



P U T U S A N

Nomor 382 / PDT / 2018 / PT. MKS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara a n t a r a :

ARSYAD ASMAR : pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jln. Muncang DLM Blok-K GG-II/17.B RT.003/RW.013 Kel. Lagoa, Kec. Koja, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : **SAFIUDIN, SH. CN. CLA., KAMARUDDIN, SH. dan FAKHRURROZIE, SH.** MHLi, Advokat dari Kantor “safiudin & Associates” beralamat di Pogung Dalangan SIA XIV/XI/25 Sinduadi, Mlati, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta-55284, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 Oktober 2017 telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 23 Oktober 2017 dibawah Reg. Nomor 91/SK/2017/PN-Plp. : **Semula PENGUGAT-KONVENSI/TERGUGAT-REKONVENSI / Sekarang PEMBANDING.** ;

m e l a w a n :

H. MAKMUR MADDI : pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jln. Melur-V No. 5 RT-006/RW-09 Kel. Tugu Selatan, Kec. Koja,

Hal. 1 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



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

Jakarta Utara, : Semula TERGUGAT-KONVENSI /

PENGUGAT-REKONVENSI / Sekarang

TERBANDING. ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Berkas Perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat-Konvensi/Tergugat-Rekonvensi / Pembanding dalam surat gugatannya tertanggal 19 Oktober 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 23 Oktober 2017 dibawah Register 47/Pdt.G/2017/PN-Plp, telah mengemukakan hal-hal 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 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 diatasnya berdiri sebuah rumah seluas 30 X 16 m (seluas \pm 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) ;

Hal. 2 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 ;

Hal. 3 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



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

Hal. 4 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) dengan catatan dan pekarangan dan diatasnya 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 \pm 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." ;

Hal. 5 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 moril sehingga mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri sebagai jalan terakhir dari penyelesaian atas perkara dimaksud ;
17. Bahwa dengan demikian, jelas dan pasti, bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dan perbuatan yang melanggar hukum yang secara materiil dan moril 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 berserta bangunan yang diatasnya dan

Hal. 6 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



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 diatasnya.....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

Hal. 7 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



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

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 di atasnya dan tanah perkebunan, selambat-lambatnya dalam waktu 8 hari sejak putusan pengadilan dijatuhkan, dengan tanpa syarat apapun juga dan segala biaya-biayanya 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

Hal. 8 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



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 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 ;

Hal. 9 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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-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 ;

Hal. 10 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 terhadap gugatan Penggugat-Konvensi/Tergugat-Rekonvensi / Pembanding tersebut, Tergugat-Konvensi/Penggugat-Rekonvensi / Terbanding telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya telah membantah dalil pokok gugatan Penggugat tersebut serta mengajukan gugatan rekonvensi, sebagaimana berikut :

A. Dalam Eksepsi

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihaknya, dimana dalam gugatan Penggugat mendalilkan memiliki tanah pekarangan berdiri diatasnya

Hal. 11 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ;

Hal. 12 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS

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)



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,

Hal. 13 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 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) ;
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

Hal. 14 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS

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)



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 lamanya Tergugat menguasai objek sengketa. Mengapa tidak dari dulu menyampaikan perihal jual beli tanah yang belum lunas pada hal tempat

Hal. 16 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



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

Hal. 17 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



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

Hal. 18 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



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 ;

Hal. 19 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



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 Konpensi mohon pula dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Rekonpensi ini ;
2. Bahwa Penggugat Konpensi atau Tergugat Rekonpensi sudah tidak punya hak lagi untuk menuntut kembali objek sengketa karena Tergugat Konpensi atau Penggugat Rekonpensi sudah membayar lunas harga tanah tersebut dan juga Penggugat Konpensi atau Tergugat Rekonpensi telah menyerahkan secara fisik objek sengketa tersebut kepada Tergugat Rekonpensi dan harga tanah tersebut telah dimanfaatkan Penggugat Konpensi untuk biaya pulang ke Jakarta bersama keluarganya dan biaya pengurusan untuk berlayar ;
3. Bahwa sebenarnya Tergugat Rekonpensi membeli tanah tersebut dari Penggugat Konpensi waktu itu termasuk sangat mahal, sebab hanya selama 3 (tiga) tahun Penggugat Konpensi 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

Hal. 20 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Rekompensi 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 Rekompensi melakukan kewajibannya sesuai dengan kerugian yang dialami Penggugat Rekompensi sebagaimana telah diuraikan diatas dan agar putusan ini tidak sia-sia maka Penggugat Rekompensi mohon kepada majelis hakim untuk meletakkan sita jaminan harta milik Tergugat Rekompensi berupa rumah

Hal. 21 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 diatasnya berdiri rumah gubuk seluas 20 m x 16 m (320 m²) dan tanah kebun seluas 500 m² adalah milik sah Penggugat Rekonpensi atau Tergugat Kompensi ;
- Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum, tidak pernah melakukan kebohongan dan penipuan ;
- Menghukum Penggugat Kompensi atau Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi yang diderita Tergugat Kompensi 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 Kompensi ;

Dalam Konpesi dan Rekonpensi

Hal. 22 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi atau Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

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

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan Putusan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 21 Mei 2018 Nomor: 47/Pdt.G/2017/PN.Plp. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

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 ;

Hal. 23 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



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) ;

Membaca Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palopo yang menyatakan : bahwa pada tanggal 04 Juni 2018 Penggugat-Konvensi/Tergugat-Rekonvensi telah menyatakan memohon banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 21 Mei 2018 Nomor : 47/Pdt.G/2017/PN-Plp. untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan : bahwa Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Tergugat-Konvensi/Penggugat-Rekonvensi / Terbanding pada tanggal 26 Juni 2018 ;

Membaca Surat Memori Banding yang diajukan Penggugat-Konvensi/Tergugat-Rekonvensi / Pembanding tertanggal 4 Juni 2018 dan surat Memori Banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan dengan cara seksama kepada pihak Tergugat-Konvensi/Penggugat-Rekonvensi / Terbanding pada tanggal 26 Juni 2018 ;

Membaca Surat Kontra Memori Banding yang diajukan Tergugat-Konvensi/Penggugat-Rekonvensi / Terbanding tertanggal 28 Juni 2018 dan surat Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan dengan cara seksama kepada pihak Penggugat-Konvensi/Tergugat-Rekonvensi / Pembanding pada tanggal 19 Juli 2018 ;

Hal. 24 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor:

47/Pdt.G/2017/PN-Plp. masing-masing tertanggal 26 Juni 2018 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman dan Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara, telah memberi kesempatan kepada masing-masing pihak untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding dari Penggugat-Konvensi/Tergugat-Rekonvensi / Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dari Memori Banding Pembanding / Penggugat-Konvensi/Tergugat-Rekonvensi yang pada pokoknya menyatakan :

Bahwa terhadap putusan judex facti diatas, Pembanding / Penggugat menyatakan keberatan-keberatannya, sebagaimana dinyatakan di bawah ini :

1. Bahwa Pembanding **menolak seluruh pertimbangan hukum dari putusan Pengadilan Negeri Palopo tersebut** karena dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara aquo sesuai fakta-fakta dipersidangan ini oleh Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini tidak semua dipertimbangkan (**Onvoldoende gemotiveerd**) ;
2. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Palopo tersebut nyata-nyata telah **salah/keliru menerapkan/melanggar hukum yang berlaku dalam mengadopsi dalil-dalil gugatan Penggugat pada peradilan tingkat pertama**, dan tidak secara komprehensif mempertimbangkan substansi dan essensi gugatan Penggugat sehingga pertimbangan Majelis Hakim tersebut yang mengabulkan Menolak gugatan Penggugat sangat bertentangan

Hal. 25 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hukum acara perdata (HIR),
yang dapat menyebabkan batalnya putusan yang bersangkutan ;

3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo yang menyatakan : “eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi haruslah ditolak untuk seluruhnya “(vide putusan PN. Palopo hal. 19), hal ini sependapat dengan alasan hukum yang disajikan oleh Pembanding/Penggugat karena materi eksepsi aquo telah memasuki materi pokok perkara sehingga mohon tetap dikuatkan kembali pada tingkat banding.
4. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo Dalam Pokok Perkara yang menyatakan : “bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah tidak mampu membuktikan pokok gugatannya tentang adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam proses jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, hal ini berarti bahwa jual beli adalah sah dan tanah sengketa telah beralih kepada penguasaan kepemilikan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi maka hal ini membawa konsekuensi yuridis Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai kedudukan yang sah untuk menuntut segala hal yang berkaitan dengan obyek tanah sengketa”, (vide hal. 28 Putusan PN. Palopo).

Oleh karenanya, Pembanding/Penggugat mengajukan sanggahan yuridis sebagai berikut :

- a. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim telah salah dalam menilai dan mencermati hukum pembuktian tentang obyek sengketa, karena adanya bukti **P – 4** berupa rekaman justeru diperoleh fakta hukum Penggugat telah beberapa kali melakukan penagihan atas kewajiban hutang

Hal. 26 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dan yang terakhir sebagaimana sesuai bukti P – 4 karena jual beli tersebut disertai kuitansi yang telah ditandatangani oleh Penggugat yang dipegang oleh Tergugat dengan pembayaran uang muka sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) dengan harga kesepakatan sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dan Tergugat akan memberangkatkan Penggugat untuk berlayar melalui perusahaan tempat Tergugat bekerja di Kantor “PANTRAVEL Co”.

Namun realisasinya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dan disepakati pada saat penandatanganan kuitansi pembayaran uang muka dan disaksikan sendiri oleh keluarga Tergugat pada waktu itu serta tanpa disaksikan oleh isteri Tergugat ;

- b. Bahwa oleh karenanya, pertimbangan Majelis Hakim dengan menyatakan diperoleh fakta terkait adanya peristiwa jual beli secara lisan dan tanpa disertai dokumen perjanjian jual beli maupun kwitansi adalah tidak benar adanya karena ada bukti kuitansi yang telah disebutkan mengenai perjanjian jual beli tanah pekarangan yang dipegang sendiri oleh Tergugat sebagai pihak yang melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan belum ada dokumen perjanjian jual beli disebabkan adanya belum dilakukan pembayaran pelunasan, akan tetapi hanya berupa pembayaran uang muka sebagaimana yang tercantum dalam kwitansi, namun kwitansi tersebut sengaja tidak diajukan oleh Tergugat untuk menghilangkan fakta yang sebenarnya yang seolah-olah telah dibayar lunas.

Padahal faktanya kalau Tergugat telah membayar lunas atas obyek tanah sengketa berupa tanah pekarangan sudah seharusnya akan meminta kwitansi bukti pelunasannya dan akan dibuatkan dokumen tentang perjanjian jual beli obyek dimaksud, apalagi Tergugat sering membeli

Hal. 27 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS

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)



tanah yang bukan rahasia umum lagi akan memegang bukti pembeliannya, sehingga hal ini membuktikan dalam jual beli dengan Penggugat justeru ada bukti kuitansi pembayaran uang muka dan kalau benar adanya telah dilakukan pembayaran pelunasan justeru Tergugat akan meminta kembali kwitansi berikutnya sebagai bukti adanya pelunasan pembayaran obyek tanah pekarangan dimaksud.

Hal ini selaras dengan bukti "persangkaan" karena setiap orang akan mengeluarkan uang akan meminta bukti pembayarannya ;

c. Bahwa fakta hukum lainnya, sesuai dengan keterangan saksi **H.**

MANRANG dan saksi **IBU HADERIAH** telah membuktikan adanya obyek sengketa merupakan milik orang tua Penggugat dan tanah pekarangan telah dijual kepada Tergugat seharga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dengan syarat Penggugat akan diberangkatkan untuk berlayar oleh Tergugat ditempat perusahaan Tergugat bekerja, bahkan satu kampung pun telah mengetahui bahwa Penggugat akan diberangkatkan untuk berlayar oleh Tergugat namun realisasinya tidak pernah ada ;

d. Bahwa bahkan sesuai dengan keterangan saksi **AHMAD RAMDAN** yang hadir dengan pertemuan sesuai dengan rekaman bukti P – 4 dimaksud, membuktikan Tergugat telah mengingkari janjinya yang tidak pernah melakukan pelunasan obyek tanah pekarangan melainkan hanya melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dengan syarat Penggugat akan diberangkatkan berlayar melalui Kantor "PANTRAVEL Co.", namun faktanya Penggugat tidak pernah diberangkatkan ;

e. Bahwa sesuai dengan fakta-fakta hukum tersebut dengan merujuk bukti surat P – 1 s/d P – 4 dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh

Hal. 28 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



Penggugat telah membuktikan dalil-dalil gugatannya, namun Majelis Hakim mengesampingkan fakta-fakta hukum yang sesungguhnya dengan pertimbangan Penggugat belum mampu membuktikan dan justeru sebaliknya dari bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat membuktikan tidak ada satu saksi pun yang mengetahui jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, dan bahkan Majelis Hakim telah berungkalimngingatkan kepada Tergugat akan menghadirkan saksi yang relevan dengan dalil-dalil jawaban Tergugat, namun hasilnya juga semua saksi yang dihadirkan sama sekali tidak mengetahui obyek sengketa terutama apakah jual beli sudah lunas atau belum ;

- f. Bahwa akan tetapi saksi yang diajukan oleh Penggugat oleh Majelis Hakim dianggap sebagai saksi yang memberikan keterangan yang bersifat “*de auditu*”, padahal faktanya tidak demikian termasuk saksi AHMAD RAMDAN justeru hadir menyaksikan pertemuan antara Penggugat dan Tergugat di rumah Tergugat setelah gugatan ini diregister di Pengadilan Negeri Palopo sebagaimana sesuai bukti **P – 4** dimaksud ;
- g. Bahwa oleh karenanya, pertimbangan Majelis Hakim telah keliru dan salah mengadopsi hukum pembuktian dalam peradilan tingkat pertama, bahkan dalam persidangan tersebut dalam pemeriksaan saksi-saksi langsung direkam dalam persidangan karena Pengadilan Negeri Palopo sebagai pengadilan percontohan sesuai dengan penjelasan Hakim Ketua maka semua pemeriksaan saksi langsung dilakukan rekaman oleh pengadilan sebagaimana biasanya dilakukan dalam persidangan Mahkamah Konstitusi pada umumnya, sehingga dapat dilihat dan dibaca secara transparan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam persidangan pemeriksaan perkara aquo.

Hal. 29 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



Namun dalam putusan perkara aquo nama-nama saksi dan keterangan saksi-saksi sama sekali tidak tercantum dalam putusannya dan kalau mengadopsi persidangan Mahkamah Konstitusi sudah seharusnya harus memuat nama-nama saksi dan keterangannya dalam putusan perkara aquo sehingga putusan perkara aquo telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku cq. hukum acara perdata (HIR).

Bahkan substansi keterangan saksi-saksi dalam pemeriksaan perkara aquo Penggugat telah menguraikan dalam KESIMPULAN yang diajukan dalam persidangan tanggal 3 Mei 2018 ;

- h. Bahwa sebaliknya juga Tergugat telah mengajukan saksi-saksi dalam persidangan, namun keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat semuanya sama sekali tidak mengetahui proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat termasuk harganya bahkan apakah telah dibayar lunas atau tidak, bahkan Hakim Ketua selalu mengingatkan kepada Tergugat agar menghadirkan saksi mengetahui proses jual beli obyek sengketa, namun sampai akhirnya tidak ada saksi yang mengetahui obyek sengketa dan proses jual belinya.

Namun disisi lain pertimbangan Majelis Hakim menyatakan obyek sengketa telah dibayar lunas. Lalu pertanyaannya kemudian Majelis Hakim mengadopsi hukum pembuktian yang mana dalam memberikan pertimbangan hukumnya, sehingga mohon Majelis Hakim dalam pemeriksaan tingkat banding ini untuk menelaah dan mengkaji kembali pertimbangan hukum pada peradilan tingkat pertama dalam perkara aquo ;

- i. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, maka cukup alasan hukum pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama mohon untuk dikesampingkan dalam pemeriksaan tingkat banding ini dalam mencari

Hal. 30 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



keadilan yang sesungguhnya demi untuk kebenaran dan keadilan dalam perkara aquo ;

5. Bahwa demikian halnya, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo dalam Pokok Perkara yang menyatakan : "petitum nomor 2 dan petitum nomor 11 harus ditolak" (vide putusan PN. Palopo hal. 28), maka Pembanding/Penggugat mengajukan keberatan sebagai berikut :

- a. Bahwa walaupun petitum gugatan Penggugat pada nomor 2 dan nomor 11 ditolak, akan tetapi tidak menghilangkan substansi petitum dalam gugatan Penggugat karena proses jual beli obyek sengketa tidak pernah terjadi yang hanya dilakukan pembayaran uang muka dan itupun hanya tanah obyek sengketa berupa tanah pekarangan sehingga dengan demikian Tergugat telah terbukti melakukan adanya perbuatan wansprestasi ;
- b. Bahwa bahkan dalam petitum gugatan Penggugat terdiri dari nomor 1 sampai dengan nomor 12, akan tetapi yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama hanya masalah perbuatan wansprestasi dan petitum nomor 2 dan nomor 11, selebihnya sama sekali tidak dipertimbangkan secara hukum sehingga pertimbangan Majelis Hakim dimaksud telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku atau hukum acara perdata.

Hal ini selaras dengan ***pasal 178 ayat (2) HIR*** yang menyatakan : "**Hakim harus mengadili semua petitum, tidak boleh satupun yang dilupakan, satu persatu harus dipertimbangkan dengan seksama**" ;

- c. Bahwa oleh karenanya, berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, maka sudah selayaknya pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama harus dikesampingkan dalam pemeriksaan tingkat banding ini ;

Hal. 31 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



6. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo dalam Rekonvensi :*"berdasarkan rangkaian 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,- sebagaimana yang telah disepakati dengan cara pembayaran pertama dikampung sebesar Rp. 300.000,- dan pembayaran kedua di jakarta sebesar Rp. 700.000,-, maka gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat dikabulkan untuk sebagian",* (vide putusan hal. 32 PN Palopo).

Oleh karenanya, Pemanding/Penggugat mengajukan bantahan yuridis sebagai berikut :

- a. Bahwa Penggugat Rekonvensi dalam jawaban Konvensinya telah mengakui bahwa yang dikuasai oleh Tergugat Konvensi hanya seluas 320 m2 yang merupakan tanah yang dijual Battahi kepada Penggugat yang merupakan tanah obyek sengketa pekarangan dan bukannya obyek sengketa tanah kebun ;
- b. Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangannya bukti surat yang diajukan oleh Tergugat Konvensi menyatakan **bukanlah bukti kepemilikan** melainkan bukti pembayaran pajak atas tanah yang dikuasai yakni tanah pekarangan sehingga membuktikan Tergugat Konvensi tidak mempunyai alas hak yang mendaku telah membeli obyek tanah sengketa pekarangan dimaksud ;
- c. Bahwa hal ini dapat dibuktikan pada waktu dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS) dilakukan oleh Majelis Hakim Penggugat Rekonvensi hanya mengetahui obyek tanah pekarangan sedangkan tanah kebun tidak mengetahui letaknya karena faktanya memang yang dilakukan

Hal. 32 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran uang muka oleh Penggugat Rekonvensi hanyalah tanah pekarangan sedangkan tanah kebun sama sekali belum dilakukan pembayaran karena belum dilakukan kesepakatan harga jual belinya ;

- d. Bahwa bahkan **bukti T-5** berupa rekaman hanya rekaman durasi 3 (tiga) menit terakhir dalam pertemuan dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang membuktikan Penggugat Rekonvensi berusaha untuk menghilangkan hasil percakapan pembicaraan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yang sekitar durasi 45 menit, namun yang dimunculkan hanya durasi 3 menit terakhir dimaksud membuktikan adanya ketidakjujuran Penggugat Rekonvensi dalam mengungkapkan fakta yang sebenarnya karena dari pembicaraan awal adanya Penggugat Konvensi datang kerumah Tergugat Konvensi dalam rangka penyelesaian atas kewajiban Tergugat Konvensi yang tidak pernah dipenuhi karena hanya melakukan pembayaran uang muka atas jual beli obyek sengketa tanah pekarangan dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dengan tambahan Tergugat Rekonvensi akan diberangkatkan berlayar oleh Penggugat Rekonvensi karena sebelumnya obyek tanah pekarangan telah ditawarkan oleh To'Hadiarah sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) ;
- e. Bahwa bahkan dari semua keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi sebanyak 6 (enam) orang sama sekali tidak ada yang mengetahui obyek sengketa dan proses jual beli sudah lunas atau belum, bahkan saksi **Hasri Hasan** hanya mengetahui rencananya obyek tanah pekarangan tersebut akan dibeli oleh Penggugat Rekonvensi yang tidak mengetahui harganya.

Hal. 33 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS

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)



Bahkan saksi **Yanti** hanya menerangkan pernah menempati obyek sengketa dan sama sekali tidak mengetahui proses jual belinya serta asal usul obyek sengketa, bahkan saksi **Syamsuddin Tahir** hanya mendapatkan penjelasan keterangan dari istri Tergugat Konvensi dan bukan kepada Penggugat Rekonvensi sendiri sehingga tidak bernilai yuridis, apalagi dalam kesepakatan jual beli tersebut istri Penggugat Rekonvensi tidak hadir dalam pertemuan pertama kali sehingga terjadi kesepakatan harga antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi yang dihadiri keluarga Penggugat Rekonvensi justeru sama sekali tidak dihadirkan dalam persidangan perkara aquo ;

- f. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut tidak dapat ditarik sebagai bukti "***persangkaan***" sebagai dasar pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara aquo bahwa benar telah terjadi jual beli dengan harga kesepakatan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta) yang dari keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi yang sama sekali tidak ada relevansinya dan tidak mengetahui proses jual beli dan asal-usul obyek sengketa.

Hal ini Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menguraikan fakta sesungguhnya sesuai fakta persidangan sebagaimana telah diuraikan dalam KESIMPULAN yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dalam persidangan tanggal 3 Mei 2018 ;

- g. Bahwa dalam beban pembuktian seharusnya dilakukan secara adil dan proporsional sebagaimana dalam Yurisprudensi MA-RI No. 1490 K/Pdt/1987, yang dijelaskan sesuai pasal 163 HIR menyatakan : "*barang siapa mendalilkan sesuatu hak atau tentang adanya suatu fakta untuk menegakkan hak maupun untuk menyangkal hak orang lain harus membuktikan hak tersebut atau fakta lain*" ;

Hal. 34 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



h. Bahwa oleh karenanya, sesuai dengan alasan-alasan hukum tersebut, maka sudah selayak pertimbangan hukum tingkat pertama harus dikesampingkan dari pertimbangan hukum tingkat banding karena Majelis Hakim tingkat terlalu memaksakan pertimbangan hukum dengan mengadopsi hukum pembuktian yang sama sekali tidak bernilai yuridis, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim tidak sesuai dengan hukum pembuktian dalam menjatuhkan putusannya ;

7. Bahwa disamping itu, dalam putusan perkara aquo Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya tidak pernah mencantumkan telah diajukannya Replik dan Duplik baik yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat termasuk Kesimpulan yang diajukan masing-masing pihak sehingga membuktikan Majelis Hakim tidak mempertimbangkan secara komprehensif dalam perkara aquo ;

8. Bahwa dalam petitum gugatan Rekonvensi yang dikabulkan oleh Majelis Hakim dalam putusannya tidak sesuai dengan petitum diajukan oleh Penggugat Rekonvensi yang dalam petitum gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi menyebutkan : "menyatakan bahwa obyek sengketa yaitu tanah pekarangan yang diatasnya berdiri rumah gubuk seluas 320 m2 dan tanah kebun seluas 500 m2 adalah milik sah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi",

Namun dalam amar putusan Majelis Hakim dalam Rekonvensi petitumnya menyebutkan : "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/Tergugat Rekonvensi telah menyerahkan secara fisik obyek sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonvensi".

