (seratus Juta Rupiah), kerugian tersebut harus ditanggung oleh Tergugat Rekonpensi/penggugat Konpensi secara tanggung renteng:

3. Bahwa perolehan Penggugat Rekonpensi-I/Tergugat Konpensi-I atas tanah obyek sengketa seluas 4.860 (empat ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) melalui jual beli yang sah secara hukum, yaitu dari Penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi, maka dengan sendirinya Penggugat Rekonpensi-I/Tergugat Konpensi-I adalah pembeli yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi secara hukum:

4. Bahwa oleh karena proses jual beli antar Targugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi dengan Penggugat Rekonpensi-I/Tergugat Konpensi-I adalah Sah dan harus dilindungi secara hukum, maka terhadap tanah obyek sengketa seluas 4.860 (empat ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) menjadi hak milik Penggugat Rekonpensi-I/Tergugat Konpensi-I, dan untuk menjaga, jangan sampai dialihkan/dipindah tangankan, atau dikuasai oleh pihak lain:

5. Bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi diajukan atas dasar/ dalil dan alasan yang sangat kuat dan sulit dibantah kebenarannya, maka mohon kepada majelis hakim untuk menjatuhkan putusan serta merta atau dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad):

6. Bahwa dengan adanya gugatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonpensi, telah membawa kerugian moril maupun materil bagi Tergugat Konpensi-I /Penggugat Rekonpensi-I, terganggunya merasa tergoncangnya jiwa atau mental, terbuangnya waktu dan kerugian lain, sehingga akibat dari semua itu, harus ditanggung oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi sebagai ganti rugi dibawah ini:

Halaman 16 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



7. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi yang mengklaim hak diatas hak milik Penggugat Rekonvensi-I telah menimbulkan kerugian Materil sebesar Rp. 100.000.000 (*Seratus Juta Rupiah*), dan kerugian Moril sebesar Rp. 75.000.000 (*Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah*) dengan total kerugian sebesar Rp. 175.000.000 (*Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah*):

8. Bahwa jika Tergugat Rekonvensi melalaikan dan/atau terlambat untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi-I, kiranya, Majelis dapat memutuskan untuk membebankan kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.100.000 (*Seratus ribu Rupiah*) untuk setiap hari setelah putusan dinyatakan:

Bahwa berdasarkan semua uraian, baik dalam Eksepsi Jawaban atas gugatan serta dalil-dalil dalam gugatan Rekonpensi, maka mohon kepada majelis hakim untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

----- Dan/atau -----

Bahwa menurut rasa keadilan Majelis dalam hal Pertimbangannya mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex equo et bono*):

**DALAM KONPENSI**

**Dalam Eksepsi :**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat- I:
- Mengabulkan sah jual beli yang dilakukan oleh Penggugat (yamin yusuf) dengan Tergugat- I (Drs. mahdon) telah berlangsung selama 11 Tahun (2014-2024):
- Menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima:

**Dalam pokok perkara :**

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima:-

**DALAM REKONPENSI.**

*Halaman 17 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim



**Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi I/ Tergugat Konpensi I. untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah surat keterangan jual beli di kantor desa naru kecamatan woha kabupaten bima tanggal 10 september 2014;
3. Menyatakan sah AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) kecamatan woha CAMAT, SK. Kakawil BPN propinsi NTB nomor.1055.1/kep.52/IX/2018 tanggal 12 september 2018, pembuatan akta jual beli tanggal 04 januari 2017 nomor. 07/kec.woha 2017;
4. Menyatakan tanah obyek sengketa seluas 4.860 (empat ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Timur :Muhtar Hamid;  
Sebelah Barat :TN/Uma Yusuf/Yusuf Bakar;  
Sebelah Utara :Masedin/Ediman H.Sulaiman;  
Sebelah Selatan :Sri Handayani/H.Muhammad M.Amin;  
adalah milik Penggugat Rekonpensi-I/Tergugat konpensi-I;
5. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar kerugian tahun ini (2024) karena dipermasalahkan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sebesar Rp.100.000.000,- (seratus Juta Rupiah), kerugian mana harus ditanggung oleh Tergugat Rekonpensi/penggugat Konpensi secara tanggung renteng oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi atau secara bersama-sama;
6. Menyatakan kerugian Materil sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah), dan kerugian Moril sebesar Rp. 75.000.000 (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) dengan total kerugian sebesar Rp. 175.000.000 (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah);
7. Menyatakan jika Tergugat Rekonvensi melalaikan dan/atau terlambat untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi I, kiranya, Majelis dapat memutuskan untuk membebankan kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar

Halaman 18 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Rp.100.000 (*Seratus ribu Rupiah*) untuk setiap hari setelah putusan dinyatakan:

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi:

9. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini:

**SUBSIDIAIR:**

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Raba Bima, Yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkehendak lain, mohon memberikan kebijaksanaan dan keputusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*):

**Jawaban Tergugat II**

**A. DALAM EKSEPSI**

**a. GUGATAN PARA PENGGUGAT GEMIS AANHOEDA NIGHEID (Salah Sasaran Pihak Yang Digugat).**

1. Bahwa Pihak Penggugat **sangat keliru** menarik diri pribadi Tergugat II sebagai Pihak dalam perkara ini. Karena Pembuatan Akta Jual Beli Nomor ; 07/ Kec. Woha/2017 pada saat Tergugat II menjabat sebagai Camat Kecamatan Woha dan PPAT sementara (PPATS). Seharusnya yang ditarik sebagai Pihak Turut Tergugat adalah Camat Woha/PPATS pembuat akta outentik jual beli meskipun pada saat pembuatan Akta Jual Beli oleh Tergugat II karena Jabatan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 huruf (b) PP No. 24 Tahun 1997 diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, hal mana untuk wilayah terpencil Menteri memiliki kewenangan menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dan secara prinsipnya diatur dalam (Pasal 1 angka 2 juncto Pasal 5 ayat (3) huruf a PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan : "Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan

*Halaman 19 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim



tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, Biasanya pejabat Pemerintah ini adalah Camat atau Kepala Desa.”;

2. Bahwa Pihak Penggugat menarik diri pribadi Tergugat II dalam perkara ini dengan alamat tempat tinggal **yang tidak jelas yaitu tidak sesuai dengan alamat tempat tinggal pribadi dari Tergugat II**, alamat dalam gugatan Pihak Penggugat adalah alamat Kantor Camat Woha sehingga panggilan terhadap Tergugat II menghadiri sidang sampai ke tangan pihak lain yang namanya persis sama dengan nama Tergugat II yaitu DRS. H. DAHLAN yang pada saat ini menjabat sebagai Wakil Bupati Kabupaten Bima. Dan Tergugat II justru tahunya ditarik sebagai pihak dari beliau.;

3. Bahwa keterlibatan Camat selaku PPATS dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam perkara ini seharusnya ditarik sebagai Pihak Turut Tergugat bukan sebagai Pihak Tergugat dalam Gugatan PMH.-

**Dengan demikian jelas Pihak Penggugat sangat keliru menarik Tergugat II sebagai Pihak dalam perkara ini. Mohon yang Mulia Majelis Hakim dan Anggota Majelis Hakim yang Mulia menolak Gugatan Penggugat karena Para Penggugat keliru menarik Tergugat II sebagai Pihak.**

