



P U T U S A N

Nomor:04/Pdt./2011/PT.TK.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

SUCI RAHAYU bertempat tinggal di Jalan Sutan Badarudin Gg.Damai LK.02, RT/RW.01 Segalamider, Tanjungkarang Barat, Bandar Lampung, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: **YULIA YUSNIAR, SH** dan **NINA ZUSANTI, SH**, Advokat dan Penasihat Hukum, berkantor di Jalan Sisingamangaraja No.76 Gedong Air, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2010;-

----- **PEMBANDING** semula **TERGUGAT**;-

L A W A N :

LISNA FARIDA, S.Pd., pegawai negeri sipil/guru, bertempat tinggal di Jalan Sutan Badarudin No.1 Segalamider, Tanjungkarang Barat, Bandar Lampung;-

----- **TERBANDING** semula **PENGGUGAT**;-

Pengadilan Tinggi tersebut;-



Setelah membaca berkas perkara maupun surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara ini sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;-

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Memperhatikan, mengutip dan menerima keadaan-keadaan tentang duduknya perkara sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 01 Desember 2010 Nomor:38/Pdt.G/2010/PN.TK., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:-

DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;-

DALAM KONVENSI:

DALAM POKOK PERKARA

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;-

Menyatakan Tergugat telah merampas dan menggunakan/mendirikan bangunan diatas tanah Penggugat tanpa izin;-

Menghukum Tergugat untuk mengembalikan/mengosongkan tanah dan membongkar semua bangunan yang ada diatas tanah tersebut tanpa syarat apapun kepada Penggugat;-

Menyatakan sah tanah tersebut milik Penggugat secara keseluruhan;-



Menyatakan perjanjian pernyataan antara Penggugat dan almarhum Dadang tertanggal 23 April 2009 adalah sah menurut hukum dan uang panjar tidak dikembalikan kepada siapapun;-

Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;-

Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.831.000,- (delapan ratus tigapuluh satu ribu rupiah);-

DALAM REKONVENSİ:

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;-

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

Menyatakan biaya dalam Rekonvensi ini nihil .-

Mengingat akan Risalah/Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor:38/Pdt.G/2010/PN.TK., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang menerangkan, bahwa pada tanggal 14 Desember 2010, Tergugat dengan perantaraan kuasanya tersebut diatas, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 17 Desember 2010;-

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirim



ke Pengadilan Tinggi Tanjungkarang guna pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada kedua belah pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkaranya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang, yaitu sebagaimana tersebut dalam Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding masing-masing tertanggal 11 Januari 2011 kepada Terbanding semula Penggugat, dan tanggal 12 Januari 2011 kepada Pembanding semula Tergugat;-

Menimbang, bahwa ternyata sampai dengan berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Tanjungkarang guna pemeriksaan dalam tingkat banding, bahkan sampai dengan perkaranya akan diputus oleh Majelis Hakim Banding, Pembanding semula Tergugat tidak mengajukan risalah/memori banding, sehingga tidak dapat diketahui apa yang menjadi alasan-alasan dan keberatannya atas putusan Pengadilan Negeri tersebut;-

Menimbang, bahwa namun demikian, ketiadaan memori banding dari Pembanding maupun kontra memori banding dari Terbanding, tidak menghalangi Pengadilan Tinggi selaku *judex facti* untuk memeriksa ulang perkaranya secara keseluruhan;-

--

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tersebut dijatuhkan pada tanggal 01 Desember 2010 dengan dihadiri oleh kedua belah pihak



berperkara, dan Tergugat dengan perantaraan kuasanya tersebut diatas telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 14 Desember 2010, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara yang ditentukan dalam Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;-

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dan meneliti berkas perkaranya, baik dari dalil- dalil gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, alat- alat bukti yang diajukan oleh para pihak ke muka persidangan, berita acara persidangan Pengadilan Negeri, pertimbangan hukum, pendapat dan kesimpulan Pengadilan Negeri dalam putusannya, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum, pendapat dan kesimpulan Pengadilan Negeri dalam putusannya tersebut, yaitu dengan pertimbangan dan alasan- alasan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