Hal. 35 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



Hal demikian sangat bertentangan dengan pasal 178 ayat (3) HIR jo. Yurisprudensi MA-RI No. 29 K/Sip/1950, tanggal 24 Mei 1951 yang menyatakan :” Hakim dilarang menjatuhkan putusan atas hal-hal yang tidak diminta/digugat atau mengabulkan lebih dari pada apa yang diminta/digugat” ;

9. Bahwa bahkan lebih fatal lagi, dalam putusan tersebut tidak pernah disebutkan adanya perincian bukti surat yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat termasuk tidak disebutkan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat termasuk tidak memuat keterangan saksi-saksi agar lebih transparan dalam mengkaji dan menelaah keterangan saksi-saksi sebagai dasar pertimbangan Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusannya sehingga hal ini membuktikan putusan perkara aquo telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

10. Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Palopo dalam perkara aquo sebagai putusan yang tidak/kurang cukup pertimbangan hukumnya (niet voldoende gemotiveerd) karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah secara jelas dan konkrit pembuktiannya.

Sebaliknya Tergugat sama sekali tidak dapat membuktikan dalil-dalil jawabannya, bahkan terbukti adanya bukti kuitansi yang ditandatangani oleh Penggugat mengenai kesepakatan jual beli dan janji-janji Tergugat kepada Penggugat sama sekali disembunyikan atau tidak diajukan dalam persidangan, apalagi Tergugat orang yang tinggal di kota besar dan sering melakukan jual beli tanah, yang sudah semestinya mempunyai bukti penerimaan atas pembayaran yang dilakukannya, namun perkara aquo berusaha menghilangkan fakta-fakta hukum yang sesungguhnya terjadi ;

11. Bahwa menurut ketentuan hukum yang berlaku, seharusnya Majelis Hakim dapat mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat sebagai acuan

Hal. 36 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



dan dasar dalam pertimbangan hukumnya dalam menjatuhkan putusannya, karena sudah menjadi logika hukum dan asas hukum seseorang yang mengajukan gugatan karena faktanya secara keseluruhan Penggugat telah beberapa kali mendatangi Tergugat dirumahnya untuk menagih janji-janjinya pembayaran atas obyek tanah sengketa sehingga secara prinsip tidak mungkin seseorang mendatangi pihak lain yang berani menagih atas pembayaran hutangnya hanya karena diingkari menjadi kehilangan haknya atas obyek sengketa, hanya orang yang nalar yang bisa memahami fakta hukum yang sesungguhnya terjadi ;

Oleh karena itu, **jasas dasar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo itu tidak benar menurut hukum, sehingga putusan perkara aquo tidak dapat dipertahankan lagi ditingkat/pada pemeriksaan Banding ini dan harus dibatalkan demi hukum ;**

12. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Palopo tersebut tanpa ditunjang dan disertai pertimbangan-pertimbangan hukum sama sekali yang memadai menurut kaidah hukum positif dan hukum acara perdata yang berlaku, selain hanya sekedar menyatakan : "Menolak gugatan Penggugat dan mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk sebagian", padahal faktanya tidak sesuai dengan fakta hukum dan hukum pembuktian.

