



PUTUSAN
Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Plp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palopo yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara : -----

ARSYAD ASMAR, Pekerjaan Swasta (Pelaut), bertempat tinggal di Jl. Muncang DLM Blok K GG. II/17 B, RT.003/RW.013 Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Safiudin, S.H., C.N., CLA.; KAMARUDDIN, S.H. dan FAKHRURROZIE, S.H., M.HLi, Advokad dari Kantor "SAFIUDIN & ASSOCIATES" beralamat di Pogung Dalangan SIA XVI/XI/25, Sinduadi, Mlati, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta-55284, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo dibawah Register Nomor 91/SK/2017/PN Plp tanggal 23 Oktober 2017, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** ; -----

Lawan

H. MAKMUR MADDI, Pekerja Swasta, bertempat tinggal di Jl. Melur V No. 5 RT.006/RW.09, Kelurahan Tugu Selatan, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi** ; -----

Pengadilan Negeri tersebut ; -----

Setelah membaca berkas perkara beserta surat – surat yang bersangkutan ; -----

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ; -----

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Oktober 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 23 Oktober 2017 dalam Register Nomor 47/Pdt.G/2017/PN.PLP, telah mengajukan gugatan sebagai berikut ; -----

1. Bahwa awalnya orang tua Penggugat yang bernama Bpk Ta'na mempunyai tanah pekarangan di Jl. Latimojong-Dusun Kombong, Desa Kurrusumanga Kecamatan Belopa, Kabupaten Luwu berupa tanah pekarangan (bekas tanah empang) seluas 30 x 16 m dan tanah perkebunan terletak di Ra'di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dusun Padang-Padang, Desa Kurrusumanga Kecamatan Belopa, Kabupaten Luwu serta orang tua Penggugat meninggal dunia pada tahun 1965 ; -----

2. Bahwa adapun yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo adalah sebagai berikut : -----

a. Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri sebuah rumah seluas 30 X 16 m (seluas ± 480 m²) yang dikenal terletak di Jl. Latimojong-Dusun Kombong, Desa Kurrusumanga Kecamatan Belopa, Kabupaten Luwu ; ---

- Sebelah Utara : Tanah milik Hj. Holland ; -----

- Sebelah Selatan : Jl. Raya Bajo-Belopa (Jl. Latimojong) ; -----

- Sebelah Barat : Tanah milik Dohang ; -----

- Sebelah Timur : Tanah milik Sapiri ; -----

b. Sebidang tanah perkebunan seluas ± 500 m² yang dikenal terletak di Ra'di Dusun Padang-Padang, Desa Kurrusumanga Kecamatan Belopa, Kabupaten Luwu, dengan batas-batas sebagai berikut : -----

- Sebelah Utara : Tanah milik Arsyad ; -----

- Sebelah Selatan : Tanah milik Hj. Podding ; -----

- Sebelah Barat : Tanah milik Patahani ; -----

- Sebelah Timur : Tanah milik Hj. Suni ; -----

Yang kesemuanya mohon disebut sebagai Obyek Sengketa ; -----

3. Bahwa sepeninggalnya orang tua Penggugat tahun 1965, paman Penggugat yang bernama Alm. Bpk Gommo menjual obyek tanah pekarangan tersebut yang terletak Jl. Latimojong-Dusun Kombong, Desa Kurrusumanga Kecamatan Belopa, Kabupaten Luwu kepada Bpk H. Battahi (yang biasa disebut To'Hadiarah) tanpa sepengetahuan ibu Penggugat dan Penggugat sendiri ; -----

4. Bahwa pada tahun 1974 Penggugat merantau di Jakarta dan kembali ke kampung halaman sekitar bulan Juli tahun 1974 beserta isteri dan anak-anaknya. Kemudian satu bulan berada dikampung halaman (sekitar bulan Agustus 1974) Bpk Battahi yang saat itu sebagai Kepala Kampung (sekarang Kepala Dusun) menawarkan kembali sebagian tanah pekarangan tersebut seluas 30 x 16 m (yang sebelumnya tanah pekarangan tersebut telah dijual paman Penggugat kepada Bapak Battahi) karena butuh uang dan ingin mengembalikan tanah orang tua Penggugat yang tersisa dan belum terjual kepada orang lain dengan harga sebesar Rp. 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) dan Penggugat akhirnya membeli tanah pekarangan tersebut ; -----

Halaman 2 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor.47/Pdt.G/2017./PN Plp



5. Bahwa selama Penggugat berada dikampung halaman selama 3 tahun (tahun 1989) kehidupan ekonomi Penggugat tidak mengalami perbaikan, maka dengan pemikiran yang panjang Penggugat bersama isteri kemudian memutuskan dan sepakat untuk menjual kembali tanah pekarangan tersebut terletak di Jl. Latimojong-Dusun Kombong, Desa Kurrusumanga Kecamatan Belopa, Kabupaten Luwu untuk modal kembali ke Jakarta ; -----
6. Bahwa pada tahun 1989 tanah pekarangan tersebut Penggugat menawarkan kepada Ibu Hj. Hadiarah dengan harga Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dan terjadi kesepakatan, namun bersedia membayar satu bulan kemudian karena menunggu kiriman dari suaminya Bpk H. Ali Salamang dengan perjanjian apabila dalam jangka waktu sebulan ada pembeli yang lebih cepat maka tanah tersebut akan dijual kepada orang lain ; -----
7. Bahwa selang beberapa hari kemudian Penggugat bertemu dengan Tergugat dan menanyakan apakah tanah pekarangan tersebut sudah laku dijual atau belum, kemudian Penggugat menjawab belum. Keesokan harinya Penggugat bertemu kembali dengan Tergugat dan sepakat dengan harga sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) ; -----
8. Bahwa kemudian Tergugat menyarankan Penggugat untuk kerumahnya esok harinya untuk pembayaran tanah pekarangan tersebut dengan catatan hanya akan dibayar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan sisanya Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) sebagai jaminan Penggugat akan diberangkatkan untuk berlayar di kapal perusahaan bernama "PANTRAVEL Co.", yang merupakan milik perusahaan sebagai Tergugat berlayar ; -----
9. Bahwa keesokan harinya Penggugat ke rumahnya Tergugat dengan membawa kuitansi untuk pembayaran sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) akan tetapi sampai dirumahnya Tergugat tidak sesuai dengan kesepakatan awal Tergugat hanya bersedia membayar uang muka sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) dengan catatan dan pekarangan dan di atasnya bangunan rumah seisinya tidak boleh diambil lagi dan sisa pembayaran sebesar Rp. 700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) akan dibayar setelah di Jakarta. Sementara uang sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) tetap akan digunakan untuk jaminan Penggugat akan diberangkatkan untuk berlayar di "PANTRAVEL Co." ; -----
10. Bahwa berhubung Penggugat sangat senang dengan tawaran dari Tergugat tersebut sehingga Penggugat menawarkan juga untuk dibeli tanah perkebunan seluas ± 500 m² yang berlokasi di Ra'di Dusun Padang-



Padang, Desa Kurrusumanga Kecamatan Belopa, Kabupaten Luwu dengan harga yang belum disepakati dan belum dibayar sama sekali ; -----

11. Bahwa sebelum pembayaran uang muka tanah pekarangan sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) Penggugat akan memanggil paman Penggugat (Bpk Manrang), akan tetapi Tergugat melarang Penggugat dan Penggugat mau menulis di kuitansi bahwa sisa pembayaran sebesar Rp. 700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) akan dibayar di Jakarta ; -----
Sedangkan uang jaminan Penggugat akan diberangkatkan untuk berlayar milik perusahaan Tergugat berlayar dengan membayar sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) namun Tergugat tetap juga melarangnya dengan alasan kita saling percaya saja ; -----
12. Bahwa namun faktanya sesampainya di Jakarta tidak pernah ada realisasi akan membayar sisa pembayaran sebesar Rp. 700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) dan Tergugat hanya meminta dokumen untuk lamaran berlayar dan diantar oleh Tergugat di Kantor "PANTRAVEL Co." bersama Penggugat, dan sesampainya di kantor tersebut Penggugat disuruh menunggu diluar dan Tergugat membawa surat lamaran Penggugat di dalam Kantor "PANTRAVEL Co." ; -----
13. Bahwa setelah 5 (lima) hari kemudian Penggugat hanya menunggu kepastian berangkatnya, ternyata Tergugat hanya berangkat sendiri tanpa Penggugat dan selama 1 (satu) tahun Tergugat tidak ada kabar maupun dari Kantor "PANTRAVEL Co." bahkan tidak ada panggilan sehingga Penggugat merasa dibohongi dan ditipu oleh Tergugat ; -----
14. Bahwa tanpa adanya kejelasan tersebut, akhirnya Penggugat berusaha sendiri dengan mengajukan lamaran berlayar di Kantor "NITOUR Co." pada bulan Februari 1990 dan alhamdulillah dapat diterima untuk mencari pekerjaan dalam rangka untuk menghidupi keluarga ; -----
15. Bahwa sepulang dari berlayarpun Penggugat telah beberapa kali datang kerumahnya Tergugat dan terakhir bulan Juli 2017 untuk membicarakan masalah tersebut secara kekeluargaan namun tidak pernah ditanggapi untuk penyelesaiannya, bahkan Penggugat telah berusaha melalui keluarga Tergugat pun untuk membantu penyelesaiannya namun juga tetap tidak ada realisasi dari Tergugat ; -----
16. Bahwa akibat perbuatan dan tindakan Tergugat tersebut, Penggugat merasa dirugikan baik dalam bentuk materiil maupun morill sehingga mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri sebagai jalan terakhir dari penyelesaian atas perkara dimaksud ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa dengan demikian, jelas dan pasti, bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dan perbuatan yang melanggar hukum yang secara materiil dan moriil merugikan Penggugat, bahkan juga dengan demikian, telah merugikan Penggugat yang tidak dapat mengelolah, menempati, menikmati atau memanfaatkan obyek sengketa tersebut ; -----