**b. GUGATAN PIHAK PENGGUGAT PLURIUM LITIS CONSORTIUM (Gugatan kurang pihak).**

- Bahwa seharusnya ahli waris yaitu Istri atau anak-anak dari RIFAID YUSUF alias papi (almarhum) ditarik sebagai Pihak Tergugat, terjadi jual beli tanah obyek sengketa aquo sebagaimana dalil gugatan pihak Penggugat pada saat itu ada dalam penguasaan pengelolaan adiknya Penggugat yang bernama RIFAID YUSUF alias papi (almarhum).;

*Halaman 20 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim





- Bahwa demikian pula dengan sertifikat Hak Milik Nomor 318 atas nama M. Yamin Yusuf yang dijadikan agunan pinjaman pada Bank oleh saudaranya Penggugat yang bernama H.SIRAJUDIN YUSUF (almarhum) dirubah oleh Turut Tergugat menjadi SHM atas nama Tergugat I dan jadi lampiran kelengkapan administrasi pembuatan Akta Jual Beli harus diketahui secara jelas. Sehingga sangatlah penting ahli waris baik istri ataupun anak-anak dari H.SIRAJUDIN YUSUF (almarhum). Dan begitu pula dengan Bank tempat H.SIRAJUDIN YUSUF (almarhum) mengagungkan SHM NO. 318 untuk pinjaman Bank.;

- Bahwa demikian pula dengan Kepala Kantor Kecamatan yaitu Camat Woha Kabupaten Bima selaku pejabat PPATS yang didatangi oleh Pihak Pembeli/Tergugat I dan Pihak Penjual untuk proses pembuatan AJB harus ditarik sebagai Pihak Turut Tergugat sama seperti Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) ditarik sebagai Turut Tergugat.;

Berdasarkan dasar dan alasan Eksepsi TERGUGAT II tersebut, TERGUGAT II memohon kepada yang mulia Ketua Majelis Hakim dan Anggota Majelis Hakim yang mulia berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini;

**B. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Pihak PENGGUGAT, kecuali hal-hal yang diakui sendiri oleh TERGUGAT II dalam Jawaban ini;

*Halaman 21 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim



2. Bahwa segala uraian dalam Eksepsi diatas mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban Konvensi (Mutatis Mutandis).;

3. Bahwa Tergugat II sebagaimana dalil gugatan angka 9, 10, 11, 12, 13, dan angka 16 tetap dengan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta jual beli Nomor ; 07/ Kec. Woha/2017 tanggal 04 Januari 2017 sebagaimana alur dan prosedur yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP Nomor 37/1998.;

4. Bahwa Tidak Benar Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Karena sebelum Tergugat II membuat dan menandatangani akta jual beli Nomor ; 07/ Kec. Woha/2017 tanggal 04 Januari 2017 lebih dahulu telah menerima dan memeriksa/memastikan kelengkapan persyaratan yang diajukan oleh para pemohon yaitu pihak penjual dan pembeli di Kantor Camat Woha.;

Bahwa berdasarkan dasar dan alasan dari Tergugat II tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II memohon kepada yang mulia Ketua Majelis Hakim dan Anggota Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**Primair :**

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan AKTA JUAL BELI Nomor 07 /Kec.Woha/2017 memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar ganti kerugian baik materi dan imateri kepada Tergugat II, sebagai berikut:
  - Materiil karena Tergugat II harus menguras tenaga dan waktu mendatangi Pengadilan Negeri Raba Bima atas gugatan Para Penggugat yang tidak jelas dengan menarik Tergugat II sebagai pihak sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah);
  - Immaterial bahwa dengan adanya perbuatan Penggugat yang membawa Tergugat II di Pengadilan Negeri Raba Bima sangat

*Halaman 22 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim



mengganggu ketentraman batin Tergugat II atas perkara objek sengketa yang tidak terkait sama sekali dengan Tergugat II sebesar Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah);

5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus jawaban atas gugatan Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Tergugat II masing-masing telah mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. P.I : Fotokopi surat mohon informasi status SHM No.318, Nomor MP.01-01/467-52-06/VIII/2024, tanggal 2 Agustus 2024;

Fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi AHMAD:
  - Bahwa yang Saksi ketahui terkait dengan masalah sengketa tanah yang terletak di So-Lete Ala Ele, Desa Naru, Kecamatan Woha, Kabupaten Bima seluas 50 Are.
  - Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut yaitu sebagai berikut:
    - Sebelah Barat : Muhtar Amin;
    - Sebelah Utara : Masedin/Ediman H. Sulaiman;
    - Sebalah Timur : Sri Handayani;
    - Selabah Selatan : Umar Yusuf;
  - Bahwa setahu Saksi bahwa tanah yang disengketakan itu pemiliknya adalah YAMIN YUSUF;

Halaman 23 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahuinya sejak 10 tahun yang lalu;
  - Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana proses kepemilikannya;
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat kepemilikan tanah itu, hanya saja Saksi mengetahuinya jika Pengugat yang telah mengerjakan tanah tersebut, karena bersampingan dengan tanah milik Saksi;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah itu saat ini;
  - Bahwa Saksi melihat objek sengketa tersebut sekitar 3 atau 4 bulan yang lalu;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana riwayat pembayaran pajak atas tanah itu;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui YAMIN YUSUF memiliki tanah itu sejak 10 tahun yang lalu apakah sudah bersertifikat atau tidak;
  - Bahwa YAMIN YUSUF 3 bersaudara yaitu SIRAJUDIN, RIFAI, dan ABDULLAH;
  - Bahwa setahu Saksi bahwa YAMIN YUSUF dan M. SAID YUSUF adalah orang yang berbeda;
  - Bahwa Saksi pernah melihat YAMIN YUSUF mengerjakan tanah sengketa tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak pernah mendengar cerita jika YAMIN YUSUF menjual tanah tersebut;
  - Bahwa pada tahun 2014 atau tahun 2015 yang menggarap tanah tersebut adalah YAMIN YUSUF sendiri ketika ia tinggal di Desa Wadu Wane;
2. Saksi UMAR;
- Bahwa yang Saksi ketahui bahwa Drs. MAHDON bercerita kepada Saksi tanah yang dekat dengan tanah milik Saksi tersebut telah dijual semua kepadanya, namun Saksi tidak mengetahui siapa yang telah menjualnya;

Halaman 24 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



- Bahwa Saksi tidak mengetahui atas nama siapa Sertifikat tanah tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik tanah itu akan tetapi setahu Saksi saat ini tanah itu adalah milik Drs. MAHDON;
  - Bahwa jenis tanah yang disengketakan yaitu berupa tanah kebun;
  - Bahwa setahu Saksi bahwa objek yang disengketakan itu terletak di So-Lete Ala Ele, Desa Naru, Kecamatan Woha, Kabupaten Bima seluas 40 atau 50 Are;
  - Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut yaitu sebagai berikut:
    - Sebelah Barat : Tanah milik UMAR;
    - Sebelah Utara : Tanah milik EDI;
    - Sebelah Timur : Tanah milik MUHTAR;
    - Sebelah Selatan : Tanah milik MUHAMMAD AMIN;
  - Bahwa setahu Saksi bahwa yang mengerjakan tanah sengketa itu sebelum Drs. MAHDON adalah SALEH;
  - Bahwa selama Drs. MAHDON menguasai tanah tersebut tidak ada YAMIN YUSUF berkeberatan;
3. Saksi A. LANDA;
- Bahwa yang Saksi ketahui adalah masalah sengketa tanah yang terletak di So-Lete Ala Ele, Desa Naru, Kecamatan Woha, Kabupaten Bima seluas 50 Are;
  - Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut yaitu sebagai berikut:
    - Sebelah Barat : Tanah milik UMAR YUSUF;
    - Sebelah Utara : Tanah milik EDI;
    - Sebelah Timur : Tanah milik MUHTAR HAMID;
    - Sebelah Selatan : Tanah milik SRI HANDAYANI;
  - Bahwa setahu Saksi bahwa pemilik tanah itu dulu adalah YAMIN YUSUF;

