



## PUTUSAN

Nomor : 104/PDT.G/2010/PN.PTK

### **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**U M A R**, laki-laki, 36 Tahun, pekerjaan swasta, kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jalan H.Rais A.Rahman Gang Tiongkandang III No.3 Rt.003/Rw.004, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak , dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya DONNEL SIMATUPANG,SH /Advokat /Penasihat Hukum beralamat di Jalan Danau Sentarum Komplek Sentarum Sejahtera II No. E 8 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal : 15 Oktober 2010,selanjutnya disebut : **P E N G G U G A T**.

### *L a w a n*

**U S M A N**, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan Johar Gang Batubara No.5 Rt.003/Rw.017, Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota , Kota Pontianak , selanjutnya disebut sebagai **T E R G U G A T**.

Pengadilan Negeri tersebut ;-  
Telah membaca berkas perkara dan surat-surat dalam perkara ini ;-  
Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;-  
Telah memeriksa bukti - bukti surat dan mendengar keterangan saksi - saksi kedua belah pihak dipersidangan ;-

### **TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20 Oktober 2010, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dibawah register perkara Np. 104/Pdt.G/2010/PN.PTK telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut

- 
1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah sertifikat hak milik No. 1072/Darat Sekip yang berukuran seluas 115 M2 yang tercatat atas nama UMAR dan sebuah bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya yang terletak di jalan Johar Gang Batubara No. 5 Rt.003/Rw.017 Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak Propinsi Kalimantan Barat yang dikenal dengan Dede Kost;-
  2. Bahwa tanah dan bangunan yang ada di atas tanah diperoleh Penggugat yang dibeli dari Ny, Yuliana berdasarkan Akta Jual Beli No. 317/2010 tanggal 28 September 2010 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT di Pontianak yaitu Notaris PPAT POLTAK PARDOMUAN. Sarjana Hukum yang sebelumnya dibuat terlebih dahulu Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris dan PPAT di Pontianak POLTAK PARDOMUAN, Sarjana Hukum yaitu Akta Pengikatan Jual Beli No. 38 tanggal 7 Juni 2010 ;-
  3. Bahwa adapun tujuan dibuatkannya Akta Pengikatan Jual Beli No. 38 tanggal 7 Juni 2010 dihadapan Notaris dan PPAT di Pontianak POLTAK PARDOMUAN, Sarjana Hukum adalah bahwa Ny. Yuliana telah berjanji dan mengikat diri untuk menjual kepada Penggugat baik atas namanya sendiri atau nama orang lain yang ditunjuk Penggugat, padahal Penggugat sudah melunasi pembayarannya kepada Ny. Yuliana oleh karena sertifikat pada saat itu sedang dalam proses Roya melalui Kantor Pertanahan Kota Pontianak ;-
  4. Bahwa Penggugat sebelum membayar lunas pembayaran tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1072/ Darat Sekip yang berukuran seluas 115 M2 yang tercatat atas nama Umar kepada Ny. Yuliana, Penggugat dan Ny. Yuliana pemilik Sertifikat Hak Milik No. 1072 / Darat Sekip yang berukuran seluas 115 M2 tanah meninjau bersama – sama tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1072 / Darat Sekip yang berukuran luas 115 M2, dan pada saat itu Penggugat meneliti semua bangunan dan mencocokkan alamat yang tertera dalam sertifikat dengan alamat yang dikunjungi telah sesuai, dan pada saat itu Penggugat dan Ny, Yuliana bertemu di rumah tersebut dengan seorang laki-laki yang mengaku bernama Usman dalam hal ini sebagai Tergugat dalam perkara ini dan mengaku sebagai Pengelola kost yang dipercayakan oleh Ny. Yuliana sebagai pemilik tanah dan bangunan ;-
  5. Bahwa oleh karena harga, lokasi dan tempat tanah dan bangunan dengan nomor Sertifikat Hak Milik No. 1072/Darat Sekip yang berukuran luas 115 M2 telah sesuai dengan cocok dengan keinginan Penggugat, maka Penggugat melunasi sesuai dengan harga penjualan/pembelian yang telah disepakati, dan dilanjutkan menghadap Pejabat Notaris dan PPAT di Pontianak, yaitu sdr. POLTAK PARDOMUAN. Sarjana Hukum;-
- 

6. Bahwa setelah selesainya proses balik nama di kantor Pertanahan Kota Pontianak berdasarkan Akta Jual Beli No. 317/2010 tanggal 28 September 2010 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT di Pontianak sdr, POLTAK PARDOMUAN, Sarjana Hukum yang sebelumnya atas nama Ny.Yuliana sekarang menjadi tercatat atas nama Umar dalam hal ini sebagai Penggugat ;-
7. Oleh karena Penggugat telah memiliki tanah yang sah secara hukum dengan sertifikat Hak Milik No. 1072/Darat Sekip yang berukuran seluas 115 M2 dan bangunan yang ada di atasnya, maka Penggugat ingin menguasai tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1072/Darat Sekip yang berukuran luas 115 M2 dengan bangunan yang ada di atasnya, maka Penggugat menemui Tergugat dan memohon supaya Tergugat menyerahkan secara baik baik kepada Penggugat atas penguasaan tanah dan bangunan yang disebut diatas, namun Tergugat tidak melaksanakannya, akan tetapi tetap menguasainya walaupun sudah berkali kali Penggugat menemui Tergugat , Tergugat selalu menolaknya dan selalu mengutarakan alasan mengada – ada. Dan Tergugat telah menyewakan kepada orang lain dengan memperoleh jasa sewa sebesar Rp. 10.000.000,- ( sepuluh juta rupiah ) setiap bulannya ;-
8. Bahwa Perbuatan Tergugat telah memenuhi unsur - unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Pontianak menghukum Tergugat untuk memerintahkan dan menyerahkan tanah serta sertifikat Hak Milik No. 1072/Darat Sekip yang berukuran 115 M2 yang tercatat atas nama Umar kepada Penggugat dan mengosongkan bangunan yang ada diatas tanah tersebut ;-
9. Bahwa Tergugat telah mengganggu hak subyektif Penggugat sehingga menyulitkan Penggugat untuk memperoleh hak, merawat dan memelihara tanah dan bangunan tersebut, dan Penggugat anggap telah melakukan perbuatan melawan hukum ;-
10. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak bersedia menyerahkan dan mengosongkan bangunan rumah , dan tanah dan bangunan yang ditempati dengan tidak ada hak, Penggugat terpaksa memohon pengosongannya dengan jalan hukum sekarang ;-
11. Bahwa Penggugat mempunyai dugaan yang beralasan, untuk melakukan proses Eksekusi dikemudian hari tidak sia-sia, maka dengan ini Penggugat memohon suoaaya Pengadilan Negeri Pontianak terlebih dahulu melakukan sita Jaminan atas tanah dan bangunan di atasnya dengan sertifikat hak milik No. 1072/darat Sekip yang berukuran seluas 115 M2 yang tercatat atas nama ; U M A R ;-
12. Bahwa Gugatan dana tuntutan Penggugat ini berdasarkan bukti – bukti yang cukup kuat, berdasarkan pasal 180 HIR Jo Pasal 191 RBG, keputusan perkara ini dapat



dijalankan terlebih dahulu meskipun Penggugat mengajukan Verset, Banding maupun Kasasi atau mengadakan upaya hukum lainnya;-

Bahwa berdasarkan uraian – uraian tersebut diatas, Penggugat mohon dengan hormat agar sudijlah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Pontianak berkenan memanggil para pihak pada suatu hari sidang dan selanjutnya memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sebagai hukum Sita jaminan atas tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik No. 1072 / Darat Sekip yang berukuran seluas 115 M2 yang tercatat atas nama U M A R adalah sebagai milik Penggugat ;-
3. Menyatakan tanah sengketa adalah milik Penggugat ;-
4. Menghukum Tergugat setelah putusan ini diumumkan atau diberitahukan kepada Penggugat, oleh karena menyewakan rumah tersebut kepada orang lain dan menyerahkan uang sewa tersebut kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- ( lima ratus ribu rupiah ) setiap harinya ;-
5. Menghukum Tergugat agar dalam waktu 14 hari setelah putusan ini diumumkan dan diberitahukan kepada Tergugat, apabila tidak hadir pada waktu pengumuman, memerintahkan untuk mengosongkan rumah seperti yang dimaksud diatas dengan segala barang-barangnya dan segala orang yang mendapat hak dari padanya, dengan keharusan membayar uang paksa sebesar Rp. 300.000,- ( tiga ratus ribu rupiah ) untuk tiap – tiap hari ja melalaikannya ;-
6. Menghukum Tergugat menyerahkan tanah sengketa dan bangunan dengan keadaan baik dan kosong kepada Penggugat ;-
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk mematuhi Putusan Hakim dalam perkara ini ;-
8. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verset, banding dan Kasasi ;-
9. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;-

Atau apabila Pengadilan Negeri Pontianak berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya;-

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan pihak Penggugat hadir kuasanya sedangkan pihak Tergugat hadir sendiri dipersidangan ;-

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara kedua belah pihak dengan menunjuk Mediator BOKO, SH.MH, akan tetapi tidak berhasil, sebagaimana laporan hasil mediasi tertanggal 16 Nopember 2010 sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan jawabannya di persidangan pada tanggal : 08 Desember 2010 sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat dalam Gugatannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya kata perkata menurut hukum ;-

A. EXCEPTIO OBSCUR LEBEL :

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat telah terjadi error in pesona, dimana yang semestinya digugat atau menjadi Tergugat atau setidaknya tidaknya yang turut Tergugat dalam perkara perdata, yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan perbuatan melawan hukum, terhadap obyek yang diperkarakan yaitu mengenai tanah dan bangunan serta sertifikat Hak Milik Nomor 1072/Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat, adalah a.n. Ny.YULIANA sekarang yang dahulunya a.n. nama RAJEMAH, atau para ahli waris pemilik yang sah dari sertifikat Hak Milik Nomor 1072/Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota. Kota Pontianak Propinsi Kalimantan Barat, Asal Persil dari M.1012, Jual beli akta Pejabat Tommy Tjoa Keng Liet.SH, tanggal 4 Desember 1985 Nomor : 1054/AGR/1985 berdasarkan uraian Surat Ukur Nomor : 1709/1985 tanggal 21 Nopember 1985, serta tanah dan bangunan baik secara pribadi maupun bersama – sama dan bukan Tergugat sendiri. Bahwa dikarena Tergugat memperoleh sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan tersebut dari pembagian harta warisan dari orang tua kandung Tergugat sendiri, yaitu : H.JAFAR BIN RAJALI dan RAJEMAH BINTI SAED, yang telah menikah pada tahun 1953, bahwa dari pernikahan tersebut telah dikaruniai anak antara lain adalah sebagai berikut :

- 1. HAIRANI BINTI JAFAR,
- 2. USMAN BIN JAFAR ,
- 3. RAMLI BIN JAFAR ,
- 4. RUSTAM BIN JAFAR,
- 5. HARIATI BINTI JAFAR,
- 6. SURYANSYAH BIN JAFAR ;-

Bahwa orang tua kandung Tergugat yang bernama JAFAR BIN H.RAJALI, telah meninggal dunia pada tanggal 18 maret 1987 di Pontianak, di Jalan Johar Gang Batu Bara No. 05 Rt.003/Rw.017, Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, bahwa dikarenakan orang tua kandung Tergugat, yang laki-laki yaitu : almarhum JAFAR BIN H. RAJALI, telah meninggal dunia maka harta yang dapat semasa pernikahan/perkawinan antara JAFAR BIN H. RAJALI dengan RAJEMAH BINTI SAED harus dibagi




