



PUTUSAN

Nomor 79/PDT/2021/PT PAL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah, yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

Dita Tapparan Layuk, tempat lahir di Toraja pada tanggal 16 Juli 1981,

Jenis Kelamin Perempuan, Agama Kristen Warga Negara Indonesia beralamat di Tiroan, Kelurahan/ Desa Tiroan, Kecamatan Bittuang, Kabupaten Tana Toraja, Provinsi Sulawesi Selatan, Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Dalam Hal ini memberikan kuasa kepada Erik Ronaldo Alimun, S.H. dan Indra Dwianto, S.H. keduanya adalah Advokat pada Law Office Erik Ronaldo Alimun, S.H. dan Partner's yang beralamat di Jalan Tondano Nomor 002 Kelurahan Bungin Kecamatan Luwuk, Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 260/SKK-E&Partners/VIII/2021 tanggal 15 Agustus 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Luwuk di bawah Nomor W21/U3/206/HK.02/VIII/2021 tanggal 20 Agustus 2021;

Melawan

Aripin, Jenis Kelamin Laki-laki, pekerjaan wiraswasta Beralamat di Kilometer 6 Desa Sinorang, Kecamatan Batui Selatan, Kabupaten Banggai, Provinsi Sulawesi Tengah, Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat**;

Dalam Hal ini memberikan kuasa kepada Martono Djibrin, S.H. dan Hasdi Hayan, S.H. keduanya adalah Advokat pada Kantor Hukum Martono Djibrin, S.H. & Partners beralamat di Jalan Manggis Kompleks BTN Nusagriaya Blok N Nomor 4 Kelurahan Kilongan Permai Kecamatan Luwuk Utara Kabupaten Banggai Sulawesi Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 019/SK/KH-MD/VIII/2021 tanggal 24 Agustus 2021,

Halaman 1 dari 21 Putusan Nomor 79/PDT2021/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Luwuk di bawah Nomor
W21.U3/207/HK.02/VIII/2021 tanggal 25 Agustus 2021;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi
Tengah Nomor 79/PDT/2021/PT PAL tanggal 12 November 2021 tentang
Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara Pengadilan Negeri Luwuk Nomor
17/Pdt.G/2021/PN Lwk dan semua surat-surat yang berhubungan dengan
perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat semula Penggugat dengan surat
gugatan tanggal 17 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Luwuk pada tanggal 18 Februari 2021 dalam
register Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Lwk, telah mengajukan gugatan gugatan
sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki 2 (dua) bidang tanah dahulu masuk di
Wilayah administratif kecamatan Toili, sekarang berada di wilayah
administratif Kecamatan Moilong Desa Minahaki berdasarkan Surat
Penyerahan No: 593.3/03/Kecamatan. Toili/2006 dan Surat Penyerahan
Nomor: 593.3/04/Kec. Toili/ 2006;
2. Adapun batas-batas tanah dan luas yang tercantum dalam Surat
Penyerahan Tanah No: 593.3/03/Kec. Toili/ 2006 adalah sebagai berikut:
Sebelah Utara : Tanah Saudara Kusri/ Yatin;
Sebelah Timur : Tanah Saudara Suparto;
Sebelah Selatan : Tanah Dita Taparan Layuk;
Sebelah Barat : Tanah Saudara Sumani;
3. Adapun batas-batas tanah dan luas yang tercantum dalam Surat
Penyerahan Tanah No : 593.3/04/ Kec. Toili/2006 adalah sebagai berikut:
Sebelah Utara : Tanah Saudara Dita Taparan Layuk
Sebelah Timur : Tanah Saudara Matoyib;
Sebelah Selatan : Tanah Saudara Sri Lestari/Sumejo;
Sebelah Barat : Tanah Saudara Subarto;
4. Bahwa pada akhir tahun 2020, Penggugat mendapati sebagian dari 2
(dua) bidang tanah milik Penggugat telah ditanami padi oleh Tergugat;
5. Bahwa Penggugat telah berulang kali menegur Tergugat agar
menghentikan aktivitas pengolahan padi di tanah milik Penggugat, namun

Halaman 2 dari 21 Putusan Nomor 79/PDT2021/PT PAL

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

Tergugat tidak mengindahkannya, bahkan mengklaim atau mengaku bahwa 2 (dua) bidang tanah tersebut sebagai miliknya (milik Tergugat);

6. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah mengklaim atau mengaku-ngaku 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat sebagai miliknya dan juga menanami sebagian tanah milik Penggugat tersebut dengan menanami sebagian tanah milik Penggugat tersebut dengan menanami sebagian tanah milik Penggugat tersebut dengan mtanaman padi adalah suatu perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa atas perbuatan Tergugat sebagaimana yang diuraikan dalam posita poin 4 (empat), poin 5 (lima) dan poin 6 (enam) telah menimbulkan kerugian materiil terhadap Penggugat yaitu Penggugat tidak dapat mengolah atau terhalang untuk mengolah 2 (dua) bidang tanah tersebut, yang jika dikelola untuk ditanami padi dapat memperoleh keuntungan rata-rata 1 (satu) tahun 2 (dua) kali panen sejumlah Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah);