Tentang Eksepsi:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah berkaitan dengan:

tidak sempurnanya gugatan Penggugat, yaitu masih ada orang lain yang seharusnya digugat yaitu ahli waris Dadang, yaitu istri Dadang selain Tergugat maupun



anak-anak Dadang, serta orang-orang yang secara nyata menduduki tanah sengketa;

gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas, yaitu selain posita gugatannya tidak jelas apa yang menjadi dasar gugatan, terutama mengenai hubungan hukum apa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat, juga terjadi kekaburan gugatan akibat Penggugat telah mencampur adukkan antara wanprestasi sebagai akibat tidak dipenuhinya perjanjian, dan suatu perbuatan melawan hukum berupa perampasan tanah;-

gugatan Penggugat tidak jelas obyek gugatannya, hal mana disebabkan didalam posita gugatannya tidak menyebutkan nomor sertifikat tanah miliknya, tidak jelas batas-batas obyek/tanah yang disengketakan dan dituntut, serta luas tanah yang digugat itu berapa, yaitu apakah 750 m² ataukah 400 m²;-

Menimbang, bahwa berkenaan dengan eksepsi tersebut diatas, Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatannya tersebut diatas ada tersirat bahwa yang menjadi pokok persoalan adalah adanya perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan almarhum Dadang seharga Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) yang baru dibayar sebagai panjar oleh Dadang sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), yang ternyata menurut Penggugat sisanya belum dibayar karena keburu Dadang meninggal dunia;-



Menimbang, bahwa oleh karena itu jika Penggugat hendak menuntut pemenuhan prestasi dari perjanjian jual beli tanah yang menurut Penggugat belum dibayar tersebut, seharusnya oleh karena Dadang telah meninggal dunia, maka hal tersebut beralih menjadi tanggung jawab para ahli waris Dadang, dan karenanya yang digugat adalah ahli waris almarhum Dadang, yang semestinya untuk itu Penggugat mencari kejelasan siapa sebenarnya ahli waris almarhum Dadang.-

Bahwa ternyata Penggugat dengan begitu saja menggugat Tergugat Suci Rahayu, padahal dalam posita gugatannya angka 7 Penggugat sendiri meragukan dan tidak yakin jika Tergugat adalah istri sah dari almarhum Dadang. Sedangkan dalam sidang juga terungkap bahwa almarhum Dadang juga mempunyai istri dan anak-anak sebagai ahli warisnya yang semestinya juga turut digugat.-

Bahwa terlebih lagi dalam posita gugatan angka 12, Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa ditempati dan dihuni oleh anak, menantu dan cucu Tergugat, sehingga oleh karena anak dan menantu Tergugat adalah suatu keluarga tersendiri, dan mereka yang secara nyata menempati dan menguasai obyek sengketa maka seharusnya



pula anak dan menantu Tergugat atau pun orang yang secara nyata menempati/menguasai obyek sengketa turut digugat. Hal ini berkenaan dengan prinsip bahwa putusan Pengadilan tidak mengikat pihak ketiga atau pihak-pihak yang tidak turut berperkara;-

Menimbang, bahwa ternyata pula tidak jelas bagi Pengadilan apa sesungguhnya yang menjadi dasar gugatan Penggugat. Bahwa suatu gugatan seyogyanya diuraikan secara jelas apa yang menjadi pokok persoalan dan peristiwa hukumnya, sedangkan dalam posita gugatan Penggugat sangat rancu, dalil yang satu dengan dalil yang lain tidak saling mendukung, tidak runtut. Sebab disatu sisi didalilkan adanya pembayaran harga tanah yang belum lunas (*wanprestasi*), tetapi disisi lain didalilkan bahwa Tergugat telah merampas tanah milik Penggugat, yang merupakan perbuatan melawan hukum yang berada dalam ranah hukum pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.51 Prp tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang berhak atau kuasanya;-

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan memiliki tanah seluas 750 m², dan sebagian dari padanya yaitu seluas 400 m² Penggugat jual kepada Dadang seharga Rp.70.000.000,- dan baru dibayar Rp.20.000.000,-



