



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor: 54 / Pdt.G / 2014/ PN.Rbi

“ **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA** “

Pengadilan Negeri Raba Bima yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

H. MUSTAMIN TAYEB, Laki – laki, umur 67 thn, Agama Islam, Pekerjaan pensiunan BRI Bima, bertempat tinggal di Jl. Ir. Sutami, Kel. Kumbe, Kecamatan Rasanae Timur, Kota Bima dalam hal ini diwakili oleh kuasa Hukumnya, **ANU SIRWAN, SH** dan **JAHRUDIN SH**, ADVOKAT pada Lembaga Bantuan Hukum (LBH) “ Amanah ” berkedudukan di Jalan Gatot Subroto No. 59, Kelurahan Sadia, Kecamatan Mpunda, Kota Bima berdasarkan surat kuasa Khusus nomor :707/S-Kuasa/LBH.AMN/VIII/2014 yang telah didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Raba Bima dibawah Register nomor 127/PDT.SK/2014/PN.RBI untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

M E L A W A N

ABDULLAH ABDUL AZIZ, Laki – Laki, agama Islam, pekerjaan PNS, bertempat tinggal di Kel. Rabangodu Selatan, Kecamatan Raba, Kota Bima, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

- Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ini ;
- Telah mendengar para pihak yang berperkara ;
- Telah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi atas perkara ini ;

Tentang Objek Sengketa ;

- 1 Tanah seluas 3,000 M2 bersertifikat nomor : **2051** tahun 2009 atas nama Pemegang hak **H. MUSTAMIN TAYEB** yang terletak di Kelurahan Jatiwangi Kecamatan Asakota Kota Bima dengan batas batas sebagai berikut: utara dengan Jalan Melayu

Hal. 1 dari 18 hal.Putusan No.54/Pdt.G/2014/PN.Rbi



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

Kolo ; Timur dengan Drs. H. Nazamuddin ; selatan dengan Laut ; Barat dengan H.Hikmah ; selanjutnya disebut sebagai Tanah Objek Sengketa I;

- 2 Tanah seluas 1,950 M2 bersertifikat nomor : **2050** tahun 2009 atas nama Pemegang hak **H. MUSTAMIN TAYEB** yang terletak di Kelurahan Jatiwangi Kecamatan Asakota Kota Bima dengan batas batas sebagai berikut ; Utara dengan Drs. H. Nazamuddin ; Timur dengan Drs. H. Nazamuddin ; Selatan dengan Jalan Melayu Kolo ; Barat dengan H. Hikmah. ; selanjutnya disebut sebagai Tanah Objek Sengketa II;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 20 Agustus 2014 yang diterima dan didaftar pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Raba Bima tanggal 28 Agustus 2014 dibawah Register Nomor 54/PDT.G/2014/PN.Rbi sebagaimana telah diperbaiki pada persidangan tanggal 9 Oktober 2014 telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat memiliki tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II, terbukti dari sertifikat yang dimiliki oleh Penggugat yang merupakan bukti terkuat dan terpenuh ;
- Bahwa sekitar dalam tahun 2010 antara Penggugat dengan Tergugat terjadi transaksi jual beli Tanah Objek sengketa I dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 95.000.000. (sembilan puluh lima juta rupiah) ;
- Bahwa sebagai pengejawantahan itikad baik Penggugat melaksanakan jual beli dengan Tergugat tersebut, Penggugat langsung menyerahkan Tanda bukti hak Penggugat, Sertifikat Nomor 2051 kepada Tergugat atas Tanah objek jual beli dimaksud;
- Bahwa ternyata Tergugat dengan sengaja melalaikan kewajiban untuk membayar harga Tanah objek sengketa I kepada Penggugat, terbukti dari sistim pembayaran yang dilakukan dengan cicil sedikit demi sedikit dan dalam tempo yang relatif lama;
- Bahwa dari harga Tanah Objek Sengketa I yang sudah disepakati tersebut, oleh Tergugat telah dibayar secara cicil dan hingga gugatan ini diajukan baru terbayar sekitar Rp. 57.000.000. (lima puluh tujuh juta rupiah), sehingga masih tersisa sebesar Rp. 38.000.000. (tiga puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa dalam tahun 2014 ini, Penggugat bermaksud untuk menjual labur pula Tanah Objek Sengketa II, namun ketika calon pembeli meninjau atau memeriksa langsung tanah objek sengketa II (objek jual beli), Tergugat selalu menghalang halangi dan mengklaim bahwa tanah objek sengketa II adalah miliknya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perbuatan Tergugat yang dengan sengaja tidak melunasi harga jual Tanah Objek Sengketa I serta perbuatan Tergugat yang mengklaim Tanah Objek Sengketa II sebagai miliknya adalah jelas perbuatan yang melanggar asas kepatutan dan kewajaran (melanggar hukum) sehingga berakibat Penggugat sangat dirugikan baik moril maupun materiil, yaitu kerugian Penggugat tidak dapat menikmati seluruh hasil penjualan Tanah Objek Sengketa I serta tidak leluasa menguasai dan melakukan perbuatan hukum terhadap tanah objek sengketa II;
- Bahwa Penggugat sudah berusaha maksimal untuk menyelesaikan persoalan ini dengan jalan musyawarah (damai), namun tidak membuahkan hasil yang diharapkan. Oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan ini;
- Bahwa gugatan ini diajukan agar Lembaga hukum in cassu Pengadilan Negeri Raba Bima dapat memerintahkan agar Tergugat segera melunasi harga jual tanah objek sengketa I sebesar Rp. 38.000.000. (tiga puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa selain itu juga, memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa II, agar segera mengosongkan tanah objek sengketa II dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat tanpa beban apapun juga ;
- Bahwa disamping itu pula Penggugat memohon agar pengadilan Negeri Raba Bima melalui Majelis Hakim pemeriksaan perkara agar menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, sebagai akibat dari keterlambatan membayar uang harga jual tanah objek sengketa I, serta menghalangi penggugat menguasai dan / atau melakukan perbuatan hukum terhadap tanah objek sengketa II, yang bila dinilai dengan uang kerugian sebesar RP.500.000.000(lima ratus juta rupiah);
- Bahwa Penggugat khawatir Tergugat mempunyai itikad tidak baik sehingga mengalihkan seluruh dan/atau sebahagian tanah objek sengketa dalam perkara ini, oleh karena itu dimohon agar Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Raba Bima meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II;
- Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat, maka mohon agar kepada Tergugat dan/ atau siapa saja yang mempunyai hak atas tanah objek sengketa II, agar menyerahkan kembali kepada Penggugat secara sukarela dan seketika, atau bila perlu dengan bantuan alat Negara ;
- Bahwa mengingat bukti surat yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah bukti yang terkuat dan terpenuh, maka dimohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada banding/verzet maupun kasasi;