18. Bahwa oleh karena itu, sudah tepat dan benar, jika kemudian Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini, dengan menuntut Tergugat menyerahkan tanah pekarangan beserta bangunan yang di atasnya dan tanah perkebunan sebagaimana disebut sebagai obyek sengketa, dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa disertai dengan syarat apapun, serta menuntut ganti kerugian, yang jika dirinci adalah sebagai berikut : -----

1. Kerugian Materiil :

- a. Tanah pekarangan beserta bangunan di atasnya.....Rp. 56.000.000,-
Rata-rata kalau disewakan setiap tahun = Rp.2.000.000
sejak tahun 1989 s/d tahun 2017 (lk 28 tahun)
= Rp.2.000.000 X 28 = Rp. 56.000.000,-
 - b. Tanah perkebunan tersebut.....Rp. 112.000.000,-
Rata-rata kalau disewakan setahun = Rp. 4.000.000
sejak tahun 1989 s/d tahun 2017 (lk 28 tahun)
= Rp.4.000.000 X 28 = Rp. 112.000.000,-
 - c. Biaya pengurusan kasus ini (transport, administrasi,
dls) dari tahun 2015-2017.....Rp 50.000.000,-
 - d. Biaya advokasi dan konsultan hukum
untuk pengurusan perkara ini.....Rp. 100.000.000,-
- JUMLAH = Rp. 318.000.000,-

2. Kerugian Moriil/Immateriil :

- Kerugian moriil/immateriil karena perbuatan yang melanggar hukum, yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, sehingga Penggugat merasa martabatnya terganggu sehingga berdampak kerugian secara moriil/immateriil ditaksir sebesar.....Rp. 500.000.000,-
Sehingga kerugian materiil dan moriil/immateriil yang Diderita oleh Penggugat seluruhnya sebesar ..
- JUMLAH Rp. 818.000.000,-

Atau sebesar : (Delapan ratus delapan belas juta rupiah)

19. Bahwa mengingat Penggugat telah banyak dirugikan oleh Tergugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian



materiil dan moriil/immateriil seperti tersebut diatas secara tunai dan seketika tanpa syarat apapun, selambat-lambatnya 8 hari setelah putusan Pengadilan dijatuhkan ; -----

20. Bahwa karenanya, Tergugat tidak pernah memenuhi kewajibannya dan adanya kebohongan dan tipu muslihat yang dilakukannya yang sama sekali tidak melakukan pembayaran dalam kesepakatan jual beli terhadap obyek sengketa, akan tetapi hanya melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah), maka adanya jual beli terhadap obyek sengketa tidak sah dan batal demi hukum ; -----

21. Bahwa berhubung Tergugat tidak melakukan pembayaran dan realisasi kelanjutan atas jual beli obyek sengketa dimaksud, maka sudah selayaknya pembayaran uang muka sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) atas pembayaran tanah pekarangan tersebut mohon dianggap hilang secara hukum ; -----

22. Bahwa oleh karena Tergugat telah menguasai tanah hak milik Penggugat secara melawan hukum dan melawan hak, maka sepatutnya pula Tergugat dihukum untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah pekarangan beserta bangunan diatasnya dan tanah perkebunan, selambat-lambatnya dalam waktu 8 hari sejak putusan pengadilan dijatuhkan, dengan tanpa syarat apapun juga dan segala biaya-biaya menjadi beban dan tanggung jawab Tergugat sendiri, yang apabila perlu dengan meminta bantuan aparat Kepolisian ; -----

23. Bahwa selain itu, karena Penggugat sangat meragukan itikad baik dari Tergugat untuk memenuhi kewajibannya terhadap Penggugat, serta demi menghindari kerugian-kerugian lain yang akan bertambah lagi, maka Penggugat mohon agar Tergugat juga dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan/kelalaiannya melaksanakan putusan Pengadilan, terhitung sejak putusan dijatuhkan sampai dilaksanakan untuk seluruhnya kewajiban Tergugat dimaksud ; -----

24. Bahwa mengingat Penggugat sangat meragukan itikad baik Tergugat untuk memenuhi kewajiban kepada Penggugat, serta karena ada kekhawatiran Tergugat akan mengalihkan kepada Pihak Ketiga benda-benda bergerak dan/atau tidak bergerak milik atau dalam kekuasaannya untuk menghindari gugatan ini kepada Penggugat, maka mohon diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap barang bergerak dan tidak bergerak milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat termasuk tanah bangunan yang terletak di Jl. Melur V No. 5 RT 006/RW 09, Kel. Tugu Selatan, Kecamatan Koja, Jakarta Utara ; -----

25. Bahwa oleh karena Penggugat sudah sangat dirugikan baik materiil maupun moriil/immateriil akibat perbuatan Tergugat tersebut, demi kepastian hukum dan terhindarnya Penggugat dari kerugian yang lebih banyak lagi dikemudian hari, maka mohon terhadap putusan Pengadilan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan secara serta merta atau dilaksanakan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad), meskipun ada upaya hukum lainnya berupa banding, kasasi, atau verzet ; -----

26. Bahwa oleh karena nyata-nyata Tergugat telah melakukan wanprestasi yang melanggar hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ; -----

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan hukum di atas, maka dengan ini Penggugat mohon agar Pengadilan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat mempertimbangkan untuk mengabulkan gugatan Penggugat yang a m a r nya sebagai berikut : -----

Primair

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) dimaksud ; -----
3. Menyatakan bahwa obyek sengketa merupakan hak milik Penggugat sah menurut hukum ; -----
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan hukum wanprestasi ; -----
5. Menyatakan bahwa jual beli terhadap obyek sengketa tidak sah dan batal demi hukum ; -----
6. Menyatakan secara hukum pembayaran uang muka sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) atas pembayaran tanah pekarangan mohon dianggap hilang dengan sendirinya karena Tergugat tidak melakukan pembayaran dan realisasi kelanjutan atas jual beli obyek sengketa dimaksud ; -----
7. Menghukum Tergugat menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat tanah pekarangan beserta bangunan di atasnya yang dikenal terletak Jl. Latimojong-Dusun Kombong, Desa Kurrusumanga Kecamatan Belopa, Kabupaten Luwu dan tanah perkebunan di Ra'di Dusun Padang-Padang, Desa Kurrusumanga Kecamatan Belopa, Kabupaten Luwu, selambat-

Halaman 7 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor.47/Pdt.G/2017./PN Plp



lambatnya 8 hari terhitung sejak putusan pengadilan dalam perkara ini ditetapkan ; -----

8. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah pekarangan beserta bangunan di atasnya dan tanah perkebunan tersebut serta siapa saja yang berada disitu dan menyerahkan kepada Penggugat, tanpa syarat apapun juga, dengan biaya-biaya yang menjadi beban dan tanggung jawab Tergugat, jika perlu dengan bantuan aparat Kepolisian, selambat-lambatnya dalam tempo 8 hari sejak putusan dalam perkara ini dijatuhkan pengadilan ; -----
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti kerugian tersebut diatas, berupa ganti kerugian materiil berjumlah sebesar Rp. 318.000.000,- (tiga ratus delapan belas juta rupiah) dan kerugian moriil/immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sampai dengan pihak Tergugat membayar kewajibannya secara tunai dan seketika, selambat-lambatnya dalam tempo 8 hari sejak putusan Pengadilan dalam perkara ini dijatuhkan ; -----
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya melaksanakan putusan Pengadilan, terhitung sejak putusan dijatuhkan sampai dilaksanakan untuk seluruhnya amar putusan Pengadilan dalam perkara ini ; -----
11. Menyatakan bahwa putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad), meskipun ada upaya hukum lainnya berupa banding, kasasi atau Verzet ; -----
12. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat ; -----

Subsidiar

Mohon putusan lainnya yang seadil – adilnya menurut hukum, keadilan dan kebenaran (naar goede justitie recht doen) ; -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, para pihak telah datang menghadap masing – masing ; -----

- Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi datang menghadap Kuasanya tersebut ; -----
- Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi datang menghadap sendiri di persidangan ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk **Raden Nurhayati, S.H., M.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Palopo sebagai Mediator ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Januari 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan Rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut ; -----

