



PUTUSAN

Nomor 64/PDT/2022/PT MTR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam Peradilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

ASNA WATI, jenis kelamin perempuan, lahir di Bone tanggal 03 Maret 1985, agama Islam, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Dusun Samada RT010/RW004 Desa Soriutu, Kecamatan Manggelewa, Kabupaten Dompu, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Herman, S.H., dan Israil, S.H., Advokat dari Kantor Hukum RAM & Partners, beralamat di Jalan Caturwarga Nomor 13 Selaparang, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 5/SKK.P/RAM/MTR/2022 tertanggal 2 Maret 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu dengan nomor register 60/SKH/2022/PN.Dpu tanggal 8 Maret 2022; selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

MELAWAN

PUTU KARTIASA, jenis kelamin laki-laki, umur 52 Tahun, agama Hindu, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Jembatan Me'e, RT006/RW004, Desa Anamina, Kecamatan Manggelewa, Kabupaten Dompu, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kisman Pangeran, S.H., Advokat dari Kantor Hukum Kisman Pangeran, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan H. Abubakar Ahmad, Selaparang, Desa Matua, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 13/SKK.PDT/DPU/X.2021 tertanggal 13 Oktober 2021 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu dengan Nomor Register 173/SKH/2021/PN.Dpu tertanggal 13 Oktober 2021; Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut:

Halaman 1 dari 24 hal. Putusan Nomor 64/ PDT/2022/PT MTR



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Dompu Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Dpu tanggal 23 Februari 2022 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.150.000,00 (Dua Juta Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Dpu yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Dompu isinya menerangkan pada tanggal 8 Maret 2022 Kuasa Penggugat mengajukan permohonan banding terhadap perkaranya Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Dpu tanggal 23 Februari 2022;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Dompu telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat melalui Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding tertanggal 14 Maret 2022;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 23 Maret 2022 dan memori banding tersebut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Dompu telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat pada tanggal 23 Maret 2022;

Menimbang, bahwa memori banding Pembanding semula Penggugat pada pokoknya berisi sebagai berikut:

Bahwa Pembanding tidak sependapat (menolak) dengan pertimbangan hukum *yadex factie* yang pada pokoknya menyatakan mendefinisikan jual-beli sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah di perjanjikan dst.. Bahwa selanjutnya pertimbangan *yudex factie* terhadap perkara *a quo* sifat konsesnsual jual beli terjadi pada saat Tergugat, Penggugat dan Safri telah sepakat mengikatkan diri dalam jual beli tanah obyek sengketa yang dilanjutkan dirumah Penggugat dan menandatangani bukti T-1 tanpa adanya paksaan, kehilafan atau penipuan dari pihak manapun, selanjutnya disimpulkan oleh *judex facti*



atas penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat yang dipandang secara diam-diam Penggugat melepaskan haknya (*rechtsverwerking*) dst...

Bahwa dasar diajukan gugatan ini / adanya perkara a quo Pembanding tidak pernah mengalihkan, menjual atau turut menyetujui tanda tangan dalam kwitansi, Penggugat kaget adanya kwitansi / bukti T-1 dalam persidangan karena pembanding benar-benar tidak tahu apalagi manandatangani / turut menyetujui kwitansi bukti T-1, berdasarkan keterangan saksi Abraham Sujoko menjelaskan bukti T-1 merupakan tipu muslihat Tergugat adapun tanda tangan dalam kwitansi / bukti T-1 safri tahang adalah kesanggupan pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat kemudian tanda tangan Penggugat dalam kwitansi / bukti T-1 turut menyetujui adalah ditandatangani Tergugat sendiri di depan saksi.

Bahwa pembanding dalam perkara a quo dasar ajukan gugatan ini benar-benar alm. Safri Tahang maupun Penggugat/Pembanding tidak pernah menjual obyek sengketa baik langsung maupun tidak langsung, adapun Tergugat dalam penguasaan obyek sengketa milik Penggugat mempersiapkan sedemikian rupa kwitansi / bukti T-1 melemahkan gugatan Penggugat seolah-olah terjadi peralihan hak yang dijadikan dipertimbangan oleh Majelis Hakim perkara a quo, kandati demikian pertimbangan *yudex facti* bertentangan dengan hukum serta tidak memenuhi rasa keadilan:

1. Bahwa *yudex facti* lalai mempertimbangkan asas terang dan tunai:

Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim *yudex factie* dalam menetapkan dan mengadili sebuah perkara harus berdasarkan pertimbangan hukum yang tepat, dalam pertimbangan hukum *yudex factie* dalam memutus perkara a quo tidak mencerminkan asas terang dan tunai sebagaimana pertimbangan tidak lengkap, tumpang tindih, serta rancu yang pada pokoknya :

Menimbang, bahwa dari bukti surat T-1 dikuatkan dengan keterangan saksi Mariati dan saksi Ramli menjelaskan suatu peristiwa hukum bahwa Penggugat dan Safri memiliki hutang kepada Tergugat sejumlah Rp. 25.50.000.00,- (dua puluh lima juta lima puluh ribu rupiah) dimana untuk membayar hutang tergugat dengan Safri Tahang sepakat melakukan perjanjian jual beli atas tanah obyek sengketa yang disepakati seharga Rp. 40.000.000,00,- (empat puluh jutarupiah) dengan mengkonversikan hutang Safri kepada Tergugat sebagai bagian pembayaran, uang sejumlah Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) telah



diibayarkan oleh Tergugat secara tunai kepada Safri saat pertemuan di rumah Penggugat dan sisa sejumlah sejumlah Rp. 9.950.000,00,- (Sembilan juta Sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) dst..

Menimbang, bukti T-5 yang intinya telah dilunasi oleh H. Bacotang uang Rp Rp. 9.950.000,00,- (Sembilan juta Sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) dst..