Hal. 3 dari 18 hal.Putusan No.54/Pdt.G/2014/PN.Rbi



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

- Bahwa berdasarkan dasar dan alasan terurai diatas, maka dimohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Raba Bima melalui Yth. Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa, mengadili perkara ini agar dapat kiranya menerima gugatan Penggugat selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut;
- 1 Mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
 - 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) dalam perkara ini;
 - 3 Menyatakan hukum, perbuatan Tergugat yang tidak melunasi harga jual tanah objek sengketa I adalah perbuatan melawan hukum;
 - 4 Menyatakan hukum bahwa transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap tanah objek sengketa I adalah syah menurut hukum;
 - 5 Menyatakan hukum memerintahkan Tergugat untuk membayar/melunasi sisa harga tanah objek sengketa I kepada Penggugat sebesar Rp. 38.000.000. (tiga puluh delapan juta rupiah);
 - 6 Menyatakan hukum tanah objek sengketa II yang terletak di Kelurahan Jatiwangi Kecamatan Asakota Kota Bima seluas 1,950 M2 bersertifikat nomor : **2050** tahun 2009 atas nama Pemegang hak **H. MUSTAMIN TAYEB** dengan batas batas : Utara dengan Drs. H. Nazamuddin; Timur dengan Drs. H. Nazamuddin; Selatan dengan Jalan Melayu Kolo; Barat dengan H. Hikmah. Adalah hak milik Penggugat ;
 - 7 Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat yang menghalang halangi Penggugat melakukan perbuatan hukum terhadap tanah objek sengketa II adalah perbuatan melawan hukum ;
 - 8 Memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa II atau yang memperoleh hak dari padanya untuk segera dan seketika mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun;
 - 9 Menyatakan hukum bahwa akibat perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat ;
 - 10 Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000. (lima ratus juta rupiah);
 - 11 Menyatakan hukum, bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada banding atau verzet dan kasasi ;
 - 12 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;
- Dan / Atau Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil – adilnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat telah hadir kuasanya yang bernama : **ANU SIRWAN, SH** dan **JHRUDIN, SH**, beralamat di Jl. Gatot Subroto No. 59 Kelurahan Sadia, Kecamatan Mpunda, Kota Bima berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Raba Bima dibawah register Nomor 127/PDT.SK/2014/PN.RBI, sedangkan untuk Pihak **Tergugat**, telah hadir kuasa hukumnya yang bernama : **ACHMAD H. A. GANI, SH ADVOKAT/Penasehat hukum** yang beralamat Kantor di Jl Bandeng RT.12 RW. 04 Bina Baru Kelurahan Dara Kecamatan Rasana'E Barat Kota Bima, **berdasarkan**, Surat Kuasa Khusus Tertanggal 23 Oktober 2014 yang telah didaftarkan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Raba-Bima tanggal 23 Oktober 2014 dibawah register No.189/Pdt.SK/2014/PN.RBI dalam perkara perdata No.54/PDT.G/2014/PN.RBI;

