



**PUTUSAN**

**Nomor 223/PDT/2023/PT MTR**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

1. **LUSY** : Perempuan, Lahir Di Sumbawa Besar, 11-06-1956, Agama Budha, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jln. Kartini No. 33 RT./RW:003/003 Kel. Desa Brang Bara Kecamatan Sumbawa NTB, selanjutnya disebut : **PEMBANDING 1** semula **PENGGUGAT I**;
2. **FUNARWATY** ; Perempuan, Lahir di Bima 20 Desember 1943, Agama Budha, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jln. Jagapati No. 18 RT/RW: 003/000 Desa Ranjok Kecamatan Gunungsari, Kab. Lombok Barat – NTB, selanjutnya disebut : **PEMBANDING II** semula **PENGGUGAT II**;
3. **LYDIA HERAWATI** : Perempuan, Lahir di Sumbawa 3 Desember 1958, Agama Budha, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Dusu Sering RT/RW: 002/08 Desa Kerato Kec.Unter Iwes Kabupaten Sumbawa NTB, selanjutnya disebut : **PEMBANDING III** semula **PENGGUGAT III**;
4. **LENNY** : Perempuan, Lahir di Sumbawa 14 Juli 1960, Agama Budha, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Dusun Talemo RT / RW: 003 / 004 Desa Bunga Eja Kecamatan Empang Kabupaten Sumbawa NTB, selanjutnya disebut : **PEMBANDING IV** semula **PENGGUGAT IV**;

halaman 1 dari 14 hal Putusan Perdata Nomor 223/PDT/2023/PT MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **SUANDY** : Laki-laki, Lahir di Sumbawa, Agama Budha, Pekerjaan Pedagang beralamat di Jln. Hasanudin RT/RW: 004/001 Kelurahan Bugis Kecamatan Sumbawa Kabupaten Sumbawa NTB. Untuk selanjutnya, disebut sebagai : **PEMBANDING V** semula **PENGGUGAT V**;

Dalam hal ini Para Penggugat memberikan kuasa kepada : **1. SAHRAN, SH.,MH., 2. SAHLI, S.H.,** Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di **SAHRAN,SH.,MH & Partners** yang berkedudukan di Jalan Raya Geguntur No. 9A Ling. Geguntur Kelurahan Jempong Baru, Kecamatan Sekarbela Kota Mataram NTB. Bertindak sendiri-sendiri atau bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.: 007/SK.Pdt.G/SHN-Part.05.2023 Tgl.: 22 Mei 2023 yang telah di Register di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar, dengan Register Nomor: 78/SK.PDT/2023/PN SBW tgl 23 Mei 2023 selanjutnya disebut Para Pembanding semula Para Penggugat ;

## LAWAN

- 1.SERUM Alias BAPAK ROBI:** Laki-laki, Umur ± 50 tahun, pekerjaan buruh, beralamat di Dusun Pasir Putih RT/RW: 005/001 Desa Pasir Putih Kecamatan Maluk, Kabupaten Sumbawa Barat (KSB) – NTB, untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;

- 2. IRFAN Alias PING** : Laki-laki, Umur ± 44 tahun, pekerjaan buruh, beralamat di Dusun Pasir Putih RT/RW: 005/001 Desa Pasir Putih Kecamatan Maluk, Kabupaten Sumbawa

halaman 2 dari 14 hal Putusan Perdata Nomor 223/PDT/2023/PT MTR



Barat(KSB) TB, untuk selanjutnya disebut sebagai :

**TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;

**3.SYAHRAM Alias SERAM** : Laki-laki, Umur ± 46 tahun, pekerjaan buruh, beralamat di Dusun Pasir Putih RT/RW: 005/001 Desa Pasir Putih Kecamatan Maluk, Kabupaten Sumbawa Barat (KSB) – NTB, untuk selanjutnya disebut sebagai: **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**;

**4. RUMENAH** : Perempuan, Umur ± 60 tahun, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Dusun Pasir Putih RT/RW:005/001 Desa Pasir Putih Kecamatan Maluk, Kabupaten Sumbawa Barat (KSB) NTB, untuk selanjutnya disebut sebagai: **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV**;