8. Bahwa atas perbuatan Tergugat sebagaimana yang diuraikan dalam Posita poin 4 (empat), poin 5 (lima) dan poin 6 (enam) telah menimbulkan kerugian Immaterial terhadap Penggugat yaitu kehilangan ketenangan jiwa dan pikiran, karena terus-terusan berpikir tentang masalah 2 (dua) bidang tanah yang telah diklaim atau dicaplok oleh Tergugat. Oleh karena itu Penggugat menuntut kerugian Immaterial sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), bahwa tuntutan ini didasarkan atas Yurisprudensi No: 610K/SIP/1968, yaitu: Meskipun tuntutan ganti kerugian jumlahnya dianggap tidak pantas sedang Penggugat mutlak menuntut sejumlah itu Hakim berwenang untuk menetapkan berapa sepantasnya harus dibayar, hal itu tidak melanggar pasal 178 ayat (3) HIR (ex aequo et bono);

9. Bahwa karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat maka dengan ini Penggugat mohon diletakkan Sita Jaminan atas 2 (dua) bidang tanah yaitu Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II;

10. Bahwa sudah berkali-kali diupayakan perdamaian mulai dari tingkat Dusun sampai tingkat Desa namun selalu gagal, maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Luwuk agar sudi kiranya memeriksa serta memutus sebagai berikut:

Primer

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dimohonkan;

Halaman 3 dari 21 Putusan Nomor 79/PDT2021/PT PAL

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

3. Menyatakan secara hukum bahwa tanah Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II adalah milik Penggugat;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat agar segera melakukan pengosongan atas 2 (dua) bidang tanah yaitu Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II dan kemudian menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan aman, sempurna tanpa syarat apapun, kalau perlu dengan bantuan polisi;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Immateriil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsider:

Mohon putusan yang seadil-adilnya apabil Ketua Pengadilan Negeri Luwuk q.q Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain;

Memperhatikan dan mengutip segala yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Luwuk Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Lwk tanggal 12 Agustus 2021 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

1. Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat Dalam Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

1. Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp6.770.000,00 (enam juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Membaca, Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor. 17/Pdt.G/2021/PN Lwk tanggal 20 Agustus 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Luwuk yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Lwk tanggal 12 Agustus 2021, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 24 Agustus 2021;

Halaman 4 dari 21 Putusan Nomor 79/PDT2021/PT PAL

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

Membaca Memori Banding tertanggal 25 September 2021 dari Kuasa Pembanding semula Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Luwuk pada tanggal 22 Oktober 2021, memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 25 Oktober 2021;

Membaca Kontra Memori Banding tertanggal 27 Oktober 2021 dari Kuasa Terbanding semula Tergugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Luwuk pada tanggal 27 Oktober 2021 kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 27 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara masing-masing tanggal 15 September 2021, kesempatan memeriksa berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang telah ditentukan oleh Undang-undang oleh, karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa pembanding sangat keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Luwuk dalam perkara tersebut, yang diputuskan pada tanggal 10 Agustus 2021 kemudian dibacakan pada persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis Tanggal 12 Agustus 2021, putusan mana mencerminkan kurangnya pertimbangan dan kekeliruan;

2. Bahwa amar putusannya sebagai berikut :

Dalam konvensi

Dalam eksepsi;

- Menolak eksepsi tergugat untuk seluruhnya dalam pokok perkara
- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya dalam rekonvensi
- Menolak gugatan rekonvensi dari penggugat dalam rekonvensi/tergugat dalam konvensi untuk seluruhnya;

Dalam konvensi dan rekonvensi

Halaman 5 dari 21 Putusan Nomor 79/PDT2021/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum penggugat dalam konvensi/tergugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.6.770.000 (Enam Juta Tujuh Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah)

3. Bahwa Pembanding sepakat dengan pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 31-32, yang kami kutip seutuhnya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, oleh karena objek sengketa I dan objek sengketa II dijual kepada tergugat oleh BAHARUDIN BARRUNG LA YUK, sementara menurut Majelis Hakim orang yang berhak menjual tanah objek sengketa I dan objek sengketa II pada tahun 1991 adalah Wali dari DITA TAPARAN LAYUK/Penggugat dan dengan izin Pengadilan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa penjualan objek sengketa I dan objek sengketa II tersebut dilakukan secara tidak sah karena dilakukan oleh orang yang tidak berhak dan oleh karenanya BAHARUDIN BARRUNG LAYUK telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual objek sengketa I dan objek sengketa II kepada tergugat;

Tanggapan Pembanding :

- Bahwa walaupun Pembanding sepakat dengan pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 31-32, namun Pembanding menilai majelis hakim kurang pertimbangan, dengan tidak mempertimbangkan lebih lanjut bahwa konsekuensi akibat penjualan tanah objek sengketa I dan II oleh BAHARUDIN BARRUNG LAYUK kepada ARI PIN (Terbanding) yang tidak sah dan melawan hukum seharusnya membawa konsekuensi transaksi jual beli tersebut adalah batal demi hukum, bahwa konsekuensi batal demi hukum tidak tercantum dalam pertimbangan majelis hakim. Bahwa akibat suatu transaksi jual beli tanah yang batal demi hukum, maka harus dikembalikan kepada keadaan semula, dimana pembeli *in casu* Terbanding dapat menuntut pengembalian uang kepada BAHARUDIN BARRUNG LAYUK atau kepada ahli warisnya;
- Bahwa dalam kompilasi abstrak Putusan Mahkamah Agung tentang hukum tanah oleh ALI BOEDIARTO, penerbit ikatan hakim Indonesia, halaman 78, catatan, yang pada pokoknya menerangkan : "*karena tanah sengketa terbukti bukan milik penjual, maka transaksi jual beli tanah ini adalah batal demi hukum dan tanah tersebut harus dikembalikan oleh pembeli (tergugat asal I) kepada pihak pemiliknya (Penggugat) tanpa adanya ganti rugi lagi "* ;