Menimbang, bahwa sebagaimana dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 tahun 2008 tentang Mediasi, selanjutnya melalui Penetapan Nomor 54/Pdt.G/ 2014/PN.RBI, Majelis telah menunjuk **ZAMZAM ILMI, SH.** sebagai Hakim Mediator dalam *perkara a quo* untuk mengupayakan perdamaian antara para pihak berperkara akan tetapi setelah melalui proses mediasi, Hakim Mediator menyatakan bahwa upaya perdamaian antara para pihak berperkara telah gagal mencapai kesepakatan / titik temu sebagaimana termuat dalam laporan Hakim Mediator tertanggal 09 Oktober 2014 ;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian terhadap para pihak telah gagal, maka proses penyelesaian perkara ini diteruskan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat sebagaimana telah diperbaiki dalam persidangan tanggal 09 Oktober 2014 yang mana isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, pada persidangan lanjutan hari Kamis tanggal 06 Nopember 2014, Kuasa Hukum Tergugat, telah mengajukan tanggapannya berupa surat jawaban tertulis yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Bahwa Tanah obyek Sengketa I Luas 3.000 m sertifikat no. 2051 tahun 2009 dan tanah obyek sengketa II sertifikat no. 2050 Luas 1.950 m atas nama Penggugat **H. MUSTAMIN TAYEB :**

- 1 Telah di jual labur (lepas) kepada Tergugat (**ABDULLAH ABDUL AJIZ**), secara sah menurut hukum yang berlaku (kwitansi tanda terima lunas uang pembayaran tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II).;
- 2 Telah berubah batas-batas tanah obyek sengketa 1 menjadi: utara: dengan jalan raya dan tanah kebun H. NAJAMUDIN; Barat dengan tanah kebun Tergugat (**ABDULLAH ABDUL AJIZ**), selatan : dengan tanah kebun

Hal. 5 dari 18 hal.Putusan No.54/Pdt.G/2014/PN.Rbi



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

Tergugat (ABDULLAH ABDUL AJIZ) Timur : dengan tanah kebun Tergugat dan tanah kebun H. NAJAMUDIN ;

3 Dan telah berubah batas-batas tanah obyek sengketa II, menjadi antara lain :

- Utara : dengan tanah kebun M. SALEH, tanah kebun Tergugat
- Barat : dengan tanah kebun H. HIKMAH
- Selatan : dengan jalan raya
- Timur : dengan tanah kebun ISMAIL

4 Sertifikat No.2050 tahun 2009 tanah obyek sengketa II belum diserahkan oleh Penggugat pada Tergugat karena Penggugat pada saat itu masih dalam keadaan sakit ;

5 Gugatan penggugat selain dan selebihnya tidak beralasan menurut Hukum dan untuk itu haruslah ditolak ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas mohon Pengadilan Negeri Raba-Bima yang memeriksa dan mengadili Perkara ini memutuskan ;

- 1 Menerima jawaban tergugat untuk seluruhnya;
- 2 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 3 Menyatakan secara hukum bahwa tanah obyek sengketa I luas 3.000 m sertifikat 2051 tahun 2009 tanah obyek sengketa II sertifikat no.2050. Luas 1.950 m telah dijual lepas (labur) kepada Tergugat;
- 4 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya Perkara akibat perkara ini untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban yang telah dikemukakan oleh Kuasa Hukum Tergugat, Kuasa Hukum Penggugat tidak mengajukan Replik secara tertulis akan tetapi menyampaikan tanggapan lisan yang pada pokoknya tetap pada gugatannya, begitupun sebaliknya kuasa hukum Tergugat juga tidak mengajukan Dupliknya secara tertulis akan tetapi menyatakan tetap pada bantahannya sebagaimana dalam jawabannya ;

Menimbang, bahwa setelah proses jawab-jinawab sebagaimana tersebut di atas, untuk memenuhi permintaan para pihak berperkara dan guna memperjelas letak, luas dan batas batas obyek sengketa perkara *a quo*, pada hari Juma't tanggal 05 Desember 2014, Majelis telah melakukan sidang pemeriksaan setempat (*Gerechtlijke Plaats opneming*) terhadap obyek sengketa perkara *a quo* yang hasil selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan alat alat bukti surat berupa :