A. Dalam Eksepsi

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihaknya, dimana dalam gugatan Penggugat mendalilkan memiliki tanah pekarangan berdiri di atasnya bangunan rumah seluas 30 m x 16 m (seluas 480 m²) sementara tanah yang dikuasai Tergugat yang dibeli dari Penggugat luasnya yaitu 20 m x 16 m = 320 m², sehingga Penggugat seharusnya juga menggugat pemilik tanah diluar yang dikuasai Tergugat yaitu 480 m² - 320 m² = 160 m², oleh karena itu pemilik tanah seluas 160 m² yang diakui Penggugat sebagai miliknya tetapi tidak dijadikan pihak atau tidak ikut digugat menjadikan gugatan Penggugat kurang pihaknya, yang berarti gugatan harus dinyatakan ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----
2. Bahwa objek sengketa tanah seluas 500 m² adalah kabur dan tidak jelas karena hanya menyebut luasnya saja tanpa menyebut berapa panjangnya dan berapa lebarnya menyebabkan batas dan letak objek sengketa (500 m²) menjadi kabur atau tidak menentu, sebab bagaimana mungkin bisa mengetahui luasnya tanpa mengetahui berapa panjang dan lebarnya bahkan tidak menutup kemungkinan ada tanah milik orang lain yang diakui Penggugat sebagai miliknya sebagaimana tanah objek sengketa yang diakui seluas 480 m² padahal luasnya hanya 320 m² ; ---
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, kabur atau cacat hukum karena dalilnya tidak jelas. Apakah Penggugat mau membatalkan jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat karena Tergugat belum melunasi semua harga tanah tersebut ataukah Penggugat hendak membatalkan jual beli tersebut karena Tergugat tidak memenuhi

Halaman 9 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor.47/Pdt.G/2017./PN Plp

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)



janjinya atau karena Penggugat dibohongi oleh Tergugat untuk diberangkatkan atau dimasukkan diperusahaan pelayaran PANTRAVEL Co. dimana gugatan semacam ini adalah gugatan yang mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan gugatan tidak dapat diterima ; -----

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa hal-hal yang telah disampaikan dalam eksepsi mohon pula dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ; -----
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara jelas dan nyata tentang kebenarannya ; -----
3. Bahwa Tergugat perlu jelaskan bahwa objek sengketa yang diakui Penggugat seluas 480 m² padahal kenyataannya yang dikuasai Tergugat hanya seluas 320 m² yaitu panjang 20 m x 16 m, bukan 30 m x 16 m, mulanya berasal dari pemilik pertama yang bernama Gommo, oleh Gommo sekitar tahun 1974 menjual kepada kakak kandung Tergugat yang bernama To'Hadiarah atau Battahi yang jual belinya hanya dilakukan secara kepercayaan tanpa kwitansi dan saksi-saksi, kemudian oleh kakak Tergugat To'Hadiarah atau Battahi tanah tersebut dijual kembali kepada 3 (tiga) orang yaitu Sapiri, Sapi dan Penggugat, akan tetapi penjual kepada Penggugat sekitar tahun 1985 setelah Penggugat pulang kekampung bersama isteri dan ke 2 (dua) anaknya ; -
4. Bahwa penjualan tanah objek sengketa oleh kakak Tergugat kepada Penggugat hanya dilakukan secara kepercayaan tanpa ada kwitansi dan saksi-saksi dengan harga Rp. 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) pada tahun 1985 setelah Penggugat kembali merantau dari Jakarta ; ----
5. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada nomor ad.4 yang pada pokoknya mengatakan tahun 1974 merantau ke Jakarta dan bulan Juli 1974 kembali ke kampung dan bulan agustus 1974 membeli objek sengketa dari kakak Tergugat To'Hadiarah atau Battahi seharga Rp. 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) dalil tersebut tidak masuk akal, mana mungkin Penggugat hanya sekitar 6 (enam) bulan di Jakarta pulang kekampung membawa seorang isteri dan 2 (dua) orang anak padahal Penggugat semua orang tahu sewaktu merantau ke Jakarta tahun 1974 masih bujangan, belum mempunyai isteri apalagi anak dan isterinya orang Jawa bukan orang sekampung, sehingga yang benar

Halaman 10 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor.47/Pdt.G/2017./PN Plp



adalah pada dalil ad.5 yang mengatakan bahwa 3 (tiga) tahun dikampung ekonominya tidak mengalami perbaikan, sehingga tahun 1989 tanah dijual kepada Tergugat untuk ongkos pulang ke Jakarta bersama isteri dan anak-anaknya, jadi karena 3 (tiga) tahun dikampung baru pulang ke Jakarta tahun 1989, berarti tanah tersebut Penggugat beli dari kakak Tergugat yang bernama To'hadiarah tahun 1986 bukan Penggugat membeli tanah tersebut dari kakak Tergugat tahun 1974 ; ---

6. Bahwa Tergugat perlu jelaskan dengan sebenarnya proses terjadi jual beli objek sengketa tanah seluas 320 m² dan 500 m² sekitar tahun 1988 atau sekitar tahun 1989 Tergugat pulang kekampung bertemu orang tua Tergugat tidak berapa lama dikampung Penggugat mendatangi Tergugat di rumah orang tua Tergugat menawarkan tanahnya karena mau kembali ke Jakarta bersama keluarganya dan tidak punya uang, karena selama 3(tiga) tahun usaha dikampung tidak ada hasil. Tergugat menjawab tidak ada niat untuk membeli tanah, lalu Penggugat mengatakan sudah ditawar Hadiara Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah). Tergugat jawab sudah diterima saja itu sudah sangat mahal, Tergugat saja baru-baru ini membeli sawah seluas 1 hektar lebih hanya Rp. 2.800.000,00 (dua juta delapan ratus ribu rupiah) (terlampir kwitansi) ; -----
7. Bahwa keesokan harinya Penggugat datang lagi kerumah orang tua Tergugat, karena Tergugat keluar rumah jadi Penggugat hanya bertemu kakak Tergugat yang bernama Hj. Sahlan, Penggugat bertanya kepada kakak Tergugat Hj. Sahlan apakah Tergugat mau membeli tanah saya, Hj. Sahlan jawab mungkin tidak mau karena terlalu mahal, kalau Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) mungkin Tergugat mau, nanti saya sampaikan tapi coba tanyakan lagi kepada Tergugat ; -----
8. Bahwa tidak beberapa lama kemudian Tergugat bertemu dengan saudara sepupu Tergugat yang bernama Hasri Hasan, oleh Hasri Hasan mengatakan tolong dibeli tanahnya Penggugat kasihan mau pulang ke Jakarta tetapi tidak punya uang, Tergugat tetap mengatakan tidak punya niat membeli tanah tersebut apalagi tanah tersebut sebagian masih berupa empang. Tetapi karena dibelakang tanah sengeta tersebut adalah sawah Tergugat oleh Hasri Hasan disarankan untuk membeli saja, akhirnya Tergugat mau membeli seharga Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) karena ada kebunnya dengan ketentuan hanya punya uang Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) sisanya



Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) diterima di Jakarta dan Penggugat setuju dengan harga Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan pada saat itu juga Penggugat, Tergugat dan Hasri Hasan pergi melihat tanah kebun sengketa yang seluas 500 m² di Ra'di ; -----

9. Bahwa setelah Penggugat menerima uang Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) dari Tergugat maka Penggugat bisa pulang ke Jakarta bersama keluarganya. Bahkan Tergugat satu bus dengan Penggugat berangkat ke Makassar, sampai di Makassar Tergugat langsung membeli tiket sendiri sedangkan Penggugat membeli tiket melalui calo, sehingga Tergugat tidak satu kapal dengan Penggugat ke Jakarta karena Penggugat tidak dapat tiket ; -----
10. Bahwa setelah Penggugat sampai di Jakarta, Penggugat langsung ke rumah Tergugat untuk mengambil sisa uang harga tanah tersebut sebesar Rp. 700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) ; -----
11. Bahwa Tergugat memang sempat menemani Penggugat memasukkan lamaran Penggugat di PANTRAVEL Co. itu juga karena Penggugat yang minta tolong. Tergugat sama sekali tidak pernah menjanjikan kalau akan menjamin Penggugat diberangkatkan di PANTRAVEL Co.. Bagaimana bisa Tergugat menjanjikan atau menjamin Penggugat diberangkatkan di PANTRAVEL Co. sementara Tergugat sendiri bukan pemilik perusahaan. Tergugat hanyalah sebagai crew lepas diperusahaan tersebut ; -----
12. Bahwa tidak benar sama sekali kalau Tergugat menanyakan kepada Penggugat, apakah tanahnya mau dijual, akan tetapi Penggugatlah yang meminta tolong agar tanahnya dibeli karena Penggugat mau pulang ke Jakarta bersama keluarganya tetapi tidak punya uang dan juga tidak benar sama sekali kalau Tergugat mengatakan tidak usah memakai kwitansi, justru Tergugat sangat senang kalau ada kwitansi tetapi waktu itu Penggugat sendiri yang mengatakan untuk apa pakai kwitansi, Penggugat sudah tidak mungkin pulang kekampung lagi karena sudah kapok 3 (tiga) tahun usaha dikampung tetapi tidak ada hasil. Mohon Penggugat mendatangkan saksi kalau Tergugat yang memaksa untuk membeli tanah Penggugat, juga datangkan saksi kalau Tergugat yang mengatakan kalau tidak usah memakai kwitansi ; -----
13. Bahwa Penggugat merasa masih kurang pembayaran atau belum lunas pembayaran atas jual beli tanah tersebut, kenapa baru sekarang Penggugat menuntut Tergugat setelah 28 (dua puluh delapan) tahun