Halaman 25 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



- Bahwa Saksi mengetahuinya sendiri karena pada tahun 1995 YAMIN YUSUF mengerjakan tanah tersebut dan Saksi melihatnya langsung dikarenakan Saksi ada memiliki tanah disekitar objek yang disengketakan antara Penggugat dan Para Tergugat ini, kemudian YAMIN YUSUF pindah tinggal di Desa Rade, Kecamatan Madapangga, Kabupaten Bima dan maka Saksi tidak mengetahuinya lagi siapa yang mengerjakan tanah itu lagi;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. TI-1 : Fotokopi Sertifikat Nomor 318 atas nama YAMIN YUSUF, tanggal 12 Desember 1990;
2. TI-2 : Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2024, atas nama Drs. MAHDON tanggal 1 April 2024;
3. TI-3 : Fotokopi surat pernyataan jual beli antara M. SAID YUSUF dengan Drs. MAHDON, tanggal 10 September 2014;
4. TI-4 : Fotokopi surat pernyataan jual beli tanah antara M. YAMIN YUSUF dengan Drs. MAHDON, tanggal 8 Desember 2014;
5. TI-5 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Drs. MAHDON, tanggal 25 Juni 2012;
6. TI-6 : Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama M. YAMIN, tanggal 27 Februari 2013;
7. TI-7 : Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama MAHANI, tanggal 3 Juli 2012;
8. TI-8 : Fotokopi Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), tanggal 4 Januari 2017;

Halaman 26 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim





Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI-6 dan TI-7 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi BUSTAMIN;

- Bahwa Saksi mengetahui jumlah saudara dari Penggugat yaitu ABDUL YUSUF, SIRAJUDIN YUSUF, HADIJAH YUSUF, NAJMA YUSUF, RIFAI YUSUF (M. SAID YUSUF);

- Bahwa yang Saksi ketahui atas dasar cerita dari RIFAI YUSUF (M. SAID YUSUF tentang masalah sengketa tanah sawah yang telah dijual sepihak;

- Bahwa pemilik tanah yang disengketakan itu adalah tanah milik HALIMAH;

- Bahwa menurut HALIMAH bahwa semua tanah itu telah dibagi waris;

- Bahwa tanah yang dijual yang Saksi maksud tersebut adalah tanah milik YAMIN YUSUF;

- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat tanah itu sebelum dijual kepada Drs. MAHDON;

- Bahwa setahu Saksi bahwa luas tanah yang disengketakan itu adalah seluas 48 are dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Tanah milik UMAR YUSUF;
- Sebelah Utara : Tanah milik EDIMAN;
- Sebalah Timur : Tanah milik MUHTAR HAMID;
- Sebelah Selatan : Tanah milik SRI HANDAYANI;

- Bahwa Saksi pernah dimintain tolong oleh YAMIN YUSUF antar ke rumah Drs. MAHDON yang bertujuan untuk menjual tanah tersebut dan saat itu bersama dengan RIFAI YUSUF (M. SAID YUSUF);

Halaman 27 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



- Bahwa Saksi melihat sendiri ketika YAMIN YUSUF dan Drs. MAHDON bersepakat menjual tanah tersebut sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan langsung diserahkan beserta dengan sertifikat pada saat itu juga dengan disaksikan oleh istri dari Drs. MAHDON bernama MAHANI serta RIFAI YUSUF (M. SAID YUSUF) pada tahun 2014;
- Bahwa terkait dengan pembuatan surat jual beli itu di lakukan di Kantor Desa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa YAMIN YUSUF kembali berkeberatan padahal telah menjual tanahnya pada Drs.MAHDON;
- Bahwa Saksi melihat sendiri ketika YAMIN YUSUF dan Drs. MAHDON ada membuat surat namun Saksi tidak tahu apa isi dari surat tersebut karena saat itu jarak Saksi dengan mereka ada beberapa meter jaraknya;
- Bahwa yang menerima uang hasil dari menjual tanah pada saat itu adalah YAMIN YUSUF sendiri;
- Bahwa setahu Saksi YAMIN YUSUF bisa tandatangan;
- Bahwa selama YAMIN YUSUF memiliki tanah tersebut tidak pernah dikerjakan karena kondisi kering dan juga tempat tinggalnya jauh yaitu berada di Desa Rade, Kecamatan Madapangga, Kabupaten Bima sedangkan objek sengketa berada di Desa Naru, Kecamatan Woha, Kabupaten Bima, yang mana YAMIN YUSUF keluar dari Desa Wane sekitar tahun 1980-an;
- Bahwa dari 7 bersaudara itu setahu Saksi tinggal 2 orang yang masih hidup YAMIN YUSUF dan NAJMAH;
- Bahwa setahu Saksi bahwa semasih hidup Najmah beserta dengan saudara lainnya telah mengetahi jika tanah telah dijual;
- Bahwa yang menguasai objek sengketa saat ini adalah Drs. MAHDON dan Saksi melihat sendiri karena Saksi sering melewati ketika pergi mandi di lereng gunung sekitar objek sengketa;

Halaman 28 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



- Bahwa setelah YAMIN YUSUF keluar dari Desa Wadu Wani pada tahun 1980-an yang mengerjakan tanah tersebut adalah RIFAI YUSUF (M. SAID YUSUF);
- Bahwa saat YAMIN YUSUF menjual tanah pada Drs.MAHDON telah ada suratnya tinggal ditandatangani saja namun Saksi tidak mengetahui apa isi surat tersebut;
- Bahwa terkait dengan bukti T1-3 Saksi tidak tahu bagaimana model surat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika antara YAMIN YUSUF dan Drs.MAHDON ada melakukan jual beli kedua atas tanah tersebut;
- Bahwa selama YAMIN YUSUF menjual tanah sengketa itu pada Drs. MAHDON tidak ada yang melakukan keberatan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah nama yang ada didalam Sertifikat itu telah dirubah atau tidak;

2. Saksi MUSLIMIN;

- Bahwa yang Saksi ketahui jika Drs. MAHDON menggarap tanah sengketa tersebut dari RIFAI YUSUF (M. SAID YUSUF);
- Bahwa setahu Saksi bahwa tanah tersebut adalah milik dari RIFAI YUSUF (M. SAID YUSUF);
- Bahwa setahu Saksi objek sengketa tersebut terletak So-Lete Ala Ele, Desa Naru, Kecamatan Woha, Kabupaten Bima, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
  - Sebelah Barat : Tanah milik UMAR YUSUF;
  - Sebelah Utara : Tanah milik EDIMAN H. SULAIMAN;
  - Sebelah Timur : Tanah milik MUHTAR HAMID;
  - Sebelah Selatan : Tanah milik SRI HANDAYANI/Muh AMIN;
- Bahwa Saksi mengetahui jika tanah itu adalah milik dari RIFAI YUSUF (M. SAID YUSUF) karena RIFAI YUSUF (M. SAID YUSUF) yang