- 1 Foto copy sertifikat hak milik Nomor : 2050, atas nama pemegang hak ; H.MUSTAMIN TAYEB, Tertanggal 27 Juni 2009 , dapat ditunjukkan aslinya dan setelah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya selanjutnya diberitanda **P.1;**
- 2 Foto copy kartu tanda penduduk, atas nama Mustamin dapat ditunjukkan aslinya dan setelah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda **P. 2;**
- 3 Foto copy sertifikat hak milik No.2050, tertanggal 27 Juni 2009, yang setelah diperiksa tidak dapat ditunjukkan aslinya, sehingga merupakan foto copy dari foto copy,selanjutnya di beri tanda **P.3;**

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, sebagai surat bukti maka menurut Majelis surat-surat bukti tersebut secara hukum dapat diterima sebagai alat bukti surat dalam perkara perdata ini ;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat – surat tersebut, Kuasa Hukum Penggugat juga mengajukan alat bukti berupa saksi – saksi yang masing - masing telah memberikan keterangannya dibawah sumpah di persidangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1 BAMBANG ;

- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang berlokasi di Ule, akan tetapi saksi tidak pernah mengetahui luas maupun batas –batas tanah yang dipersengketakan ;
- Bahwa setahu saksi sekitar tahun 2011 saksi pernah diajak oleh anak penggugat yang bernama Ikbal, menuju rumah tergugat Abdullah Abdul Aziz, yang mana pada saat itu saudara Ikbal menerima uang sejumlah Rp. 23.000.000 (Dua puluh tiga juta rupiah), untuk pembayaran tanah yang berlokasi di Ule yang ada dibawah jalan persis pinggir laut dan saksi sempat melihat Saudara Ikbal menandatangani Kwitansi pembayaran tanah tersebut ;
- Bahwa setelah setelah adanya penyerahan uang dan penandatanganan kwitansi pembayaran tanah, saksi sempat melihat anak penggugat menyerahkan sertifikat tanah No : 2050 ;
- Bahwa saksi membenarkan Kwitansi T.7 adalah kwitansi yang ditandatangani oleh saudara Ikbal pada waktu penyerahan uang tersebut ;

Hal. 7 dari 18 hal.Putusan No.54/Pdt.G/2014/PN.Rbi



2 BUKRAN ;

- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang berlokasi di Ule, yaitu tanah yang terletak di bawah jalan persis pinggir laut dan tanah yang diatas jalan yaitu berupa gunung ;
- Bahwa saksi mengetahui batas – batas tanah yang terletak dipinggir jalan persis dekat laut yaitu utara dengan tanah milik orang yang saksi tidak mengetahui siapa pemiliknya, selatan dengan tanah orang lain yang saksi tidak mengetahui siapa pemiliknya, Timur dengan Jalan raya, barat dengan Laut ;
- Bahwa sekitar tahun 2010, saksi pernah mendengar secara langsung perkataan dari penggugat kepada anaknya yang menyatakan bahwa tanah di Ule telah dijual kepada saudara Abdullah Abdul Azis (Tergugat) ;
- Bahwa setahu saksi tanah yang di Ule saja yang terletak dibawah jalan saja yang dijual kepada tergugat ;
- Bahwa saksi pernah diundang oleh anak penggugat dalam acara di penaraga rumahnya sekitar tahun 2011 dan menceritakan bahwa pembiayaan acara tersebut disebabkan adanya rejeki karena tanah yang dibawah jalan sudah dibayar oleh tergugat ;

3 ZAINUL AKBAR ;

- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang berlokasi di Ule, yang terdiri atas 2 lokasi yaitu tanah yang terletak di bawah jalan persis pinggir laut dan tanah yang diatas jalan yaitu berupa gunung ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas – batas tanah maupun luas tanah obyek sengketa, akan tetapi saksi pernah melihat ke 2 dua obyek tanah tersebut adalah milik penggugat ;
- Bahwa sekitar tahun 2010, saksi pernah mendengar secara langsung perkataan dari penggugat kepada anaknya Ikbal dirumahnya, yang menyatakan bahwa tanah di Ule yang berada dipinggir pantai telah dijual kepada saudara Abdullah Abdul Azis (Tergugat) dan didengar pula oleh saksi sukrin ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga tanah yang dijual;



- Bahwa saksi pernah diundang kerumah anak penggugat di penaraga dan mendengar tanah yang dipinggir pantai sudah dijual ;