Halaman 12 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor.47/Pdt.G/2017./PN Plp



lamanya Tergugat menguasai objek sengketa. Mengapa tidak dari dulu menyampaikan perihal jual beli tanah yang belum lunas padahal tempat tinggal Penggugat dan Tergugat di Jakarta hanya berjarak $\frac{1}{2}$ (setengah) km, bahkan Penggugat sendiri sering kerumah Tergugat tetapi Penggugat tidak pernah menyinggung masalah kekurangan pembayaran dari jual beli tanah tersebut. Penggugat juga pernah dipinjam uang oleh isteri Tergugat dan pinjaman tersebut dikembalikan oleh Penggugat, dan pada saat itu Penggugat tidak pernah menyinggung masalah jual beli tanah kalau masih ada kekurangan pembayaran. Penggugat dan Tergugat juga bahkan pernah bertemu diluar negeri tepatnya di Freeport Bahamas tahun 2000 sewaktu sama-sama berlayar tetapi Penggugat dan Tergugat berbeda perusahaan. Pada saat itu Tergugat menitipkan uang sebesar US\$ 2.000 (dua ribu dollar Amerika) kepada Penggugat untuk disampaikan kepada isteri Tergugat. Saat itupun Penggugat tidak menyinggung masalah jual beli tanah tersebut jika Penggugat merasa kurang pembayarannya. Tergugat mohon kepada Penggugat untuk mendatangkan saksi didepan sidang kalau Penggugat telah mengutus keluarga Tergugat untuk membicarakan masalah tanah yang dibeli Tergugat tersebut ; -----

14. Bahwa memang pada tanggal 10 November 2017 Penggugat ditemani 2 (dua) orang datang kerumah Tergugat dan mengatakan bahwa Penggugat mau berlayar sehingga Penggugat tidak bisa menghadiri persidangan. Tergugat menanyakan kenapa tidak hadir, lalu dijawab Penggugat karena saya sudah ada panggilan untuk berlayar. Kemudian pindah pembicaraan mengenai uang Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah). Penggugat mengakui kalau uang Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) memang sudah diterima Penggugat tetapi karena baru Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) dibayar berarti tanah tersebut yang ada rumahnya masih setengah milik Penggugat, sedangkan tanah kebun yang luasnya 500 m² belum ada pembicaraan karena tidak ada kata sepakat, maka Tergugat menantang Penggugat dengan mengucapkan sumpah diatas kepala dengan Al-quran bahwa benar tanah sengketa termasuk kebun hanya seharga Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) sementara Penggugat hanya memegang Al-Quran saja tanpa mengucapkan kata – kata ; -----
15. Bahwa mengenai tuntutan ganti rugi Penggugat mengatakan bahwa tanah objek sengketa seluas 480 m² menurut Penggugat kalau



disewakan setiap tahun sebesar Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah) sedangkan tanah sengketa kebun seluas 500 m² bisa disewakan Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah) setiap tahun, disini menunjukkan kebodohan Penggugat atau memang Penggugat seorang pemeran, kalau memang tanah seluas yang 480 m² bisa disewakan Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap tahun dan tanah sengketa seluas 500 m² bisa disewakan Rp 4.000.000,- (empat juta) setiap tahun mengapa tidak disewakan saja tidak usah dijual atau ditawarkan kepada orang lain termasuk kepada Tergugat. Disewakan saja kan lebih mahal, kalau disewakan kan bisa mendapatkan uang sebesar Rp 6.000.000,00 (enam juta rupiah) tiap tahun (Rp. 2.000.000,00 + Rp. 4.000.000,00) dari pada dijual lepas hanya seharga Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) sebagaimana pengakuan Penggugat kalau tanah tersebut ditawarkan Hadiara seharga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) ; -----

16. Bahwa perlu Tergugat jelaskan setelah terjadi penyerahan secara fisik objek sengketa langsung ditempati oleh Hasri Hasan atas persetujuan Tergugat, oleh Hasri Hasan rumah tersebut dibenahi dan kiri kanannya ditimbun, selanjutnya rumah tersebut ditempati Yanti bersama keluarganya, dan sekarang ditempati oleh orang yang masih ada hubungan keluarga dengan Penggugat atas persetujuan Tergugat, yang kesemuanya ditempati secara gratis, untuk jelasnya Tergugat akan melampirkan foto rumah tersebut untuk dinilai majelis apakah pantas disewa sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap tahun ; -----
17. Bahwa mengenai tanah kebun yang katanya seluas 500 m² Penggugat sendiri sebelum tanah tersebut diserahkan secara fisik kepada Tergugat, tidak pernah menggarap tanah tersebut karena tanah tersebut tidak bisa ditanami apa-apa karena tandus, hanya ditumbuhi alang-alang dan semak-semak, jangankan disewakan, diberi Cuma-Cuma saja kepada orang lain untuk ditanami tidak ada yang mau, apalagi disewakan Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah) setiap tahun. Tergugat mohon kepada majelis untuk melihat tanah tersebut, apakah pantas disewakan Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah) setiap tahun dengan biaya Penggugat sendiri ; -----
18. Bahwa jika diperkenankan oleh majelis tidak apa-apa Tergugat mengangkat sumpah dimuka sidang asalkan dihadiri oleh Penggugat principal kalau tanah sengketa Tergugat sudah dibayar lunas. Penggugat sendiri yang menawarkan tanah tersebut kepada Tergugat,



Tergugat tidak pernah menjanjikan kepada Penggugat untuk dijamin akan diberangkatkan berlayar di PANTRAVEL Co ; -----

19. Bahwa Penggugat orang yang tidak tahu diri, tidak tahu bersyukur, sudah ditolong untuk bisa pulang ke Jakarta bersama keluarganya juga sudah bisa berlayar kembali karena sudah punya uang yang berasal dari Tergugat yaitu harga tanah sengketa yang dipakai untuk mengurus untuk berlayar karena tidak mungkin orang bisa berlayar termasuk Penggugat kalau tidak memakai uang pelican ; -----
20. Bahwa berdasarkan apa yang Tergugat uraikan diatas ternyata telah terbukti bahwa objek sengketa telah diserahkan secara fisik oleh Penggugat kepada Tergugat karena Tergugat telah membayar lunas harga tanah tersebut, sehingga dengan demikian Penggugat sama sekali sudah tidak punya hak atas objek sengketa tersebut, sehingga tidak ada alasan dan dasar hukum yang dimiliki Penggugat untuk meminta ganti rugi yang berlipat – lipat apalagi untuk melakukan sita terhadap rumah Tergugat yang terletak di Jl. Melur Tugu V No. 5 RT. 006/09 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara ; -----

C. Dalam Rekonpensi

1. Bahwa hal-hal yang telah disampaikan dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara dalam Kompensi mohon pula dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Rekonpensi ini ; -----
2. Bahwa Penggugat Kompensi atau Tergugat Rekonpensi sudah tidak punya hak lagi untuk menuntut kembali objek sengketa karena Tergugat Kompensi atau Penggugat Rekonpensi sudah membayar lunas harga tanah tersebut dan juga Penggugat Kompensi atau Tergugat Rekonpensi telah menyerahkan secara fisik objek sengketa tersebut kepada Tergugat Rekonpensi dan harga tanah tersebut telah dimanfaatkan Penggugat Kompensi untuk biaya pulang ke Jakarta bersama keluarganya dan biaya pengurusan untuk berlayar ; -----
3. Bahwa sebenarnya Tergugat Rekonpensi membeli tanah tersebut dari Penggugat Kompensi waktu itu termasuk sangat mahal, sebab hanya selama 3 (tiga) tahun Penggugat Kompensi membeli dari To'Hadiarah atau Battahi hanya sebesar Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah) apabila dibandingkan tanah yang dibeli Tergugat Rekonpensi di Lario seluas 1 (satu) hektar lebih hanya Rp. 2.800.000,- (dua juta delapan ratus ribu rupiah) demikian juga tanah dibeli Hasri Hasan didepannya luasnya 47 m x 15 m hanya seharga Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus



- ribu rupiah) padahal Hasri Hasan membeli tanah tersebut pada tahun 1992, Tergugat Kompensi lebih dulu membeli dari Penggugat Kompensi ;
4. Bahwa dengan adanya gugatan tanpa dasar hukum yang bersifat coba-coba dan diulang-ulang yang dilakukan oleh Penggugat Kompensi atau Tergugat Rekonpensi tersebut menimbulkan kerugian yang nyata bagi Tergugat Kompensi baik kerugian materil berupa biaya pulang pergi Jakarta Palopo yang diperkirakan sekali jalan Jakarta Palopo pulang pergi sekitar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah), hilangnya waktu dan tenaga untuk menghadiri sidang yang diperkirakan paling sedikit 15 (lima belas) kali sidang sama dengan 15 x Rp. 5.000.000,- = Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) ; -----
 5. Bahwa selain kerugian materil yang dialami Tergugat Kompensi juga mengalami kerugian non materil dimana Penggugat Kompensi telah menuduh Tergugat Kompensi secara keji tanpa dasar hukum dikatakan sebagai pembohong, penipu padahal belum pernah dibuktikan dimuka sidang bahwa Tergugat Kompensi telah melakukan kebohongan dan penipuan sehingga nama baik Tergugat Kompensi tercemar dimata keluarga dan teman-teman lainnya yang sulit untuk dipulihkan, sehingga sangat beralasan apabila Penggugat Kompensi membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) ; -----
 6. Bahwa untuk menjamin Tergugat Rekonpensi melakukan kewajibannya sesuai dengan kerugian yang dialami Penggugat Rekonpensi sebagaimana telah diuraikan diatas dan agar putusan ini tidak sia-sia maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada majelis hakim untuk meletakkan sita jaminan harta milik Tergugat Rekonpensi berupa rumah beserta isinya yang terletak di Jalan Muncang dalam blok K gg II/17B Rt. 003 Rw. 013 kel. Lagoa Kecamatan Koja Jakarta Utara ; -----