Halaman 6 dari 21 Putusan Nomor 79/PDT2021/PT PAL

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)



4. Bahwa Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim halaman 34, yang kami kutip sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat adalah pembeli beritikad baik, maka tergugat haruslah dilindungi oleh hukum dan terhadapnya tidak dapat dibebankan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh BAHARUDIN BARRUNG LAYUK terhadap Johanis Tapparan Layuk cq Ahli warisnya, serta Tergugat tidak dapat dinyatakan sebagai seseorang yang telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat adalah pembeli beritikad baik, maka Majelis Hakim harus menyatakan bahwa Tergugat adalah pemilik sah dari:

1. Objek sengketa I, berupa tanah seluas $\pm 20.000.M^2$ (dua puluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan :
Tanah Sdr. Yatin dan sdr Kasri
- Timur berbatasan dengan :
Tanah Saudara Suparto;
- Selatan berbatasan dengan :
Tanah sd.r Bahaarudinbarung layuk;
- Barat berbatasan dengan : Tanah Saudara Sumani;

2. Objek sengketa I, berupa tanah seluas $\pm 20.000.M^2$ (dua puluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan :
Rawa kali Olas
- Timur berbatasan dengan :
Tanah Sdr. Muspida;
- Selatan berbatasan dengan :
Tanah sdr. Balisa;
- Barat berbatasan dengan : Tanah Sdr. Aming;

Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 47/kec.Batui/1991 tertanggal 7 Oktober 1991(vide bukti T.3)

Tanggapan

- Bahwa pengertian " pihak pembeli yang beritikad baik dilindungi berarti, bahwa dalam hal pembatalan suatu perjanjian jual beli pihak pembeli, bagaimanapun setidaknya-tidaknya akan menerima kembali



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang pembeliannya, (vide : Yurisprudensi hukum agrarian indonesia, Jilid I, pengarang CHIDIR ALI, S.H., penerbit ARAMCO Bandung);

- Bahwa Pembanding keberatan dengan pertimbangan majelis hakim, karena menurut Pembanding tidak ada hubungan logis antara pembeli yang beritikad baik dan penetapannya sebagai pemilik sah dari obyek sengketa I dan II, sementara sudah jelas-jelas transaksi jual beli antara BAHARUDDIN BARRUNG LAYUK dengan ARIPIIN (TERBANDING) adalah batal demi hukum.

5. Bahwa mengenai apakah Terbanding adalah pembeli yang beritikad baik, sebetulnya tidak perlu mendapatkan pertimbangan karena perbuatannya sejak semula sudah batal, namun Pembanding perlu mengemukakan pendapat mengenai itikad baik Terbanding, sebagai berikut:

bahwa dalam halaman 33, majelis hakim dalam pertimbangannya menyebutkan : *"Menimbang, bahwa oleh karena asumsi atau perkiraan dari tergugat tersebut didasarkan pada suatu surat dari Pemerintah setempat yakni Kepala Desa Minahaki, Majelis Hakim berpendapat bahwa asumsi atau perkiraan Tergugat bahwa objek sengketa I dan objek sengketa II ads/ah milik dari BAHARUDIN BARRUNG LAYUK adalah asumsi atau perkiraan yang memiliki legitimasi hukum, sehingga dalam hal ini perkiraan atau asumsi dari Tergugat tersebut dibenarkan oleh hukum.*

Bantahan:

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim keliru, bahwa sebelum adanya surat keterangan tanggal 6 september 1991 (bukti T 2 / satu rangkap dengan akta jual beli no. 46) dan surat keterangan tanggal 19 september 1991 (bukti T 3 / satu rangkap dengan akta jual beli no. 47), telah ada transaksi penyerahan uang antara ARIPIIN (Terbanding) dengan BAHARUDDIN BARRUNG LAYUK pada tanggal 25 April 1991 dan 29 Juni 1991 dengan bukti kwitansi pembayaran (bukti T4 dan T5), hal ini berarti tidak benar bahwa asumsi atau perkiraan tergugat / terbanding dimulai dari ketika Terbanding melihat kedua keterangan surat tersebut. Jikalau benar, Tergugat berasumsi tanah itu adalah milik BAHARUDDIN BARRUNG LAYUK setelah melihat Surat keterangan tertanggal 6 september 1991 dan surat keterangan tertanggal 19 september 1991, mengapa telah ada penyerahan uang pada tanggal 25 april 1991 dan 29 juni 1991 ? ;
- Apakah pada tanggal 25 april 1991 dan 29 juni 1991, BAHARUDDIN BARRUNG LAYUK telah memiliki *rechttitel* (alas hak), baik

Halaman 8 dari 21 Putusan Nomor 79/PDT2021/PT PAL

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)

Halaman 8



itu berupa bukti pajak bumi bangunan (verponding Indonesia), girik, letter c atau pembuktian hak-hak lama ?. bahwa faktanya BAHARUDDIN BARRUNG LAYUK baru memiliki surat keterangan yang dianggap sebagai alas hak, setelah 3 (tiga) bulan dari transaksi penyerahan uang tanggal 29 Juni 1991. Apakah hal ini tidak mengundang pertanyaan, bahwa Terbanding ketika melakukan Transaksi jual beli tanah dengan BAHARUDDIN BARRUNG LAYUK pada tanggal 25 April 1991 dan 29 Juni 1991 tidak meneliti benar-benar apakah penjual memiliki alas hak?. Bahwa menurut YURISPRUDENSI MARI No. 1816K/Pdt/1989, yaitu :mewajibkan pembeli untuk bertindak responsif dalam meneliti fakta materil terkait pembelian yang dilakukannya.