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim berpendapat uang Rp. 9.950.000.00,- (sembilan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) atas surat pernyataan telah dilunasi oleh sdr. H. Bacotang sebaliknya jikapun terjadi jual beli sebagaimana pendapat Majelis Hakim terjadi pelunasan harus disertai penerimaan sertifikat (SHM) obyek sengketa, berdasarkan keterangan saksi Mariati Tergugat membeli ruko Penggugat uang muka Rp. 25.050.000.00,- (dua puluh lima juta lima puluh ribu rupiah) atas adanya hutang Pengugat kemudian akan dilunasi Rp. 9.950.00.00,- (semilan juta semilan ratus lima puluh ribu rupiah) pada saat penyerahan sertifikat (SHM). Dengan demikian terbantahkan adanya peralihan jual-beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dengan peristiwa hukum saling tumpang tindih, pertanyaannya dari peristiwa hukum di atas siapa yang melunasi atau siapa yang menerima uang pembayaran/pelunasan?. Cukup jelas dan terang keterangan dari saksi Mariati bahwa waktu itu tidak terlihat uang sebagai bentuk pembayaran baik uang tambahan atau uang pelunasan, pembanding bingung dalam pertimbangan *yudex factie* adanya uang Rp. 5.000.000,00,- (lima juta rupiah) yang di bayar tunai Tergugat, pertanyaannya kepada siapa uang itu diberikan ? kemudian kesaksian Ramli pada saat persidangan menjelaskan peristiwa hukum pada saat pembuatan kwitansi / bukti T-1 tidak tahu menahu penandatanganan kwitansi / tidak melihat Safri Tahang menandatangani kwitansi maupun Penggugat hanya disodorkan kwitansi untuk menandatangani sebagai saksi, namun keterangan tersebut tidak dicatat dalam keterangan saksi putusan perkara a quo tetapi pembanding mencatatnya secara jelas keterangan saksi Ramli maupun Mariati, pembanding menduga keterangan saksi yang mengutungkan Penggugat dihilangkan untuk melemahkan gugatan Penggugat perkara a quo.

Bahwa sangat jelas peristiwa hukum tersebut di atas sangat relevan terhadap Kitab Undang Hukum Perdata memberikan penjelasan mengenai asas terang. Pasal 1868 KUHPer menyebutkan bahwa: "suatu



akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana dibuatnya". Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Artinya bahwa penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan. Asas terang dan tunai merupakan suatu asas hukum dalam jual beli tanah yang tidak dapat diabaikan. Menurut Satjipto Rahardjo, pengertian asas hukum adalah: "Asas hukum adalah jantungnya peraturan hukum, karena asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum, bahwa peraturan-peraturan hukum itu pada akhirnya dapat dikembalikan kepada asas-asas tersebut. Di samping itu, asas hukum layak disebut sebagai alasan lahirnya peraturan hukum, atau merupakan *ratio legis* dari peraturan hukum. Dengan adanya asas hukum, maka hukum bukanlah sekedar kumpulan peraturan-peraturan, karena itu mengandung nilai-nilai dan tuntutan etis".

Bahwa berdasarkan fakta Majelis Hakim **tidak** cukup lengkap dalam pertimbangan didasarkan pada peristiwa-peristiwa tumpang tindih, rancu sehingga hal ini menjadi kontradiktif terhadap adanya putusan yang tidak menegakkan keadilan.

2. *Bahwa yudex facti* lalai mempertimbangan tidak sah jual beli obyek dalam hak tanggungan / jaminan PT. Bank NTB:

Bahwa seorang pembeli yang dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik adalah salah satunya dengan melakukan kehati-hatian. Mengenai kriteria pembeli yang melakukan kehati-hatian dijelaskan dalam angka 4 huruf B Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata SEMA 4/2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Kehati-hatian yang dimaksud adalah dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan seperti apakah penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya, apakah tanah/objek yang diperjualbelikan **tidak** dalam status disita maupun status jaminan dst...



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pembanding mengutip Rumusan Hukum Kamar Perdata SEMA No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, juga menjelaskan “bahwa pembelian tanah hak milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui kepala desa/lurah setempat) dan didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual-beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual-beli adalah milik penjual yang mana telah dibayar/dibeli secara tunai dan terang dihadapan/diketahui kepala Desa/lurah setempat adalah sah mengikat secara hukum”.

Bahwa pendapat *yudex factie* sangat bertentangan dengan Rumusan Hukum Kamar Perdata SEMA No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan secara hukum tanah yang belum bersertifikat ditegaskan harus jual-beli wajib mengetahui kepala desa/lurah, fakta hukum obyek sengketa a quo telah berdrtifikat (SHM) dimana dua aturan mendasar yang harus dipenuhi yaitu proses transaksi dan keabsahan dokumen sertifikat jual-beli tidak boleh dilakukan di bawah tangan. Semua prosedur transaksi harus dilakukan di hadapan Pejabat Negara atau yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Bahwa pendapat Majelis Hakim dalam pertimbangan putusan perkara a quo tidak bisa dibenarkan berkaitan dengan Tergugat telah memenuhi syarat peralihan hak atas obyek sengketa pada saat itu dalam jaminan / hak tanggungan sebagaimana bukti P-2 Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 256/2007 atas nama pemegang hak tanggungan PT. BANK NTB dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tertanggal 18 September 2007. Kemudian dilunasi oleh Penggugat berdasarkan bukti P-3 berita acara serah terima sertifikat SHM 6036 pihak yang menyerahkan Jumatil Aulia dan yang menerima Asnawati/Penggugat dan pihak yang mengetahui PT. BANK NTB. Kemudian juga peralihan tidak melibatkan unsure pemerintah desa/lurah sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku dan atau pejabat yang berwenang.

Bahwa jika diperhatikan peristiwa hukum dimana pihak Safri Tahang/Penggugat mengajukan kredit bank (hak tanggungan) setidak-

Halaman 6 dari 24 hal. Putusan Nomor 64/ PDT/2022/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

tidaknya ditahun 2007 / yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu Hak Tanggungan pada tanggal 10 Juli 2007 atau dicatat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 18 September 2007 kemudian pendapat *yudex factie* peristiwa peralihan hak kwitansi bukti T-1 pada tanggal 08 Desember 2007, dengan peristiwa hukum tersebut terdapat kejanggalaan peralihan hak dimana pihak Safri Tahang/Penggugat baru menjaminkan sertifikat pada PT. BANK NTB tentunya pembanding akan mendapat sanksi untuk itu jika menjual obyek hak tanggungan, hal demikian pula Penggugatlah bersama Safri Tahang yang melunasi sampai dengan diberikan sertifikat kepada Penggugat.