Bahwa berdasarkan hal – hal yang telah disampaikan diatas, Tergugat Kompensi atau Penggugat Rekonpensi dengan ini memohon dengan hormat kepada majelis hakim memeriksa perkara tersebut agar kiranya berkenan untuk memeriksa dan memutuskan perkara tersebut dengan putusan sebagai berikut : -----

Dalam Kompensi

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat tersebut ; -----

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----



Dalam Rekonpensi

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ; -----
- Menyatakan bahwa objek sengketa yaitu tanah pekarangan yang di atasnya berdiri rumah gubuk seluas 20 m x 16 m (320 m²) dan tanah kebun seluas 500 m² adalah milik sah Penggugat Rekonpensi atau Tergugat Konpensi ; --
- Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum, tidak pernah melakukan kebohongan dan penipuan ; -----
- Menghukum Penggugat Konpensi atau Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi yang diderita Tergugat Konpensi atau Penggugat Rekonpensi secara tunai dan sekaligus yaitu Rp. 75.000.000,00 + Rp. 1.000.000.000,00 = Rp. 1.075.000.000,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta rupiah) ; -----
- Menyatakan sah dan berharap sita jaminan yang dimohonkan Penggugat Rekonpensi atau Tergugat Konpensi ; -----

Dalam Konpensi dan Rekonpensi

- Menghukum Penggugat Konpensi atau Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

Atau apabila majelis hakim pemeriksa perkara a-quo berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil – adilnya ; -----

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal – hal yang diajukan lagi dan mohon putusan ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas ; -----

Menimbang, dalam dalil jawabannya Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya tidak terkait dengan kompetensi mengadili baik itu kompetensi absolut maupun kompetensi relative ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya bahwa : -----



1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, dimana dalam gugatan Penggugat mendalilkan memiliki tanah pekarangan, berdiri di atasnya bangunan rumah seluas 30 m x 16 m (seluas 480 m²) sementara tanah yang dikuasai Tergugat yang dibeli dari Penggugat luasnya yaitu 20 m x 16 m = 320 m², sehingga Penggugat seharusnya juga menggugat pemilik tanah diluar yang dikuasai Tergugat yaitu 480 m² - 320 m² = 160 m², oleh karena itu pemilik tanah seluas 160 m² yang diakui Penggugat sebagai miliknya tetapi tidak dijadikan pihak atau tidak ikut digugat menjadikan gugatan Penggugat kurang pihaknya, yang berarti gugatan harus dinyatakan ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----
2. Bahwa objek sengketa tanah seluas 500 m² adalah kabur dan tidak jelas karena hanya menyebut luasnya saja tanpa menyebut berapa panjangnya dan berapa lebarnya menyebabkan batas dan letak objek sengketa (500 m²) menjadi kabur atau tidak menentu, sebab bagaimana mungkin bisa mengetahui luasnya tanpa mengetahui berapa panjang dan lebarnya bahkan tidak menutup kemungkinan ada tanah milik orang lain yang diakui Penggugat sebagai miliknya sebagaimana tanah objek sengketa yang diakui seluas 480 m² padahal luasnya hanya 320 m² ; -----
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, kabur atau cacat hukum karena dalilnya tidak jelas. apakah Penggugat mau membatalkan jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat karena Tergugat belum melunasi semua harga tanah tersebut ataukah Penggugat hendak membatalkan jual beli tersebut karena Tergugat tidak memenuhi janjinya atau karena Penggugat dibohongi oleh Tergugat untuk diberangkatkan atau dimasukkan diperusahaan pelayaran PANTRAVEL Co. dimana gugatan semacam ini adalah gugatan yang mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan gugatan tidak dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam repliknya menanggapi eksepsi Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi tersebut dengan menyatakan pada pokoknya bahwa eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya –tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak beralasan menurut hukum ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait materi eksepsi Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, setelah Majeils Hakim mempelajari secara seksama eksepsi tersebut, maka Pengadilan berpendapat bahwa, materi eksepsi a quo telah memasuki materi pokok perkara karena untuk membuktikan



apakah gugatan Penggugat kurang pihak, obyek sengketa kabur dan juga adanya campur aduk antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam gugatan Penggugat hal tersebut baru dapat di buktikan dalam proses pembuktian baik melalui bukti surat maupun bukti saksi dan tidak dapat diketahui hanya dengan memeriksa formalitas gugatan semata, sehingga oleh karenanya maka eksepsi Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi haruslah di tolak untuk seluruhnya ; -----

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan pokok perkara, kecuali dengan tegas dipertimbangkan lain ; -----

Menimbang bahwa dalil gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah mengenai ; -----

- Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sebagai berikut : -----
 - Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri sebuah rumah seluas 30 X 16 m (seluas ± 480 m²) yang dikenal terletak di Jl. Latimojong, Dusun Kombong, Desa Kurrusumanga, Kecamatan Belopa, Kabupaten Luwu, dengan batas – batas sebagai berikut : -----
 - Sebelah Utara : Tanah milik Hj. Holland ; -----
 - Sebelah Selatan : Jl. Raya Bajo-Belopa (Jl. Latimojong) ; -----
 - Sebelah Barat : Tanah milik Dohang ; -----
 - Sebelah Timur : Tanah milik Sapiri ; -----
 - Sebidang tanah perkebunan seluas ± 500 m² yang dikenal terletak di Ra'di Dusun Padang-Padang, Desa Kurrusumanga, Kecamatan Belopa, Kabupaten Luwu, dengan batas – batas sebagai berikut : -----
 - Sebelah Utara : Tanah milik Arsyad ; -----
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Hj. Podding ; -----
 - Sebelah Barat : Tanah milik Patahani ; -----
 - Sebelah Timur : Tanah milik Hj. Suni ; -----

Yang kesemuanya disebut sebagai obyek sengketa ; -----

- Bahwa sepeninggalnya orang tua Penggugat tahun 1965, paman Penggugat yang bernama Alm. Bpk Gommo menjual obyek tanah pekarangan tersebut yang terletak Jl. Latimojong-Dusun Kombong, Desa Kurrusumanga, Kecamatan Belopa, Kabupaten Luwu kepada Bpk H. Battahi



(yang biasa disebut To'Hadiarah) tanpa sepengetahuan ibu Penggugat dan Penggugat sendiri ; -----

- Bahwa pada tahun 1974 Penggugat merantau di Jakarta dan kembali ke kampung halaman sekitar bulan Juli tahun 1974 beserta isteri dan anak-anaknya. Kemudian satu bulan berada dikampung halaman (sekitar bulan Agustus 1974) Bpk Battahi yang saat itu sebagai Kepala Kampung (sekarang Kepala Dusun) menawarkan kembali sebagian tanah pekarangan tersebut seluas 30 x 16 m (yang sebelumnya tanah pekarangan tersebut telah dijual paman Penggugat kepada Bapak Battahi) karena butuh uang dan ingin mengembalikan tanah orang tua Penggugat yang tersisa dan belum terjual kepada orang lain dengan harga sebesar Rp. 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) dan Penggugat akhirnya membeli tanah pekarangan tersebut ; -----
- Bahwa selama Penggugat berada dikampung halaman selama 3 tahun (tahun 1989) kehidupan ekonomi Penggugat tidak mengalami perbaikan, maka dengan pemikiran yang panjang Penggugat bersama isteri kemudian memutuskan dan sepakat untuk menjual kembali tanah pekarangan tersebut terletak di Jl. Latimojong-Dusun Kombong, Desa Kurrusumanga Kecamatan Belopa, Kabupaten Luwu untuk modal kembali ke Jakarta ; -----
- Bahwa pada tahun 1989 tanah pekarangan tersebut Penggugat menawarkan kepada Ibu Hj. Hadiarah dengan harga Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dan terjadi kesepakatan, namun bersedia membayar satu bulan kemudian karena menunggu kiriman dari suaminya Bpk H. Ali Salamang dengan perjanjian apabila dalam jangka waktu sebulan ada pembeli yang lebih cepat maka tanah tersebut akan dijual kepada orang lain ; -----
- Bahwa selang beberapa hari kemudian Penggugat bertemu dengan Tergugat dan menanyakan apakah tanah pekarangan tersebut sudah laku dijual atau belum, kemudian Penggugat menjawab belum. Keesokan harinya Penggugat bertemu kembali dengan Tergugat dan sepakat dengan harga sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) ; -----
- Bahwa kemudian Tergugat menyarankan Penggugat untuk kerumahnya esok harinya untuk pembayaran tanah pekarangan tersebut dengan catatan hanya akan dibayar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan sisanya Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) sebagai jaminan Penggugat akan diberangkatkan untuk berlayar di kapal perusahaan bernama "PANTRAVEL Co.", yang merupakan milik perusahaan sebagai Tergugat berlayar ; -----