- Bahwa kesimpulannya, Terbanding bukanlah pembeli yang beritikad baik sehingga tidak layak mendapatkan perlindungan hukum.

6. Bahwa Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim halaman 33, yang kami kutip sebagai berikut :

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan, dalam melakukan penjualan objek sengketa I dan objek sengketa II, ternyata telah secara jelas disebutkan ha/ mengenai harga barang objek sengketa I dan objek sengketa II, yakni masing-masing seharga Rp. 600.000.00 (enam ratus ribu rupiah) dan terdapat bukti pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat kepada BAHARUDIN BARRUNG LAYUK (vide bukti T.4 dan bukti T.5), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli objek sengketa I dan objek sengketa II antara BAHARUDIN BARRUNG LA YUK dan Tergugat telah memenuhi asas tunai;

Bantahan:

- Bahwa yang di maksud dengan " Tunai " adalah kontan tidak dicicil, bahwa majelis hakim keliru dan tidak cermat dalam pertimbangannya, bahwa dari fakta dan bukti-bukti, ternyata ada 2 (dua) kali transaksi untuk pembelian kedua obyek sengketa , yaitu :
 1. Pada tanggal 25 april 1991 dan 29 juni 1991 (transaksi pertama) dengan bukti T 4 dan TS berupa kuitansi ;
 2. Pada tanggal 7 oktober 1991 (transaksi kedua). Bahwa transaksi kedua sebagaimana yang dijelaskan dalam isi akta (akta no 46 dan 47) pada poin (b) halaman 2 masing-masing akta, menyebutkan : "*pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi). "

3. Bahwa berdasarkan uraian poin diatas, maka transaksi jual beli tanah antara TERBANDING dengan BAHARUDDIN BARRUNG LAYUK tidak memenuhi asas tunai.

7. Bahwa Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim halaman 34, yang kami kutip sebagai berikut :

"Menimbang, oleh karena Tergugat telah menguasai fisik tanah objek tanah sengketa I dsn tanah objek sengketa II secara terus menerus maka majelis hakim berpendapat bahwa jual beli atas obyek sengketa I dan objek sengketa II antara BAHARUDIN BARRUNG LAYUK dan Tergugat Telah memenuhi asas riil"

Bantahan:

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim ini sangat aneh, karena asas riil sebagaimana dijelaskan sendiri oleh Majelis Hakim dalam halaman 29, adalah dengan bahasa sederhana adalah " ada barang ada uang". Lanjut, dalam pertimbangannya, bahwa asas tunai dan riil menyebabkan pemenuhan hak dan kewajiban dari pihak pembeli dan penjual dilakukan secara bersamaan pada waktu tertentu, dimana pembeli mendapatkan tanah yang dibeli serta menyerahkan harganya dan pada saat yang bersamaan penjual menerima uang harga tanah tersebut dan menyerahkan tanah tersebut kepada pembeli ;
- Bahwa PEMBANDING mempertanyakan apa hubungan logis antara penguasaan fisik tanah obyek sengketa I dan II oleh TERBANDING secara terus menerus dengan pemenuhan asas jual beli tanah yaitu asas riil ?

8. Bahwa Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim halaman 33, yang kami kutip sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa oleh karena jual beli obyek sengketa I dan obyek sengketa II antara BAHARUDDIN BARRUNG LAYUK dan Tergugat dilakukan di hadapan PPAT, maka jual beli objek sengketa I dan objek sengketa II antara BAHARUDIN BARRUNG LAYUK dsn Tergugat telah memenuhi asas terang."

Bantahan:

- Bahwa walaupun tidak berlaku surut, minimal SEMA nomor 4 tahun 2016 bisa di jadikan acuan dalam pertimbangan, bahwa menurut SEMA tersebut bahwa pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum

Halaman 10 dari 21 Putusan Nomor 79/PDT2021/PT PAL

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)



terdaftar dilaksanakan menurut hukum adat secara tunai dan terang. Adapun asas" terang adalah di hadapan kepala desa / lurah setempat ;

- Bahwa jual-beli antara TERBANDING dengan BAHARUDIN BARRUNG LAYUK terhadap obyek sengketa I dan obyek sengketa II di hadapan PPAT (camat batui) tidak sesuai dengan ketentuan hukum adat, oleh karena itu patut dinyatakan tidak memenuhi asas " terang " .

9. Bahwa dari poin 6, 7, 8, dapat disimpulkan bahwa jual beli antara TERBANDING dengan BAHARUDDIN BARRUNG LAYUK tidak memenuhi syarat-syarat hukum adat. Bahwa sesuai dengan *landmark decition*, Putusan PT. Bandung No. 41/1970/ Perd/PTB, tanggal 29-1-1971, bahwa jual -beli yang tidak memenuhi syarat-syarat hukum adat dalah batal sehingga keadaan harus dikembalikan dalam keadaan semula.