3. Bahwa saksi yang diajukan oleh Tergugat merupakan saksi yang tidak bersesuaian dimana *yudex facti* mempertimbangkan saksi Mariati dalam keterangannya tanggal 08 Desember tahun 2007 saudara Tergugat menjemput saksi meminta bantuan untuk membicarakan hutang Penggugat, kemudian hutang Penggugat dijadikan uang muka pembayaran obyek sengketa pada saat itu semua keluarga hadir dirumah Penggugat, saksi melihat kwitansi ditandatangani oleh Safri Tahang, H. Bacotang juga Ramli, sebaliknya keterangan saksi Ramli tidak pernah melihat Safri Tahang dan Penggugat menanda tangan langsung kwitansi / Bukti T-1 dan tidak tahu menahu pada saat menanda tangan kwitansi tersebut namun kesaksian tersebut tidak tercatat dalam isi putusan, Majelis hakim telah membuat kesimpulan peristiwa peralihan hak atas kesepakatan / menanda tangan Kwitansi dengan berdasarkan 1 (satu) saksi saja sebab satu saksi bukanlah saksi (**unus testis nulus testis**).

Bahwa Tergugat dalam hal mengajukan bukti T-1 / Kwitansi terbukti fakta persidangan beritikad buruk dimana Penggugat telah mengajukan bukti P-7 guna menjelaskan bukti T-1 ada yang ditambah seperti mencantumkan Nomor Sertifikat dan merevisi beberapa kata /kalimat sehingga diajukan perbandingan bukti P-7 adalah sama dengan bukti T-1 namun bukti T-1 ada yang ditambah. Tegas pembanding menolak/menyangkal bukti T-1 maupun bukti P-7 karena Penggugat/Pembanding sendiri tidak pernah menanda tangan kwitansi tersebut melainkan Tergugat sendiri meniru tanda tangan Penggugat sebagaimana keterangan saksi Abraham Sujoko, selain penolakan kwintasi bukti T-1 dan P-7 dibuat tidak dalam bentuk yang ditentukan undang-undang di hadapan pejabat umum yang berwenang pembuktiannya lemah dan belum sempurna, seagaimana Yurisprudensi

Halaman 7 dari 24 hal. Putusan Nomor 64/ PDT/2022/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)



Mahkamah Agung No. 775 K/Sip/1971, yang kaidah hukumnya menyatakan: "Surat jual beli tanah "di bawah tangan" yang diajukan dalam persidangan, kemudian disangkal oleh pihak lawan, dan tidak dikuatkan dengan alat bukti lainnya, maka surat jual beli tanah tersebut dinilai sebagai alat bukti yang lemah dan belum sempurna".

Bahwa berdasarkan keseluruhan alasan-alasan di atas selanjutnya Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Mataram cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding;
- Menerima alasan-alasan dari Pembanding seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Dompu No. 27/Pdt.G/2021/PN.Dpu tanggal 23 Februari 2022.

Dan Mengadili Sendiri:

- Megabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- Membebankan biaya perkara kepada Terbanding;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat mengajukan kontra memori banding tertanggal 28 Maret 2022 yang pada pokoknya berisi:

1. Bahwa setelah terbanding pelajari secara baik dan cermat seluruh amar pertimbangan hukum maupun amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu a quo, sudah sangat obyektif dan telah sesuai dengan seluruh ketentuan hukum perdata formil maupun materiil yang berlaku serta bersesuaian pula dengan jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang ada relevansinya dengan perkara a quo. Sehingga oleh sebab itu sangat tepat dan layak serta beralasan hukum memori banding dari Pembanding dikesampingkan adanya dan atau dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;
2. Bahwa setelah terbanding membaca dan mempelajari secara cermat memori banding dari pembanding, dapat disimpulkan bahwa alasan-alasan yang dikemukakan oleh pembanding sangat kabur dan tidak memiliki dasar hukum yang kuat, sehingga tampak dengan jelas memori banding tersebut sangat ambigu dan tidak tentu arah sehingga cenderung amburadul. Yang lebih miris lagi pembanding telah mengarang cerita bohong dalam memori bandingnya yaitu berusaha membuat fakta-fakta baru tanpa bukti yang sebenarnya sangat berbeda jauh dengan fakta-fakta persidangan yang sebenarnya. Sehingga dengan demikian terlihat dengan jelas konstruksi berpikir pembanding sangatlah kacau serta



argumentasi hukum yang dibangun juga sangat rapuh karena tidak mengacu pada hukum perdata formil ataupun materiil yang menjadi acuan dalam beracara di Pengadilan selama ini;

3. Bahwa menanggapi latar belakang utama yang menjadi alasan pembanding mengajukan upaya banding dalam perkara a quo, bisa terlihat/terbaca dari uraian awal pada halaman 3 (tiga) paragraph ke-2 yang pada pokoknya pembanding tidak sependapat atau keberatan dengan pertimbangan majelis hakim yang mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan dst... ;

Bahwa pernyataan pembanding yang menolak pertimbangan hukum majelis hakim sebagaimana dikutip diatas, adalah pernyataan penolakan yang beralasan hukum diabaikan ataupun ditolak adanya. Sebab, pernyataan menolak tersebut terlampaui subyektif dan tidak memiliki alasan hukum yang memadai. Pembanding pada paragraph tersebut hanya menyatakan menolak pertimbangan hukum majelis hakim tetapi tidak menguraikan apa yang menjadi dasar penolakannya.