Halaman 29 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



mengerjakannya, ketika saat itu Saksi masih kecil dan Saksi ada memiliki tanah disekitar obyek sengketa;

- Bahwa sekitar tahun 2014 Drs.MAHDON mengerjakan tanah tersebut setelah RIFAI YUSUF (M. SAID YUSUF);
  - Bahwa Drs. MAHDON mendapatkan tanah itu dengan cara membeli pada RIFAI YUSUF (M. SAID YUSUF) yang mana saat itu Saksi sempat menanyakannya;
  - Bahwa saat Drs. MAHDON membayar tanah itu tidak ada yang keberatan dari siapapun;
  - Bahwa di atas objek sengketa ditanami dengan tanaman padi, dan bawang;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut telah bersertifikat atau belum;
  - Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah itu ada dibuatkan Akta Jual beli atau tidak;
  - Bahwa RIFAI YUSUF (M. SAID YUSUF) dan YAMIN YUSUF adalah Kakak Adik;
  - Bahwa alasan Saksi tanyakan pada Drs. MAHDON tentang kenapa bisa mengerjakan tanah tersebut karena sebelumnya yang mengerjakan tanah itu adalah RIFAI YUSUF (M. SAID YUSUF) dan saat itu oleh Drs.MAHDON menjawab jika telah membayar kepada RIFAI YUSUF (M. SAID YUSUF) tetapi tidak diberitahukan berapa jumlah harga tanah tersebut;
  - Bahwa tanah tersebut telah dipagar keliling oleh Drs.MAHDON pada tahun 2014 tetapi tidak ada yang keberatan;
3. Saksi M.ALI;
- Bahwa yang Saksi ketahui YAMIN YUSUF mengajukan gugatan tersebut karena ia merasa tidak pernah menjual atas tanah tersebut;
  - Bahwa tanah yang disengketakan itu terletak So-Lete Ala Ele, Desa Naru, Kecamatan Woja, Kabupaten Bima, dengan luas 46,8 are;

Halaman 30 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



- Bahwa Saksi mengetahui luas tanah tersebut karena tertera didalam surat pembayaran pajak;
- Bahwa surat pajak tersebut atas nama RIFAI YUSUF (M. SAID YUSUF);
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut telah dijual oleh YAMIN YUSUF kepada Drs. MAHDON pada tahun 2014;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah itu dijual karena Saksi ada ketika mereka melakukan transaksi di Kantor Desa;
- Bahwa tanah tersebut telah ada Sertifikatnya sebelum dilakukan jual beli;
- Bahwa terkait dengan jual beli tanah itu uangnya diserahkan di rumah Drs. MAHDON namun sebelumnya mereka telah ke Kantor Desa untuk membuat surat jual beli;
- Bahwa seingat Saksi surat jual beli dibuatkan sebanyak 2 (dua) kali di Kantor Desa;
- Bahwa tanah itu dijual seharga Rp20.000.000,00(dua puluh juta rupiah);
- Bahwa surat jual beli itu di buatkan yang ke-2 kalinya di Kantor Desa karena telah ada Sertifikatnya yang dibawa saat itu oleh RIFAI YUSUF (M. SAID YUSUF);
- Bahwa saat dibuatkan surat jual beli di Kantor Desa dihadiri juga oleh YAMIN YUSUF dan tandatangan juga saat itu;
- Bahwa setahu Saksi bahwa RIFAI YUSUF (M. SAID YUSUF) telah meninggal dunia;
- Bahwa sebelum YAMIN YUSUF dan RIFAI YUSUF (M. SAID YUSUF) tandatangan surat jual beli itu terlebih dahulu mereka membacanya dan setelah sepakat lalu mereka menandatangani;
- Bahwa setelah Drs.MAHDON membeli tanah itu maka langsung menguasai atau menggarapnya;

Halaman 31 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



- Bahwa surat pernyataan itu di tandatangan di Kantor Desa tidak pernah tandatangan di rumah Drs. MAHDON;
- Bahwa Saksi melihat atas nama di dalam surat pajak itu adalah RIFAI YUSUF (M. SAID YUSUF);
- Bahwa Saksi mengetahui jika tanah dipermasalahkan ini adalah tanah milik RIFAI YUSUF (M. SAID YUSUF) karena ada terdata di dalam buku DHKP sedangkan nama orang diluar dari pada itu Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah tersebut hanya dapat cerita saja dari Drs. MAHDON;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah itu telah ada Sertifikatnya ketika dibuatkan perubahan surat yang kedua antara pembeli dan penjual;
- Bahwa dasar Saksi membuat surat pernyataan tanpa adanya transaksi tentang jual beli antara pembeli dan penjual atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak;
- Bahwa surat pernyataan pertama dan kedua dibuatkan pada tahun 2014;
- Bahwa Drs. MAHDON membayar pajak tanah tersebut sejak tahun 2014 saat menguasai tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya hanya mengajukan bukti surat berupa:

1. TII-1 : Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Drs MAHDON, tanggal 25 Juni 2012;
2. TII-2 : Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama M. YAMIN, tanggal 27 Februari 2013;
3. TII-3 : Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama RIFAI, tanggal 11 Mei 2015;
4. TII-4 : Fotokopi surat keterangan beda nama No.470.474.3/369/VI/2024, tanggal 20 Juni 2024;

Halaman 32 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim





5. TII-5 : Fotokopi Surat Akta Jual Beli Nomor  
07/Kec.Woha/2017,tanggal 4 Januari 2017;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI-1, TI-2 dan TII-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jum'at tanggal 27 September 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM KONVENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II mengajukan jawaban yang di dalamnya termuat eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi gugatan telah melewati tenggang waktu (*Verjwaring/daluarsa*);
2. Eksepsi gugatan *Gemis Aanhoeda Nigheid* (salah sasaran pihak yang digugat);
3. Eksepsi gugatan *Plurium Litis Consortium* (gugatan kurang pihak);

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan bukan merupakan eksepsi mengenai kewenangan mengadili baik secara absolut maupun relatif, maka berdasarkan ketentuan Pasal 162 Rbg eksepsi

*Halaman 33 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim



dimaksud diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara dalam putusan akhir ini, dimana pertimbangannya sebagai berikut ;

1. Eksepsi gugatan telah melewati tenggang waktu (Verjaring/daluarsa);

Menimbang, eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi didasarkan atas argumentasi bahwa telah terjadi jual beli atas objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (YAMIN YUSUF) dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Drs. MAHDON) pada tahun 2014, sehingga telah berlangsung selama 11 Tahun (2014-2024), maka gugatan diajukan setelah melewati tenggang waktu (Verjaring/daluarsa);