4 SUKRIN ;

- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang berlokasi di Ule, yang terdiri atas 2 lokasi yaitu tanah yang terletak di bawah jalan persis pinggir laut dan tanah yang diatas jalan yaitu berupa gunung ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas – batas tanah maupun luas tanah obyek sengketa, akan tetapi lokasi tanah di ule terdiri dari 2 lokasi yang hanya dibatasi jalan raya ;
- Bahwa sekitar akhir tahun 2010, saksi pernah mendengar secara langsung perkataan dari penggugat kepada anaknya Iqbal dikebun miliknya penggugat, yang menyatakan bahwa tanah di Ule yang berada dipinggir pantai telah dijual kepada saudara Abdullah Abdul Azis (Tergugat);
- Bahwa setahu saksi tanah yang berada dipinggir pantai merupakan tanah obyek satu (I) yang telah dijual Penggugat kepada tergugat sedangkan tanah sebelah atas jalan diatas gunung merupakan tanah obyek II;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga tanah yang dijual;
- Bahwa saksi pernah mendengar cerita dikebun anak penggugat di kumbe bahwa tanah yang dipinggir pantai sudah dijual ;

5 WAHDIN:

- Bahwa saksi pernah melihat dan kenal baik tandatangan dari H. MUSTAMIN (Penggugat) ;
- Bahwa saksi mengetahui tandatangan H. MUSTAMIN (Penggugat) yang ada dalam kwitansi pembayaran atas tanah obyek sengketa yang menjadi alat bukti dari pihak Tergugat tersebut ;
- Bahwa saksi selalu memperhatikan tandatangan H. MUSTAMIN ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah obyek sengketa, saksi hanya mengetahui tentang tandatangan H. MUSTAMIN (Penggugat) yang ada dalam kwitansi pembayaran atas tanah obyek sengketa ;



- Bahwa saksi kenal tandatangan H. MUSTAMIN dalam bukti surat bertanda T.2, T.3 dan T.6 memang benar tandatangan H. MUSTAMIN (Penggugat), sementara dalam bukti surat T.1, T.4, T.5 dan T.7 saksi tidak tahu tandatangan siapa yang ada dalam surat bukti tersebut ;
- Bahwa saksi dan H. MUSTAMIN sama – sama sebagai pengurus masjid Al Amin sehingga saksi bisa membedakan tandatangan H. MUSTAMIN dengan tandatangan milik orang lain ;
- Bahwa H. MUSTAMIN hanya memiliki satu jenis tandatangan ;
- Bahwa saksi tidak pernah menerima upah dari Penggugat ;

6 **DAHLAN :**

- Bahwa saksi pernah melihat dan kenal baik tandatangan dari H. MUSTAMIN (Penggugat) ;
- Bahwa saksi mengetahui tandatangan H. MUSTAMIN (Penggugat) yang ada dalam kwitansi pembayaran atas tanah obyek sengketa yang menjadi alat bukti dari pihak Tergugat tersebut ;
- Bahwa saksi selalu memperhatikan tandatangan H. MUSTAMIN ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah obyek sengketa, saksi hanya mengetahui tentang tandatangan H. MUSTAMIN (Penggugat) yang ada dalam kwitansi pembayaran atas tanah obyek sengketa ;
- Bahwa saksi kenal tandatangan H. MUSTAMIN dalam bukti surat bertanda T.2, T.3 dan T.6 memang benar tandatangan H. MUSTAMIN (Penggugat), sementara dalam bukti surat T.1, T.4, T.5 dan T.7 saksi tidak tahu tandatangan siapa yang ada dalam surat bukti tersebut ;
- Bahwa saksi sering membantu atau disuruh oleh H. MUSTAMIN (Penggugat) untuk membayar bunga dari barang jaminan di kantor Pegadaian di mana dalam bukti surat kredit tersebut terdapat tandatangan H. MUSTAMIN (Penggugat) sebagai nasabah pegadaian dan juga sering membantu atau disuruh oleh H. MUSTAMIN untuk menyetor atau mengambil uang di Bank BRI di mana dalam slip kwitansi penyetoran dan pengambilan tersebut harus ada tandatangan dari Penggugat sebagai nasabah Bank BRI ;
- Bahwa H. MUSTAMIN hanya memiliki satu jenis tandatangan ;
- Bahwa saksi kenal dengan MUH. IKBAL akan tetapi tidak tahu atau tidak kenal dengan tandatangan MUH. IKBAL ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi –saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa tergugat, masing – masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil dalil bantahannya, Kuasa Hukum Tergugat, telah mengajukan alat bukti surat berupa :