Padahal menurut terbanding definisi jual beli yang dikemukakan oleh majelis hakim tersebut merupakan definisi jual beli berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1457 dan dalam proses penegakan hukum selama ini, Pasal tersebut selalu menjadi rujukan utama;

4. Bahwa demikian pula pernyataan penolakan pembanding terhadap pertimbangan hukum majelis hakim pada halaman 3-4 paragraf terakhir yang pada pokoknya membantah tidak pernah melakukan pengalihan, menjual atau turut menyetujui tanda tangan dalam kwitansi. Penggugat kaget adanya kwitansi/bukti T-1 dalam persidangan karena pembanding betul-betul tidak tahu apalagi menandatangani/turut menyetujui kwitansi/bukti T-1, berdasarkan kesaksian Abraham sujoko menjelaskan bukti T-1 merupakan tipu muslihat tergugat dst.....;

Bahwa pernyataan penolakan sebagaimana kutipan diatas, adalah merupakan pernyataan penolakan yang tidak berdasarkan fakta-fakta persidangan. Bahkan pernyataan tersebut cenderung mengabaikan ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata yang berbunyi *"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk*



pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata tersebut diatas, maka ketika pembanding menolak atau tidak mengakui adanya peristiwa jual beli tanah obyek sengketa antara mantan suami pembanding bernama SAFRI TAHANG dengan PUTU KARTIASA (terbanding) sesuai kwitansi (bukti surat T-1) yang juga turut disetujui oleh pembanding secara langsung, maka wajib secara hukum pembanding membuktikan depan persidangan kebenaran bantahannya tersebut ;

Bahwa ternyata untuk membuktikan kebenaran dalil bantahannya tersebut, pembanding hanya mengajukan 1 (satu) orang saksi bernama ABRAHAM SUJOKO. Setelah diperiksa depan persidangan, saksi ABRAHAM SUJOKO menerangkan tidak tahu menahu atas peristiwa jual beli tertanggal 8 Desember 2007 dan tidak kenal dengan bukti surat T-1 ketika diperlihatkan oleh majelis hakim ;

Bahwa adapun pernyataan atau kesaksian ABRAHAM SUJOKO yang menyatakan bukti surat T-1 adalah tipu muslihat tergugat/terbanding. Secara hukum pernyataan saksi ABRAHAM SUJOKO tersebut adalah PENDAPAT dan KESIMPULAN SEPIHAK dan SUBYEKTIF dari saksi ABRAHAM SUJOKO karena pada dasarnya saksi ABRAHAM SUJOKO tidak melihat, tidak mendengar dan tidak terlibat sama sekali ketika adanya peristiwa perjanjian jual beli tanah sengketa antara SAFRI TAHANG dengan PUTU KARTIASA. Dan menurut ketentuan Pasal 171 ayat (2) HIR/ pasal 308 ayat (2) RBG) seorang saksi dilarang membuat sebuah kesimpulan, mengemukakan pendapat, memperkirakan sendiri, apabila hal tersebut terjadi dalam sebuah kesaksian maka keterangannya harus dikesampingkan ;

Bahwa berdasarkan fakta persidangan demikian, maka dapat dinilai secara terang dan obyektif bahwa bantahan pembanding atas peristiwa jual beli berdasarkan kwitansi bukti surat T-1 ternyata tidak mampu dibuktikan kebenarannya. Justeru pihak terbanding yang mampu membuktikan kebenaran dalilnya yang mengatakan bahwa tanah obyek sengketa telah dibayar/dibeli oleh PUTU KARTIASA (terbanding) dari SAFRI TAHANG (penjual/suami pembanding) yang turut pula disetujui oleh pembanding secara langsung. *Bukti berdasarkan bukti surat T-1*



dan didukung oleh keterangan saksi RAMLI BIN BACOTANG dan saksi MARYATI ;

5. Bahwa menanggapi alasan banding pada:

1. Yang pada pokoknya menyatakan bahwa judex factie lalai mempertimbangkan azas terang dan tunai. Atas alasan tersebut, pembanding secara tegas menolak alasan banding dari pembanding dengan alasan sbb;

- Bahwa setelah dibaca secara cermat seluruh alasan/pertimbangan hukum majelis hakim yang telah menilai jual beli tanah sengketa antara SAFRI TAHANG dengan PUTU KARTIASA (tergugat) adalah sah menurut hukum dengan merujuk pada ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata Jo Pasal 1320 KUH Perdata adalah pertimbangan hukum yang tepat, karena hubungan hukum antara SAFRI TAHANG dengan PUTU KARTIASA adalah berasal dari adanya kesepakatan/perjanjian. Sehingga untuk menilai apakah suatu hubungan hukum yang berasal dari kesepakatan/perjanjian sah atau tidak wajib merujuk pada Pasal 1320 KUH Perdata;
- Bahwa terbanding tidak sependapat (keberatan) dengan pendapat pembanding yang hanya melihat sahnya jual beli tanah hanya dilihat dari aspek PP 24/1997 dan aspek hukum adat semata. Tetapi dalam prakteknya di Indonesia jual beli tanah dengan menggunakan ketentuan hukum perdata yaitu Pasal 1457 UH Perdata juga diakui keabsahannya, sepanjang dalam prakteknya syarat sahnya perjanjian menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata terpenuhi secara sempurna, karena pada dasarnya setiap perjanjian yang sah yang dibuat oleh para pihak yang berwenang (sah) secara otomatis berlaku azas *pacta sunt servanda* (Pasal 1338 KUHPdt);
- Bahwa selain dari pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatas, dalam tataran praktek, Mahkamah Agung RI melalui putusannya No. 126 K/Sip/1976, Tanggal 04 April 1978 memutuskan bahwa : *"Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti"*. Selain itu, menurut pendapat Boedi Harsono, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah,

Halaman 11 dari 24 hal. Putusan Nomor 64/ PDT/2022/PT MTR



jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya);

Berangkat dari ketentuan yurisprudensi dan pendapat ahli diatas, maka dapat disimpulkan bahwa jual beli antara SAFRI TAHANG (penjual/pemilik tanah berdasarkan SHM) dengan PUTU KARTIASA (pembeli) tetap sah menurut hukum karena memenuhi adanya pembeli, kemudian penjual adalah benar-benar pihak yang berwenang/berhak serta tanahnya pun nyata adanya;