Menimbang, bahwa terhadap eksepi poin 1 tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1946 KUHPerdara, daluwarsa atau lewat waktu selain menjadi dasar hukum untuk memperoleh sesuatu, juga menjadi landasan hukum untuk membebaskan seseorang dari suatu perikatan setelah lewat jangka waktu tertentu. Mengenai klasifikasi tenggang waktu yang menggugurkan atau menyingkirkan hak untuk menuntut, diatur di dalam Pasal 1967 KUHPerdara dan seterusnya. Salah satunya untuk tuntutan hak kebendaan atau bersifat perorangan menurut Pasal 1967 KUHPerdara menyebutkan : gugur setelah lewat 30 tahun;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi yang disampaikan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tahun 2014 telah terjadi jual beli atas objek sengketa, sedangkan dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah tidak pernah terjadi jual beli atas objek sengketa. Oleh karena yang menjadi inti pokok sengketa dalam perkara ini adalah peristiwa hukum yang terjadi pada tahun 2014 apakah benar terjadi jual beli atau tidak, maka akan dipertimbangkan dalam pokok perkara. Terlepas terbukti atau tidaknya peristiwa jual beli tersebut, jika waktu yang dijadikan ukuran adalah

Halaman 34 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



tahun 2014, maka belum terjadi daluwarsa terkait tuntutan hak kebendaan dalam perkara ini dengan demikian eksepsi ini dinyatakan ditolak;

2. Eksepsi gugatan *Gemis Aanhoeda Nigheid* (salah sasaran pihak yang digugat);

Menimbang, eksepsi Tergugat II didasarkan atas argumentasi Penggugat **sangat keliru** menarik diri pribadi Tergugat II sebagai Pihak dalam perkara ini. Karena Pembuatan Akta Jual Beli Nomor ; 07/ Kec. Woha/2017 pada saat Tergugat II menjabat sebagai Camat Kecamatan Woha dan PPAT sementara (PPATS). Seharusnya yang ditarik sebagai Pihak adalah Jabatan Camat Woha/PPATS pembuat akta autentik jual beli. Pihak Penggugat menarik diri pribadi Tergugat II dalam perkara ini dengan alamat tempat tinggal **yang tidak jelas yaitu tidak sesuai dengan alamat tempat tinggal pribadi dari Tergugat II**, alamat dalam gugatan Pihak Penggugat adalah alamat Kantor Camat Woha sehingga panggilan terhadap Tergugat II menghadiri sidang sampai ke tangan pihak lain yang namanya persis sama dengan nama Tergugat II yaitu DRS. H. DAHLAN yang pada saat ini menjabat sebagai Wakil Bupati Kabupaten Bima. Dan Tergugat II justru tahunya ditarik sebagai pihak dari beliau. Keterlibatan Camat selaku PPATS dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam perkara ini seharusnya ditarik sebagai Pihak Turut Tergugat bukan sebagai Pihak Tergugat dalam Gugatan PMH;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin 2 ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana Yurisprudensi MA RI No. 305 K/Sip/1971 tertanggal 16 Juni 1971 bahwa para pihak ditentukan oleh Penggugat karena kualitas pihak yang mengetahui adalah Penggugat. Sehingga merupakan kewenangan dari Penggugat untuk menarik pihak yang dianggap telah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian terhadap diri Penggugat;

Halaman 35 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Menimbang, bahwa dengan melihat salah satu dalil petitum gugatan Penggugat yang meminta agar Akta Jual Beli No. 07/Kec.Woha/2017, yang diterbitkan Tergugat II, cacat hukum dan karena itu batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan, maka Majelis Hakim memandang ditariknya Tergugat II dalam perkara ini masih relevan. Disamping itu pula ditariknya Tergugat II tidak semata-mata sebagai pribadi tetapi dalam Jabatan Tergugat II sebagai Pejabat Pembuat Akta pada tahun 2014, sehingga tidak terjadi salah sasaran pihak yang digugat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*). Dengan demikian eksepsi ini dinyatakan ditolak;

3. Eksepsi gugatan *Plurium Litis Consortium*;

Menimbang, eksepsi Tergugat II didasarkan atas argumentasi seharusnya ahli waris yaitu istri atau anak-anak dari RIFAID YUSUF alias papi (almarhum) ditarik sebagai Pihak Tergugat, terjadi jual beli tanah obyek sengketa aquo sebagaimana dalil gugatan pihak Penggugat pada saat itu ada dalam penguasaan pengelolaan adiknya Penggugat yang bernama RIFAID YUSUF alias papi (almarhum). Demikian pula dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 318 atas nama M. Yamin Yusuf yang dijadikan agunan pinjaman pada Bank oleh saudaranya Penggugat yang bernama H.SIRAJUDIN YUSUF (almarhum) dirubah oleh Turut Tergugat menjadi SHM atas nama Tergugat I dan jadi lampiran kelengkapan administrasi pembuatan Akta Jual Beli harus diketahui secara jelas. Sehingga sangatlah penting ahli waris baik istri ataupun anak-anak dari H.SIRAJUDIN YUSUF (almarhum) ikut digugat. Dan begitu pula dengan Bank tempat H.SIRAJUDIN YUSUF (almarhum) menggunakan SHM NO. 318 untuk pinjaman Bank;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin 3 ini Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat, yang menjadi inti pokok sengketa dalam perkara ini adalah apakah terhadap objek sengketa telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II. Sehingga yang memiliki kedudukan sebagai pihak

*Halaman 36 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim



Penggugat dan Tergugat adalah para pihak yang terlibat dalam peristiwa hukum tersebut. Sehingga dengan tidak ditariknya ahli waris dari RIFAID YUSUF, H. SURAJUDIN YUSUF dan pihak Bank tidak menyebabkan gugatan ini kekurangan pihak. Dengan demikian maka eksepsi ini dinyatakan ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud adan tujuan gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Konvensi memiliki tanah seluas 4.680 M<sup>2</sup> yang terletak di So-Lete Ala Ele, Desa Naru, Kecamatan Wohu, Kabupaten Bima dan telah bersertifikat Hak Milik No. 318 tahun 1990 atas nama Penggugat Konvensi (YAMIN YUSUF);
- Bahwa karena pada Tahun 1993 Penggugat pindah tempat tinggal dari Desa Naru, Kecamatan Wohu, Kabupaten Bima ke Desa Rade, Kecamatan Madapangga, Kabupaten Bima, sehingga tanah yang sekarang menjadi objek sengketa Penggugat Konvensi titipkan kepada adik Penggugat Konvensi RIFAID YUSUF alias papi untuk dapat menikmati hasilnya sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 318 dipinjam oleh kakak kandung Penggugat Konvensi bernama H.SURAJUDIN untuk dijadikan agunan pinjaman di Bank;
- Bahwa pada tanggal 4 Januari 2017, Tergugat I Konvensi pernah mendatangi Peggugat Konvensi dan meminta Penggugat Konvensi dan istri untuk menandatangani dokumen yang tidak Penggugat Konvensi tahu apa isinya;
- Bahwa ketika adik Penggugat Konvensi RIFAID YUSUF alias papi meninggal pada tahun 2017, Penggugat Konvensi tidak menanyakan terkait tanah milik Penggugat Konvensi akan tetapi setelah kakak Penggugat Konvensi H. SURAJUDIN YUSUF meninggal dunia pada tanggal 5 Januari 2024, barulah Penggugat Konvensi mengetahui bahwa tanah milik Penggugat Konvensi telah dikuasai oleh Tergugat I Konvensi;

