



P U T U S A N

Nomor.77/Pdt/2016/PTTJK

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata padatingkat banding,telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

AIN RIANTO,tempat lahirKalianda, tanggal lahir 11 Februari 1966, jenis kelamin laki-laki, Agama Budha, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Landasan Pacu Timur, Kemayoran, Rusun Tahap 3 Lantai 16 Nomor 1, RT 006 RW 009, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat Kode Pos 10630,selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula sebagai Penggugat**;

L a w a n

DIRGO UTOMO alias KO HONG,jenis kelamin laki-laki, Agama Budha, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Serma Ibnu Hasyim Nomor 243, Kelurahan Kalianda, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan,selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula sebagai Tergugat** ;

Pengadilan Tinggitersebut;-----

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini; -----

Telah memperhatikan surat - surat bukti dan saksi - saksi yang diajukan oleh para pihak yang bersangkutan;- -----

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwaPenggugat/Pembanding telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat/Terbanding, dengan surat gugatan tertanggal 28 April



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016 yang terdaftar dalam register perkara Nomor: 23/Pdt.G/2016/PN.Kla. tanggal 28 April 2016, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut: -----

1. Bahwa pada tanggal 12 Oktober 1979, ayah Penggugat yang bernama Jainal Rianto (almarhum) telah membeli sebidang tanah yang dituangkan di dalam Akta Jual Beli Nomor 92/AKT/1979 yang terletak di Desa Kalianda, Kecamatan Kalianda, Lampung Selatan, Lampung, seperti yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 Agustus 1979 Nomor 514/1979 seluas 196 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Ridwan.
Timur : Pasar Kalianda.
Selatan : Jl. Raya Pasar Kalianda.
Barat : Tanah Ong Cu Kalianda.

2. Bahwa sejak awal, dikarenakan Tergugat tidak mempunyai tempat tinggal maka Penggugat mengizinkan Tergugat untuk menempati lahan tersebut di atas.

3. Bahwa pada bulan Maret 2000, tanpa diketahui oleh Penggugat, Tergugat bermaksud membeli lahan tersebut seharga Rp.75.000.000,00 di mana Tergugat menyerahkan uang sebesar Rp.55.000.000,00 kepada ibu Penggugat dan menjanjikan sisa pembayaran akan dilunasi selambatnya satu bulan kemudian, yaitu Bulan April 2000, dengan membayar kekurangannya sebesar Rp.20.000.000,00.

4. Bahwa hingga saat ini, sisa pembayaran belum pernah dilunasinya dan Tergugat masih menguasai lahan milik Penggugat tersebut.

5. Bahwa dikarenakan sudah lebih dari 15 tahun, Tergugat masih belum melunasi sisa pembayaran pembelian tersebut, sudah cukup membuktikan bahwa Tergugat memang tidak bermaksud untuk melanjutkan jual beli tersebut.

6. Bahwa atas ulah Tergugat tersebut, Penggugat merasa sangat dirugikan, karena selama ini Tergugat yang menguasai lahan tersebut, dan tidak pernah mau menyerahkan lahan tersebut kepada Penggugat, walaupun Penggugat sudah berulang kali memintanya bahkan Penggugat pernah melaporkannya ke kepolisian setempat.

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor 77/Pdt./2016/PTTJK.

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

7. Bahwa kerugian Penggugat jika dinilai dengan materi, maka 15 tahun x Rp.15.000.000,00 / tahun = Rp. 225.000.000,00.
8. Bahwa kerugian tersebut di atas haruslah menjadi beban dari Tergugat, karena akibat dari perbuatan Tergugat.
9. Bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai lahan Tergugat tersebut di atas, adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini Penggugat, memohon kepada Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kalianda agar berkenan kiranya untuk:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara sah bahwa tanah yang terletak di Desa Kalianda, Kecamatan Kalianda, Lampung Selatan, Lampung, seperti yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 28 Agustus 1979 Nomor 514/1979 seluas 196 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Tanah Ridwan.
 - Timur : Pasar Kalianda.
 - Selatan : Jl. Raya Pasar Kalianda.
 - Barat : Tanah Ong Cu Kalianda.Adalah sah milik Penggugat.
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan tanah tersebut di atas kepada Penggugat.
4. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.225.000.000,00 secara tunai dan sekaligus.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara.

Atau apabila Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Tergugat/Terbanding di persidangan Pengadilan Negeri Kalianda pada tanggal 22 Juni 2016 telah mengajukan jawaban atas gugatan tersebut, sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat.



2. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak punya tempat tinggal karena sebelum Tergugat pindah ke Kalianda mendiami tempat tinggal sekarang (obyek sengketa) Tergugat dan keluarga tinggal di Teluk Betung karena orang tua Penggugat yang bernama Eliani (sebagai kakak ipar Tergugat) meminta Tergugat untuk pindah ke Kalianda dan menempati rumahnya maka Tergugat menurutinya kemudian tidak lama dari Tergugat mendiami rumah tersebut orang tua Penggugat bilang kepada Tergugat "bayarin aja rumah ini sama kamu" maka Tergugat bayar/beli.
3. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak mengetahui perihal jual beli lahan (obyek sengketa) antara ibu Penggugat dengan Tergugat karena Ibu Penggugat pada saat akan diadakan jual beli mengatakan kepada Tergugat, bahwa uang hasil penjualan rumah ini untuk Penggugat dan memang benar kemudian terjadi jual beli antara Tergugat dengan ibu Penggugat dengan harga sebesar Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan cara pembayaran Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dan sisanya Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) akan dibayar selambat-lambatnya 1 (satu) bulan kemudian
4. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak mau melunasi dan bermaksud tidak mau untuk melanjutkan jual beli tersebut, karena memang benar Tergugat tidak tepat waktu yaitu satu bulan dari pembayaran pertama akan tetapi 5 (lima) bulan kemudian Tergugat bermaksud untuk membayar/melunasi tetapi ditolak oleh kakak Penggugat yang bernama Carolin dan kedua kali Tergugat mau melunasi tetapi kakak Penggugat minta kepada Tergugat harus membayar ditambah bunga 30 %. Tentu Tergugat keberatan.
5. Bahwa Tergugat tinggal dan mendiami lahan yang dipermasalahkan oleh Penggugat berdasarkan jual beli, Tergugat tinggal dan menguasai lahan obyek sengketa bukan dari merampas, menyerobot milik Penggugat tetapi jelas Tergugat beli seperti yang telah Tergugat jelaskan pada poin 3 hanya saja belum lunas dan hal ini bukan karena Tergugat tidak mau melunasi akan tetapi pihak Penggugat mempersulit permasalahan dan oleh karenanya tidak benar Tergugat telah merugikan Penggugat terlebih lagi Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dalam hal jual beli kebanyakan yang terjadi yaitu perbuatan wanprestasi bukan perbuatan melawan hukum.



6. Bahwa berdasarkan uraian pada poin 5 di atas maka gugatan/tuntutan kerugian Penggugat yang menuntut uang sebesar Rp.225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) harus ditolak dan tidak patut untuk dikabulkan apalagi tuntutan kerugian Penggugat tidak terperinci dengan penjelasan yang jelas.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan di atas maka dengan ini Tergugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwadidalam perkara ini, Majelis Hakim tingkat pertama telah menjatuhkan putusan padatanggal 12 Oktober 2016 Nomor:23/Pdt.G/2016/PN.KIa., yang amarnya sebagai berikut:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji).
- Menghukum Tergugat untuk membayar sisa pembayaran pembelian tanah obyek sengketa kepada Penggugat beserta bunganya, yang totalnya senilai Rp.39.200.000,00 (tiga puluh sembilan juta dua ratus rupiah).
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.666.000,00 (satu juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah).
- Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Membaca berturut-turut :

1. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Kalianda yang menyatakan bahwa pada tanggal 14 Oktober 2016Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Kalianda tanggal 12 Oktober 2016 Nomor : 23/Pdt.G/2016/PN.KIa untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;



2. Risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Kalianda yang menyatakan bahwa pada tanggal 24 Oktober 2016 permohonan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada Tergugat/ Terbanding;
3. Surat memori banding yang diajukan oleh Penggugat/ Pemanding tertanggal 7 November 2016, yang diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Kalianda pada tanggal 7 November 2016 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara sah dan seksama kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 8 November 2016;
4. Surat kontra memori banding yang diajukan oleh Tergugat/ Terbanding tertanggal 16 November 2016, yang diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Kalianda pada tanggal 23 November 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara sah dan seksama kepada Penggugat/ Pemanding pada tanggal 07 Desember 2016;
5. Risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage) Nomor : 23/Pdt.G/2016/PN.KIa yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberi kesempatan kepada Penggugat/ Pemanding pada tanggal 07 Desember 2016;
6. Risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage) Nomor : 23/Pdt.G/2016/PN.KIayang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Kalianda untuk memberi kesempatan kepada Tergugat/ Terbanding pada tanggal 05 Desember 2016;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :



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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kalianda tanggal 12 Oktober 2016 Nomor : 23/ Pdt.G / 2016 /PN KI dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding dan surat Kontra Memori banding yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan hakim tingkat pertama dalam pokok perkara yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian , Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat/ Pembanding pada pokoknya mendalilkan bahwa pada tanggal 12 Oktober 1979, ayah Penggugat yang bernama Jainal Rianto (almahrum) telah membeli sebidang tanah yang dituangkan di dalam Akta Jual Beli Nomor 92/AKT/1979 yang terletak di Desa Kalianda, Kecamatan Kalianda, Lampung Selatan, Lampung, seperti yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 Agustus 1979 Nomor 514/1979 seluas 196 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Tanah Ridwan.
 - Timur : Pasar Kalianda.
 - Selatan : Jl. Raya Pasar Kalianda.
 - Barat : Tanah Ong Cu Kalianda.
- Bahwa pada bulan maret 2000, tanpa diketahui oleh Penggugat, Tergugat bermaksud membeli lahan tersebut seharga Rp.75.000.000,00 di mana Tergugat menyerahkan uang sebesar Rp.55.000.000,00 kepada ibu Penggugat dan menjanjikan sisa pembayaran akan dilunasi selambatnya satu bulan kemudian, yaitu Bulan April 2000, dengan membayar kekurangannya sebesar Rp.20.000.000,00;



- Bahwa sudah lebih dari 15 tahun, Tergugat masih belum melunasi sisa pembayaran pembelian tersebut, sudah cukup membuktikan bahwa Tergugat memang tidak bermaksud untuk melanjutkan jual beli tersebut;
- Bahwa atas ulah Tergugat tersebut, Penggugat merasa sangat dirugikan, karena selama ini Tergugat yang menguasai lahan tersebut, dan tidak pernah mau menyerahkan lahan tersebut kepada Penggugat, walaupun Penggugat sudah berulang kali memintanya. Bahwa kerugian Penggugat jika dinilai dengan materi, adalah $15 \text{ tahun} \times \text{Rp}15.000.000,00 / \text{tahun} = \text{Rp} 225.000.000,00$
- Bahwa kerugian tersebut di atas haruslah menjadi beban dari Tergugat, karena akibat dari perbuatan Tergugat;

Menimbang, bahwa atas dalil pokok gugatan Penggugat, Tergugat / Terbanding telah memberikan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat telah membeli rumah dan tanah obyek sengketa dari ibu penggugat dengan harga sebesar Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan cara pembayaran Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dan sisanya Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) akan dibayar selambat-lambatnya 1 (satu) bulan kemudian;
- Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak mau melunasi dan tidak mau untuk melanjutkan jual beli tersebut, bahwa benar Tergugat tidak tepat waktu yaitu satu bulan dari pembayaran pertama akan tetapi 5 (lima) bulan kemudian Tergugat bermaksud untuk membayar/melunasi tetapi ditolak oleh kakak Penggugat yang bernama Carolin dan kedua kali Tergugat mau melunasi tetapi kakak Penggugat minta kepada Tergugat harus membayar ditambah bunga 30 %. Tentu Tergugat keberatan;
- Bahwa Tergugat tinggal dan mendiami lahan yang dipermasalahkan oleh Penggugat berdasarkan jual beli, hanya saja belum lunas dan hal ini bukan karena Tergugat tidak mau melunasi akan tetapi pihak Penggugat mempersulit permasalahan dan oleh karenanya tidak benar Tergugat telah merugikan Penggugat terlebih lagi Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dalam hal jual beli kebanyakan yang terjadi yaitu perbuatan wanprestasi bukan perbuatan melawan hukum;



Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat/ Pemanding telah dibantah oleh Tergugat/ Terbanding, maka sesuai ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di luar pulau Jawa dan madura yaitu pasal 283 RBg, beban pembuktian diberikan terlebih dahulu kepada Penggugat dan selanjutnya barulah Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil sanggahannya;

Menimbang, bahwa dari dalil pokok gugatan Penggugat/ Pemanding dimaksud, maka menurut pendapat majelis hakim tingkat banding yang perlu dibuktikan oleh Penggugat/ Pemanding adalah apakah benar Penggugat/ Pemanding sebagai pemilik yang sah atas tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa, sedangkan dari dalil pokok sanggahan Tergugat/ Terbanding yang perlu dibuktikan adalah apakah benar tanah dan rumah dimaksud telah dibeli oleh Tergugat/ Terbanding secara sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat/ Pemanding telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-5 serta 2 (dua) saksi yaitu : 1. Gunawan, 2. Sellen;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sanggahannya atas gugatan Penggugat/ Pemanding, Tergugat/ Terbanding telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1a, T-1b dan T-2;