- Bahwa keesokan harinya Penggugat ke rumahnya Tergugat dengan membawa kuitansi untuk pembayaran sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) akan tetapi sampai dirumahnya Tergugat tidak sesuai dengan kesepakatan awal, Tergugat hanya bersedia membayar uang muka sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) dengan catatan dan pekarangan dan di atasnya bangunan rumah seisinya tidak boleh diambil lagi dan sisa pembayaran sebesar Rp. 700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) akan dibayar setelah di Jakarta. Sementara uang sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) tetap akan digunakan untuk jaminan Penggugat akan diberangkatkan untuk berlayar di "PANTRAVEL Co." ; -----
- Bahwa berhubung Penggugat sangat senang dengan tawaran dari Tergugat tersebut sehingga Penggugat menawarkan juga untuk dibeli tanah perkebunan seluas ± 500 m² yang berlokasi di Ra'di Dusun Padang-Padang, Desa Kurrusumanga, Kecamatan Belopa, Kabupaten Luwu dengan harga yang belum disepakati dan belum dibayar sama sekali ; -----

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah menyangkal dalil gugatan tersebut dimana Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi menyatakan bahwa ; -----

- Bahwa Tergugat perlu jelaskan bahwa objek sengketa yang diakui Penggugat seluas 480 m² padahal kenyataannya yang dikuasai Tergugat hanya seluas 320 m² yaitu panjang 20 m x 16 m, bukan 30 m x 16 m, mulanya berasal dari pemilik pertama yang bernama Gommo, oleh Gommo sekitar tahun 1974 menjual kepada kakak kandung Tergugat yang bernama To'Hadiarah atau Battahi yang jual belinya hanya dilakukan secara kepercayaan tanpa kwitansi dan saksi-saksi, kemudian oleh kakak Tergugat To'Hadiarah atau Battahi tanah tersebut dijual kembali kepada 3 (tiga) orang yaitu Sapiri, Sapi dan Penggugat, akan tetapi penjual kepada Penggugat sekitar tahun 1985 setelah Penggugat pulang kekampung bersama isteri dan ke 2 (dua) anaknya ; -----
- Bahwa penjualan tanah objek sengketa oleh kakak Tergugat kepada Penggugat hanya dilakukan secara kepercayaan tanpa ada kwitansi dan saksi-saksi dengan harga Rp. 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) pada tahun 1985 setelah Penggugat kembali merantau dari Jakarta ; -----
- Bahwa Tergugat perlu jelaskan dengan sebenarnya proses terjadi jual beli objek sengketa tanah seluas 320 m² dan 500 m² sekitar tahun 1988 atau sekitar tahun 1989 Tergugat pulang kekampung bertemu orang tua

Halaman 21 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor.47/Pdt.G/2017./PN Plp



Tergugat tidak berapa lama dikampung Penggugat mendatangi Tergugat di rumah orang tua Tergugat menawarkan tanahnya karena mau kembali ke Jakarta bersama keluarganya dan tidak punya uang, karena selama 3 (tiga) tahun usaha dikampung tidak ada hasil. Tergugat menjawab tidak ada niat untuk membeli tanah, lalu Penggugat mengatakan sudah ditawarkan Hadiara Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah). Tergugat jawab sudah diterima saja itu sudah sangat mahal, Tergugat saja baru-baru ini membeli sawah seluas 1 hektar lebih hanya Rp. 2.800.000,00 (dua juta delapan ratus ribu rupiah) (terlampir kwitansi) ; -----

- Bahwa keesokan harinya Penggugat datang lagi kerumah orang tua Tergugat, karena Tergugat keluar rumah jadi Penggugat hanya bertemu kakak Tergugat yang bernama Hj. Sahlan, Penggugat bertanya kepada kakak Tergugat Hj. Sahlan apakah Tergugat mau membeli tanah saya, Hj. Sahlan jawab mungkin tidak mau karena terlalu mahal, kalau Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) mungkin Tergugat mau, nanti saya sampaikan tapi coba tanyakan lagi kepada Tergugat ; -----
- Bahwa tidak beberapa lama kemudian Tergugat bertemu dengan saudara sepupu Tergugat yang bernama Hasri Hasan, oleh Hasri Hasan mengatakan tolong dibeli tanahnya Penggugat kasihan mau pulang ke Jakarta tetapi tidak punya uang, Tergugat tetap mengatakan tidak punya niat membeli tanah tersebut apalagi tanah tersebut sebagian masih berupa empang. Tetapi karena dibelakang tanah sengketa tersebut adalah sawah Tergugat oleh Hasri Hasan disarankan untuk membeli saja, akhirnya Tergugat mau membeli seharga Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) karena ada kebunnya dengan ketentuan hanya punya uang Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) sisanya Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) diterima di Jakarta dan Penggugat setuju dengan harga Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan pada saat itu juga Penggugat, Tergugat dan Hasri Hasan pergi melihat tanah kebun sengketa yang seluas 500 m² di Ra'di ; -----
- Bahwa setelah Penggugat menerima uang Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) dari Tergugat maka Penggugat bisa pulang ke Jakarta bersama keluarganya. Bahkan Tergugat satu bus dengan Penggugat berangkat ke Makassar, sampai di Makassar Tergugat langsung membeli tiket sendiri sedangkan Penggugat membeli tiket melalui calo, sehingga Tergugat tidak satu kapal dengan Penggugat ke Jakarta karena Penggugat tidak dapat tiket ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Penggugat sampai di Jakarta, Penggugat langsung ke rumah Tergugat untuk mengambil sisa uang harga tanah tersebut sebesar Rp. 700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) ; -----
- Bahwa Tergugat memang sempat menemani Penggugat memasukkan lamaran Penggugat di PANTRAVEL Co. itu juga karena Penggugat yang minta tolong. Tergugat sama sekali tidak pernah menjanjikan kalau akan menjamin Penggugat diberangkatkan di PANTRAVEL Co.. Bagaimana bisa Tergugat menjanjikan atau menjamin Penggugat diberangkatkan di PANTRAVEL Co. sementara Tergugat sendiri bukan pemilik perusahaan. Tergugat hanyalah sebagai crew lepas diperusahaan tersebut ; -----
- Bahwa pada tanggal 10 November 2017 Penggugat ditemani 2 (dua) orang datang kerumah Tergugat dan mengatakan bahwa Penggugat mau berlayar sehingga Penggugat tidak bisa menghadiri persidangan. Tergugat menanyakan kenapa tidak hadir, lalu dijawab Penggugat karena saya sudah ada panggilan untuk berlayar. Kemudian pindah pembicaraan mengenai uang Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah). Penggugat mengakui kalau uang Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) memang sudah diterima Penggugat tetapi karena baru Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) dibayar berarti tanah tersebut yang ada rumahnya masih setengah milik Penggugat, sedangkan tanah kebun yang luasnya 500 m² belum ada pembicaraan karena tidak ada kata sepakat, maka Tergugat menantang Penggugat dengan mengucapkan sumpah diatas kepala dengan Al-quran bahwa benar tanah sengketa termasuk kebun hanya seharga Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) sementara Penggugat hanya memegang Al-Quran saja tanpa mengucapkan kata – kata ; -----

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi disangkal oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 R.Bg, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi berwajib untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-3 dan P-4 berupa CD rekaman serta menghadirkan saksi – saksi yang berjumlah 3 (tiga) orang ; ----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat T.1 sampai dengan T.4 dan T.5 berupa CD rekaman serta menghadirkan saksi yang berjumlah 6 (enam) orang ; -----



Menimbang, bahwa dari dalil gugatan dan jawaban para pihak maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pokok gugatan Penggugat adalah mengenai, adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dalam proses jual beli tanah obyek sengketa, antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan apakah ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dalam proses jual beli tanah obyek sengketa, antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, terlebih dahulu di pertimbangkan apakah benar telah terjadi proses jual beli atas obyek sengketa antara keduanya dan bagaimana proses jual beli antara keduanya tersebut terjadi ; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat Majelis Hakim akan terlebih dahulu akan mempertimbangkan surat bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P-1, P.2, dan P.3 Majelis Hakim menilai bahwa dari bukti surat a quo tidak ditemukan fakta terkait proses jual beli maupun adanya perbuatan wanprestasi dalam jual beli tanah antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, sehingga terhadap bukti surat a quo menurut Majelis belum cukup mampu membuktikan adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti P.4 berupa rekaman pembicaraan antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, dimana dari bukti P.4 a quo di peroleh fakta terkait adanya peristiwa jual beli tanah obyek sengketa secara lisan tanpa disertai dokumen perjanjian beli maupun kwitansi pembayaran, antara Penggugat dan Tergugat yang mana Penggugat menyatakan tanah obyek sengketa yang dijual kepada Tergugat adalah seharga Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) akan tetapi tanah tersebut baru di bayarkan sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) yakni Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) pada saat di kampung dan Rp. 700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) pada saat di Jakarta, dimana menurut Penggugat juga uang sebesar Rp. 700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) bukan untuk pembayaran tanah obyek sengketa tetapi untuk pengurusan surat – surat untuk masuk kerja ke Pantravel, karena Tergugat



pernah menjanjikan Penggugat untuk di masukan kerja di Pantravel untuk berlayar ; -----