- Bahwa sesuai dengan fakta persidangan, bahwa jual beli tanah sengketa dilakukan secara dibawah tangan (berupa kwitansi/bukti surat T-1) karena murni faktor keadaan, dimana pada saat perjanjian jual beli dilakukan, SHM tanah sengketa sedang atau sudah digadai (dijadikan barang jaminan hutang) pihak penjual/pemilik tanah in cassu SAFRI TAHANG. Sehingga untuk mempermudah proses jual beli tersebut disepakati bersama ; bukti jual beli dibuatkan dalam bentuk kwitansi terlebih dahulu yang ditanda tangani langsung oleh SAFRI TAHANG dan disetujui oleh penggugat (istri safri tahang) dihadapan para saksi-saksi. Dengan ketentuan setelah SHM ditebus atau diserahkan kembali oleh pihak Ban baru dibuatkan jual beli dihadapan PPAT yang bersifat otentik;
 - Bahwa sikap, pertimbangan hukum, dan keputusan majelis hakim yang lebih mengutamakan nilai hukum dan keadilan yang terkandung dalam yurisprudensi No. 126 K/Sip/1976, Tanggal 04 April 1978 dengan mengkomparasikan dengan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata Jo Pasal 1320 KUH Perdata Jo Pasal 1338 KUH Perdata, merupakan pertimbangan hukum yang tepat dan benar menurut nilai atau azas-azas kepatutan dan kepentingan umum sebab yurisprudensi lebih efektif dan tepat guna dalam mempertahankan rasa keadilan dan kepentingan umum;
 - Bahwa oleh sebab itu, seluruh alasan banding pada poin 1 mohon untuk dinyatakan ditolak menurut hukum;
2. Bahwa alasan banding pada poin juga beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak menurut hukum, dengan alasan sbb:



- Bahwa alasan utama pembanding pada poin 2 (dua) ini adalah menyoal kembali jual beli tanah sengketa antara SAFRI TAHANG (selaku suami pembanding) yang juga turut disetujui oleh pembanding dengan PUTU KARTIASA hanya dengan alasan pada saat perjanjian jual beli dilakukan kedudukan SHM tanah obyek jual beli sedang diagunkan di Bank;

Bahwa menurut pendapat terbanding, alasan banding dari pembanding tersebut tidak tepat dan tidak beralasan menurut hukum. Sebab, gugatan keberatan diajukan oleh pembanding/penggugat (yang turut menyetujui) perjanjian jual beli antara SAFRI TAHANG dengan PUTU KARTIASA setelah SHM No.6036/2004 dikembalikan oleh pihak Bank setelah seluruh cicilan kredit dilunasi;

Bahwa seharusnya menurut hukum, pihak pembanding selaku penggugat atau yang turut menyetujui jual beli tanah obyek sengketa pada saat itu secara patut dan beritikad baik menyerahkan SHM No.6036/2004 tersebut kepada terbanding selaku pembeli tanah yang beritikad baik, untuk selanjutnya dibuatkan perjanjian dimaksud dalam bentuk akta otentik dalam hal ini akta PPAT;

- Bahwa mencermati fakta-fakta persidangan dan termasuk pengakuan langsung pembanding depan persidangan serta bukti-bukti surat P1, P-2 dst, bahwa pada saat perjanjian jual beli dibuat kedudukan SHM tanah sengketa No.6036/2004 sedang dijadikan jaminan hutang SAFRI TAHANG dan pembanding/penggugat sendiri di Bank BPD NTB. Maka apabila pembanding memiliki itikad baik maka seharusnya pembanding tidak menjual tanah obyek sengketa kepada terbanding. Sehingga tidak tepat dan bijak dalam perkara a quo tiba-tiba pembanding menuduh terbanding tidak memiliki itikad baik karena membayar/membeli tanah yang SHM nya sedang dijadikan jamina hutang di Bank. Padahal LOGIKANYA apabila tanah obyek sengketa tidak dijual oleh pemiliknya yang berhak maka tidak akan terjadi perjanjian jual beli;
- Bahwa selain dari itu, berdasarkan fakta-fakta persidangan pula, bahwa pihak terbanding selaku pembeli mau melakukan perjanjian jual beli tanah sengketa pada saat itu karena adanya perjanjian

Halaman 13 dari 24 hal. Putusan Nomor 64/ PDT/2022/PT MTR



bahwa seluruh hutang-hutang SAFRI TAHANG dengan jaminan SHM No.6034/2004 akan dilunasi oleh pbanding dengan suaminya dan SHM dikembalikan oleh pihak Bank lalu akan dibuatkan perjanjian jual beli dibuat oleh dan dihadapan notaries/PPAT;

- Bahwa saat ini sikap hukum pihak pbanding selaku pihak yang turut menjualnya, seharusnya menyerahkan SHM No.6034/2004 kepada terbanding selaku pembeli tanah untuk dibuatkan akta jual beli secara otentik. Bukan justru menggugat dan mempersoalkan perjanjian jual beli yang sudah turut ditanda tangani oleh pbanding secara langsung dihadapan para saksi-saksi. Namun oleh karena sikap pbanding justru mengajukan gugatan maka dapat disimpulkan bahwa pbanding adalah penjual tanah yang tidak beritikad baik dan mengandung niat untuk menipu terbanding;
 - Bahwa oleh sebab itu, dengan mengedepankan aturan hukum, yurisprudensi, nilai kepatutan, keadilan berdasarkan kepentingan umum maka kepada terbanding/tergugat/pembeli tanah harus diberi perlindungan hukum yang maksimal sebagai pembeli yang beritikad baik;
3. Bahwa menanggapi alasan banding pada poin 3 yang mempersoalkan ketidaksesuaian keterangan saksi terbanding/tergugat yaitu antara keterangan saksi MARYATI dengan saksi RAMLI;
- Bahwa menurut terbanding/tergugat alasan banding yang menyatakan keterangan saksi-saksi terbanding/tergugat tidak bersesuaian adalah alasan yang penuh dengan kebohongan dan rekayasa. Sebab, sesuai dengan fakta persidangan bahwa saksi MARYATI dan saksi RAMLI adalah benar-benar saksi fakta yang menyaksikan proses pembicaraan dan turut tanda tangan dalam bukti surat T-1. Sehingga sudah barang tentu keterangan kedua saksi tersebut saling menguatkan satu dan lain juga saling bersesuaian;
 - Bahwa penilaian pihak pbanding terhadap keterangan saksi-saksi terbanding tersebut terlampau subyektif karena didorong oleh niat jahat dan ambisi untuk memenangkan perkara ini,



walaupun dengan cara merekayasa cerita dan menuduh sikap dan pertimbangan majelis hakim secara vulgar tanpa bukti yang valid;