Menimbang, bahwa untuk hal yang perlu dibuktikan oleh Penggugat dan Tergugat tersebut, maka akan dipertimbangkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan para pihak dipersidangan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti P-1 berupa Akta Jual Beli No 92/ AKT/ 1979 antara Encung anak dari Lim Tong Cun sebagai Penjual dengan Heng Hin sebagai pembeli atas sebidang tanah dan rumah seluas 196 M² yang terletak di wilayah Lampung Selatan Kecamatan Kalianda, desa Kalianda dengan batas-batas :

- Utara berbatas dengan tanah Ridwan;
- Timur berbatas dengan pasar Kalianda;



- Selatan berbatasan dengan jalan raya pasar Kalianda;
- Barat berbatasan dengan tanah Ong Cu Kalianda;

Menimbang, bahwa bukti P-2 adalah Penetapan No 12/ Pdt/ P/ PN.KLD/ 1989 tertanggal 17 Oktober 1989, dalam penetapan dimaksud telah dinyatakan bahwa nama HENG HIN diganti menjadi AIN RIANTO, dengan demikian orang yang bernama HENG HIN dalam bukti P-1 DAN P-2 adalah orang yang sama dengan AIN RIANTO (Penggugat/ Pemanding);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan memperhatikan secara seksama bukti P-1 dimaksud, maka dapat disimpulkan bahwa obyek tanah yang disengketakan didalam gugatan adalah sama dengan obyek tanah dalam bukti P-1 dan berdasarkan bukti dimaksud, pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa adalah Heng Hin alias Ain Rianto;

Menimbang, bahwa selain bukti P-1 tersebut diatas, saksi-saksi yang diajukan Penggugat/ Pemanding pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Saksi Gunawan menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa saksi bersaudara kandung dengan Penggugat;
- Bahwa tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa adalah warisan orang tua yang diperuntukkan kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat diberi ijin tinggal di obyek sengketa sebelum tahun 1996;
- Bahwa Tergugat telah menguasai obyek tanah sengketa sudah ± 20 tahun;
- Bahwa saksi mendapat warisan juga dari orang tua saksi;

Saksi Sellen menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa asal mulanya tanah dan rumah obyek sengketa tersebut adalah milik orang tua saksi yang bernama Nelia;
- Bahwa Nelia mempunyai anak 6 (enam) orang yaitu Lu Wi (ibu Penggugat), Wat Nio, Ong Hwa, ong Kwi (istri Tergugat), Sellen dan Encung;



- Bahwa tanah dan rumah dimaksud oleh Encung dijual kepada Lu Wi pada tahun 1980 an dan di atas namakan Ain Rianto (Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan keterangan saksi-saksi tersebut diatas yang saling bersesuaian yaitu tanah obyek sengketa adalah atas nama Penggugat, maka dengan demikian Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa tanah obyek sengketa adalah sah miliknya;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dasar kepemilikannya atas tanah obyek sengketa mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1, T-1b, dan T-2, dan setelah membaca dengan cermat dari isi surat bukti T-1, T-1b dan T-2, majelis hakim tingkat banding berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan transaksi jual beli atas tanah obyek sengketa secara dibawah tangan pada tanggal 7 – 3 – 2000 dengan ibu kandung dari Penggugat yaitu Eliana dan tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang atas jual beli sebidang tanah dan rumah yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan apabila bukti P-1, P-2 dan P-3 diperbandingkan dengan bukti T-1 maka telah diperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 7 bulan maret tahun 2000, Penggugat Ain Rianto telah berusia ± 34 tahun, dengan usia yang sudah dewasa demikian telah cakap dan mampu bertindak didepan hukum, sedangkan dalam pembuktian yang diajukan oleh Tergugat tidak ada surat kuasa dari Penggugat kepada Ibunya (Eliana) ataupun kepada orang lain untuk menjual tanah obyek sengketa yang atas nama Penggugat (Vide bukti P-1), maka oleh karenanya transaksi jual beli dimaksud menurut pendapat majelis hakim tingkat banding adalah tidak bersesuaian dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Jo pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menyatakan bahwa : ***“setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : Pejabat) . Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”***, dengan demikian transaksi jual beli dibawah tangan yang dilakukan oleh Tergugat dengan Eliana (ibu kandung Penggugat) tanpa ada surat kuasa dari Penggugat kepada Eliana untuk menjual tanah obyek sengketa atas nama Penggugat (vide Bukti P-1), maka jual beli tanah dan rumah tersebut berdasarkan ketentuan hukum diatas adalah tidak sah secara



hukum, dengan demikian Tergugat tidak berhasil membuktikan sanggahannya atas dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, maka majelis hakim tingkat banding berkesimpulan bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil sanggahannya atas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam putusan hakim tingkat pertama, gugatan Penggugat telah dikabulkan sebagian, namun oleh karena majelis hakim tingkat banding tidak sependapat dengan petitum gugatan yang dikabulkan oleh majelis hakim tingkat pertama, maka petitum gugatan akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tentang petitum pertama apakah dapat dikabulkan atau tidak seluruhnya gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan petitum-petitum lainnya, maka akan ditentukan setelah mempertimbangkan petitum-petitum berikutnya;