Halaman 37 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



- Bahwa Penggugat Konvensi kemudian baru mengetahui bahwa telah terbit Akta Jual Beli No. 07/Kec.Woha/2017 atas objek sengketa, sedangkan Penggugat Konvensi tidak pernah menjual tanah tersebut sehingga Akta Jual Beli tersebut cacat hukum, sehingga perbuatan Tergugat Konvensi I dan Tergugat II yang membuat Akta Jual Beli tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa telah Penggugat Konvensi jual kepada Tergugat I Konvensi tertanggal 10 September 2014 yang tertuang dalam surat pernyataan jual beli tanah dilakukan di Kantor Desa Naru Kecamatan Woha Kabupaten Bima, kemudian Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi sama-sama hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Woha Kabupaten Bima tanggal 04 Januari 2017 sehingga terbit Akta Jual Beli Nomor: 07/Kec.Woha 2017, sehingga semua yang berkaitan dengan persyaratan surat-surat perlengkapan baik disisi Penggugat Konvensi maupun di sisi Tergugat I Konvensi sudah lengkap sesuai syarat-syarat administrasi tersebut sudah melunasi dan sekarang tinggal menunggu keluar sertifikat atas nama Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat II telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat Akta Jual Neli Nomor ; 07/ Kec. Woha/2017 tanggal 04 Januari 2017 sebagaimana alur dan prosedur yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP Nomor 37/1998. Sebelum Tergugat II membuat dan menandatangani Akta tersebut lebih dahulu telah menerima dan memeriksa/memastikan kelengkapan persyaratan yang diajukan oleh para pemohon yaitu pihak penjual dan pembeli di Kantor Camat Woha.;

*Halaman 38 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim





Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa berupa sebidang tanah sawah tadah hujan, bersertifikat Hak Milik No. 318/1990 atas nama YAMIN YUSUF (Penggugat Konvensi) yang terletak di So-Lete Ala Ele, Desa Naru, Kecamatan Woha, Kabupaten Bima seluas 4.680 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Barat : TN/Uma Yusuf/Yusuf Bakar;  
Sebelah Utara : Masedin/Ediman H. Sulaiman;  
Sebelah Timur : Muhtar Hamid;  
Selabah Selatan : Sri Handayanni/H. Muhammad M. Amin;

Menimbang, bahwa meskipun terdapat hal-hal yang telah diakui oleh Tergugat I Konvensi, dan Tergugat II, namun sebagian besar gugatan Penggugat Konvensi dibantah oleh Tergugat I Konvensi Rekonvensi dan Tergugat II dengan mendalilkan hal yang lain;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah:

1. Apakah objek sengketa masih milik dari Penggugat Konvensi ataukah telah terjadi jual beli terhadap objek sengketa antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi?
2. Apakah telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II dalam pembuatan Akta Jual Neli Nomor ; 07/ Kec. Woha/2017 tanggal 04 Januari 2017, sehingga Akta Jual Beli tersebut cacat hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 263 Rbg yang menyebutkan "barang siapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu" serta ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang

*Halaman 39 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim



menyebutkan “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”, sehingga dengan demikian maka Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian kepada masing-masing pihak, yaitu untuk dapat membuktikan dalil-dalil dasar kepemilikannya tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat bertanda P.1 dan mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yaitu 1. Saksi Ahmad, 2.Saksi Umar, 3. Saksi A.Landa;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda TI-1 sampai dengan TI-8 dan mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yaitu 1. Saksi Bustamin, 2.Saksi Muslimin, 3. Saksi M.Ali;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda TI-1 sampai dengan TI-5;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, Majelis akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini dan terhadap bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (Vide Putusan MARI No:1087K/Sip/73 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan inti pokok sengketa apakah objek sengketa masih milik dari Penggugat Konvensi ataukah telah terjadi jual beli terhadap objek sengketa antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi?

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat Konvensi telah mengajukan 1 bukti surat yang bertanda P.1 berupa fotokopi surat permohonan informasi status SHM No.318, Nomor MP.01-01/467-52-06/VIII/2024, tanggal 2 Agustus 2024, berdasarkan bukti surat tersebut pihak BPN Kabupaten Bima menerangkan terhadap objek sengketa masih atas nama Penggugat Konvensi dan belum beralih nama;

*Halaman 40 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim



Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Ahmad dan Saksi A.Landa yang menerangkan pada pokoknya bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat Konvensi, dimana pengetahuan Para Saksi didasarkan atas pengetahuan Para Saksi sendiri karena memiliki tanah di daerah objek sengketa tersebut. Para Saksi tersebut tidak ada yang mengetahui apakah terhadap objek sengketa telah dijual atau belum;

Menimbang, bahwa Saksi Penggugat lainnya yang bernama Saksi Umar menerangkan pada pokoknya bahwa Saksi mendengar dari Tergugat I Konvensi bahwa tanah objek sengketa telah dibeli oleh Tergugat I Konvensi tetapi Saksi tidak tahu siapa yang telah menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan Saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi hanya dapat diperoleh fakta bahwa objek sengketa awalnya memang benar milik Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa disisi lain Tergugat I Konvensi mendalilkan bahwa terhadap objek sengketa telah dijual oleh Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Jual Beli menurut hukum Perdata yaitu berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata, Jual Beli adalah "Suatu perjanjian dengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dari pihak pembeli untuk membayar harga yang telah diperjanjikan";

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda TI.3 berupa fotokopi surat pernyataan jual beli antara M. SAID YUSUF dengan Drs. MAHDON, tanggal 10 September 2014, kemudian dihubungkan dengan keterangan Saksi M.ALI yang merupakan staf Desa Naru menerangkan pada pokoknya bahwa Saksi mengetahui Penggugat Konvensi menjual objek sengketa kepada Tergugat I Konvensi pada tahun 2014. Pengetahuan Saksi

*Halaman 41 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim



terkait hal tersebut karena Saksi ikut sebagai Saksi untuk menandatangani surat pernyataan jual beli tersebut. Selanjutnya Saksi menerangkan bahwa objek sengketa dijual dengan harga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tetapi penyerahan uang dilakukan di rumah Tergugat I Konvensi. Mengapa nama M. SAID YUSUF yang tertera dalam surat tersebut karena yang mengerjakan tanah tersebut adalah M.SAIF YUSUF adik dari Penggugat Konvensi, sedangkan Penggugat Konvensi pada saat itu ikut tanda tangan dalam surat tersebut;

Menimbang, bahwa selain surat pernyataan jual beli di Kantor Desa Naru sebagaimana bukti surat bertanda TI-3 tersebut, ternyata terdapat surat pernyataan jual beli tertanggal 8 Desember 2014 sebagaimana bukti surat bertanda TI-4;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan bukti surat bertanda TI-4 berupa fotokopi surat pernyataan jual beli tanah antara M. YAMIN YUSUF dengan Drs. MAHDON, tanggal 8 Desember 2014, Saksi M.ALI menerangkan bahwa memang benar terjadi 2 (dua) kali pembuatan surat pernyataan jual beli tanah karena telah ada sertifikat tanah yang dibawa oleh RIFAI YUSUF /M. SAID YUSUF yang merupakan adik dari Penggugat Konvensi. Setelah jual beli pada tahun 2014 tersebut, Tergugat I Konvensi langsung menguasai objek sengketa;