- 1 Foto copy kwitansi pembayaran tanah yang berlokasi di Ule, Tertanggal 17 Maret 2009, dapat ditunjukkan aslinya dan setelah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T.1;**
- 2 Foto copy Kwitansi pembayaran tanah yang berlokasi di Ule, Tertanggal 28 Juli 2010, dapat ditunjukkan aslinya dan setelah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T.2;**
- 3 Foto copy Kwitansi pembayaran tanah yang berlokasi di Ule, Tertanggal 22 Februari 2011, dapat ditunjukkan aslinya dan setelah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T.3;**
- 4 Foto copy kwitansi pembayaran tanah yang berlokasi di Ule, Tertanggal 28 Februari 2011, dapat ditunjukkan aslinya dan setelah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T.4;**
- 5 Foto copy Kwitansi pembayaran tanah yang berlokasi di Ule, Tertanggal 24 Maret 2011, dapat ditunjukkan aslinya dan setelah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T.5;**
- 6 Foto copy Kwitansi pembayaran tanah yang berlokasi di Ule, tertanggal 19 Juni 2011, dapat ditunjukkan aslinya dan setelah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T.6;**
- 7 Foto copy kutipan kwitansi pembayaran tanah yang berlokasi di Ule, tertanggal 22 September 2011, dapat ditunjukkan aslinya dan setelah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T.7;**
- 8 Foto copy Sertifikat Tanda Bukti Hak nomor 2051 atas nama pemegang hak H. MUSTAMIN TAYEB, tanggal penerbitan sertifikat 27 Juni 2009, yang setelah diperiksa tidak dapat ditunjukkan aslinya sehingga merupakan foto copy dari foto copy, selanjutnya diberi tanda **T.8;**
- 9 Foto copy Sertifikat Tanda Bukti Hak nomor 2050 atas nama pemegang hak H. MUSTAMIN TAYEB, tanggal penerbitan sertifikat 27 Juni 2009, , yang setelah diperiksa tidak dapat ditunjukkan aslinya sehingga merupakan foto copy dari foto copy, selanjutnya diberi tanda **T.9;**

Hal. 11 dari 18 hal.Putusan No.54/Pdt.G/2014/PN.Rbi



11 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya yang diperuntukkan untuk itu, maka menurut Majelis surat-surat bukti tersebut secara hukum dapat diterima sebagai alat bukti surat dalam perkara perdata ini ;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat – surat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat untuk mendukung dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti berupa saksi – saksi yang masing - masing telah memberikan keterangannya dibawah sumpah di persidangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1 H. ABDURRAHMAN ;

- Bahwa setahu saksi antara penggugat dan tergugat ada masalah tanah yang terletak di Kampung Ule, Kel.Jatiwaringin, Kec.Asakota, Kota bima, yang mana tanah yang disengketakan terdiri dari 2(dua) bidang yaitu tanah yang terletak dipinggir pantai yang terletak dibawah jalan raya dan tanah yang terletak diatas jalan raya yang terletak dekat gunung;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah sengketa tetapi saksi tahu batas – batas obyek tanah sengketa yaitu batas obyek I (satu) yaitu : utara dengan H. Najamudin, Timur dengan laut, selatan dengan H.Hikmah, Barat dengan Jalan Raya , sedangkan untuk obyek sengketa II, batasnya sebagai berikut : Utara dengan Ismail, Timur dengan jalan Raya, selatan dengan H.Hikmah, Barat dengan M.saleh;
- Bahwa setahu saksi yang menguasai tanah obyek sengketa adalah I (satu) dan tanah obyek sengketa II adalah tergugat dan sudah menguasai selama 10 (sepuluh) tahun, karena setahu saksi tanah tersebut telah dibeli oleh tergugat berdasarkan pemberitahuan tergugat di tanah obyek I (satu) yang terletak dekat laut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga tanah tersebut dijual, akan tetapi tanah tersebut telah dijual kepada tergugat berdasarkan pemberitahuan tergugat;

2 LUKMAN ;

- Bahwa setahu saksi antara penggugat dan tergugat ada masalah tanah yang terletak di Kampung Ule, Kel.Jatiwaringin, Kec.Asakota, Kota bima, yang mana tanah yang disengketakan terdiri dari 2(dua) bidang yaitu tanah yang terletak dipinggir pantai yang terletak dibawah jalan raya dan tanah yang terletak diatas jalan raya yang terletak dekat gunung;