10. Bahwa Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim halaman 33-34, yang kami kutip sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan, bahwa Tergugat telah menguasai fisik tanah objek sengketa I dan objek sengketa II dari tahun 1991 hingga tahun 2020 (vide pengakuan dari Penggugat dan Tergugat), maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah secara terus menerus menguasai tanah objek sengketa I dan objek sengketa II selama kurang lebih 29 tahun sampai dengan gugatan ini diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Luwuk;

Bantahan:

- Bahwa dari catatan keterangan saksi PEMBANDING maupun surat gugatan, replik tidak ada pengakuan sebagaimana yang di maksud dalam pertimbangan majelis hakim tersebut, sehingga Pembanding mempertanyakan darimana majelis hakim menyatakan demikian ? ;
- Bahwa TERBANDING tidak pernah menguasai obyek fisik tanah sengketa I dan II, hal ini secara tidak langsung diakui sendiri oleh TERBANDING dalam eksepsi dan jawaban Tergugat, yang mana TERBANDING menyatakan belum menggarap atau menanami tanaman di lokasi sengketa;
- Bahwa menurut keterangan saksi PEMBANDING yaitu EKO CHRISMANTO, bahwa TERBANDING baru dikenal di desa minahaki setelah ada program prona tahun 2017, dimana TERBANDING ketemu dengan Saksi dengan maksud meminta rekomendasi agar tanah obyek sengketa dapat disertifikasi oleh BPN;



11. Bahwa TERBANDING mengetahui bahwa tanah yang di jual oleh BAHARUDIN BARUNG LAYUK adalah bukan tanahnya melainkan tanah milik JOHAN IS TAPPARAN LAYUK, hal ini disimpulkan dari peristiwa secara tidak langsung, yaitu:

- Bahwa TERBANDING mengetahui peristiwa detail latar belakang penjualan tanah (bukti P 7, fotokopi klarifikasi tanah oleh kepala desa minahaki beserta notulen mediasi antara Dita Tapparan Layuk dan Aripin tertanggal 1 Februari 2021);
- TERBANDING mengetahui, bahwa BAHARUDIN BARRUNG LAYUK sebelum menjual, sempat berkoordinasi dengan keluarga di tana toraja;
- Bahwa oleh karena itu tidak benar pertimbangan majelis hakim dalam halaman 34 paragraf 3, yaitu : "*majelis hakim berpendapat bahwa tergugat adalah pembeli yang jujur yang tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang*".

Berdasarkan uraian- uraian diatas, mohon Yang mulia Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah di Palu, melalui majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memutus amar sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat ;
2. Membatalkan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN.Lwk, tertanggal 12 Agustus 2021,

Dengan mengadili sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dimohonkan;
3. Menyatakan secara hukum bahwa tanah Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II adalah milik Pembanding;
4. Menyatakan Terbanding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Terbanding agar segera melakukan pengosongan atas 2 (dua) bidang tanah yaitu Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II dan kemudian menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan aman, sempurna tanpa syarat apapun, kalau perlu dengan bantuan polisi;
6. Menghukum Terbanding untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp.12.000.000,- {dua belas juta rupiah};
7. Menghukum Terbanding untuk membayar kerugian Immateriil sebesar Rp.100.000.000,- {seratus juta rupiah};
8. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara.



3. Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat mengajukan bantahan dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Tanggapan Terbanding atas Banding Pembanding pada poin 1 (satu) adalah bahwa menurut Terbanding putusan Pengadilan Negeri Luwuk dalam perkara tersebut adalah sudah tepat;

2. Tanggapan Terbanding atas Banding Pembanding pada poin 2 (dua) bahwa Terbanding pada intinya tetap pada hasil Putusan Pengadilan Negeri Luwuk Nomor : 17/Pdt.G/2021/PN Lwk tertanggal 12 Agustus 2021.

3. Tanggapan Terbanding atas Banding Pembanding pada poin 3 (tiga) bahwa jelas Pembanding mengakui sepakat dengan pertimbangan Majelis Hakim, dengan jelas dikatakan bahwa setelah meninggalnya Johanis Tapparan Layuk dan istrinya yang bernama Dina Battola, maka tentunya harta peninggalan dari Johanis Tapparan Layuk dan istrinya jatuh kepada ahli warisnya, yakni anak mereka yang bernama Dita Tapparan Layuk, oleh karenanya penjualan atas objek sengketa I dan objek sengketa II hanya akan sah apabila dilakukan oleh Dita Tapparan Layuk selaku ahli warisnya. "Namun oleh karena pada tahun 1991 Dita Tapparan layuk/Penggugat masih belum dewasa maka penjualan atas objek sengketa I dan objek sengketa II hanya akan sah apabila dilakukan oleh wali dari Dita Tapparan Layuk/Penggugat dan dengan izin dari Pengadilan (vide Pasal 48 jo Pasal 50 ayat (1) jjs Pasal 51 ayat (5) UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan).

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, ternyata alasan Baharudin Barung Layuk yang pada waktu itu adalah wali dari Dita Tapparan Layuk menjual tanah milik Johanis Tapparan Layuk adalah untuk mendapatkan dana untuk memperbaiki kuburan dari Johanis Tapparan Layuk yang mengalami amblas;

4. Tanggapan Terbanding atas Banding Pembanding pada poin 4 (empat) adalah sangat jelas bahwa oleh karena Tergugat adalah pembeli beritikad baik, maka Tergugat harus dilindungi oleh hukum dan terhadapnya tidak dapat dibebankan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Baharudin Barung Layuk terhadap Johanis Tapparan Layuk cq ahli warisnya, serta Tergugat tidak dapat dinyatakan sebagai seseorang yang telah melakukan perbuatan melawan hukum;



Bahwa oleh karena Tergugat adalah pembeli beritikad baik, maka Majelis Hakim harus menyatakan bahwa Tergugat adalah pemilik yang sah dari objek sengketa I dan objek sengketa II sesuai dengan akta jual beli tahun 1991;

- Bahwa Banding Pembanding pada poin 4 (empat) garis datar pertama adalah penempatan referensi yang keliru dan tidak berkesesuaian dengan perkara aquo, karena dalam referensi tersebut termuat "bahwa dalam hal pembatala suatu perjanjian jual beli" padahal dalam jual beli antara Terbanding dan Pembanding yang pada tahun 1991 adalah sah, dilakukan oleh Baharudin Barung Layuk selaku wali dari Dita Tapparan Layuk karena pada saat itu Pembanding belum dewasa, hal ini berkesesuaian dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa: 1. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). 2. Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.

- Kemudian Banding Pembanding pada poin 4 (empat) garis datar kedua dikatakan "karena menurut Pembanding tidak ada hubungan logis antara pembeli yang beritikad baik dan penetapannya sebagai pemilik sah dari obyek sengketa I dan obyek sengketa II" adalah karena Terbanding adalah pembeli yang sah sesuai dengan akta jual beli atas objek sengketa I dan objek sengketa II pada tahun 1991, hal ini berkesesuaian dengan doktrin dan juga yurisprudensi asas di dalam hukum adat yang berlaku dalam hukum jual beli atas tanah, yakni :

1. Bersifat Tunai, bahwa yang dimaksud dengan tunai dalam hal ini adalah perjanjian jual beli atas tanah baru dikatakan ada apabila telah dilakukan pembayaran secara lunas terhadap harga tanah yang menjadi objek jual beli;
2. Bersifat Riil, bahwa asas tunai dan riil ini menyebabkan pemenuhan hak dan kewajiban dari pihak pembeli dan penjual dilakukan secara bersamaan pada suatu waktu tertentu, dimana pembeli mendapatkan tanah yang di beli serta menyerahkan harganya dan pada saat yang bersamaan penjual menerima uang harga tanah tersebut dan menyerahkan tanah tersebut kepada pembeli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bersifat Terang, bahwa haruslah jelas mengenai tanah yang menjadi objek jual belinya, yang meliputi lokasi, luas, dan batas tanah. Harus jelas mengenai berapa harga tanah tersebut dijual;

5. Tanggapan Terbanding atas Banding Pembanding pada poin 5 (lima) garis datar pertama bahwa pertimbangan Majelis Hakim telah sesuai, jual beli antara Terbanding dari wali dari Dita Tapparan Layuk atas nama Baharudin Barung Layuk yang pada saat itu Pembanding masih belum dewasa, proses jual beli telah sesuai dengan yang diperjanjikan dimana dalam proses jual beli antara penjual dan pembeli bersepakat saling membayar kemudian membuat bukti transaksi/ kwitansi untuk selanjutnya dibuatkan akta jual beli;

Kemudian tanggapan Terbanding atas Banding Pembanding pada poin 5 (lima) garis datar kedua adalah sangat tidak berdasar karena proses jual beli tanah adalah kesepakatan ketika terjadi transaksi setelah menyerahkan uang yg dibuktikan dengan kwitansi, kemudian berlanjut untuk membuat akta jual beli, hal ini berkesesuaian dengan Pasal 1320 KUHPdata yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian, adanya hal tertentu, dan terdapat suatu sebab yang diperkenankan;

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012. Di dalam butir ke- IX dirumuskan bahwa: 1. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah);

6. Tanggapan Terbanding atas banding Pembanding pada poin 6 (enam) adalah bahwa apa yang dikatakan oleh Pembanding adalah keliru karena memang telah terjadi dua kali transaksi, transaksi pertama pada tanggal 25 April tahun 1991 sesuai dengan bukti kwitansi dengan akta jual beli Nomor : 593.2/51/X/1991, kemudian transaksi kedua tanggal 29 Juni tahun 1991 dengan akta jual beli Nomor 593.2/52/X/1991;

7. Tanggapan Terbanding atas Banding Pembanding pada poin 7 (tujuh) dikatakan apa hubungan logis antara penguasaan fisik tanah objek sengketa I dan II oleh Terbanding secara terus menerus dengan pemenuhan asas jual beli tanah yaitu asas riil?? Bahwa terbanding membeli lokasi dari Baharudin Barung Layuk selaku Wali dari Dita Tapparan Layuk/Pembanding yang pada waktu itu belum dewasa, saat ini lokasi objek sengketa I dan objek sengketa II dikuasai dan digarap oleh Terbanding 30 tahun lamanya meski belum digarap semua dan pada waktu terjadi jual beli

Halaman 15 dari 21 Putusan Nomor 79/PDT2021/PT PAL

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)



tahun 1991 tidak pernah ada sengketa yang terjadi, jelas antara Baharudin Barung Layuk selaku wali dari Pembanding Dita Tapparan Layuk telah menjual objek sengketa I dan objek sengketa II kepada Terbanding, hal ini berkesesuaian dengan Pasal 1457 KUHPerdara merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati;