Bahwa selanjutnya menjadi pertanyaan, tanah yang bagian mana oleh Penggugat telah dijualnya kepada Dadang, yaitu apakah bagian depan, belakang, kiri atau kanan serta ukurannya berapa, letaknya yang mana, ukurannya berapa termasuk batas-batasnya. Kepastian tentang letak, luas, ukuran dan batas-batas tanah obyek sengketa adalah perlu untuk menghindari terjadinya *error in objecto* saat eksekusi kelak. Terlebih lagi jika dihubungkan dengan petitum gugatan angka 5, dimana Penggugat menuntut agar dinyatakan sah tanah tersebut milik Penggugat secara keseluruhan. Apakah tanah yang disengketakan dan dikuasai oleh Tergugat seluas 750 m² atau 400 m²?

Dan ternyata pula dalam berita acara sidang pemeriksaan setempat hari Kamis tanggal 28 Oktober 2010 yang dilakukan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, tidak diperoleh petunjuk atau gambaran yang jelas tentang obyek sengketa maupun peristiwa-peristiwa yang menjadi sengketa. Hal ini disebabkan tidak diikut sertakannya petugas Badan Pertanahan setempat untuk melakukan pengukuran dan pembuatan gambar denah obyek sengketa / gambar situasi tanah;-

-



Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa tidak ada kepastian tentang letak, ukuran maupun batas-batas tanah obyek sengketa;-

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan diatas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa eksepsi Tergugat tersebut cukup beralasan dan karenanya dapat dibenarkan dan dikabulkan;-

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat beralasan dapat diterima, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;-

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat (dalam konpensi) tidak dapat diterima, maka gugatan Penggugat dalam rekonpensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima;-

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan alasan-alasan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri yang mengabulkan gugatan Penggugat Kompensi untuk sebagian dan menolak gugatan rekonpensi untuk seluruhnya harus dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar seperti tersebut dibawah ini;-



Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekonpensi adalah pihak yang kalah, maka harus membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;-

Mengingat pasal-pasal 199 sampai dengan 205 RBg., Undang-Undang No.20 Tahun 1947, Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, maupun ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan;-

MENGADILI :

Menerima permohonan banding dari **pemanding: SUCI RAHAYU** semula **Tergugat ;-**

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 01 Desember 2010 Nomor:38/Pdt.G/2010/PN.TK. yang dimohonkan banding tersebut;-

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KOMPENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menerima eksepsi **Tergugat ;-**

DALAM POKOK PERKARA

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-



DALAM REKONPENSI:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menghukum Terbanding semula Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yaitu dalam tingkat pertama sebanyak Rp.831.000,- (delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah), dan dalam tingkat banding sebanyak Rp.61.000,- (enam puluh satu ribu rupiah).- -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang pada hari **SENIN** tanggal **23 MEI 2011** dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh: **MOERINO, SH** Wakil Ketua / Hakim Tinggi yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi selaku Ketua Majelis, **Ny.SRI ANGGARWATI,SH.MHum** dan **F.WILLEM SAIJA, SH.MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dihadiri oleh **M.YUSUF,SH** Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara atau kuasa hukumnya;-

Hakim- Hakim Anggota,
Ketua,

Hakim

d.t.o.

d.t.o.

1. **Ny.SRI ANGGARWATI, SH.MHum**

M O E



R I N O, SH

d.t.o.

Panitera Pengganti,

2. F. WILLEM SAIJA, SH.MH

d.t.o.

M. Y U S U F, SH

Untuk Salinan Resmi:

Panitera/Sekretaris
 Pengadilan Tinggi Tanjungkarang,

Hj. N E L I D A, SH
 Nip.040029188

Perincian biaya perkara :

Redaksi putusan	Rp.	5.000,-
Meterai putusan	- "-	6.000,-
Pemberkasan	- "-	50.000,-
Jumlah	Rp.	61.000,-
(Enam puluh satu ribu rupiah).- =====		