- Bahwa pbanding juga pada alasan banding poin 3 telah mempersoalkan kembali tentang pertimbangan majelis hakim yang tidak mempertimbangkan keberadaan bukti surat P-7 berupa foto Copy diatas Foto copy tanpa mampu menunjukan bukti aslinya. Bahwa menurut pendapat terbanding bahwa ketika pbanding memaksakan diri menggunakan bukti surat P-7 untuk membantah dalil-dalil terbanding adalah sikap yang bodoh dan tidak faham aturan hukum yang berlaku;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata sudah memberikan pengaturan mengenai salinan/fotocopy dari sebuah surat/dokumen, yaitu:

"Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya";

- Bahwa demikian pula telah jelas dan tegas yurisprudensi MA RI mengatur *"Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti."* (Putusan MA No.: 3609 K/Pdt/1985);

4. Bahwa Pasal 1865 KUH Perdata member kewajiban yang seimbang kepada kedua belah pihak yang berpekara yaitu;

- Kepada penggugat in cassu pbanding diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;
- Demikian pula kepada tergugat in cassu terbanding diwajibkan pula membuktikan dalil-dalil bantahnya;

Berdasarkan hal demikian, maka dalam hal ini berdasarkan fakta-fakta persidangan yang ada, bahwa TERNYATA PEMBANDING/PENGGUGAT TIDAK MAMPU SAMA SEKALI MEMBUKTIKAN KEBENARAN DALIL-DALIL GUGATANNYA yaitu membuktikan kebenaran dalil gugatannya yang mengatakan bahwa TIDAK ADA JUAL BELI TANAH SENGKETA;

Sementara itu, terbanding/tergugat membantah bahwa TANAH SENGKETA TELAH DIJUAL OLEH SAFRI TAHANG (SUAMI



PEMBANDING) YANG SUDAH DISETUJUI OLEH PENGGUGAT secara langsung;

Bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahan tersebut terbanding telah mengajukan bukti surat T-1 dan 2 (dua) orang saksi fakta yang tanda tangan dalam kwitansi bukti T-1 yang dibawah sumpah menerangkan;

- Benar telah terjadi kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa antara PUTU KARTIASA selaku pembeli dengan SAFRI TAHANG alias SAFRI selaku penjual dan turut disetujui langsung oleh PENGGUGAT (ASNAWATI), yang dilakukan depan saksi NUR MARYATI dan saksi RAMLI BIN H. BACOTANG.
- Benar kesepakatan jual beli dilakukan pada tanggal 08 Desember 2007 bertempat di rumah penggugat sendiri, dengan harga jual sebesar Rp.40.000.000,- dan sudah lunas dibayar;
- Benar tanah dijual ketika SHMnya masih dijadikan jaminan hutang di Bank;
- Benar obyek yang dijual adalah berupa tanah dan ruko yang bertempat di Desa Soriutu Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu;
- Benar kesepakatan jual beli tersebut, baru dibuatkan dalam bentuk kwitansi tanda terima uang. Belum dibuatkan dalam bentuk surat jual beli karena SHM tanah masih dijadikan jaminan di Bank;
- Benar pada saat kesepakatan dan tanda tangan kwitansi jual beli, penggugat selaku istri penjual tidak pernah keberatan atau membantah;
- Benar setelah kesepakatan dibuat dan kwitansi ditanda tangani oleh suaminya dan penggugat, tanah dan ruko langsung dikuasai oleh pembeli;
- Benar penguasaan ruko oleh pembeli, berlangsung tanpa henti sampai saat ini;
- Benar ruko tersebut telah direnovasi total oleh pembeli atau berubah bentuk;
- Benar selama ini tidak ada keberatan dari penjual ataupun penggugat sebagai istri penjual;
- Benar selama ini pembeli selalu membayar pajak tanah dan ruko tersebut;



Bahwa berdasarkan fakta persidangan yang bersumber dari bukti surat T-1 dan keterangan saksi-saksi yang membenarkan keberadaan bukti surat T-1 dan ditambah lagi oleh keterangan saksi yang saling bersesuaian, maka dapat disimpulkan pihak terbanding/tergugat telah mampu membuktikan dalil-dalil bantahannya secara baik dan sempurna menurut hukum;

Sehingga alasan banding dari pembanding yang mengutip yurisprudensi No.775 K/Sip/1971 adalah tidak tepat dan tidak relevan dengan fakta persidangan yang ada. Sehingga alasan banding pada poin 3 (tiga) beralasan hukum untuk ditolak adanya;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, sebagai bentuk tanggapan atau bantahan atas Memori Banding pembanding, dengan ini terbanding memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Mataram sudi kiranya menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi:

1. Menolak permohonan Banding dari PEMBANDING untuk seluruhnya. Memperkuat Putusan pengadilan Negeri Dompu Nomor : 27/Pdt.G/2021/PN.DPU yang dimohonkan banding oleh PEMBANDING;
2. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada PEMBANDING.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada hari Rabu tanggal 17 Desember 2021 yang hasilnya sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan perkara perdata Pengadilan Negeri Dompu nomor 27/Pdt.G/2021/PN Dpu;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara tertanggal 28 Maret 2022 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Dompu dimana Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara banding sebelum dikirimkan ke Pengadilan Tinggi dan berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara tertanggal 23 Maret 2022 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Dompu telah memberi tahu kepada Terbanding semula Tergugat untuk memeriksa berkas perkara banding sebelum dikirimkan ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara

Halaman 17 dari 24 hal. Putusan Nomor 64/ PDT/2022/PT MTR



serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sengketa a quo antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat adalah mengenai kepemilikan obyek sengketa berupa tanah dengan bangunan di atasnya berupa rumah toko berlokasi di Dusun Samada, Desa Soriutu, Kecamatan Manggelewa, Kabupaten Dompu dengan luas dan batas-batas sebagaimana tersebut dalam surat gugatan Pembanding semula Penggugat tertanggal 29 September 2021 dan telah dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada hari Rabu tanggal 17 Desember 2021 dan dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mendalilkan obyek sengketa adalah miliknya sebagai peninggalan Safri Tahang almarhum suaminya sedangkan Terbanding semula Tergugat menyatakan obyek sengketa adalah miliknya karena membeli dari Safri suami Pembanding semula Penggugat pada sekitar bulan Desember 2007 dan diketahui oleh Pembanding semula Penggugat sendiri;

Menimbang, bahwa disamping membantah gugatan oleh Terbanding semula Tergugat juga diajukan tuntutan yaitu:

1. Agar obyek sengketa dinyatakan sebagai miliknya karena telah dibeli dari suami Penggugat dan Penggugat sendiri;
2. Agar jual beli yang telah dilakukan dinyatakan sah menurut hukum;
3. Agar perbuatan Tergugat menguasai dan menempati obyek sengketa dinyatakan sah menurut hukum;
4. Agar Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawaban dan tuntutan Terbanding semula Tergugat dalam menanggapi gugatan Pembanding semula Penggugat maka dapatlah dikatakan secara implisit Terbanding semula Tergugat telah mengajukan gugatan balik terhadap Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti kembali secara cermat berkas perkara yang dimohonkan banding terdiri dari Berita Acara Sidang, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Dompu Nomor 27 / Pdt.G / 2021 / PN Dpu tanggal 23 Pebruari 2022, memori banding dan kontra memori banding serta surat lain dalam perkara ini maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut ini;

DALAM KONPENSI



Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah yang berperkara maka dapat diketahui mengenai kronologis obyek yang menjadi sengketa antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat

- Bahwa selaku pihak yang semula menguasai tanah obyek sengketa adalah H. Irwan Ahmad dengan luas sekitar 46 M² kemudian yang bersangkutan memohon izin ke Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu untuk mendirikan kios dan permohonan izin tersebut dikabulkan dengan keluarnya Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu Nomor :006/IP/P/BPN-DP/1996 tanggal 6 Mei 1996 Tentang Pemberian Izin Peruntukan Tanah untuk Keperluan Pembangunan Kios (vide bukti T - 2);
- Bahwa H.Irwan Ahmad kemudian mensertipikatkan sebagian tanah yang dikuasanya ke Badan Pertanahan Nasional dan keluarlah Sertipikat Hak Milik Nomor 6036 tanggal 10 Januari 2004 atas nama H. Irwan Ahmad beberapa bulan setelahnya tanah dengan tanda bukti hak Sertipikat Hak Milik Nomor 6036 dijual kepada Safri Tahang berdasarkan Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan PPAT pada tanggal 28 Agustus 2004 (vide bukti P - 1);
- Bahwa selanjutnya oleh Safri Tahang tanah dengan tanda bukti hak Sertipikat Hak Milik Nomor 6036 dijadikan agunan di PT. Bank NTB berkedudukan di Mataram Kantor Cabang Pembantu Manggelewa sebagaimana tersebut dalam Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 256/2007 tanggal 10 Juli 2007 dan baru lunas tahun 2021 berdasarkan Berita Acara Serah Terima Sertipikat (vide bukti P – 2 dan P – 3);
- Bahwa ternyata pada waktu tanah dengan tanda bukti hak Sertipikat Hak Milik Nomor 6036 dijadikan agunan di PT. Bank NTB berkedudukan di Mataram Kantor Cabang Pembantu Manggelewa telah menjadi obyek ikatan jual beli antara Putu Kartiasa (Terbanding semula Tergugat) dengan Safri (suami dari Pembanding semula Penggugat) dengan harga Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 8 Desember 2007 dan telah dibayar oleh pembeli berdasarkan kwitansi tanda terima dengan klausul keterangan **uang muka rumah dan toko SHM Nomor 6036/2004** (vide bukti T - 1);
- Bahwa karena kesepakatan harga jual beli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6036 adalah Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) maka



akan dilunasi sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) pada bulan Desember 2007 sedangkan sisa selebihnya akan diselesaikan pada bulan Januari (vide bukti P - 7);

Menimbang, bahwa berdasarkan kronologis tentang obyek sengketa maka perlu untuk dipertimbangkan apakah obyek sengketa tersebut telah terjadi peralihan hak kepemilikan karena jual beli;

Menimbang, bahwa obyek sengketa adalah tanah yang sudah bersertipikat dan dalam keadaan sebagai agunan di bank karena itu menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan untuk dapat mengalihkan obyek sengketa harus melihat janji yang tertuang dalam pemberian hak tanggungan karena tanpa ada izin dari penerima hak tanggungan obyek sengketa tidak boleh dialihkan (vide pasal 11 ayat (2) sub huruf "g" Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan) dan janji dari pemberi hak tanggungan untuk melepaskan obyek sengketa haruslah ada persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan hal demikian jelas tercantum dalam pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan antara Safri Tahang selaku pemberi hak tanggungan dan PT. Bank NTB berkedudukan di Mataram Kantor Cabang Pembantu Manggelewa selaku penerima hak tanggungan (vide bukti P - 2);

Menimbang, bahwa disamping itu tidak adanya persetujuan tertulis dari pemberi hak tanggungan untuk mengalihkan obyek sengketa maka sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi hak tanggungan tidak akan diserahkan kepada pemberi hak tanggungan dengan demikian pemberi hak tanggungan in casu Safri Tahang (suami dari Pemanding semula Penggugat) tidak mungkin melakukan jual beli terhadap obyek sengketa dengan Putu Kartiasa (Terbanding semula Tergugat) karena tanpa adanya sertifikat asli hak atas tanah PPAT akan menolak membuat akta jual beli (vide pasal 39 ayat (1) sub huruf "a" PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa setelah segala sesuatunya dipertimbangkan secara seksama maka bukti T - 1 berupa kwitansi pembayaran uang muka rumah dan toko sertifikat SHM Nomor 6036/2004 bukan merupakan bukti jual beli obyek sengketa karena untuk melakukan jual beli obyek sengketa harus sesuai dan sah menurut peraturan perundangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menolak gugatan Pemanding semula Penggugat atas dasar pertimbangan hukum yang tidak tepat maka harus dibatalkan dan



Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri gugatan a quo;

Menimbang, bahwa dengan mengingat akan ketentuan pasal 189 ayat (2) RBg dimana hakim wajib memberikan putusan terhadap semua bagian dari tuntutan maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan segala tuntutan Pembanding semula Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan poin angka 2 agar dinyatakan Ruko obyek sengketa berdasarkan Sertipikat SHM Nomor 3035 atas nama Safri Tahang almarhum suami Penggugat dinyatakan sebagai milik Penggugat tuntutan tersebut dapat dikabulkan karena fakta dari pemeriksaan alat bukti obyek tersebut secara hukum belum terjadi;

Menimbang, bahwa tuntutan poin angka 3 agar dinyatakan Tergugat membuka toko di ruko milik Penggugat tanpa ijin Penggugat adalah melawan hukum dan dihukum untuk mengembalikan ruko obyek sengketa dengan suka rela dapat dikabulkan karena secara hukum belum terjadi jual beli obyek sengketa antara suami Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa tuntutan poin angka 4 agar dinyatakan surat-surat bukti yang diajukan Tergugat sehubungan dengan kepemilikan Tergugat terhadap obyek sengketa dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum ditolak karena tidak dirinci surat apa saja yang dimaksudkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa tuntutan poin angka 5 agar Tergugat dihukum untuk mengosongkan ruko obyek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dengan cara suka rela, aman dan bebas tanpa syarat dapat dikabulkan karena obyek sengketa adalah milik Safri Tahang almarhum suami dari Penggugat;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan poin angka 6 agar Tergugat dihukum membayar ganti rugi ditolak karena tidak ada perjanjian tentang hal itu yang mengikat Tergugat;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan poin angka 7 agar hakim menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada pihak kepolisian supaya diadili secara pidana tuntutan tersebut ditolak karena bukan kewenangan hakim memeriksa perkara perdata;

Menimbang, bahwa setelah dipertimbangkan maka gugatan Penggugat hanya dikabulkan sebagian dan ditolak untuk yang selebihnya;

DALAM REKONPENS



Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat Rekonpensi semula Tergugat Konpensi pada pokoknya adalah agar obyek sengketa dinyatakan sebagai miliknya berdasarkan jual beli antara Penggugat Rekonpensi semula Tergugat Konpensi sebagai pembeli dengan Safri suami dari Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi selaku penjual;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan maka hal-hal yang telah dipertimbangkan pada bagian konpensi haruslah dianggap telah termuat dan menjadi bagian tak terpisahkan sebagai pertimbangan hukum rekonpensi ini;

Menimbang, bahwa karena ternyata telah dipertimbangkan terdahulu obyek sengketa secara hukum belum beralih karena jual beli maka gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi semula Tergugat Konpensi haruslah ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa karena Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi adalah pihak yang kalah maka menurut pasal 192 ayat (1) Rbg kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara baik untuk tingkat pertama maupun tingkat banding;

Memperhatikan Undang - Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang - Undang Nomor 49 tahun 2009 Tentang Perubahan ke dua atas Undang - Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Rechtsreglement Buiten gewesten (Rbg) dan peraturan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Dompu Nomor 27 / Pdt.G / 2021 / PN Dpu tanggal 23 Pebruari 2022 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut Hukum Ruko yang terletak di Dusun Samada, Desa Soriutu, Kecamatan Manggelewa, Kabupaten Dompu yang menjadi Obyek sengketa dan dikuasai oleh Tergugat seluas $\pm 23m^2$ berdasarkan

Halaman 22 dari 24 hal. Putusan Nomor 64/ PDT/2022/PT MTR



Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3036 Atas nama Safri Tahang almarhum suami Penggugat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Ruko milik M Irwan Ahmad
- Timur berbatasan dengan Tanah Musolah pasar
- Selatan berbatasan dengan Ruko milik Haji Anton
- Barat berbatasan dengan Parit/Jalan Raya Lintas Sumbawa adalah merupakan Ruko milik Penggugat yang sah berdasarkan SHM nomor 3036 sesuai aturan Hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia;

3. Menyatakan menurut Hukum bahwa perbuatan Tergugat yang tanpa ijin membuka toko dagangan sembako di Ruko milik Penggugat yang sah adalah perbuatan melawan hukum maka sepatutnya Tergugat dihukum untuk mengembalikan Ruko Obyek Sengketa kepada Penggugat dengan sukarela;
4. Menghukum Tergugat supaya segera mengosongkan Ruko Obyek Sengketa dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dengan cara suka rela, aman bebas tanpa syarat;
5. Menolak gugatan untuk yang selebihnya;

DALAM REKONPENSİ

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ

- Menghukum Terbanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat pertama ditetapkan sejumlah **Rp 2.150.000,00 (Dua Juta Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah)** dan dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah **Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)**;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram pada hari hari **KAMIS ,tanggal 28 APRIL 2022** oleh kami **DJOKO SOETATMO, S.H.** selaku Ketua Majelis **SAPAWI,S.H.,M.H.** dan **I GEDE MAYUN,S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 64/PDT/2022/PT MTR tanggal 5 April 2022 dan putusan tersebut di ucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari



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

SELASA, tanggal 10 MEI 2022 oleh Ketua Majelis Hakim tersebut, dengan dihadiri para Hakim Anggota dan **YULI ZAENAH** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

t.t.d

t.t.d

SAPAWI, S.H., M.H.

DJOKO SOETATMO, S.H.

t.t.d

I GEDE MAYUN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

t.t.d

YULI ZAENAH

Rincian biaya perkara :

- Meterai : Rp 10.000,00
- Redaksi : Rp 10.000,00
- Biaya proses lainnya : Rp130.000,00 +

J u m l a h : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Mataram, 10 Mei 2022
Untuk Salinan Resmi
Panitera,

Abner Sirait, S.H., M.H.
NIP : 19651010 1993031008

Halaman 24 dari 24 hal. Putusan Nomor 64/ PDT/2022/PT MTR