8. Tanggapan Terbanding atas Banding Pembanding pada poin 8 (delapan) adalah apa yang dikatakan oleh Pembanding keliru, karena dalam akta jual beli tahun 1991 atas objek I dan objek II sangat jelas terjadi jual beli yang disaksikan oleh Kepala Desa yang pada waktu itu dijabat oleh Suaeb M. Karau dan disaksikan oleh saksi masyarakat Desa Minahaki; Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan, ternyata jual beli objek sengketa I dan objek sengketa II dilakukan oleh Baharudin Barung Layuk dan Tergugat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang pada waktu itu dijabat oleh Drs. MG. ABD. Karim sehingga terbitlah Akta Jual Beli No. 46/Kec. Batui/1991 antara Baharudin Barung Layuk dan Arifin tertanggal 07 Oktober 1991 untuk penjualan objek sengketa I (vide bukti T.2) dan terbitlah Akta Jual Beli No.47/Kec. Batui/1991 antara Baharudin Barung Layuk dan Arifin tertanggal 07 Oktober 1991 untuk jual beli objek sengketa II (vide bukti T.3);

9. Tanggapan Terbanding atas Banding Pembanding pada poin 9 (sembilan) bahwa jual beli antara Terbanding dan baharudin Barung Layuk telah memenuhi syarat hukum adat hal ini berkesesuaian dengan pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dari sini dapat disimpulkan pembeli telah mendapat hak milik atas tanah, sejak saat, terjadi jual beli. Jadi jual beli menurut hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Dalam hal jual beli yang pembayarannya belum lunas (baru dibayar sebagian), sisa harganya itu merupakan hutang pembeli kepada penjual, jika pembeli tidak membayarnya, penjual dapat menuntut berdasarkan hutang piutang dan tidak mempengaruhi jual beli yang dianggap telah selesai itu, maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut hukum adat itu bersifat "tunai" (kontan) dan "nyata" (konkrit). Selanjutnya suatu "jual beli" dalam hukum adat dilakukan di muka Kepala



Adat (Desa). Kepala Adat (Desa) ini, bertindak sebagai penjamin tidak adanya suatu pelanggaran, hukum dalam jual beli itu, jadi bukan sekedar sebagai saksisaja. Sehingga jual beli itu bisa dianggap "terang" dan masyarakat mengakui sahnya. Jual beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum dimana pihak penjual menyerahkan tanahnya kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun separuh dari harga yang telah ditentukan). Jual beli menurut hukum adat dilakukan dimuka kepala adat yang bertindak sebagai saksi dan menjamin jual beli sah. Menurut Van Dijk bahwa jual beli tanah menurut hukum adat adalah perpindahan tanah untuk selama-lamanya dengan menerima sejumlah uang yang dibayar secara tunai atau kontan oleh pembeli dan pembeli memperoleh hak milik penuh atas tanah tersebut. Pembayaran secara tunai dan kontan ini dilakukan di hadapan kepala desa sebagai saksi atas sahnya transaksi jual beli tersebut (Bachtar Effendi, Kumpulan tulisan tentang hukum tanah, Alumni, Bandung, 1982, hal.30.)

10. Tanggapan Terbanding atas Banding Pembanding pada poin 10 (sepuluh) adalah jelas bahwa lokasi objek sengketa I dan objek sengketa II pada tahun 1991 setelah dibeli, dikuasai dan digarap oleh Tergugat meski belum semua, hanya sebagian saja yang digarap oleh Terbanding, yang saat ini sudah 30 (tiga puluh) tahun, dan semua masyarakat Desa Minahaki mengetahui kalau lokasi objek sengketa I dan objek sengketa II adalah milik Terbanding;

11. Tanggapan Terbanding atas Banding Pembanding pada poin 11 (sebelas) bahwa Baharudin Barung Layuk menjual lokasi tanah objek sengketa I dan objek sengketa II guna untuk memperbaiki kuburan Johanis Tapparan Layuk yang amblas, selaku pembeli beritikad baik Terbanding membeli lokasi objek sengketa I dan objek sengketa II, karena pada waktu itu ahli waris dari Johanis Tapparan Layuk belum dewasa maka proses jual beli dilakukan oleh Baharudin Barung Layuk selaku wali dari Dita Tapparan Layuk, dan pada saat mau melakukan jual beli Baharudin Barung Layuk sempat berkordinasi dengan keluarga di Tanah Toraja, hal ini berkesesuaian dengan Banding Pembanding pada poin 11 (sebelas) garis datar dua yang mengatakan "Terbanding mengetahui, bahwa Baharudin Barung Layuk sebelum menjual, sempat berkoordinasi dengan keluarga di Tanah Toraja", logisnya adalah keluarga di Tanah Toraja mengetahui dan memberikan kepercayaan kepada Baharudin Barung Layuk untuk mewakili keluarga



menjual lokasi objek sengketa I dan objek sengketa II kepada Terbanding sekaligus wali dari ahli waris Dita Tapparan layuk/Pembanding.

PERMOHONAN

Bahwa atas pertimbangan dan dalil-dalil yang telah di kemukakan oleh Terbanding dalam Kontra Memori Banding ini, mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah C.q Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah yang mengadili perkara a quo untuk berkenan menerima Permohonan Kontra Memori Banding yang Terbanding ajukan dan kemudian memutuskan Permohonan Kontra Memori Banding ini dengan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

- Menolak Permohonan Banding Pembanding untuk seluruhnya;
- Menerima kontra memori Banding Terbanding untuk seluruhnya;

MENGADILI SENDIRI

- Mengadili sendiri atau setidaknya tidaknya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Luwuk No. 17/Pdt.G/2021/PN Lwk;

SUBSIDER

- Apabila Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah C.q Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat dalam berkas perkara tersebut dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Luwuk Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Lwk tanggal 12 Agustus 2021, telah pula membaca dan memperhatikan memori banding dan kontra memori banding maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menolak eksepsi Tergugat dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa yang menjadi pokok perkara dari gugatan ini adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat karena telah mengakui/ mengklaim objek sengketa tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut di dalam gugatannya sebagai milik Tergugat;
- Bahwa oleh karena objek sengketa adalah 2 bidang tanah yang diakui oleh Penggugat sebagai miliknya, maka Penggugat sendirilah yang paling mengerti siapa yang harus ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini.