**5. L. ABDUL WAHAB** : Laki-laki, Umur ± 46 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta beralamat di Dusun Pasir Putih RT/RW: 005/001Desa Pasir Putih Kecamatan Maluk, Kabupaten Sumbawa Barat (KSB) – NTB, untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V**;

Dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V memberikan kuasa kepada: 1. Muh. Syarifuddin, S.H., 2. Marnita Eka Suryandari, S.H., 3. Tety Indra, S.H., para Advokat dan Konsultan HUKUM Law OFFICE DEN & PARTNERS beralamat di Jalan Lintas Sumbawa Bima KM 22 Lopok, Sumbawa NTB, berdasarkan surat kuasa Nomor : 001/SK.PDT/ADV/DP/VI/2023, tanggal 28 Juni 2023,selanjutnya disebut Para Terbanding semula Para Tergugat ;.

halaman 3 dari 14 hal Putusan Perdata Nomor 223/PDT/2023/PT MTR



**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca berkas perkara tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram Nomor 223/PDT/2023/PT MTR tanggal 27 Desember 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara;

Telah membaca Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram Nomor 223/PDT/2023/PT MTR tanggal 27 Desember 2023 Tentang Penetapan Hari Sidang;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Sbw tanggal 16 Nopember 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**MENGADILI:**

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya ditaksir sejumlah Rp3.604.500,00, (Tiga juta enam ratus empat ribu lima ratus rupiah);

Menimbang bahwa setelah putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar diucapkan secara elektronik pada tanggal 16 Nopember 2023 lalu Para Pembanding semula Para Penggugat mengajukan permohonan banding melalui Kuasa Hukumnya, ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Sbw tanggal 27 Nopember 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sumbawa Besar, permohonan tersebut disertai dengan Memori Banding ;

Menimbang bahwa Pernyataan Banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding tanggal 30 Nopember 2023 serta memori banding telah

*halaman 4 dari 14 hal Putusan Perdata Nomor 223/PDT/2023/PT MTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 6 Desember 2023;

Menimbang bahwa atas Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, kemudian Para Terbanding semula Para Tergugat mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 11 Desember 2023, Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 13 Desember 2023 ;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara masing-masing tertanggal 20 Desember 2023;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat Banding memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar Nomor 15/Pdt.G/2023/PN.Sbw, tanggal 16 Nopember 2023, memori banding, kontra memori banding, dan telah pula membaca Berita Acara Persidangan, maka Majelis Hakim tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa pada pokoknya para Pembanding dalam memori bandingnya menyatakan keberatan-keberatan sebagai berikut :

- Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama dalam mengambil keterangan saksi hanya menjadikan keterangan saksi Para Tergugat/Para Terbanding saja sebagai dasar pertimbangan hukumnya yang tentunya dalam hal ini hakim hanya menimbang hal-hal yang diajukan para pihak dan tuntutan hukum yang didasarkan kepadanya, sehingga Pengadilan Negeri Sumbawa

*halaman 5 dari 14 hal Putusan Perdata Nomor 223/PDT/2023/PT MTR*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terkesan pro aktif dan progresif membantah dan menjawab gugatan para Pembanding, guna memberikan peluang dalam mempertimbangkan keterangan saksi Para Terbanding atas nama RUSMAN dan mengabaikan keterangan saksi-saksi para Pembanding yang mengetahui sejarah pembelian obyek sengketa ;

- Bahwa Pembanding keberatan atas penggunaan keterangan saksi RUSMAN oleh Pengadilan Tingkat Pertama, karena menurut Pembanding keterangan saksi RUSMAN adalah keterangan bohong atau palsu, karena Desa Pasir Putih terbentuk sebagai Desa Devinitif pada tahun 2008 sebagaimana Perda No.18 Tahun 2008 tanggal 10 Nopember 2008. Maka Jika saksi RUSMAN melihat Slamet Riady dan Amaq Rabiah datang pada tahun 2008 atau tahun diatasnya di Kantor Desa pasir Putih maka tanah Resetlement tersebut sudah dapat diperjual belikan, dan jika datang sebelum tahun 2008 maka demi hukum saksi RUSMAN telah memberikan kesaksian palsu dan akan para Pembanding pidanakan ; Jika hanya mengacu pada keterangan saksi RUSMAN tersebut, maka terhadap SK Mendagri No.12 Tahun 1978 tersebut obyek tanah sengketa sudah dapat dipindahtangankan kepada pihak lain mulai dari tahun 1997;