Menimbang, bahwa keterangan Saksi M.ALI tersebut berkesesuaian dengan keterangan Saksi BUSTAMIN yang menerangkan pada pokoknya bahwa Saksi BUSATAMIN pernah mengantar Penggugat Konvensi yang merupakan paman Saksi pergi kerumah Tergugat I Konvensi, dimana pada saat itu turut serta ayah dari Saksi BUSTAMIN yaitu RIFAI YUSUF /M. SAID YUSUF. Bahwa tujuan Penggugat Konvensi datang ke rumah Tergugat I Konvensi untuk menjual objek sengketa pada tahun 2014 dengan harga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah). Uang hasil penjualan diterima sendiri oleh Penggugat Konvensi;

*Halaman 42 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim



Menimbang, bahwa terhadap kehadiran Saksi BUSTAMIN sebagai Saksi dipersidangan telah diajukan keberatan oleh Kuasa Penggugat atas dasar Saksi adalah keponakan dari Penggugat Konvensi. Terhadap keberatan tersebut telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan, dan Majelis Hakim dengan mendasarkan kepada ketentuan dalam Pasal 178 Rbg, dimana keponakan bukanlah termasuk ke dalam kelompok yang tidak boleh didengar keterangannya sebagai Saksi, maka keterangan Saksi BUSTAMIN dapat digunakan sebagai salah satu alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Saksi MUSLIMIN menerangkan pada pokoknya bahwa sekitar tahun 2014 Tergugat I Konvensi mengerjakan tanah tersebut setelah RIFAI YUSUF /M. SAID YUSUF. Saksi sempat menanyakan kepada Tergugat I Konvensi bahwa tanah tersebut diperoleh dengan cara membeli pada RIFAI YUSUF /M. SAID YUSUF;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi bertanda TI-8 berupa fotokopi Akta Jual Beli Nomor 07/Kec.Woha 2017 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), tanggal 4 Januari 2017, dimana bukti surat ini juga diajukan oleh Tergugat II dengan diberi tanda TII-5;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut Penggugat Konvensi dalam dalil gugatannya, mencurigai bahwa Akta tertanggal 4 Januari 2017 adalah Akta yang dibawa oleh Tergugat I Konvensi ke rumah Penggugat Konvensi, dimana Penggugat Konvensi beserta istrinya menandatangani surat di rumahnya tanpa tahu isinya. Terkait dalil Penggugat Konvensi tersebut telah ternyata tidak didukung oleh alat bukti apapun;

Menimbang, bahwa terkait bukti surat bertanda TI-1 berupa fotokopi Sertifikat Nomor 318 atas nama YAMIN YUSUF, tanggal 12 Desember 1990, dimana keberadaannya ada pada Tergugat I Konvensi, jika dihubungkan dengan bukti surat bertanda TI-3 dan TI-4 berupa pernyataan jual beli di desa serta bukti TI-8 berupa Akta jual beli di PPATS, bukti surat TI-2 berupa fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan

*Halaman 43 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim



tahun 2024, atas nama Drs. MAHDON tanggal 1 April 2024 serta keterangan Saksi M.ALI dan BUSTAMIN telah cukup membuktikan bahwa jual beli atas objek sengketa memang benar adanya;

Menimbang, bahwa prinsip Hukum Perdata beserta Hukum Acaranya yang menitikberatkan pada kebenaran formil, maka Majelis Hakim lebih cenderung kepada bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II sebagai kebenaran, mengingat dari fakta-fakta dipersidangan ternyata Penggugat Konvensi tidak bisa memberikan bukti yang dapat membantah atau mematahkan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka terhadap objek sengketa memang benar telah terjadi jual beli antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi, dan sejak tahun 2014 objek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat I Konvensi sehingga telah terjadi peralihan hak atas kepemilikannya;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat I Konvensi dapat membuktikan hak atas tanah obyek sengketa berdasarkan alas hak yang sah yaitu telah terjadi jual beli antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi sebagaimana bukti surat Pernyataan Jual Beli di Desa dan Akta Jual Beli Nomor 07/Kec.Woha 2017 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), tanggal 4 Januari 2017, sehingga penguasaan Tergugat I Konvensi terhadap objek sengketa adalah atas dasar yang sah;

Menimbang, bahwa terkait inti pokok sengketa 2. Apakah telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor ; 07/ Kec. Woha/2017 tanggal 04 Januari 2017, sehingga Akta Jual Beli tersebut cacat hukum?

Halaman 44 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim





Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I Konvensi mengajukan bukti surat bertanda TI-5 berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Drs. MAHDON, tanggal 25 Juni 2012, TI-berupa fotokopi dari fotokopi kartu tanda penduduk atas nama M. YAMIN, tanggal 27 Februari 2013 serta fotokopi dari fotokopi kartu tanda penduduk atas nama MAHANI, tanggal 3 Juli 2012, dimana bukti surat tersebut diajukan pula oleh Tergugat II dengan diberi tanda TII-1 dan TII-2, meskipun bukti surat tersebut adalah fotokopi dari fotokopi, dan dengan telah terbuktinya jual beli yang dilakukan antara Penggugat Konvensi dnegan Tergugat I Rekonvensi, keberadaan identitas Penggugat Konvensi beserta istrinya berupa Kartu Tanda Penduduk, ada pada Tergugat I Konvensi dan Tergugat II memberikan persangkaan bahwa memang terjadi proses pembuatan akta jual beli, mengingat salah satu persyaratan dalam pembuatan sebuah akta adalah identitas para pihak;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat Konvensi mendalilkan bahwa pada tanggal 4 Januari 2017, Tergugat I Konvensi pernah mendatangi Pengggugat Konvensi dan meminta Penggugat Konvensi dan istri untuk menandatangani dokumen yang tidak Penggugat Konvensi tahu apa isinya. Kemudian Penggugat Konvensi mencurigai bahwa Akta Jual Beli Nomor 07/Kec.Woha 2017 yang dibawa oleh Tergugat I Konvensi pada saat itu;

Menimbang, bahwa terkait Akta Jual Beli Nomor 07/Kec.Woha 2017 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), tanggal 4 Januari 2017, oleh karena tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh Penggugat Konvensi melalui alat bukti yang diajukannya maka Akta Jual beli tersebut adalah sah, sehingga tidak terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dalam proses pembuatan akta tersebut;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat Konvensi sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

*Halaman 45 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Penggugat Konvensi tidak terbukti sebagai pemilik objek sengketa karena telah dijual kepada Tergugat I Konvensi, dimana hal ini merupakan point pokok dalam perkara ini, maka petitum pokok gugatan ini haruslah ditolak, sedangkan untuk petitum lainnya karena merupakan akibat dari petitum pokok ini, dengan sendirinya petitum-petitum lainnya juga harus ditolak;

**DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada pokoknya adalah oleh karena telah terjadi jual beli atas objek sengketa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka surat keterangan jual beli di kantor Desa Naru Kecamatan Woha Kabupaten Bima tanggal 10 September 2014 haruslah dinyatakan sah begitu pula dengan AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) Kecamatan Woha CAMAT, SK. Kakawil BPN propinsi NTB Nomor.1055.1/kep.52/IX/2018 tanggal 12 September 2018, pembuatan akta jual beli tanggal 04 Januari 2017 Nomor. 07/Kec.Woha 2017 dinyatakan sah, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi haruslah dinyatakan sebagai pemilik sah atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut: bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak pernah menjual objek sengketa kepada siapapun terkait perbuatan hukum yang dilakukan di Kantor Desa Naru serta Akta jual Beli Nomor 07/Kecamatan. Woha/2017 adalah cacat hukum karena tidak dibuat dan tidak diproses sesuai hukum yang berlaku sehingga haruslah dinyatakan batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menurut Majelis Hakim pada prinsipnya adalah kelanjutan dari gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat

*Halaman 46 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim



Rekonvensi untuk meneguhkan kembali status kepemilikan atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan hal tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terkait peristiwa jual beli atas objek sengketa telah dipertimbangkan dalam pertimbangan dalam Konvensi, dan terbukti telah terjadi jual beli atas objek sengketa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi, sehingga pertimbangan tersebut diambil alih dalam pertimbangan dalam Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum dari gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi satu persatu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terkait petitum 2 menyatakan sah Surat Keterangan jual beli di Kantor Desa Naru, Kecamatan Wohu, Kabupaten Bima tanggal 10 September 2014, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk syahnya suatu jual beli tanah menurut hukum adat diperlukan adanya 2 (dua) syarat yaitu:

1. Syarat Tunai : pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya tersebut kepada pembeli (*contante handeling*);
2. Syarat Terang : pelaksanaan dilakukan dihadapan saksi Para Pejabat/Pamong Desa;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan dalam Konvensi penyerahan uang dilakukan di rumah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I yang diterima oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan disaksikan oleh Saksi BUSTAMIN dan RIFAI YUSUF /M. SAID YUSUF, sedangkan peristiwa penandatanganan surat jual beli dilakukan di Kantor Desa Naru. Meskipun penyerahan uang tidak dilakukan di hadapan

Halaman 47 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



aparatus Desa, berdasarkan keterangan Saksi M.ALI yang merupakan staf Desa Naru, para pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat telah melakukan penyerahan uang di rumah Penggugat Rekonvensi/Tergugat. Terkait dimanakah pembayaran dilakukan menurut Majelis Hakim adalah masalah teknis semata, sepanjang para pihak penjual dan pembeli telah datang menghadap bersama dan menyatakan telah terjadi pembayaran, maka syarat terang dan tunai telah terpenuhi. Disamping itu, dalam perkara ini pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat tidak dapat membuktikan sangkalannya, maka petitum angka 2 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait petitum angka 3 menyatakan sah AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) Kecamatan Woha CAMAT, SK. Kakawil BPN propinsi NTB Nomor.1055.1/kep.52/IX/2018 tanggal 12 September 2018, pembuatan akta jual beli tanggal 04 Januari 2017 Nomor. 07/Kec.Woha 2017, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebelumnya Majelis Hakim akan meluruskan terlebih dahulu istilah AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS). Untuk kita ketahui bersama dan jelas disebutkan dalam bukti surat Bertanda TI-8, PPATS adalah kepanjangan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara bukanlah Akta Tanah Sementara. Akta yang dimaksud adalah akta jual beli bukanlah sertifikat sementara sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa telah bersertifikat sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah memang sudah seharusnya jual beli dilakukan di PPAT. Terhadap dalil bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak pernah melakukan jual beli pada PPATS Camat Woha, tidak pula dapat dibuktikan sebaliknya oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi,

Halaman 48 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka terhadap petitum ini dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksionalnya;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/terhadap adalah sah, maka petitum angka 4 menyatakan tanah obyek sengketa seluas 4.860 (empat ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Timur :Muhtar Hamid;

Sebelah Barat :TN/Uma Yusuf/Yusuf Bakar;

Sebelah Utara :Masedin/Ediman H.Sulaiman;

Sebelah Selatan :Sri Handayani/H.Muhammad M.Amin;

adalah milik Penggugat Rekonvensi /Tergugat I Konvensi dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional dengan menambahkan lokasi tanah;

Menimbang, bahwa terkait petitum angka 5 dan 6 mengenai ganti rugi karena tidak pernah dibuktikan, maka dinyatakan ditolak;

Memimbang, bahwa terkait petitum angka 7 mengenai dwangsom, oleh karena petitum terkait ganti kerugian dinyatakan ditolak, maka petitum ini dinyatakan ditolak pula;

Menimbang, bahwa terkait petitum angka 8 agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi, bahwa oleh karena objek sengketa penguasaan ada pada Penggugat Rekonvensi /Tergugat I Konvensi dan tuntutan ganti kerugian ditolak, maka tidak ada urgensinya tuntutan agar putusan dijalankan lebih dahulu, dengan demikian maka petitum ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terkait petitum angka 9 mengenai pembayaran biaya perkara akan dipertimbangkan dalam pertimbangan tersendiri;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut, maka gugatan Rekonvensi ini dinyatakan dikabulkan sebagian;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Halaman 49 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ditolak, sedangkan gugatan pokok Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dikabulkan sebagian, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan berdasarkan ketentuan pasal 192 ayat (1) Rbg harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan, sehingga petitum angka 9 gugatan Rekonvensi patut dikabulkan;

Memperhatikan ketentuan dalam Rbg, Kitab Undang Undang Hukum Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**DALAM KONVENSI**

**Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi sebagian;
2. Menyatakan sah Surat Keterangan Jual Beli di Kantor Desa Naru, Kecamatan Woha, Kabupaten Bima, tanggal 10 September 2014;
3. Menyatakan sah Akta Jual Beli No. 07/Kec.Woha 2017, tanggal 4 Januari 2017;
4. Menyatakan tanah objek sengketa seluas 4.860 M2 (empat ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) yang terletak di So-Lete Ala Ele, Desa Naru, Kecamatan Woha, Kabupaten Bima dengan batas-batas :

Sebelah Timur :Muhtar Hamid;

Sebelah Barat :TN/Uma Yusuf/Yusuf Bakar;

*Halaman 50 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf

Hakim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Masedin/Ediman H. Sulaiman;  
Sebelah Selatan : Sri Handayani/H. Muhammad M. Amin;  
adalah milik Penggugat Rekonvensi /Tergugat I Konvensi;

5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi /Tergugat I Konvensi  
selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.498.000.00 (satu juta empat ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raba Bima, pada hari Selasa tanggal 8 Oktober 2024, oleh kami, Ni Kadek Susantiani, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rifai, S.H. dan Sahriman Jayadi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan untuk umum, dengan dihadiri oleh Ruslin, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

ttd

Rifai, S.H.

ttd

Sahriman Jayadi, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

ttd

Ni Kadek Susantiani, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Ruslin, S.H.

Perincian biaya :

Halaman 51 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



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

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....		
Proses/ATK .....	:	Rp100.000,00;
4.....		
PNBP .....	:	Rp30.000,00;
5.....		
Panggilan .....	:	Rp264.000,00;
6.....		
Pemeriksaan setempat .....	:	Rp1.000.000,00;
7.....		
PNBP .....	:	Rp70.000,00;
8. Penggandaan berkas .....	:	Rp14.000,00;
Jumlah .....	:	Rp1.498.000,00;
( satu juta empat ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah )		

Halaman 52 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim