



**P U T U S A N**  
Nomor : 43/PDT/2010/PT.PLG

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Palembang dalam memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**1. MSY. RODIMAH INDRA Binti H.DEN**

Umur 48 tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan PNS Kecabari Empat Lawang beralamat di Perumnas Griya Sejahtera Tl.Banyu Desa Tjg. Kupang Kec. Tebing Tinggi Kab. Empat Lawang (dahulu Kabupaten Lahat) ;

**2. INDRA JAYA**

Umur 49 tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan POLRI beralamat di Perumnas Griya Sejahtera Tl.Banyu Desa Tjg. Kupang Kec. Tebing Tinggi Kab. Empat Lawang (dahulu Kabupaten Lahat) ;

Yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Fuadi Helmi, SH dan Sudirman Tunggir, SH Advokat/Penasehat Hukum pada Fuadi Helmi, SH dan Rekan yang beralamat di Jalan Radial (Rusun) Blok 40 Lt.1 No.06 Palembang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Pebruari 2010 dan telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Lahat tanggal 22 Pebruari 2010 Nomor W6.U5/05/HK.I/II/2010;

semula sebagai : **TERGUGAT I dan II** sekarang sebagai **PEMBANDING I dan II** ;

----- **LAWAN** -----



**MUCHTAR ZAILY Bin ABDUL HAMID**

Umur 50 tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pegawai BRI Lahat, beralamat di Jln. SLTP 04 No.68 Kabupaten Lahat;

Yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Hardiansyah HS, SH,MM. Welly Hartoni, SH, dan Ertika Fitriani, SH, masing-masing adalah Advokat/Penasehat Hukum dari Law Office Hardiansyah & Associates, yang beralamat di Jalan Letnan Idham No.102 Kelurahan Pasar II Muara Enim, Sumatera Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2010 dan telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Lahat tanggal 23 Maret 2010 Nomor W6.U5/09/Hk.2/III/2010;

semula sebagai : **PENGGUGAT** sekarang sebagai **TERBANDING** ; -----

-----**DAN**-----

**ARMANDO Bin USMAN SARIJO**

Umur 40 tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, beralamat di Rumah Makan "Putri Minang" Jalan Lintas Sumatera (Depan Gelora Serame) Lahat ;

semula sebagai : **TERGUGAT III** sekarang sebagai **TURUT TERBANDING** ; -----

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT** ; -----

Telah membaca berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Lahat tanggal 9 Pebruari 2010 Nomor : 09/Pdt.G/2009/PN.Lt, dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Membaca surat gugatan tertanggal 25 Juni 2009 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lahat tanggal 25 Juni 2009 dengan



Registrasi perkara Nomor : 09/PDT.G/2009/PN.LT, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Jalan Lintas Sumatera Desa Tanjung Kupang Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Empat Lawang (dahulu Kab. Lahat) dengan ukuran seluas  $\pm$  180 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Msy.Rodimah  
Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Lintas Sumatera  
Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Msy. Rodimah  
Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Helmi
2. Bahwa sebidang tanah milik Penggugat tersebut sebagaimana dimaksud pada poin 1 diatas didapat Penggugat dari Jual Beli antara Penggugat (Mughtar Zaily) dengan Tergugat I (Msy. Rodimah) sesuai Surat Keterangan Jual Beli Tertanggal 22 Mei 2006 dimana para pihak menandatangani dan diketahui oleh Kepala Desa Tanjung (Bukti P.1);
3. Benar sejak Penggugat membeli tanah a quo dari Tergugat, Penggugat yang berdiam di Lahat acapkali bersama dengan istri Penggugat mampir untuk meninjau tanah tersebut apabila Penggugat bersilaturahmi ke orang tua Penggugat, demikian pula apabila Penggugat lewat untuk pergi bekerja ke Tebing Tinggi, Penggugat juga sering melihat-lihat ke lokasi tanah Penggugat karena kebetulan lokasi tanah tersebut berada berseberangan dengan Rumah Makan Yan Majid tempat Penggugat sering mampir beristirahat apabila Penggugat lewat pergi atau pulang ke Tebing Tinggi tempat Penggugat bekerja.
4. Bahwa Penggugat pernah menyuruh seseorang bernama Amri untuk mencari orang yang bisa memagar tanah Penggugat dan Penggugat meminta bantuan Amri tersebut dikarenakan Amri mengetahui letak dan batas-batas tanah milik Penggugat;



5. Bahwa sejak awal bulan Juli 2007 Penggugat dipindah tugaskan dari BRI Tebing Tinggi ke BRI unit Pasar Lematang Lahat dan sejak saat itu Penggugat jarang sekali melihat/datang ke lokasi tanah tersebut;
6. Bahwa pada awal bulan Februari 2009 Penggugat menghubungi seseorang (Sdr. Helmi) untuk membicarakan soal tanah milik Penggugat yang diminati oleh seseorang untuk dibeli namun justru saudara Helmi menginformasikan bahwa diatas lokasi tanah a quo milik Penggugat ternyata sedang dibangun sebuah ruko permanen.
7. Bahwa Penggugat kemudian mencari tahu tentang siapa yang telah membangun ruko diatas tanah milik Penggugat tersebut. Ternyata kemudian diketahui yang telah membangun/mendirikan ruko tersebut sekira awal Januari 2009 adalah Msy. Rodimah (Tergugat I) beserta suaminya (Tergugat II).
8. Bahwa kemudian Penggugat mencoba menghubungi Tergugat I, dari pembicaraan dengan Tergugat I didapat keterangan bahwa memang Tergugat I dan Tergugat II yang membangun ruko tersebut dan ketika Penggugat menanyakan mengapa Tergugat I dan Tergugat II membangun diatas tanah milik Penggugat tanpa konfirmasi dan tanpa ijin Penggugat, Tergugat I kemudian mengatakan bahwa akan mengganti tanah milik Penggugat tersebut dengan tanah di lokasi lain atau mengembalikan uang pembelian tanah tersebut kepada Penggugat ditambah kompensasi yang pantas namun Penggugat menolak tawaran tersebut.
9. Bahwa kemudian sejak itu Penggugat dan Tergugat I sering terjadi kontak melalui telpon, Tergugat I dalam komunikasi yang terjadi dengan Penggugat selalu inti pembicaraannya adalah tetap memaksakan kehendak Tergugat I supaya Penggugat menerima penggantian lokasi tanah atau menerima pengembalian uang pembelian tanah tersebut;