- Bahwa Pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 20 alinea ke 2 yang pada intinya mengatakan bahwa bukti P-4 dari para Penggugat berupa Surat Perjanjian jual-beli tanah obyek perkara tanggal 2 Mei 1991 telah cacat hukum karena melanggar aturan perundang-undangan yang berlaku adalah pertimbangan yang tidak tepat, karena Pengadilan Tingkat Pertama telah mengabaikan syarat sahnya perjanjian jual-beli sebagaimana Pasal 1313 dan Pasal 1320 KUHPerdara, sedangkan perjanjian jual-beli antara Slamet Riady (alm) dengan Amaq Rabiah (alm) pada tahun 1991 telah memenuhi syarat sahnya jual beli tanah, yaitu : syarat sepakat, syarat cakap, syarat hal tertentu, dan syarat kausal ;

- Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa jual-beli antara Slamet Riady (alm) dengan Amaq Rabiah (alm) bertentangan dengan hukum adalah pertimbangan hukum

*halaman 6 dari 14 hal Putusan Perdata Nomor 223/PDT/2023/PT MTR*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kurang tepat, karena tidak memperhatikan kesepakatan sebagaimana klausa dalam Surat perjanjian tanggal 2 Pebruari 1991 yang mengatakan bahwa Amaq Rabiah selaku penjual sepakat dan setuju untuk melaksanakan transaksi jual-beli tanah obyek sengketa di hadapan PPAT 6 (enam) tahun yang akan datang yaitu setidaknya-tidaknya pada tanggal 21 Desember 1997 ; Bahwa selain itu, Pengadilan tingkat Pertama juga tidak memperhatikan bahwa setelah proses jual-beli dilaksanakan dan surat-surat ditanda tangani oleh kedua belah pihak, maka untuk melaksanakan isi SK Mendagri No. 12 Tahun 1978 "Pihak kedua (Slamet Riady, alm) tetap memperbolehkan Amaq Rabiah dan keluarganya untuk tinggal sampai dengan batas waktu hapusnya aturan SK Mendagri No.12 Tahun 1978".

Bahwa oleh karena Slamet Riady (alm) sebelum membeli obyek sengketa telah meneliti aturan yang berlaku yaitu SK Mendagri No.12 Tahun 1978, yaitu dengan memberikan ijin tinggal kepada Amaq Rabiah selaku penjual sampai batas waktu yang diperbolehkan oleh SK Mendagri tersebut untuk dapat dipindah tangankan kepada pihak lain, maka sudah sepantasnya Slamet Riady (alm) /hak-hak dari para Pembanding/para penggugat haruslah diberikan perlindungan dan kepastian hukum, yaitu pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual-beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;

- Bahwa pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa surat bukti jual-beli para Pembanding (P-4) telah melanggar hukum adalah pertimbangan yang keliru, karena surat jual-beli tersebut dibuat dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak dalam keadaan sadar, sehat jasmani dan rohani, tidak ada unsur paksaan, lalu yang menjadi pertanyaan adalah aturan hukum yang mana dilanggar dalam pembuatan bukti surat jual-beli tersebut jika semua syarat dan aturan undang-undang tentang jual-beli tanah telah terpenuhi ;

Menimbang bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat, kemudian kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat mengajukan Kontra Memori Banding yang

*halaman 7 dari 14 hal Putusan Perdata Nomor 223/PDT/2023/PT MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada pokoknya berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar dalam perkara *a quo* sudah tepat dan sesuai hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan keberatan-keberatan Pembanding dan kontra memori banding diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa dalam mempertimbangkan gugatan Para Penggugat/para Pembanding, Majelis Hakim Tingkat Pertama mula-mula mempertimbangkan permasalahan pokok gugatan, yakni yang menjadi pokok gugatan para Penggugat/Para Pembanding adalah Para Penggugat menuntut agar para Tergugat/Para Terbanding dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai dan tidak mau menyerahkan tanah obyek sengketa kepada para penggugat/Para pembanding selaku pemilik obyek sengketa yang diperoleh dari almarhum Slamet Riady Kuantanaya, dimana obyek sengketa tersebut telah dibeli oleh Slamet Riady Kuantanaya (alm) dari Amaq Rabiah (alm) pada tanggal 02 Pebruari 1991 ;