12



- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah sengketa tetapi saksi tahu batas – batas obyek tanah sengketa yaitu batas obyek I (satu) yaitu : utara dengan H. Najamudin, Timur dengan laut, selatan dengan H.Hikmah, Barat dengan Jalan Raya , sedangkan untuk obyek sengketa II, batasnya sebagai berikut : Utara dengan Ismail, Timur dengan jalan Raya, selatan dengan H.Hikmah, Barat dengan M.saleh;
- Bahwa setahu saksi yang menguasai tanah obyek sengketa adalah I (satu) dan tanah obyek sengketa II adalah tergugat dan sudah menguasai selama 10 (sepuluh) tahun, karena setahu saksi tanah tersebut telah dibeli oleh tergugat berdasarkan pemberitahuan tergugat di tanah obyek I (satu) yang terletak dekat laut, ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga tanah tersebut dijual, akan tetapi tanah tersebut telah dijual kepada tergugat berdasarkan pemberitahuan tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi- saksi, baik kuasa penggugat maupun kuasa tergugat, masing – masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa kuasa hukum pihak Penggugat, dan kuasa pihak Tergugat telah mengajukan kesimpulan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa kuasa hukum pihak Penggugat, maupun Tergugat menyatakan cukup dan tidak mengajukan hal apapun lagi dan mohon untuk putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan yang belum termuat dalam putusan ini akan menunjuk pada berita acara sidang dan haruslah dianggap telah termuat sepenuhnya di dalam putusan ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan ;

TENTANG HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa dari proses jawab - jinawab baik dari gugatan Penggugat, maupun Jawaban Tergugat, maka yang menjadi inti pokok permasalahan yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah : “ Apakah benar telah terjadinya proses jual beli tanah antara penggugat dan tergugat terhadap 2 (dua) bidang tanah yang telah bersertifikat nomor : **2051** tahun 2009 atas nama Pemegang hak yaitu : **H. MUSTAMIN TAYEB**, dengan seluas 3,000 M2 yang terletak di Kelurahan Jatiwangi, Kecamatan Asakota, Kota Bima sebagai

Hal. 13 dari 18 hal.Putusan No.54/Pdt.G/2014/PN.Rbi



14 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah Objek bidang I (Pertama) berikut Tanah seluas 1,950 M2 yang telah bersertifikat nomor : **2050** tahun 2009 atas nama Pemegang hak yaitu **H. MUSTAMIN TAYEB**, yang terletak di Kelurahan Jatiwangi Kecamatan Asakota Kota Bima sebagai tanah obyek sengketa II (kedua) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok permasalahan tersebut di atas, berdasarkan teori subyektif pembuktian (siapa yang mengemukakan mempunyai suatu hak maka ia harus membuktikannya tentang adanya hak itu), dan mengingat ketentuan pasal 283 RBg dan pasal 1865 KUH Perdata, maka menurut Majelis, dalam perkara *a quo*, pihak Penggugat berkewajiban membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P.1 sampai dengan P.3 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi **BAMBANG**, Saksi **BUKRAN**, saksi **ZAINUL AKBAR**, saksi **SUKRIN**, saksi **WAHDIN** dan saksi **DAHLAN** ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan dan mencermati gugatan yang diajukan penggugat, terhadap dalil pokoknya adalah tentang adanya jual beli tanah, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan merujuk tentang apa yang dimaksudkan tentang jual beli sebagaimana dalam pasal 1457 hukum perdata yang berbunyi sebagai berikut ; jual beli (Kopen Verkop) adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan ;

Menimbang, bahwa tujuan membuat perjanjian adalah untuk mengatur hak dan kewajiban para pihak dan menjadikannya sebagai alat bukti jika terjadi sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan rujukan pasal 1457 Kuhperdata dan dikaitkan dengan pasal 2 ayat (1) peraturan pemerintah No 37. Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah yang menyatakan bahwa : tugas pokok PPAT (pejabat pembuat akta tanah) adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah ; selain itu berdasarkan peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa : peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum, pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (pejabat pembuat akta tanah) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang –undang yang berlaku ;

Menimbang, bahwa akta jual beli tanah merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru ;

Menimbang, bahwa secara hukum peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui PPAT dan tidak dapat dilakukan dibawah tangan;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dalil penggugat tentang jual beli tanah dan disesuaikan dengan bukti surat penggugat senyatanya tanah yang telah dijual telah bersertifikat (vide bukti surat P.1) dan dipandang merupakan akta otentik, oleh karena itu penjualan tanah tersebut menurut hemat hakim haruslah dilakukan di depan pejabat PPAT (pejabat pembuat akta tanah), sehingga dapat dipastikan apakah tanah tersebut tidak sedang terlibat dalam sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang, sehingga dikemudian hari bila telah terjadi jual beli di depan PPAT(pejabat pembuat akta tanah) maka langkah berikutnya adalah melakukan balik nama sertifikat dari nama penjual menjadi nama pembeli ;

Menimbang, bahwa berdasarkan rujukan pasal diatas yaitu Peraturan Pemerintah (No 24 tahun 1997) tentang pendaftaran tanah dan selanjutnya Majelis Hakim memperhatikan dan mencermati bukti surat penggugat yaitu bukti surat P.1, P.2 dan P.3, menurut hemat Hakim bukti surat tersebut bukanlah merupakan bukti surat tentang adanya Akta tertulis tentang adanya jual beli tanah didepan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sehingga dengan tidak diajukan bukti surat a quo menurut hemat hakim penggugat sendiri telah tidak dapat membuktikan dalil –dalil gugatannya tentang telah adanya atau telah terjadinya jual beli secara sah didepan hukum sebagaimana diamanatkan oleh undang – undang ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pula terhadap keterangan saksi - saksi yang diajukan penggugat, menurut hemat hakim keterangan saksi –saksi tersebut mengetahui berdasarkan cerita atau pemberitahuan penggugat sendiri, tanpa adanya keterangan yang menyatakan bahwasannya jual beli telah dilakukan didepan pejabat yang berwenang ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi – saksi penggugat yang menyatakan bahwa telah terjadinya jual beli secara lepas dari penggugat terhadap tergugat, akan tetapi terhadap keterangan tersebut hanyalah menerangkan bahwa terjadinya jual beli yang dilakukan dibawah tangan antara penggugat dan tergugat dan terhadap keterangan tersebut tidaklah mendukung dalil gugatan penggugat tentang adanya jual beli secara hukum didepan pejabat yang berwenang ;

Hal. 15 dari 18 hal.Putusan No.54/Pdt.G/2014/PN.Rbi

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)



16 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi saksi penggugat tersebut patutlah dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan tidak dihadirkan bukti surat berupa surat otentik tentang adanya jual beli tanah didepan pejabat yang berwenang, maka menurut hemat hakim, telah menjadi persangkaan bahwasannya perjanjian tersebut tidak pernah ada, sehingga haruslah terhadap gugatan penggugat dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya walaupun penggugat dalam gugatannya tetap mempertahankan bahwasannya tanah obyek sengketa telah dijual kepada tergugat, menurut hemat hakim penjualan tersebut merupakan penjualan dibawah tangan yang tidak dilakukan didepan pejabat yang berwenang(PPAT), apalagi terhadap tanah yang dijual telah bersertifikat sehingga seharusnya wajib dilakukan didepan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagaimana ketentuan undang-undang ;

Menimbang, bahwa dalam pembuktian menurut hukum acara perdata yang dicari adalah kebenaran formil sehingga setelah majelis memperhatikan fakta persidangan diatas baik dari keterangan saksi maupun surat Penggugat, majelis berkeyakinan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil – dalil gugatannya bahwa benar tanah obyek sengketa yang merupakan milik penggugat telah dijual secara hukum menurut ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana dalam dalil pokok gugatan penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan dalil dalil bantahan tergugat, akan tetapi mengenai dalil bantahan tergugat menurut Majelis Hakim tidaklah perlu dipertimbangkan lagi, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa “Bilamana Judex Facti menilai bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan posita gugatannya, dan Hakim dalam putusannya akan menolak gugatan Penggugat, maka Hakim tidak perlu lagi membebankan kepada Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya” (vide Putusan Mahkamah Agung No.880K/Sip/1973, tanggal 13 Mei 1975) ;

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi MA RI Nomor 1201 K/Sip/1973 tertanggal 19 Nopember 1974 yang menyebutkan dalam hal Pengadilan berpendapat Penggugat tidak berhasil membuktikan apa yang seharusnya dibuktikannya tidaklah tepat dalam amar putusannya dinyatakan tidak dapat diterima, akan tetapi seharusnya ditolak ;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti selain yang dipertimbangkan diatas yang diajukan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;



Memperhatikan Pasal 283 Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- 1 Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 1.591.000,- (satu juta lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raba Bima, pada hari Rabu, tanggal 6 Mei 2015 oleh kami, Taufiq Noor Hayat, SH sebagai Hakim Ketua, I Gede Purnadita, SH dan Zamzam Ilmi, SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 54 /Pdt.G/2014/PN. Rbi tanggal 2 September 2014, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 7 Mei 2015 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Nuraini, SH Panitera Pengganti dihadiri pula oleh kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

I Gede Purnadita, SH

Taufiq Noor Hayat, SH

Zamzam Ilmi, SH

Panitera Pengganti

Nuraini, SH

Hal. 17 dari 18 hal.Putusan No.54/Pdt.G/2014/PN.Rbi



Perincian Biaya :

1	Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-	
2	Biaya Pemberkasan /ATK	RP.	50.000,-,-	
3	Biaya Panggilan	Rp.	475.000,-	
4	PNBP Panggilan	Rp.	25.000,-	
5	Biaya pemeriksaan setempat	Rp.	1.000.000,-	
6	Biaya Redaksi	Rp.	5.000,-	
7	Biaya Materai	<u>Rp.</u>	<u>6.000,-</u>	+
	Jumlah		Rp.1.591.000,-	-

(satu juta lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)