Menimbang, bahwa dari bukti rekaman P.4 a quo juga di peroleh fakta terkait adanya bantahan Tergugat yang menyatakan bahwa saat Tergugat membeli tanah dari Penggugat telah disepakati harga tanah obyek sengketa adalah sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan Tergugat juga sudah melunasi pembayaran harga tanah sejumlah Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan Tergugat tidak pernah menjanjikan Penggugat untuk dapat di pekerjakan di Pantravel karena Tergugat bukanlah selaku pemilik perusahaan hanya sebagai crew lepas, Tergugat saat itu hanya membantu untuk memasukan lamaran saja ; -----

Menimbang, bahwa dari fakta yang diperoleh dari rekaman P.4 a quo Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P.4 belum dapat membuktikan adanya suatu perbuatan wanpreatsi yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi karena masing – masing pihak mempertahankan akan dalil kebenarannya sehingga dari bukti rekaman P.4 menurut Majelis Hakim bahwa Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi belum dapat mendukung dalil – dalil gugatan Penggugat namun demikian untuk dapat dikonstruksi menjadi fakta hukum keterkaitannya dengan perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvesi dalam jual beli obyek sengketa, maka bukti P.4 a quo akan dihubungkan dengan alat bukti saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka, dari alat bukti surat diberi tanda P.1 sampai dengan P.3 dan P.4 berupa rekaman pembicaraan antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvesi ternyata tidak mendukung dalil Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvesi terkait penjualan tanah obyek sengketa antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvesi sehingga Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan alat bukti berupa saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Manrang, diperoleh fakta berdasarkan pengetahuannya sendiri bahwa tanah obyek sengketa pada awalnya berasal dari orang tua Penggugat dimana tanah obyek sengketa yang terletak di Jl. Latimojong yang diatasnya ada bangunan berupa satu unit rumah awalnya adalah milik orang tua Penggugat kemudian dijual oleh Paman



Penggugat bernama Gommo kepada Battahi dan setelah itu tanah tersebut dibeli kembali oleh Penggugat seharga Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah) dan setahu saksi bahwa tanah tersebut dijual oleh Penggugat kepada Tergugat akan tetapi saksi tidak tahu berapa harga jual tanah tersebut ; -----

Menimbang, bahwa saksi Manrang juga menerangkan bahwa berdasarkan cerita yang saksi dengar dari Penggugat, bahwa tanah tersebut kemudian di jual oleh Penggugat kepada Tergugat seharga Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) akan tetapi baru dibayarkan sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) oleh Tergugat, bahwa dari cerita Penggugat kepada saksi disampaikan bahwa ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat bahwa Penggugat akan diberangkatkan berlayar oleh Tergugat akan tetapi tidak jadi dan akhirnya Penggugat berangkat sendiri tanpa melalui perusahaan Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi Manrang ini Majelis Hakim menilai bahwa keterangan saksi Manrang berdasarkan pengetahuannya sendiri hanyalah terkait fakta asal usul tanah obyek sengketa, dan adanya proses jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat, akan tetapi saksi Manrang tidak mengetahui secara pasti berapa harga tanah yang disepakati oleh keduanya, sedangkan keterangan saksi yang diperoleh dari cerita Penggugat bahwa tanah yang diperjual belikan adalah sebesar Rp. 2 000.000,00 (dua juta rupiah) dan baru dibayarkan sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) serta keterangan saksi terkait adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat untuk memberangkatkan Penggugat berlayar melalui perusahaan Tergugat sepenuhnya hanyalah keterangan yang bersifat "de auditu" dimana terhadap hal ini tidak dapat diterima secara hukum untuk membuktikan tentang sesuatu hal ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap keterangan saksi Haderiah yang diperoleh fakta berdasarkan pengetahuan saksi sendiri bahwa saksi mengetahui asal usul tanah sengketa yang di Latimojong awalnya adalah dari orang tua Penggugat selanjutnya di jual oleh Paman Pengugat bernama Gommo kepada Batahi, kemudian karena Penggugat membutuhkan tanah maka Batahi menjual lagi kepada Penggugat, bahwa saksi mengetahui kalau tanah sengketa yang di Latimojong telah di jual Penggugat kepada Tergugat (Makmur) akan tetapi saksi tidak tahu berapa harganya, dan saksi juga tidak mengetahui secara langsung adanya janji Tergugat akan memberangkatkan Penggugat untuk berlayar, saksi hanya mendengar cerita dari mulut ke mulut di



kampung padang-padang bahwa Tergugat janji mau berangkatkan Penggugat untuk berlayar ; -----

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa keterangan saksi tersebut tidak ada terkait perbuatan wanprestasi yang di lakukan oleh Tergugat karena saksi sendiri tidak mengetahui berapa harga tanah yang di perjualbelikan dan juga, saksi tidak mengetahui adanya janji Tergugat untuk memberangkatkan Penggugat untuk berlayar sehingga dari keterangan saksi Haderiah ini, menurut Majelis Hakim belum cukup mampu membuktikan dalil gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya dari keterangan saksi Ahmad Ramdan, dimana keterangan saksi Ahmad Ramdan ini didasarkan kepada pengetahuannya pada saat mengikuti pertemuan antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 10 November 2017 di rumah Tergugat, yang mana hasil rekamannya telah di jadikan bukti P.4 oleh Penggugat, dan juga selebihnya pengetahuan saksi didengar dari cerita Penggugat bahwa Pak Arsyad (Penggugat) datang ke rumah Tergugat untuk menagih jual beli tanah yang uang Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) yang belum dibayar karena yang dinyatakan Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) tetapi baru dibayar di kampung itu Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah), bahwa waktu Penggugat tinggal di kampung, kondisi keadaan Penggugat sulit sehingga Penggugat mau menjual tanah Penggugat lalu ada yang menawar itu Haji Hadira sebesar Rp 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dengan asumsi kalau sebulan belum ada uang terus ada yang menawar lagi maka mau dijual lagi silakan, lalu Penggugat ketemu dengan Pak Haji Makmur lalu ditawarkan dan setelah ngobrol – ngobrol setujulah dengan harga Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) tetapi yang dibayarkan itu cuma Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) dan dari perjanjian itu dibayar di Palopo di kampung Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) nanti sisanya satu juta, bahwa Pak Arsyad bilang waktu itu kan di sini dia kondisi sulit sehingga sisanya Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah), ternyata yang dibayar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) dan Penggugat akhirnya ke Jakarta tetapi Penggugat bilang yang Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) nya itu, bahwa saksi juga mendengar yang satu juta itu untuk jaminan untuk dia diberangkatkan kerja di perusahaan Pantravel lalu Penggugat diajak ke perusahaan Pantravel, bahwa Pak Arsyad bilang waktu datang ke perusahaan cuman Penggugat tidak boleh masuk, hanya berkas saja yang dibawa sama pak Makmur setelah



itu Pak Makmur berangkat berlayar lalu Arshad merasa kenapa belum ada panggilan sedangkan CV sudah masuk lalu Pak Arsyad datang ke perusahaan itu lalu tau-tau pihak perusahaan bilang tidak ada nama pak Arsyad, nah dari situ Pak Arsyad bilang saya merasa tertipu ; -----

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi Ahmad Ramdan tersebut Majelis Hakim menilai keterangan saksi yang hanya didengar dari cerita Pengugat tersebut sepenuhnya hanyalah keterangan yang bersifat “*de auditu*” dan tidak dapat diterima secara hukum untuk membuktikan tentang sesuatu hal ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dari alat bukti surat maupun saksi – saksi yang diajukan oleh Pengugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, ternyata tidak ada satupun yang mendukung adanya dalil bahwa adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Pengugat Rekonvensi dalam proses jual beli tanah obyek sengketa, antara Pengugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi / Pengugat Rekonvensi sehingga oleh karenanya maka dalil gugatan Pengugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi secara hukum dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa Pengugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah tidak mampu membuktikan pokok gugatannya tentang adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Pengugat Rekonvensi dalam proses jual beli tanah obyek sengketa, antara Pengugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi / Pengugat Rekonvensi, hal ini berarti bahwa proses jual beli antara Pengugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi / Pengugat Rekonvensi adalah sah dan tanah sengketa telah beralih kepada penguasaan kepemilikan Tergugat Konvensi / Pengugat Rekonvensi maka hal ini membawa konsekwensi yuridis Pengugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai kedudukan yang sah untuk menuntut segala hal yang berkaitan dengan obyek tanah sengketa ; -----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan, maka petitum nomor 2 harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 11 yang menuntut agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding maupun kasasi, sementara gugatan pokok Pengugat telah ditolak dan Pengugat telah tidak membuktikan persyaratan sebagaimana dibutuhkan oleh SEMA Nomor 4 Tahun 2001, maka petitum ini harus ditolak ; -----

DALAM REKONVENSI

Halaman 28 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor.47/Pdt.G/2017./PN Plp



Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dalam jawabannya atas gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ; -----

- Bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sudah tidak punya hak lagi untuk menuntut kembali obyek tanah sengketa karena Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi sudah membayar lunas harga tanah tersebut dan juga Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah menyerahkan secara fisik obyek sengketa tersebut kepada Tergugat Konvensi dan harga tanah tersebut telah dimanfaatkan Penggugat Konvensi untuk biaya pulang ke Jakarta bersama keluarganya dan biaya pengurusan untuk berlayar ; -----
- Bahwa dengan adanya gugatan tanpa dasar hukum yang bersifat coba – coba dan diulang – ulang yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi atau Tergugat Rekonvensi tersebut menimbulkan kerugian yang nyata bagi Tergugat Konvensi baik kerugian materil berupa biaya pulang pergi Jakarta Palopo yang diperkirakan sekali jalan Jakarta Palopo pulang pergi sekitar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah), hilangnya waktu dan tenaga untuk menghadiri sidang yang diperkirakan paling sedikit 15 (lima belas) kali sidang sama dengan 15 x Rp. 5.000.000,- = Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) ; -----
- Dan selain kerugian materil yang dialami Tergugat Konvensi juga mengalami kerugian non materil dimana Penggugat Konvensi telah menuduh Tergugat Konvensi secara keji tanpa dasar hukum dikatakan sebagai pembohong, penipu padahal belum pernah dibuktikan dimuka sidang bahwa Tergugat Konvensi telah melakukan kebohongan dan penipuan sehingga nama baik Tergugat Konvensi tercemar dimata keluarga dan teman-teman lainnya yang sulit untuk dipulihkan, sehingga sangat beralasan apabila Penggugat Konvensi membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut Tergugat Rekonvensi menanggapi dalam jawaban atas Rekonvensinya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ; -----

- Bahwa Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi menolak seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ; -----



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan dan jawaban Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi menunjuk pada bukti yang diajukan dalam Konvensi demikian pula untuk Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi menunjuk pada bukti dalam Konvensi ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Rekonvensi dan jawaban Tergugat Rekonvensi terurai diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa masalah pokok dalam gugatan ini bahwa "Apakah Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi telah melunasi pembayaran harga tanah obyek sengketa dalam jual beli antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi sehingga Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sudah tidak punya hak lagi untuk menuntut kembali tanah obyek sengketa ; -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi secara lengkap dianggap pula sebagai pertimbangan dalam Rekonvensi dan termasuk pula pertimbangan Rekonvensi ini ; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan permasalahan pokok tersebut diatas Majelis mempertimbangkan bahwa berdasarkan bukti T.1/PR.1, bukti T.2/PR.2, bukti T.3/PR.3 dan bukti T.4/PR.4 berupa SPPT PBB dimana dari bukti ini Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa bukti a quo bukanlah bukti kepemilikan melainkan bukti pembayaran pajak atas tanah yang dikuasai, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat, bahwa dari surat bukti a quo diperoleh fakta adanya penguasaan terhadap tanah sengketa oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi, sedangkan dari bukti bertanda T.5/PR.5 berupa rekaman durasi 3 (tiga) menit terakhir dalam pembicaraan saat pertemuan antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang intinya Penggugat Rekonvensi tetap pada pendiriannya bahwa dirinya telah membayar uang sejumlah Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) sebagai harga tanah obyek sengketa, dimana pembayaran pertama di lakukan di kampung sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) sedangkan yang kedua sebagai pelunasan dibayar saat di Jakarta sebesar Rp. 700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa dari alat bukti bertanda T.1/PR.1 sampai dengan T.5/PR 5. a quo menurut Majelis Hakim, diperoleh fakta tentang adanya proses jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi sehingga memunculkan fakta adanya penguasaan tanah obyek sengketa akan tetapi bukti



surat ini menurut Majelis Hakim barulah dapat dijadikan bukti permulaan dan barulah dapat dikonstantir sebagai fakta hukum bila didukung dengan keterangan saksi – saksi ; -----

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi – saksi Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi yang saling bersesuaian yakni saksi Hasri Hasan yang menerangkan berdasarkan pengetahuannya sendiri bahwa Penggugat Rekonvensi telah membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi tetapi saksi tidak mengetahui berapa harga jual tanah tersebut, saat itu saksilah yang menyarankan kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk membeli tanah tersebut karena Tergugat Rekonvensi / Pengugat Konvensi saat itu membutuhkan uang untuk kembali ke Jakarta dan saksi juga, adalah orang yang pernah menempati tanah obyek sengketa berdasar izin dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi, dimana keterangan saksi Hasri Hasan bersesuaian dengan keterangan saksi Yanti yang menerangkan bahwa saksi pernah tinggal di tanah sengketa setelah meminta kepada saksi Hasri Hasan, dimana selama saksi tinggal disitu saksi tinggal secara cuma – cuma dan saksi juga tahu bahwa tanah obyek sengketa telah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dari Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, dimana keterangan saksi tersebut juga bersesuaian dengan keterangan saksi Syamsuddin Tahir yang menerangkan bahwa awalnya tanah tersebut milik orang tua saksi (Tohadiaara) lalu dijual kepada Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi seharga Rp. 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) selanjutnya berdasarkan keterangan yang saksi dengar dari istri Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dan juga warga kampung bahwa tanah sengketa telah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dari Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi seharga Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan telah dibayar lunas dalam dua tahap yakni yang pertama sebanyak Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) di kampung dan sisanya dibayar pada tahap kedua sebanyak Rp. 700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) di Jakarta ; -----

Menimbang, bahwa dari serangkaian keterangan saksi yang saling bersesuaian tersebut Majelis Hakim menilai hal ini dapat ditarik sebagai suatu bukti persangkaan bahwa benar telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dan penguasaan pihak Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi terhadap tanah obyek sengketa telah berlangsung sejak tahun 1989, karena Majelis Hakim menilai bahwa dalam



proses jual beli terhadap tanah obyek sengketa, kedua belah pihak telah sepakat atas harga yang harus dibayarkan yakni sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) karena seandainya Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi tidak sepakat mengenai besarnya harga jual tanah tersebut, seharusnya sejak semula atau setidaknya – tidaknya pada saat Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sudah memiliki uang maka akan mengembalikan pembayaran uang harga tanah obyek sengketa tersebut, bukan baru saat ini setelah 28 (dua puluh delapan) tahun penguasaan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi baru Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menuntut melalui Pengadilan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa pihak Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi telah berhasil membuktikan pokok gugatannya bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi telah melunasi pembayaran harga tanah obyek sengketa dalam jual beli antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehingga Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sudah tidak punya hak lagi untuk menuntut kembali tanah obyek sengketa ; -----

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dalam gugatan Rekonvensinya Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalam persidangan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak dapat menunjukkan secara riil bukti kerugian yang diderita baik berupa kwitansi maupun dokumen pendukung lainnya yang dapat dijadikan dasar bagi Majelis Hakim, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim mempertimbangkan terhadap tuntutan ganti rugi ini tidak berdasar dan haruslah ditolak ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan serangkaian pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi mampu membuktikan dalil gugatan Rekonvensinya bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi telah membayar lunas harga tanah sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) sebagaimana yang telah disepakati dengan cara pembayaran pertama di kampung sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) dan pembayaran kedua di Jakarta sebesar Rp 700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah), maka gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dapat di kabulkan untuk sebagian ; -----

Menimbang, bahwa dalam gugatan Konvensi telah di pertimbangkan bahwa gugatan Penggugat Konvensi di tolak untuk seluruhnya dan dalam



Rekonvensi ternyata Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi mampu membuktikan gugatannya sehingga gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dikabulkan sebagian oleh karenanya maka pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang kalah ; -----

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi dari Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi di tolak untuk seluruhnya dan dalam Rekonvensi ternyata Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi mampu membuktikan gugatannya sehingga gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dikabulkan sebagian maka pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara baik dalam Konvensi maupun Rekonvensi ; -----

Memperhatikan ketentuan – ketentuan dalam R.Bg. dan peraturan – peraturan lain yang bersangkutan ; -----

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ; -----

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi seluruhnya ; -

DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk sebagian ; -----
- Menyatakan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sudah tidak punya hak lagi untuk menuntut kembali obyek sengketa karena Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi sudah membayar lunas harga tanah tersebut dan juga Penggugat Konvensi atau Tergugat Rekonvensi telah menyerahkan secara fisik obyek sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonvensi ; -----
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya ; -----

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 4.996.000,00 (Empat Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah) ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo, pada **hari Senin, tanggal 7 Mei 2018**, oleh kami, **Beauty D.E. Simatauw, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Heri Kusmanto, S.H.** dan **Erwino M. Amahorseja, S.H.** masing – masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palopo Nomor 47/Pdt.G/2017.PN Plp tanggal 23 Oktober 2017, putusan tersebut pada **hari Senin, tanggal 21 Mei 2018** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dan oleh para Hakim Anggota tersebut, **Muh. Alauddin, S.H.** Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Penggugat dan Tergugat ; -----

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Heri Kusmanto, S.H.

Beauty D.E. Simatauw, S.H., M.H.

Erwino M. Amaorseja, S.H.

Panitera Pengganti,

Muh. Alauddin, S.H.

Halaman 34 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor.47/Pdt.G/2017./PN Plp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Plp

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Leges	Rp.	3.000,00
3. Proses	Rp.	50.000,00
4. Panggilan	Rp.	882.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp.	4.000.000,00
6. Sumpah	Rp.	20.000,00
7. Redaksi	Rp.	5.000,00
8. Materai	Rp.	6.000,00 +

Jumlah Rp. 4.996.000,00

(Empat Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah)

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)