Menimbang bahwa dengan demikian yang perlu dibuktikan pertamanya adalah apakah benar telah ada perbuatan hukum berupa perjanjian jual beli tanah obyek sengketa antara Slamet Riady Kuantanaya (alm) dengan Amaq Rabiah (alm) secara sah menurut hukum, dan untuk membuktikan kebenaran dalil gugatan tersebut perlu dicari bukti-bukti dari kedua belah pihak yang relevan saja dengan pokok permasalahan tersebut yang dinilai oleh hakim dan bukti baik berupa surat maupun saksi yang tidak relevan harus dikesampingkan, oleh karenanya apabila Hakim Tingkat pertama menilai bahwa bukti yang relevan adalah cukup hanya berupa surat bukti berupa fotocopy Surat Perjanjian Jual-beli tanggal 02 Pebruari 1991 (bukti P-4) yang diajukan oleh para Penggugat/para Pembanding dan saksi bernama RUSMAN yang diajukan oleh para Tergugat/Para Terbanding saja sehingga saksi-saksi dari para Pembanding diabaikan adalah pertimbangan yang sudah tepat dan benar, karena menurut Hakim Tingkat Pertama dengan kedua bukti tersebut sudah cukup ;

*halaman 8 dari 14 hal Putusan Perdata Nomor 223/PDT/2023/PT MTR*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan bukti P-4 berjudul "SURAT KETERANGAN JUAL BELI TANAH" ;

Menimbang bahwa bukti P-4 ini adalah bukti utama untuk membuktikan kebenaran dan keabsahan adanya perbuatan hukum jual-beli tanah secara sah yang dilakukan Slamet Riady Kuantanaya (alm) dengan Amaq Rabiah (alm) ;

Menimbang bahwa dalam bukti P-4 tersebut merupakan surat perjanjian jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan secara dibawah tangan antara Amaq Rabiah (alm) selaku pihak penjual dengan Slamet Riady Kuantanaya (alm) selaku pihak pembeli ;

Menimbang bahwa dari keterangan saksi dari para Penggugat/para Pembanding bernama ISKANDAR, SH., dan bukti T-2 berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik tanah Nomor 360/Desa Goa seluas 1.590 M2, tanggal pembukuan 4 Maret 1988 tercatat atas nama Amaq Rabiah yang diajukan oleh para Tergugat/Para Terbanding, telah ternyata bahwa tanah sengketa yang menjadi obyek jual beli tersebut pada saat dilakukan jual-beli pada tanggal 2 Pebruari 1991 sudah bersertifikat dan sertifikatnya setelah surat perjanjian jual-beli (bukti P-4) ditanda tangani telah diserahkan oleh Amaq Rabiah selaku penjual kepada Slamet Riady selaku pembeli ;

Menimbang bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh para penggugat/para Pembanding sebagaimana tercatat dalam berita acara persidangan Pengadilan Tingkat Pertama tidak ada yang menerangkan bahwa jual-beli tanah sengketa antara Amaq Rabiah dengan Slamet Riady pada tanggal 2 Pebruari 1991 dilakukan dihadapan kepala adat atau kepala desa setempat, serta saksi-saksi di dalam bukti P-4 juga tidak ada keterangan bahwa salah satu saksi tersebut adalah kepada adat atau kepala desa setempat ;

Menimbang bahwa sahnya perjanjian jual beli menurut ketentuan hukum adat harus dilakukan secara riil yakni terang dan tunai, azas terang artinya jual beli harus dilakukan secara terbuka dihadapan kepala adat atau kepala desa setempat, sedangkan azas tunai artinya penyerahan hak atas tanah dan pelunasan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Bahwa

*halaman 9 dari 14 hal Putusan Perdata Nomor 223/PDT/2023/PT MTR*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut sistem hukum adat, proses pemindahan (penyerahan) hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya terjadi seketika pada saat perjanjian tersebut selesai dibuat;