10. Bahwa melihat gelagat Tergugat I yang tetap pada pendiriannya dan belum ada penyelesaian atas permasalahan tersebut maka pada tanggal 22 Februari 2009 Penggugat melayangkan Somasi atau Teguran yang isinya menegur Tergugat I agar tidak meneruskan pembangunan ruko diatas tanah milik Penggugat yang ditembuskan kepada Kades Desa Tanjung Kupang, Camat Kecamatan Tebing Tinggi, Kapolsek Tebing Tinggi dan Kacabjari Tebing Tinggi (Bukti P.2) ;
11. Bahwa pada tanggal 5 Maret 2009 Penggugat dihubungi oleh Tergugat I via telepon yang mengundang Penggugat dan keluarga untuk datang ke Tebing Tinggi guna memeriksa lokasi tanah yang akan dijadikan pengganti tanah milik Penggugat yang diatasnya telah dibangun ruko oleh Tergugat I dan Tergugat II.
12. Bahwa pada hari Minggu tanggal 08 Maret 2009 Penggugat dan keluarga Penggugat datang ke Tebing Tinggi datang memenuhi undangan dari Tergugat I namun kemudian Tergugat I merubah rencana dengan mengundang Penggugat dan keluarga Penggugat untuk kerumahnya saja dengan alasan untuk berunding, Penggugat tidak bersedia dan tetap minta untuk bertemu di lokasi tanah milik Penggugat.
13. Bahwa dalam pertemuan itu Tergugat tetap menawarkan lokasi/tanah pengganti atas tanah milik Penggugat. Tergugat ternyata menawarkan lokasi/tanah pengganti yang ternyata berada jauh dari lokasi/tanah milik Penggugat. Atas hal demikian tetap tidak setuju untuk diadakan penggantian tanah. Dikarenakan Penggugat tidak setuju dengan penggantian tanah/lokasi tersebut, tergugat I marah-marah bahkan sempat terjadi perang mulut antara Tergugat I dan istri Penggugat.
14. Bahwa kemudian setelah kejadian tersebut, Penggugat mendapat informasi yang mendirikan bangunan ruko tersebut adalah Tergugat I, Tergugat II dan bekerjasama dengan Tergugat III.



15. Bahwa karena antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi permasalahan tanah milik Penggugat maka atas perbuatan Tergugat tersebut telah pula Penggugat laporkan kepada Polres Lahat dengan Laporan Polisi No.Pol: STBL/B-396/III/2009/SPK tanggal 15 Februari 2009 tentang Penyerobotan Tanah, namun kemudian Polres Lahat dengan dengan suratnya No.B/03/IV/2009/Reskrim tanggal 27 April 2009 menyatakan bahwa perkara tersebut akan dihentikan penyelidikannya karena tidak cukup bukti/belum memenuhi unsur pasal 385 KUHP tentang Penyerobotan Tanah. Oleh karenanya maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Lahat (Bukti P-3)
16. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tersebut, baik Penggugat maupun keluarga Penggugat yang telah berupaya untuk meminta kembali tanah milik Penggugat namun tidak berhasil, karena Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak mau menyerahkan tanah tersebut bahkan melanjutkan penguasaannya dengan terus membangun ruko dan melakukan sesuatu perbuatan hukum dengan Tergugat III meskipun telah disomasi/ditegur bahkan dilarang oleh Penggugat.
17. Bahwa serangkaian perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang membangun/mendirikan ruko diatas tanah milik Penggugat tersebut adalah jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum;
18. Bahwa akibat perbuatan para Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat secara materiil yakni kerugian akibat kehilangan tanah milik Penggugat lebih kurang panjang 12 m x lebar 15 m ( $\pm$  180 m<sup>2</sup>) ditaksir sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
19. Bahwa disamping menderita kerugian secara materiil, Penggugat dalam hal ini telah pula menderita kerugian secara immateriil yaitu berupa malu pada khalayak ramai karena semua orang tahu tanah tersebut milik Penggugat akan tetapi dikuasai oleh para Tergugat, seolah-olah



Penggugat bukan pemilik yang sah atas tanah a quo tersebut. Penggugat juga mengalami shock dan stress dengan adanya laporan oleh Tergugat I ke Polres Lahat, yang melaporkan Penggugat melakukan "Pencemaran Nama Baik" dan perkara ini telah dilimpahkan ke Kejaksaan Negeri Lahat untuk kemudian siap disidangkan. Penggugat sangat merasa terpuuk karena tidak ada niatan untuk melakukan hal seperti itu yang dituduhkan Tergugat I. Atas hal-hal yang dialami Penggugat tersebut diatas, Penggugat amat sangat merasa malu dan terpuuk stress sehingga mempengaruhi kinerja dan kehidupan rumah tangga Penggugat sehingga Penggugat kerugian immateriil ini apabila diperhitungkan dengan uang ditaksir adalah sebesar Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah) (Bukti P.4);

20. Bahwa dengan demikian maka jumlah kerugian yang diderita oleh Penggugat baik secara materiil maupun immateriil yang harus ditanggung oleh Para Tergugat secara renteng adalah sebesar Rp.50.000.000,- ditambah Rp.1.000.000.000,-= Rp.1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta);
21. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti beritikad baik, sementara Penggugat adalah Pembeli dan Pemilik tanah yang beritikad baik yang dilindungi oleh hukum, maka untuk menjamin agar putusan ini dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, tidak ilusioner, serta ada dugaan kuat Para Tergugat akan berusaha untuk mengalihkan atau memindahtangankan tanah yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini yakni berukuran: panjang 12m x lebar 55 m ( $\pm$  180 m<sup>2</sup>) dengan batas-batas seperti tersebut pada angka 1 diatas, maka bersama ini Penggugat mohon agar terlebih dahulu diletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas tanah sengketa dan bangunan ruko permanen yang berdiri diatasnya, serta sebuah rumah tinggal milik Tergugat I dan Tergugat II



yang terletak di Perumnas Griya Sejahtera TI. Banyu Desa Tjg. Kupang Kec.Tebing Tinggi Kab. Empat Lawang (dahulu Kab. Lahat) dengan luas bangunan  $\pm$  L 10m x P 12m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Msy.Rodimah
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Lintas Sumatera
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Msy. Rodimah
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Helmi

22. Bahwa dikhawatirkan Para Tergugat lalai dalam memenuhi isi Putusan Pengadilan nantinya, maka adalah wajar apabila Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam memenuhi isi Putusan Pengadilan nantinya;

23. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti otentik dan saksi-saksi yang benar, baik dan kuat secara hukum, maka bersama ini Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad) meskipun ada vernet, banding, maupun kasasi;

24. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka wajar apabila Para Tergugat tersebut dibebani pula untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan yang Penggugat kemukakan diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lahat/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memanggil para pihak untuk menyidang dan memutuskan yang amarkan sebagai berikut:

#### **DALAM PROVISI**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Provisi;



2. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menghentikan segala aktivitas/perbuatan apapun diatas tanah yang menjadi objek sengketa, sebelum ada keputusan pokok perkara ini.