Menimbang, bahwa tentang petitum point kedua, sesuai pertimbangan hukum terdahulu bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan bahwa tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa adalah sah miliknya Penggugat, maka petitum point kedua dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum point ketiga, sesuai fakta persidangan bahwa yang menguasai obyek tanah sengketa adalah Tergugat, sedangkan Tergugat tidak dapat membuktikan secara sah dan menurut hukum tentang kepemilikannya atas tanah obyek sengketa, maka petitum point ketiga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum point keempat, setelah membaca dengan cermat dan teliti gugatan Penggugat, majelis hakim tingkat banding berpendapat bahwa tuntutan ganti rugi yang dimintakan Penggugat adalah atas penguasaan Tergugat atas obyek sengketa selama 15 tahun yang pertahunnya adalah Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sehingga total kerugian Penggugat adalah



Rp 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), namun hal kerugian dimaksud tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan, oleh karenanya petitum point keempat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum point kelima, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka petitum point kelima dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, ada petitum gugatan yang ditolak, maka petitum point pertama dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat banding berkesimpulan bahwa Penggugat/ Pemanding telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya sedangkan Tergugat/ Terbanding tidak dapat membuktikan dasar kepemilikannya atas tanah obyek sengketa, sedangkan point-point petitum gugatan yang dikabulkan oleh majelis hakim tingkat pertama menurut pendapat majelis hakim tingkat banding adalah tidak tepat dan oleh karenanya harus diperbaiki dalam tingkat banding, maka tanpa mempertimbangkan lagi bukti-bukti lain yang diajukan oleh Penggugat/ Pemanding dan oleh Tergugat/ Terbanding serta hal-hal lain yang diuraikan dalam Memori Banding maupun dalam Kontra Memori Banding, maka putusan Pengadilan Negeri Kalianda tanggal 12 Oktober 2016 Nomor 23/ Pdt. G./ 2016/ PN.Klaharusdiperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Tanjungkarang sebagaimana amarputusan selengkapny dibawah ini;

Menimbang, bahwa Tergugat / Terbanding dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam keduatingkat peradilan;

Mengingat peraturan hukum dari undang-undang yang berlaku, khususnya Undang-Undang nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum dan Rbg serta peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :



1. Menerima permohonan banding dari Pemanding/ Penggugat ;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Kalianda tanggal 12 Oktober 2016 Nomor 23/ Pdt. G./ 2016/ PN.Klayang dimohonkan banding tersebut sehingga amar selengkapnya adalah sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat / Pemanding untuk sebagian;
2. Menyatakan secara sah bahwa tanah yang terletak di Desa Kalianda, Kecamatan Kalianda, Lampung Selatan, Lampung, seperti yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 28 Agustus 1979 Nomor 514/1979 seluas 196 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Ridwan.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Pasar Kalianda.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Raya Pasar Kalianda.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Ong Cu Kalianda.Adalah sah milik Penggugat.
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan tanah tersebut di atas kepada Penggugat.
4. Menghukum Tergugat/ Terbanding untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, pada hari **Rabu**, **Tanggal 25 Januari 2016** oleh: **FERY FARDIAMAN, S.H., M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang selaku Ketua Majelis, **JESAYAS TARIGAN, S.H., M.Hum.** dan **NYOMAN SUPARTHA, S.H.**, Hakim-Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tanggal 27 Desember 2016 Nomor: 77/Pen.Pdt/2016/PT TJK., putusan mana diucapkan dalam sidang yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum pada **Hari Selasa Tanggal 31 Januari 2017** oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi masing-masing Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh **Hj. LAKSMI VARIA DARSINI, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. JESAYAS TARIGAN, S.H., M.Hum.

FERY FARDIAMAN, S.H., M.H.

2. I NYOMAN SUPARTHA, SH.

Panitera Pengganti,

HJ. LAKSMI VARIA DARSINI, S.H.M.H.

Perincian ongkos perkara:

- Redaksi putusanRp. 5.000,-
 - Meterai putusan.....Rp.6.000,-
 - Biaya prosesRp.139.000,-
 - JumlahRp.**150.000,-**
- (Seratus lima puluh ribu rupiah).- =====