Menimbang, bahwa untuk perjanjian jual-beli tanah, peran kepala adat atau kepala desa adalah untuk menjamin kebenaran keberadaan dan kebenaran status kepemilikan tanah yang akan dijual tersebut khususnya bagi tanah yang belum bersertifikat, kemudian setelah terbitnya PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah proses jual-beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961, dan proses jual-beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT tersebut sekaligus merupakan perbuatan hukum penyerahan atau peralihan hak atas tanahnya dari penjual kepada pembeli;

Menimbang bahwa setelah berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, kepala desa dilarang untuk menjadi saksi atau menguatkan dalam perjanjian jual-beli tanah dan peralihannya yang dilakukan selain dihadapan PPAT sebagaimana tersirat dalam ketentuan Pasal 44 ayat (1) PP Nomor 10 Tahun 1961;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karenanya pelaksanaan jual-beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat, yang maksudnya pemindahan hak atas tanah harus dilakukan secara riil yaitu terang dan tunai yang dilakukan oleh atau diketahui kepala adat atau kepala desa setempat, namun setelah terbitnya PP Nomor 10 Tahun 1961 wewenang kepala adat dan kepala desa sebagai pihak yang menjamin terang dan tunainya perjanjian jual-beli tanah tersebut diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat yang diberi wewenang melakukan pemindahan hak atas tanah, sehingga kepala desa dilarang untuk menjadi saksi atau menguatkan dalam perjanjian jual-beli tanah dan peralihannya yang dilakukan selain dihadapan PPAT;

*halaman 10 dari 14 hal Putusan Perdata Nomor 223/PDT/2023/PT MTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa selanjutnya apabila surat perjanjian jual beli tanah dalam perkara *a quo* (bukti P-4) dikaitkan dengan azas perjanjian jual tanah menurut sistim hukum adat, maka perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, karena tidak dibuat oleh maupun dikuatkan oleh kepala adat atau kepala desa setempat sehingga tidak terpenuhi syarat terang dalam jual-beli, maka perjanjian jual-beli tanah dalam perkara *a quo* dinilai tidak sah menurut sistim hukum adat;

Menimbang bahwa apabila diterapkan syarat sahnya perjanjian menurut ketentuan hukum perdata nasional yang termuat dalam KUHPperdata, maka sahnya semua perjanjian harus memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUHPperdata, akan tetapi walaupun seandainya perjanjian jual belinya sah namun untuk perpindahan hak miliknya tetap harus dilakukan perbuatan hukum lain yaitu penyerahan yuridis (*levering*) yang dilakukan oleh Pejabat PPAT sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1459 KUHPperdata ;

Menimbang bahwa selanjutnya sebagaimana permintaan para Pembanding/Para Penggugat agar jual beli tanah dalam bukti P-4 tersebut dinyatakan sah karena telah memenuhi 4 (empat) syarat perjanjian jual beli, maka Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini ;

Menimbang bahwa setelah meneliti bukti P-4 serta keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Pembanding, Hakim Tingkat Banding menilai bahwa syarat adanya kata sepakat, syarat adanya kecakapan dari para pihak pembuat perjanjian, dan syarat adanya hal tertentu yang menjadi obyek perjanjian telah terpenuhi menurut hukum, namun untuk syarat keempat yakni syarat adanya sebab (kausa) yang diperbolehkan dipertimbangkan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan syarat sebab yang diperbolehkan ialah tujuan dari dilakukannya pembuatan perjanjian itu sendiri tidak dilarang oleh hukum, tata susila maupun ketertiban umum sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1337 KUHPperdata;

halaman 11 dari 14 hal Putusan Perdata Nomor 223/PDT/2023/PT MTR

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Pasal 1 huruf a Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1978 tentang Larangan Pemindehan Hak Milik Atas Tanah yang diperoleh dari Hasil Pelaksanaan Transmigrasi tertanggal 21 Januari 1978 pada pokoknya menentukan bahwa dalam jangka 10 (sepuluh) tahun sejak didaftarkannya surat keputusan pemberian hak milik atas tanah yang diperoleh dari Hasil Pelaksanaan Transmigrasi dilarang dialihkan haknya kepada siapapun kecuali setelah mendapat ijin terlebih dahulu dari Bupati setempat;