Putusan semacam ini beralasan menurut hukum untuk dinyatakan sebagai putusan yang kurang cukup pertimbangannya (**onvoldoende gemotiveed**) sehingga **harus di batalkan** (vide putusan MA-RI No. 638 K / Sip / 1969) ;

13. Bahwa berdasarkan alasan-alasan/bantahan yuridis sebagaimana diuraikan diatas, maka sudah cukup alasan hukum untuk menyatakan putusan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 21 Mei 2018 No. 47/Pdt.G/2017/PN. PLP., tersebut dapat dibatalkan, karena **yang dimaksud tidak sah dan tidak benar menurut hukum sehingga sudah selayaknya pada**

Hal. 37 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



**pemeriksaan tingkat banding atau Pengadilan Tinggi Makasar untuk
mengadili dan memeriksa kembali sesuai dengan fakta-fakta hukum
yang diajukan dalam persidangan ;**

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama Berkas Perkara beserta Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 21 Mei 2018 Nomor 47/Pdt.G/2017/PN-Plp, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Surat Memori Banding yang diajukan Pemanding / Penggugat-Konvensi/Tergugat-Rekonvensi sebagaimana terurai di atas, serta membaca pula Surat Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding / Tergugat-Konvensi/Penggugat-Rekonvensi, Pengadilan Tinggi mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa atas keberatan-keberatan Pemanding/Penggugat-Konvensi/Tergugat-Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sesuai putusan Hakim Tingkat Pertama pada halaman 24 s/d 28 dan halaman 30 s/d 32, ternyata Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak salah mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, kesemuanya telah cukup dan secera tepat telah dipertimbangkan oleh hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut berdasarkan penilaian fakta-fakta dari semua bukti-bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan oleh masing-masing pihak, tidak ada hal-hal baru yang perlu dinilai dan dipertimbangkan lebih jauh, oleh karenanya keberatan-keberatan Pemanding / Penggugat-Konvensi/Tergugat-Rekonvensi tersebut harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Tinggi menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat pertama tersebut, oleh karena dalam

Hal. 38 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, dan pertimbangan-pertimbangan hukum putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasar hal tersebut diatas, maka semua pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 21 Mei 2018 Nomor : 47/Pdt.G/2017/PN-Plp dapat dipertahankan dalam Pengadilan Tingkat Banding, dan oleh karenanya harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding/Penggugat-Konvensi/Tergugat-Rekonvensi tetap berada dipihak yang kalah baik dalam Pengadilan Tingkat Pertama maupun Pengadilan Tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkatan Peradilan tersebut dibebankan kepada Pembanding/Penggugat-Konvensi/Tergugat-Rekonvensi ;

Mengingat Peraturan-Peraturan Hukum yang berlaku, khususnya Undang-Undang Nomor: 20 Tahun 1947, Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 jo. Undang-Undang Nomor: 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 1986 dan R Bg. ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding / Penggugat-Konvensi/Tergugat-Rekonvensi ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 21 Mei 2018 Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Plp. yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding / Penggugat-Konvensi/Tergugat-Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul pada kedua tingkat peradilan, yang

Hal. 39 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



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

dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda pada hari **SENIN** : tanggal **3 Desember 2018** oleh Kami : **AHMAD SEMMA, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **GEDE NGURAH ARTHANAYA, S.H., MHum** dan **MAKKASAU, S.H., MH.**, sebagai Hakim-Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 4 Oktober 2018 Nomor 382/PDT/2018/PT-MKS untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana pada hari **KAMIS** tanggal **6 Desember 2018** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh hakim-Hakim Anggota serta : **A. MUHAJERING, S.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota,

ttd,

GEDE NGURAH ARTHANAYA, S.H.MHum.

ttd,

MAKKASAU, S.H., MH.

Hakim Ketua Majelis,

ttd,

AHMAD SEMMA, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd,

A. MUHAJERING, S.H

Perincian Biaya Perkara :

- | | |
|----------------|--|
| - Materai | Rp 6.000,- |
| - Redaksi | Rp 5.000,- |
| - Biaya Proses | Rp 139.000,- |
| J u m l a h | Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah). |

Untuk salinan sesuai dengan aslinya
PENGADILAN TINGGI MAKASSAR
PANITERA,

Hal. 40 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS



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

SINTJE TINEKE SAMPELAN, SH
NIP. 19570904 198401 2 001

Hal. 41 dari 40 Pts. No. 382/PDT/2018/PT.MKS

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)