**DALAM POKOK PERKARA:**

**PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Surat Keterangan Jual Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat I tanggal 22 Mei 2006 terhadap tanah seluas  $\pm$  L 12M x P 15 M2 ( $\pm$  180 M2) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Msy.Rodimah
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Lintas Sumatera
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Msy. Rodimah
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Helmi Tanjung KupangYang terletak di Jalan Lintas Sumatera Desa Tanjung Kupang Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Empat Lawang (dahulu Kab. Lahat) tersebut adalah **sah menurut hukum**.
3. **Menyatakan sah menurut hukum** Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang diperoleh dari Jual Beli antara Penggugat (Mughtar Zaily) dan Tergugat I (Msy. Rodimah) sesuai Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 22 Mei 2006 dimana para pihak menandatangani dengan diketahui oleh Kepala Desa Tanjung Kupang, dengan ukuran  $\pm$  L 12M x P 15 M2 ( $\pm$  180 M2) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Msy.Rodimah
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Lintas Sumatera
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Msy. Rodimah
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Helmi



4. Menyatakan seluruh surat-surat yang akan dibuat maupun yang telah dibuat oleh para Tergugat atas sebidang tanah milik Penggugat tersebut adalah **batal demi hukum**.
5. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**.
6. Menghukum Para Tergugat agar mengembalikan dan menyerahkan sebidang tanah milik Penggugat tersebut kepada Penggugat yaitu tanah di Jalan Lintas Sumatera Desa Tanjung Kupang Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Empat Lawang (dahulu Kab. Lahat) dengan ukuran  $\pm$  L 12M x P 15 M2 ( $\pm$  180 M2) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Msy.Rodimah
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Lintas Sumatera
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Msy. Rodimah
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Helmi
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara materiil sebesar **Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)** ditambah ganti kerugian secara immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atau seluruhnya berjumlah Rp.1.050.000.000,- (satu milyar limapuluh juta rupiah).
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag)
  - a. Tanah yang terletak di Jalan Lintas Sumatera Desa Tanjung Kupang Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Empat Lawang (dahulu Kab. Lahat) dengan ukuran  $\pm$  L 12M x P 15 M2 ( $\pm$  180 M2) dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Msy.Rodimah
    - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Lintas Sumatera
    - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Msy. Rodimah
    - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Helmi



- b. Sebuah bangunan ruko permanen yang sedang dibangun atau didirikan diatas tanah a quo tersebut.
- c. Sebuah bangunan rumah tinggal milik Tergugat I dan Tergugat II yang terletak di Perumnas Griya Sejahtera Talang Banyu Desa Tajung Kupang Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Empat Lawang (dahulu Kab. Lahat) dengan luas bangunan L 10 m x P 12 m2 dengan batas-batas senagai berikut:
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Umum
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Kuswandi
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Umum
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Apan

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voobaar bij voorraad) meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi.

10. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya, apabila lalai memenuhi putusan ini, terhitung mulai putusan diucapkan hingga dilaksanakan.

11. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat

**SUBSIDAIR :**

Apabila Pengadilan berpendapat lain, demi rasa keadilan, Penggugat mohon berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Membaca surat jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**



1. Bahwa Penggugat konpensi tidak mempunyai kapasitas sebagai subjek hukum sebagai Penggugat dipersidangan ini karena gugatan **Prematur** dimana gugatan konpensi/tergugat rekompensi sendiri tidak memenuhi kewajibannya **melunasi pembayaran dari jual beli yang disepakati** tanggal 22 Mei 2006 untuk tanah di Desa Tanjung Kupang Kecamatan Tebing Tinggi Lahat dalam bentuk uang dan dilanjutkan **penyerahan satu bidang tanah Penggugat sebagai tambahan pembayaran**, yang dibuat dalam bentuk Surat Keterangan Jual Beli Tanggal 08 Juni 2006, terletak di Desa Gunung Kembang Kecamatan Merapi Kabupaten Lahat luas 10.000 m2 (sepuluh ribu meter persegi).
2. Bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi terlalu gegabah mengklaim letak dan posisi persil/tanah kaplingan yang dibeli Penggugat Kompensi dari Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi karena letak dan posisi tanah yang dimaksud dalam perkara Aquo, belum pernah dilakukan **Feitelijk Levering**, dimana Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sendiri belum pernah melihat dan mengetahui secara pasti karena belum pernah melihat dan mengetahui secara pasti, kerena belum pernah ke lokasi tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara Aquo, semula Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi memiliki tanah yang luas asal 100m x 90m = 9000 m2 dimana satu persil didalamnya akan dijual kepada Penggugat Kompensi, maka tidak ada alasan hukum bagi Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi mengklaim bahwa bangunan yang didirikan oleh Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi bersama Tergugat III Kompensi terletak dan didirikan diatas tanah yang dibeli oleh Penggugat Kompensi karena masih dalam satu bidang hamparan tanah milik Tergugat I dan II Kompensi/Penggugat Rekonpensi sendiri;



3. Bahwa gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak berdasarkan hukum karena Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sendiri tidak memenuhi kewajibannya sebagai pembeli sehingga menurut hukum belum terjadi Feitelijk Levering dari Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi kepada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi atas objek sengketa tanah dalam perkara Aquo dikarenakan belum adanya pembayaran/pelunasan dan belum dilanjutkan penyerahan tanah Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi kepada Tergugat I kompensi/Penggugat I Rekonpensi sebagai tambahan kekurangan pembayaran dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi kepada Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi.
4. Bahwa gugatan Penggugat Kompensi keliru dan tidak berdasarkan hukum karena tidak mempunyai **kapasitas sebagai penggugat sebab tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonpensi** sebab tanah yang dimaksud dalam perkara Aquo **masih hak milik Tergugat I dan Tergugat II Kompensi /Penggugat Rekonpensi** karena Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sendiri bukanlah pembeli yang beritikad baik, tidak melaksanakan kewajiban dengan tidak melunasi harga jual beli yang disepakati dan juga tidak menyerahkan sebidang tanah seluas 10.000 m2 di Desa Gunung Kembang Kecamatan Merapi Kabupaten Lahat, Surat Kesepakatan Jual Beli Tanggal 08 Juni 2006 kepada Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi.
5. Bahwa gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi kabur (abscur libel) karena tidak menjelaskan secara rinci duduk persoalan yang sebenarnya, tidak menjelaskan berapa harga yang disepakati, bagaimana cara pembayaran jual beli dan telah dibayar berapa, sisa



pembayaran bagaimana, sehingga tidak terkesan mengada-ada dan ngawur.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas Tergugat I dan II Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan II Kompensi/Penggugat Rekonpensi;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima;
3. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;

Dan apabila Pengadilan Negeri Lahat berpendapat lain mohon putusan yang adil-adilnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

**DALAM KOMPENSI:**

1. Bahwa apa-apa yang telah diuraikan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dalam dalil-dalil gugatannya ditolak dengan tegas kecuali yang kebenarannya secara hukum diakui oleh Tergugat I dan II Kompensi/Penggugat I dan II Rekonpensi.
2. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah tidak benar, supaya Majelis Hakim tidak terkecoh dengan dalil-dalil Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi maka dengan ini Tergugat I dan II Kompensi/Penggugat Rekonpensi perlu mengemukakan hal-hal sebenarnya dalam hukum;
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonpensi semula ada memiliki sebidang tanah yang Tergugat I dan II



Kompensi/Penggugat Rekonpensi dapat membeli dari Drs. H. Imron Murus luasnya 100m x 90m = 9000m yang selanjutnya Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi jual perpetak/dalam bentuk persil /kavling kepada yang berminat termasuk pada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi (T-1);

4. Bahwa benar Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah membuat kesepakatan jual-beli dengan Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi (surat keterangan jual beli dibawah tangan tanggal 22 Mei 2006) akan tetapi tidak diikuti dengan pembayaran seketika melainkan dilakukan dengan cara mencicil yang dilakukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi (T-2);
5. Bahwa harga yang disepakati sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dimana Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah melakukan dua kali pembayaran dengan cara mencicil yakni pertama sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) dan kedua sebesar Rp.4.000.000,- , telah diterima oleh Tergugat I Kompensi disepakati pembayaran selanjutnya Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi akan membayar dengan uang sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dan sisa kekurangannya dibayar dengan cara Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi menyerahkan atau memberikan tanah milik Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi di Desa Gunung Kembang Kecamatan Merapi Kabupaten Lahat seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) kepada Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi yang hingga kini belum dilakukan oleh Penggugat Kompensi;
6. Bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi berniat tidak baik (Tekwader Trow), setelah dilakukan pemeriksaan lapangan atas lokasi tanah yang dijadikan pembayaran tambahan pengganti uang, ternyata tanah yang dimaksud dalam Surat Keterangan Jual-Beli dibawah tangan



tanggal 08 Juni 2006 tidak ada bahkan kepunyaan orang lain jis pasal 1320 KUHPerdara, pasal 1517 KUHPerdara dan atas kebohongan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tersebut Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi tersebut, Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi telah melaporkan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi ke POLRES Lahat dengan No. Laporan: LP/B-495/IV/SPK tanggal 01 April 2009, Tentang Tindak Pidana Penipuan yang kini dalam proses pemeriksaan (T-3);

7. Bahwa Tergugat I dan II Kompensi/Penggugat I Rekonpensi keberatan dengan klaim Penggugat Kompensi yang menyatakan telah memiliki sebidang tanah seperti dalam gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi poin (1) yang senyatanya kewajiban dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sendiri belum dipenuhi dan dilaksanakan berupa penyerahan tanah 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) di Desa Gunung Kembang Kecamatan Merapi Kabupaten Lahat dan melunasi sisa pembayaran uang sebanyak Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), hingga gugatan ini disidangkan di Pengadilan Negeri Lahat belum juga dibayar dan diserahkan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi kepada Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi (T-4) sehingga Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah melanggar pasal 1321 KUHPerdara.
8. Bahwa gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi Obscur libel (kabur dan tidak cermat) karena dala posita dan petitumnya saling bertentangan, pada poin 4 posita gugatan Penggugat mendalilkan pernah menyuruh Amri ntuk mencari orang memagar tanah Penggugat dikarenakan Amri mengetahui letak dan batas-batas tanah milik Penggugat yang menandakan dengan jelas dan terang bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sendiri tidak mengetahui



dengan persis/pasti persil/tanah yang diberi dari Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi hal ini bertolak dan saling bertentangan klaim posita Penggugat poin 1,2,3,4,5,6 dan 7 (karena hingga sekarang belum ada Feitelijk Levering) pada petitum gugatan poin 4 juga tidak didukung posita gugatan.

9. Bahwa gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah kabur, tidak jelas dan tidak cermat karena Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi menggugat tergugat I dan II Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sedangkan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sendiri telah tahu tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II Kompensi/Penggugat Rekonpensi sebagaimana yang diakui dan diterangkan dalam posita pada poin 15 dimana Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah melaporkan Tergugat I Kompensi /Penggugat Rekonpensi ke POLRES Lahat dengan No. Laporan Polisi No.Pol.STBL/B-396/III/2009/SPK tanggal 15 Februari 2009 kemudian penyidik POLRES Lahat dengan suratnya No.B/03/IV/2009/Reskrim tanggal 27 April 2009 **menghentikannya penyelidikan karena tidak cukup bukti (T-5)**

10. Bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi terlalu berlebihan dan mengada-ada tidak berdasar hukum pada positanya poin 18 karena kepemilikan tanah dalam perkara Aquo belum terpenuhi menurut hukum dimana Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sendiri belum melunasi kewajibannya yakni membayar sejumlah uang dan menyerahkan tanah Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi di Desa Gunung Kembang Kecamatan Merapi Kabupaten Lahat seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) sebagaimana dalam Surat Keterangan Jual-Beli tanggal 8 Juni 2006 yang hingga kini tidak dilaksanakan oleh



Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi. Serta belum diadakan Feitelijk Levering dalam perkara Aquo;

11. Bahwa oleh karena gugatan Peggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi ngawur dan mengada-ada tidak berdasarkan hukum maka Tergugat I dan II Kompensi/Peggugat Rekonpensi tidak perlu menanggapi semua gugatan dan akan membuktikan dalam persidangan, serta menghadirkan bukti yang jelas dan saksi-saksi yang benar yang mengetahui duduk/pokok persoalan yang sebenarnya;
12. Bahwa gugatan Peggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tanpa alasan hak/tanpa hukum yang jelas, hanya berdasarkan ilusi belaka dan mengada-ada oleh karena itu permohonan sita jaminan dari Peggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, menjadi tanpa alasan hukum yang benar/tanpa hak pula oleh karena itu harus ditolak.
13. Bahwa dalam system hukum perdata jual-beli hanya bersifat obligor tidak berakibat berpindahnya barang sebelum adanya Levering yang merupakan perbuatan yuridis dalam arti Transferring Ownership yang merupakan syarat sahnya suatu Livering dan perjanjian jual beli adalah batal demi hukum bila ada Dwang, Dwaling dan Bedrog (pasal 1321 KUHPerdata) jo pasal 1320 KUHPerdata.
14. Bahwa menurut Yudisprudensi MARI No.reg.516/Pdt/1995 tanggal 17 Juni 1995 jual beli dengan akta bawah tangan antara Peggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat I Kompensi.Peggugat Rekonpensi belum berpindah tangan sebelum ada Levering jis pasal 1459 KUHPerdata, 1478 KUHPerdata hak milik atas tanah belumlah berpindah pada pembeli apalagi pembeli belum melunasi pembayaran yang disepakati.
15. Bahwa dalam ilmu hukum disebutkan syarat sahnya suatu penyerahan adalah:



- a. Harus ada perjanjian yang Zakelijk Rechten;
- b. Harus ada title yang sah;
- c. Harus dilakukan oleh yang berwenang (beschikkings bevoegd);
- d. Harus ada Feitelijk Levering;

Apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi salah satu syarat sahnya living baik itu syarat objektif maupun syarat subjektif maka perjanjian itu batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan dapat dibatalkan sesuai dengan pasal 1517 KUHPerdara;

16. Bahwa dalil gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi poin 23 haruslah ditolak karena bertentangan dengan UUD 1945 jis HAM, rasa keadilan dalam masyarakat dan Hukum Acara Perdata itu sendiri yang menyatakan permohonan Uitbaar Bij Voorraad haruslah ditolak sekalipun sudah mendapat izin dari Ketua Mahkamah Agung dan Perundangan pun mendukungnya.

Maka berdasarkan segala hal yang telah terurai diatas, Tergugat I dan II Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amarnya:

1. Menolak gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan batal, tidak sah dan tidak berharga oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum jual beli antara Penggugat Kompensi /Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi yang dibuat dengan akta dibawah tangan :
  - Tanggal 22 Mei 2006 untuk tanah /persil di Desa Tanjung Kupang Kecamatan Tebing Tinggi dengan luas 180 m2 (seratus delapan



puluh meter persegi) yang diklaim Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan

- Tanggal 08 Juni 2006 untuk tanah/persil di Desa Gunung Kembang Kecamatan Merapi Kabupaten Lahat seluas 10.000 m2 (seribu meter persegi) yang dijual Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi kepada Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi;

3. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

**DALAM REKONPENSİ :**

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam kompensi mohon dianggap dipergunakan kembali untuk dalam Rekonpensi ini dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Rekonpensi ini.
2. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah mencerminkan sikap, perbuatan dan niat buruk (**Te Kwader Trow**) dengan cara berusaha mengaburkan masalah yang sebenarnya dan ingin menjatuhkan nama baik dan kehormatan Tergugat I dan II Kompensi/Penggugat I dan II Rekonpensi terutama Tergugat II Kompensi/Tergugat II Rekonpensi yang merupakan Perwira Polisi di Kepolisian Daerah Sum-sel (Polda Sumsel) di Palembang yakni dengan sistimatis dan terencana dengan cara melaporkan Tergugat I Kompensi di Polres Lahat dengan No.Lp LP: STBL/B-396/III/2009/SPK tanggal 15 Februari 2009 dan menarik Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi kedalam perkara Aquo;
3. Bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah melakukan kebohongan yakni dengan cara menjualkan tanah yang tidak ada dan bukan milik Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan tidak membuktikan (objek/tanah) Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah melakukan survey/pemeriksaan lapangan dan mempertanyakan



kepada orang-orang yang dianggap tahu tentang tanah yang dimaksud dalam Surat Keterangan jual-beli dibawah tangan tanggal 08 Juni 2006 dan benar bahwa tanah yang dimaksud tidak ada dan kepunyaan orang lain sehingga memenuhi unsur pasal 1320 KUHPerdata jis pasal 1321 KUHPerdata dan atas perbuatan kebohongan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah dilaporkan oleh Penggugat Rekonpensi ke Polres Lahat dengan No.LP LP/B-495/IV/2009/SPK tentang penipuan tanggal 01 April 2009 yang kini dalam proses pemeriksaan penyidik Polres Lahat.

4. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi yang telah melaporkan Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi di Polres Lahat sangat berpengaruh dengan kenyamanan, kesehatan dan membuat malu Penggugat I dan II Rekonpensi/Tergugat I dan II Kompensi dilingkungan kerja dan dimasyarakat yang tahu, malu rasanya dianggap seolah-oleh Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi adalah seorang penipu, perampas hak orang lain dan berbagai macam cap yang tidak enak melekat dengan bahasa yang tidak patut diterima oleh Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi akibat dari ulah dan perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi, selain dari itu suami Tergugat I Kompensi/Peggugat Rekonpensi (yaitu Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonpensi) ikut direpotkan dan telah beberapa kali ditegor oleh atasan Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonpensi karena sering meninggalkan dinas terkait dengan laporan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi di Polres Lahat dan ditarik sebagai Tergugat II Kompensi dalam perkara perdata sekarang ini.
5. Bahwa akibat perbuatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang melaporkan Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi ke Polres Lahat dan menggugat secara perdata dalam perkara Aquo, sekarang ini



minat orang untuk membeli kavlingan tanah milik Tergugat I dan II Kompensi/Penggugat I dan II Rekonpensi berkurang serta menjatuhkan nilai jual tanah milik Tergugat I dan II Kompensi/Penggugat I dan II Rekonpensi yang semula perkavlingnya dihargakan Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk luas  $12 \times 15 \text{m}^2 = 180 \text{m}^2$  dan dari luas  $9.000 \text{m}^2$  tanah milik Penggugat I dan II Rekonpensi akan didapat 50 kavling dikali (x) Rp.50.000.000; (lima puluh juta rupiah) maka akan didapat Rp.2.500.000.000 (dua koma lima miliar);

6. Bahwa Penggugat I dan II Rekonpensi/Tergugat I dan II Kompensi telah dirugikan dan dipermalukan dengan berita yang mendiskriditan, membuat malu, menjatuhkan wibawa dan harga diri Penggugat I dan II Rekonpensi/Tergugat I dan II Kompensi melalui koran Sentral Pos terbitan tanggal 30 Maret 2009 (hari Senin) yang telah tersebar luas dimasyarakat yang membuat tidak nyaman, dan merusak nama, karir Tergugat I dan II Kompensi/Penggugat I dan II Rekonpensi dan berbagai persoalan lain yang timbul dari ulah dan perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi. Oleh karena itu **Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Kompensi telah melaporkan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi di Polres Lahat dengan pasal 310 (2) KUHPidana dan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi dihukum 2 bulan penjara dengan masa percobaan 6 bulan.** Bahwa selain kerugian dalam bentuk materiil Tergugat I dan II Kompensi/Penggugat I dan II Kompensi juga dipermainkan dan dipermalukan baik dalam kehidupan didalam masyarakat maupun dilingkungan kerja, sehingga menurut kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah saja) pada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi (T-6)
7. Bahwa oleh karena perbuatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi benar-benar dirasakan dampak dan akibat buruknya baik



secara materil maupun immateril maka kerugian Tergugat I dan II Kompensi/Penggugat Rekonpensi ditaksir sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua koma lima miliar rupiah) dalam bentuk materil ditambah dengan kerugian lain secara (immateril) sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah saja) maka total kerugian Tergugat I dan I Kompensi/Penggugat I dan II rekonpensi sebesar Rp.3.500.000.000 (tiga koma lima miliar rupiah).

8. Bahwa antara Penggugat I dan II Rekonpensi/Tergugat I dan II Kompensi dengan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi ada kesepakatan jual-beli yang dibuatkan akta bawah tangan dengan **title surat keterangan jual-beli pada tanggal 22 Mei 2006** dengan ukuran 12m x 15m=180m<sup>2</sup> (dua belas meter kali lima belas meter sama dengan seratus delapan puluh meter persegi) terletak di jalan Lintas Sumatera Desa Tanjung Kupang Kecamatan Tebing Tinggi Lahat dan jual-beli dengan akta bawah tangan **tanggal 08 Juni 2006** seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) di Desa Gunung Kembang Kecamatan Merapi Kabupaten Lahat, kepada tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi **yang hingga sekarang tanah/persil tersebut setelah dicek lokasi tidak ada dan sisa pembayaran dari kesepakatan jual beli tanggal 22 Mei 2006 itupun tidak ada pelunasan daro Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi hingga sekarang jo pasal 1517 KUHPerdato.**
9. Bahwa Penggugat I dan II Rekonpensi/Tergugat I dan II Kompensi mempunyai sangkaan yang beralasan kuat secara hukum dalam Kompensi ini sesuai dengan dasar hukum pasal 1320 KUHPerdato jis 1321 KUHPerdato, 1456 KUHPerdato, 1478 KUHPerdato dan 1517 KUHPerdato, bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi akan mengalihkan dan atau memindahkan atau mengasingkan barang-barang



miliknya atau sebagian atau seluruhnya baik yang berupa barang bergerak maupun yang tidak bergerak berupa rumah Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi di Jalan SLTP 044 N0.98 Lahat kabupaten Lahat Propinsi Sumatera Selatan, maka mohon kiranya Pengadilan Negeri Lahat berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap barang milik Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi seperti tersebut diatas.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Penggugat I dan II Rekonpensi/Tergugat I dan II Konpensi mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Lahat berkenan memutus dengan amar putusan:

**PRIMAIR :**

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) dengan sekaligus dan seketika dengan perincian kerugian Tergugat I dan II Konpensi ditaksir sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua koma lima milyar rupiah) dalam bentuk materiil ditambah dengan kerugian lain secara immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atau sejumlah uang atau natura lainnya yang oleh Pengadilan Negeri Lahat dianggap patut dan layak untuk dibayarkan kepada Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi;
3. Menyatakan batal demi hukum dan menyatakan tidak sah oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum Jual-Beli dengan akta bawah tangan untuk persil/tanah didesa Tanjung Kupang Kecamatan Tebing Tinggi seluas 12m x 15 m = 180 m<sup>2</sup> (dua belas meter dikali lima belas meter sama dengan seratus delapan puluh meter persegi) tanggal 22 Mei 2006 antara Tergugat I Konpensi/Penggugat I Rekonpensi



dengan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Jual-Beli dengan akta dibawah tangan untuk persil seluas 10.000 m2 (sepuluh meter persegi) di Desa Gunung Kembang Kecamatan Merapi Kabupaten Lahat, tanggal 08 Juni 2006 antara Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dengan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;

4. Meletakkan sita jaminan atas rumah dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah Tergugat Rekonpensi yang terletak di Jalan SLTP 04 No.98 Lahat Kabupaten Lahat Propinsi Sumatera Selatan serta menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun timbul perlawanan, verzet, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya.
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam dalam perkara ini.

Dan apabila Pengadilan Negeri Lahat berpendapat lain maka :

SUBSIDAIR

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ; -----

Membaca salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Lahat tanggal 9 Pebruari 2010 Nomor : 09/Pdt.G/2009/PN.Lt yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM KONPENSI :**

**DALAM PROVISI:**

- Menolak Provisi Penggugat ;

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;



- Menyatakan Surat Keterangan Jual Beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 22 Mei 2006 terhadap tanah seluas  $\pm$  L 12 m x 15 m<sup>2</sup> ( $\pm$  180 m<sup>2</sup>) dengan batas-batas :

Sebelah utara berbatasan dengan : tanah Msy. Rodimah  
Sebelah selatan berbatasan dengan : Jalan Lintas Sumatera  
Sebelah barat berbatasan dengan : tanah Msy. Rodimah  
Sebelah timur berbatasan dengan : tanah Helmi

yang terletak di Jalan Lintas Sumatera Desa Tanjung Kupang Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Empat Lawang (dahulu Kab. Lahat) tersebut adalah sah menurut hukum;

- Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang diperoleh dari Jual Beli antara Penggugat (Muchtar Zaily) dan Tergugat I (Msy. Rodimah) sesuai Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 22 Mei 2006 dimana para pihak menandatangani dengan diketahui oleh Kepala Desa Tanjung Kupang, dengan ukuran  $\pm$  L 12M x P 15 M<sup>2</sup> ( $\pm$  180 M<sup>2</sup>) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Msy.Rodimah
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Lintas Sumatera
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Msy. Rodimah
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Helmi

- Menyatakan seluruh surat-surat yang akan dibuat maupun yang telah dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II atas sebidang tanah milik Penggugat tersebut adalah **batal demi hukum**;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**.
- Menghukum Para Tergugat agar mengembalikan dan menyerahkan sebidang tanah milik Penggugat tersebut kepada Penggugat yaitu tanah di Jalan Lintas Sumatera Desa Tanjung Kupang Kecamatan Tebing Tinggi



Kabupaten Empat Lawang (dahulu Kab. Lahat) dengan ukuran  $\pm$  L 12M x P 15 M2 ( $\pm$  180 M2) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Msy.Rodimah
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Lintas Sumatera
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Msy. Rodimah
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Helmi

Dalam keadaan baik, kosong dan bersih dari segala beban dan bila perlu menggunakan bantuan aparat penegak hukum;

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan isi putusan ini ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.966.000,- ( dua juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

**DALAM REKONPENSİ:**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang diperkirakan nihil;

Telah membaca relas pemberitahuan putusan kepada Tergugat III pada tanggal 08 Maret 2010 Nomor: 09/Pdt.G/2009/PN.Lt ;

Telah membaca risalah pernyataan permohonan banding kuasa hukum Pembanding I dan II / Tergugat I dan II tanggal 22 Pebruari 2010 No. 09/Pdt.G/2009/PN.Lt dan risalah pernyataan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding / Penggugat dengan relaas pemberitahuan penyataan banding pada tanggal 01 Maret 2010 Nomor: 09/Pdt.G/2009/PN.Lt; -----



Telah membaca memori banding dari Kuasa hukum Pembanding I dan II / Tergugat I dan II tertanggal 5 Maret 2010 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lahat tanggal 05 Maret 2010 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding / Penggugat pada tanggal 08 Maret 2010 dengan cara seksama ; -----

Telah membaca kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding / Penggugat tertanggal 09 Pebruari 2010 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lahat tanggal 12 April 2010 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa hukum Pembanding I dan II / Tergugat I dan II pada tanggal 27 April 2010 dengan cara seksama ; -----

Telah membaca risalah pemberitahuan memeriksa dan membaca berkas perkara kepada Pembanding I dan II/ Tergugat I dan II melalui kuasa hukumnya dan kepada Kuasa Hukum Terbanding / Penggugat masing-masing pada tanggal 27 April 2010 ; -----

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat mengajukan memori banding pada tanggal 5 Mei 2010, yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa secara keliru Pengadilan Negeri Lahat dalam putusannya karena mendasarkan pada hukum adat persoalan jual beli tanah antara Termohon banding dan Pemohon banding, karena didaerah yang tidak tertata dengan baik administrasi pertanahan maka hukum dapat tunduk pada hukum positif, yakni Undang-Undang Pokok



Agraria (UUPA, No. 5 Tahun 1960) pasal 206 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 ;

2. Bahwa Hakim pada Pengadilan Negeri Lahat inkonsistensi dalam mengambil putusan lebih mengemukakan dalil-dalil Penggugat dan mengabaikan dalil-dalil bantahan Pemohon banding, Hakim pada Pengadilan Negeri Lahat mengabaikan keterangan saksi-saksi Pemohon banding diantaranya keterangan saksi RM. Amancik Bin Radin Agun, yang menyatakan bahwa saksi mau menandatangani surat keterangan jual beli, dengan permintaan agar atasan yang membawa surat dimaksud secepatnya menghadapkan para penjual dan pembeli kepada saksi agar dibuatkan Surat Pernyataan Pengakuan Hak (SPPH) dan sama-sama kelokasi objek yang diperjualbelikan, akan tetapi utusan tersebut tidak datang-datang, sampai perkara ini disidangkan di Pengadilan Negeri Lahat ;
3. Bahwa adalah keliru Pengadilan Negeri Lahat yang dalam pertimbangannya yang menyatakan kekurangan bayar adalah hutang pembeli kepada penjual ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 12 Maret 2010, yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding / Penggugat sependapat dengan Majelis Hakim dalam pertimbangan putusannya didasarkan pada hukum dapat dalam persoalan jual beli antara Pembanding / Tergugat dan Terbanding / Penggugat, karena sudah seharusnya demikian, mengingat surat keterangan jual beli yang dibuat oleh Pembanding / Tergugat I dan Terbanding / Penggugat masih merupakan akta dibawah tangan dan Majelis Hakim telah memberikan dasar hukum



yang jelas atas pertimbangannya, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 3438/K/Pdt/1987 tanggal 30 Juni 1989 ;

2. Bahwa Tergugat / Pembanding tidak sependapat dengan memori banding yang menyatakan bahwa Majelis Hakim telah melampaui kewenangan dan memanipulasi fakta persidangan didalam mengambil penilaian, adalah sangat keliru, Terbanding/Penggugat sependapat dengan Majelis Hakim, karena merujuk kepada pasal 173 HIR dan pasal 1922 KUH Perdata, undang-undang menyerahkan kepada pendapat dan pertimbangan hakim untuk mengkontruksi alat bukti persidangan yang bertitik tolak atau bersumber dari alat bukti yang telah ada dalam persidangan (Rechtelijke vermoeden) ;
3. Bahwa mengenai keterangan bayar dinilai oleh Majelis Hakim adalah merupakan utang pembeli kepada penjual, pertimbangan tersebut sudah benar karena tentu harus terkolerasi antara pertimbangan yang menyatakan bahwa benar telah terjadi jual beli dan akibat dari suatu jual beli maka terdapat kekurangan pembayaran, termasuk dalam hukum hutang piutang ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara berserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Lahat Nomor: 09/Pdt.G/2009/PN.Lt. tanggal 09 Pebruari 2010 dan juga telah membaca dan mempelajari secara cermat memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat tertanggal 5 Maret 2010 dan kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Penggugat pada tanggal 12 Maret 2010, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan provisi dan eksepsi yang diajukan dalam kasus a quo, Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri sebagaimana tertuang dalam



putusannya, dan karenanya putusan pada bagian provisi dan eksepsi harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat menggunakan sebagai dalil bahwa ia memiliki sebidang tanah yang terletak di jalan Lintas Sumatera, Desa Tanjung Kupang, Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Empat Lawang, seluas Kurang lebih 180M2 dengan batas sebagaimana diuraikan dalam gugatannya, tanah mana diperoleh Terbanding semula Penggugat berdasarkan jual beli dengan Pembanding semula Tergugat I, sesuai surat keterangan jual beli tertanggal 22 Mei 2006 dimana para pihak menandatangani dan diketahui oleh Kepala Desa Tanjung (surat bukti P1, T2 yang diajukan Pembanding semula Penggugat I) ;

Menimbang, bahwa karena yang didalilkan Terbanding semula Penggugat adalah selaku pemilik tanah sengketa, berdasarkan surat bukti produk P1, yakni surat keterangan jual beli tertanggal 22 Juni 2006, maka yang paling / sangat mendasar untuk dipertimbangkan apakah dengan ditandatangani surat keterangan jual beli (produk P1) oleh Terbanding semula Penggugat dan Pembanding semula Tergugat, status kepemilikan tanah sengketa sudah beralih dan telah menjadi milik Pembeli dalam hal ini Terbanding semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa mencermati surat keterangan jual beli tertanggal 22 Juni 2006 (surat produk P1) ternyata tentang harga tanah dimaksud hanya disebutkan secara tunai, tidak disebutkan secara pasti maupun cara-cara pembayarannya, surat bukti produk P1 tersebut menurut Pengadilan Tingkat Banding baru merupakan awal perjanjian jual beli tanah, perjanjian mana harus diikuti atau dilanjutkan dengan pembayaran / pelunasan harga tanah tersebut, kecuali diperjanjikan lain;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Terbanding semula Penggugat berupa bukti-bukti surat berupa produk P1 – P8 serta



keterangan para saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan, yakni Suharyanto bin Cokrosedono, Darwin bin Abdul Muid, Darmawi bin Zainubi dan Zulfikar, S.Si bin Hasim tidak dapat dibuktikan bahwa harga tanah tersebut sudah dibayar lunas oleh Terbanding semula Penggugat bahwa saksi-saksi menerangkan bahwa tidak tahu harga maupun lokasi tanah yang dibeli oleh Terbanding semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa belum tuntasnya pihak Terbanding semula Penggugat memenuhi kewajiban selaku pembeli yang harus melunasi harga tanah dimaksud, maupun menyerahkan tanah seluas 1 Ha sesuai kesepakatan tertanggal 8 Juni 2006 (produk T3) maka status tanah sengketa belum beralih mmenjadi milik Terbanding semula Penggugat;

Membang, bahwa disamping belum tuntasnya pembayaran harga tanah sengketa, Pengadilan Tinggi juga berpendapat bahwa surat bukti produk P1 yakni surat keterangan jual beli tertanggal 22 Juni 2006 tersebut dibuat tidak dihadapan pejabat seperti tokoh adat / kepala kampung / kepala desa setempat, sebagaimana dijelaskan saksi RM. Amancik bin Radin Agun, yang pada pokoknya menerangkan surat keterangan jual beli tanah tertanggal 22 Juni 2006 tidak tercatat di kantor desa maupun kantor Kecamatan, karena baik Terbanding semula Penggugat maupun Pembanding semula Tergugat tidak datang memenuhi panggilan saksi, untuk menindaklanjuti dan memperjelas transaksi para pihak sesuai dengan aturan yang berlaku di desa maupun kecamatan (lihat berita Acara sidang halaman 62 – 66) ;

Menimbang berdasarkan pertimbangan diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat selaku pembeli pihak Terbanding semula Penggugat tidak memperlihatkan / menunjukkan itikat baik dalam transaksi jual beli tanah dalam kasus ini dengan pihak Pembanding semula Tergugat selaku penjual / pemilik tanah. Pendapat Pengadilan Tinggi tersebut didasarkan pada kenyataan, bahwa



Terbanding semula Penggugat sampai dengan saat ini belum memenuhi kewajibannya kepada Pembanding semula Tergugat, yakni tidak melunasi pembayaran harga tanah, belum menyerahkan tanah seluas 10.000 m2 kepada pihak Pembanding semula Tergugat, dan tidak memenuhi panggilan saksi RM. Amancik Bin Raden, selaku Kepala Desa Tanjung Kupang Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Lahat, agar para pihak melengkapi surat - surat yang berkenaan dengan transaksi pembelian tanah dimaksud, supaya tercatat di Kantor Desa maupun Kecamatan ;

Menimbang berdasarkan hal – hal sebagaimana dipertimbangkan diatas Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan serta kesimpulan Pengadilan Tingkat Pertama mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat, karena sesuai dengan azas hukum Yurisprudensi tetap terkait dengan perkara a quo bahwa menurut hukum adat, jual beli tanah harus dipandang sah, apabila telah memenuhi unsur tunai dan terang. Tunai berarti sudah ada penyerahan uang dari pembeli kepada pihak penjual, dan terang berarti jual beli itu dilakukan / diketahui oleh Tokoh Adat / Kepala Kampung / Kepala Desa setempat ;

Menimbang bahwa dengan demikian, Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tidak dapat dipertahankan lagi, dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan selengkapnyanya sebagaimana tercantum dibawah ini :

Menimbang bahwa karena Terbanding semula Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatan dan gugatannya ditolak sehingga berada dipihak yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua Tingkat Peradilan ;

Mengingat akan ketentuan Undang – Undang Pokok Agraria, No. 5 Tahun 1960 khususnya pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 serta peraturan hukum lainnya yang bersangkutan ;



**M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat ;-----

**Dalam Provisi :**

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lahat tanggal 09 Pebruari 2010 Nomor: 09/Pdt.G/2009/PN.Lt yang dimintakan Banding tersebut ;-----

**Dalam Eksepsi :**

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lahat tanggal 09 Pebruari 2010 Nomor: 09/Pdt.G/2009/PN.Lt yang dimintakan Banding tersebut ;-----

**Dalam Pokok Perkara :**

**Dalam Konvensi ;**

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lahat tanggal 09 Pebruari 2010 Nomor: 09/Pdt.G/2009/PN.Lt yang dimintakan Banding tersebut ;-----

**Dengan Mengadili Sendiri**

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;-----
- Menghukum Terbanding semula Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

**Dalam Rekonvensi ;**

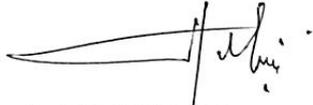
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lahat tanggal 09 Pebruari 2010 Nomor: 09/Pdt.G/2009/PN.Lt yang dimintakan Banding tersebut ;-----

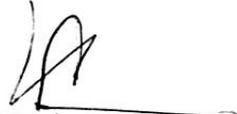
Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang, pada hari **JUM 'AT, tanggal 17 JULI 2010**, oleh kami : **H. UMAR HAMDAN,SH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **ACHMAD SOBARI,SH** dan **SILVESTER DJUMA,SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang Nomor : 43/Pdt/2010/PT.PLG tanggal 21 Mei 2010, putusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim



Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota dengan dibantu oleh : **SURAMIN,SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.....

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA :**

  
1. **ACHMAD SOBARI,SH.**

  
2. **SILVESTER DJUMA,SH.**

 **HAKIM KETUA MAJELIS**



  
**H. UMAR HAMDAN,SH**

**Panitera Pengganti,**

  
**SURAMIN,SH.**

**Perincian biaya :**

1. Meterai putusan .....	Rp. 6.000,00
2. Redaksi putusan .....	Rp. 5.000,00
3. Pemberkasan/Pengiriman.....	<u>Rp. 139.000,00</u>
Jumlah .....	<b>Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)</b>

**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)