Menimbang bahwa tanah sengketa *a quo* sesuai tanggal pembukuan yang tercatat dalam sertifikat hak milik Nomor 360 Desa Goa (bukti T-2) diperoleh Amak Rabiah pada tanggal 4 Maret 1988, maka perjanjian jual beli tanah *a quo* dalam bukti P-4 baru 3 (tiga) tahun dimiliki oleh Amak Rabiah sehingga jual beli tersebut masih dalam masa larangan untuk dijual-belikan kepada pihak lain, serta di persidangan tidak terbukti telah ada surat ijin dari Bupati yang mengizinkan Amak Rabiah untuk menjual tanah sengketa kepada pihak lain, maka dengan demikian tujuan pemindahan hak atas tanah sengketa tidak memenuhi syarat "sebab yang diperbolehkan" yang menjadi syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi ;

Menimbang bahwa syarat adanya hal tertentu dan syarat sebab yang diperbolehkan merupakan syarat obyektif dalam perjanjian, dan perjanjian yang tidak memenuhi syarat obyektif maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum, yang artinya dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian;

Menimbang bahwa dari pertimbangan-pertimbangan diatas, oleh karena ternyata perjanjian jual beli tanah *a quo* sebagaimana termuat dalam bukti P-4 tidak memenuhi syarat obyektif, maka perjanjian jual beli tanah obyek sengketa dalam bukti P-4 telah batal demi hukum, sehingga bukti surat perjanjian jual beli tanah tanggal 2 Pebruari 1991 dalam bukti P-4 tidak mempunyai kekuatan hukum sama sekali ;

Menimbang bahwa oleh karena baik berdasarkan hukum adat maupun hukum perdata nasional, ternyata surat jual beli dalam bukti P-4 tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak pernah terjadi penyerahan hak milik

*halaman 12 dari 14 hal Putusan Perdata Nomor 223/PDT/2023/PT MTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(levering) yang sah dari Amaq Rabiah kepada Slamet Riady, maka status tanah obyek sengketa masih dimiliki oleh Amaq Rabiah hingga sekarang, dan oleh karena Amaq Rabiah telah meninggal dunia maka status kepemilikannya jatuh kepada ahli warisnya dan bukan menjadi hak milik Slamet Riady atau ahli warisnya, sehingga para Tergugat/Para Terbanding yang menguasai tanah obyek sengketa dan tidak menyerahkannya kepada para Penggugat/para Pemanding bukanlah merupakan perbuatan yang melawan hukum ;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, sekaligus mempertimbangkan seluruh alasan banding dalam memori banding Pemanding, maka tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang bahwa dengan demikian pendapat Hakim Tingkat Pertama yang menolak gugatan para Penggugat/para Pemanding sudah tepat dan benar menurut hukum ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Sbw tanggal 16 Nopember 2023 yang menolak gugatan Para Penggugat/para Pemanding beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Para Pemanding semula Para Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Pemanding semula Para Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar tanggal 16 Nopember 2023, Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Sbw , yang dimohonkan banding;
- Menghukum Para Pemanding semula Para Penggugat untuk membayar

halaman 13 dari 14 hal Putusan Perdata Nomor 223/PDT/2023/PT MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram pada hari Selasa, tanggal 23 Januari 2024 yang terdiri dari Abdul Kohar, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Dr.I Ketut Sudira, S.H., M.H., dan Timur Pradoko, S.H., M.H., masing - masing sebagai

Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 30 Januari 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Ni Ketut Padmasari Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sumbawa Besar pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Dr I Ketut Sudira, S.H., M.H.

Abdul Kohar, S.H., M.H.

Ttd.

Timur Pradoko, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd.

Ni Ketut Padmasari

Perincian biaya:

- 1. Meterai ..... Rp 10.000,00
- 2. Redaksi..... Rp 10.000,00
- 3. Biaya Proses ..... Rp 130.000,00
- 4. Jumlah ..... Rp 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

halaman 14 dari 14 hal Putusan Perdata Nomor 223/PDT/2023/PT MTR

**Disclaimer**

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