Bahwa selain dari pada itu berdasarkan dari keterangan Tergugat sendiri, bahwa anak dan Istri Pak Balisa maupun Abidin sudah tidak lagi menguasai tanah itu melainkan tanah tersebut telah dikembalikan kepada Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat sudah tidak perlu lagi menggugat anak dan Istri Pak Balisa maupun Abidin untuk mempertahankan haknya atas tanah yang dikuasai oleh Tergugat, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat sudah benar hanya menarik Tergugat sebagai tergugat dalam perkara *a quo*;

- Bahwa Penggugat sudah tepat hanya menarik Tergugat sebagai tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil Tergugat mengenai eksepsi kurang pihak (*plurium litis consortium*) tersebut adalah dalil yang tidak beralasan dan berdasarkan pada hukum sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tentang eksepsi tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat didalam jawaban gugatan dalam eksepsi poin (1, 2, 3) mengajukan eksepsi kurang pihak karena tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yaitu tanah yang terletak di Kecamatan Batui sesuai Akta Jual Beli Nomor 46/Kec.Batui/1991 dan Nomor 47/Kec.Batui/1991 yang diperoleh dari Baharuddin Barung Layuk yaitu saudara kandung ayah Penggugat ;

menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 1 dan 2 dengan tegas dengan mengatakan bahwa objek sebidang tanah/ lokasi adalah milik Penggugat dengan merujuk pada Surat Penyerahan No. 593.3/03/Kec. Toili/2006 tidak benar, oleh karena tanah/ lokasi tersebut adalah milik Tergugat yang merujuk pada Akta Jual Beli dengan Nomor 46/ Kec. Batui/1991 dengan batas-batas dan luas sebagai berikut:

Utara berbatasan dengan : tanah sdr. Yatin dan sdr. Kasri

Timur berbatasan dengan : tanah saudara suparto

Selatan berbatasan dengan : tanah sdr. Baharudin barung layuk

Barat berbatasan dengan : tanah saudara sumani

Dengan luas ± 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi)

Yang diperoleh dari Baharuddin Barung Layuk yaitu saudara kandung ayah Penggugat dengan alasan untuk keperluan perbaikan kuburan ayah Penggugat sehingga semua keluarga bersepakat untuk menjual 2 bidang tanah/ lokasi tersebut kepada Arifin yang saat ini adalah (TERGUGAT), oleh karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu pemilik objek sengketa sebagaimana objek sengketa I yang didalilkan Penggugat adalah milinya namun yang sebenarnya adalah tanah/ lokasi sengketa tersebut adalah milik sah Tergugat;

Menimbang oleh karena tanah sengketa tersebut telah terjadi jual beli dari Baharuddin Barung Layuk yaitu saudara kandung ayah Penggugat kepada Tergugat sesuai Akta Jual Beli Nomor 46/Kec.Batui/1991 dan Nomor 46/Kec.Batui/1991 sebelum Penggugat mengajukan gugatan atas tanah sengketa tersebut maka untuk lengkapnya dalam hal ini Baharuddin Barung Layuk turut sebagai para pihak dan tuntasnya penyelesaian perkara ini maka pihak penjual yang telah menjual tanah sengketa tersebut haruslah ikut digugat dan menjadi pihak dalam perkara ini paling tidak hanya sebagai turut Tergugat;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Tergugat mengenai kurang pihak cukup beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang oleh karena salah satu eksepsi dari Tergugat dikabulkan maka eksepsi yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang oleh karena eksepsi dari Tergugat dikabulkan maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima sehingga alasan-alasan banding lainnya yang berkaitan dengan pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Putusan Pengadilan Negeri Luwuk Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Lwk tanggal 12 Agustus 2021 yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Menimbang oleh karena gugatan dari Pembanding semula Penggugat tersebut tidak dapat diterima maka Pembanding semula Penggugat tersebut dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Rbg dan Peraturan perundangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Luwuk tanggal 12 Agustus 2021 Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Lwk yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Halaman 20 dari 21 Putusan Nomor 79/PDT2021/PT PAL

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

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat Dalam Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Pembading semula Penggugat Dalam Konvensi Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah pada hari **Senin** tanggal **29 November 2021** yang terdiri dari **Y. Wisnu Wicaksono, SH.,M.H** sebagai Hakim Ketua, **Muhamad Sirad, S.H.,M.H** dan **Edy Suwanto, S.H.,M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **20 Desember 2021** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **Zainal Arifin, S.H.,M.H** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Muhamad Sirad, S.H.,M.H

Y. Wisnu Wicaksono, SH.,M.H

Edy Suwanto, S.H.,M.H

Panitera Pengganti

Halaman 21 dari 21 Putusan Nomor 79/PDT2021/PT PAL



Zainal Arifin, S.H.,M.H

Perincian biaya

a. Meterai	Rp. 10.000,00
b. Redaksi	Rp. 10.000,00
c. Pemberkasan	Rp. 130.000,00
Jumlah	Rp. 150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah)	