dua, sebagaimana diatur di dalam Undang – Undang Perkawinan No.1 Tahun 1974 Pasal 35 ayat ( 1 ) Jo Kompilasi Hukum Islam, bahwa sertifikat tanah dan bangunan atas nama Rajemah Binti Saed , adalah hak para ahliwaris, bahwa dikarenakan pada waktu proses jual beli tertanggal 06 Oktober 2009, dengan Akta Jual Beli Nomor : 328/2009, yang hanya di Cap Jempol oleh Ibu Rajemah Binti Saed, tidak dilakukan dihadapan Notaris ADIYAKSA ADRIANTO SETIAWAN.SH, serta tidak dilakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap tanah dan bangunan serta sertifikat asal. Sementara Sertifikat tanah dan bangunan tersebut pernah terjadi kehilangan, dan diganti dengan sertifikat yang dipersengketakan, dan tidak didampingi oleh ahli waris, atau setidaknya – tidaknya harus persetujuan para ahliwaris, bahwa berdasarkan fakta dan kenyataan Ibu Rajemah Binti Saed, tidak layak untuk melakukan perbuatan hukum, dikarenakan usia sudah lanjut/ujur dalam keadaan sakit permanen serta tidak dapat membaca dan menulis, bahwa dikarenakan para ahliwaris yang secara hukum mempunyai hak terhadap sertifikat tanah dan bangunan tersebut , maka jual beli yang telah dilakukan oleh Ny.Yuliana dengan Ibu Rajemah Binti Saed, adalah gugur demi hukum. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 123/K/Sip/1970, jual beli berdasarkan milik orang lain adalah batal, Jual Beli tanahpun harus dilakukan oleh orang – orang yang berhak, tanah yang dibeli suami – istri misalnya, sekalipun sertifikatnya beratas namakan suami atau istri, hanya bisa dijual atas kesepakatan bersama Jo PP.Nomor 24 Tahun 1997, atau yang seharusnya jual beli tersebut harus dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- a. Orang yang cakap hukum ;-
- b. Badan Hukum yang diwakilkan Kuasanya ;-
- c. Pengampu atau wali ;-
- d. Seorang Istri yang mendapat ijin dari suami ( Pasal 34 Undang-Undang No. 1 tahun 1974 tentang perkawinan ) ;-

Bahwa dikarenakan di dalam gugatan Penggugat mengandung cacat ( plurium litis consorium ) dimana pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, karena pihak Ny.YULIANA atau sebagai pihak yang secara pribadi bertanggung jawab dan memiliki kepentingan langsung atas penyalahgunaan hak dan wewenang terhadap Sertifikat Hak Milik dan bangunan Nomor 1072/Darat Sekip, Propinsi Kalimantan Barat, Kecamatan Pontianak Kota, serta para ahli waris tidak ditarik sebagai Tergugat atau setidaknya – tidaknya Turut Tergugat dalam perkara ini , maka dengan demikian gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-

**B. TIDAK JELASNYA DASAR HUKUM DAN OBYEK GUGATAN :**



Bahwa Penggugat sebagaimana dalil gugatan pada Posita 1, 2 dan 3 telah mengkualifikasi Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, namun apa yang menjadi dasar hukum ( recht ground ) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan serta faktanya ( fetelijke ground ) gugatan tidak jelas bahkan antara Penggugat dan Tergugat tidak mempunyai hubungan sama sekali sehingga dengan demikian sangatlah patut, bahwa Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat batal demi hukum ;-

Bahwa Penggugat sebagaimana posita poin : 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 dan 12 tidak jelas dalam menentukan gugatan, serta obyek yang dipersengketakan, dikarenakan Penggugat tidak dapat mendalilkan didalam gugatannya, tentang obyek yang dipersengketakan secara rinci dan jelas, dimana Penggugat hanya mengkualifikasi tergugat dalam melakukan kerja sama dengan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, sementara tergugat tidak pernah merasa bekerja sama dengan penggugat, apalagi melakukan perbuatan hukum, dengan demikian isi dari Posita gugatan Penggugat terlalu mengada ngada, sehingga sangatlah patut gugatan Penggugat dikesampingkan ;-

Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Penggugat didalam gugatannya bahwa mengenai kepentingan hukum Penggugat yang dirugikan seperti apa ? perlu Tergugat tegaskan adalah tidak jelas dan kabur, sehingga kepentingan hukum seperti apa yang dimaksud oleh Penggugat juga tidak jelas, dikarenakan Tergugat merasa tidak punya hubungan apa-apa dengan Penggugat ;-

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas didalam menentukan perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat, sehingga tuduhan Penggugat kepada Tergugat tentang bahwa Penggugat merasa dirugikan didalam kepentingan hukum Penggugat sangat tidak berdasar serta tidak sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana terurai dibawah ini :

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 25 Maret 1976 Nomor 1057/K/Sip/1973 Jo tanggal 23 Desember 1987, Nomor 842 K/Pdt/1986, menentukan bahwa “ untuk adanya perbuatan melawan hukum harus terbukti adanya kerugian, atas dasar tersebut gugatan;-

## II. DALAM POKOK PERKARA :

- I. Bahwa semua dalil yang dikemukakan oleh Tergugat dalam Eksepsi diatas , mohon agar dimasukkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban atas Pokok perkara ini ;-
- II. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis oleh Tergugat kata perkata dalam jawaban ini ;-



III. Bahwa semua jawaban dalam Eksepsi mohon dicatat kembali sepanjang realisasinya ;-

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita 1, dikarenakan gugatan Penggugat, bahwa penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik nomor 1072/Darat Sekip yang berukuran luas 115 M2 yang tercatat atas nama UMAR ( sekarang ) bahwa dikarenakan jual beli yang dilakukan oleh Ny.YULIANA dengan Ibu RAJEMAH BINTI SAED, adalah gugur demi hukum, yang telah dibuat atau dilakukan oleh Notaris ADIYAKSA ADRIANTO SETIAWAN . SH, berdasarkan Akta Jual Beli nomor : 328/2009 tertanggal 6 Oktober 2009, dikarenakan sewaktu jual beli terjadi ibu RAJEMAH BINTI SAED, dalam keadaan sakit permanen, tidak bisa baca tulis, tidak dihadapan Notaris serta tidak didampingi oleh para ahli waris yang berhak terhadap sertifikat tanah dan bangunan yang diperjual belikan, serta melanggar ketentuan undang-Undang, baik undang Undang Kenotariatan/Kode Etik Notaris, atau setidaknya tidaknya bahwa seorang Notaris untuk membuat sebuah Akta Jual Beli harus dihadapan Notaris yang membuat Akta tersebut dan tidak dapat diwakilkan kepada siapapun termasuk karyawan sendiri, bahwa dikarenakan sertifikat hak milik tanah dan bangunan No. 1072/Darat Sekip , sertifikat pengganti yang sudah menjadi harta warisan bagi para ahli waris, maka jual beli antara Ny.YULIANA dengan Ibu REJEMAH BINTI SAED , atau jual beli antara Ny.YULIANA dan Bapak UMAR, adalah gugur demi hukum dikarenakan telah melanggar ketentuan hukum baik KUHPerdota, maupun Undang -Undang Perkawinan Nomor 1 tahun 1974 Pasal 35 ayat ( 1 ) Jo kompilasi Hukum Islam Pasal 176-185, sehingga dalil gugatan Penggugat pada poin 1 (satu ) harus ditolak ;-
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat poin 2 gugatan Penggugat, bahwa Penggugat menyatakan tanah dan bangunan yang ada diatas tanah diperoleh Penggugat yang dibeli dari saudari NY.Yuliana berdasarkan Akta Jual Beli No. 317/2010 tanggal 28 September 2010 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT di Pontianak yaitu Notaris dan PPAT POLTAK PARDOMUAN, Sarjana Hukum yang sebelumnya dibuat terlebih dahulu Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris dan PPAT di Pontianak POLTAK PARDOMUAN, Sarjana Hukum yaitu akta Pengikatan Jual Beli No. 38 tanggal 7 Juni 2010 , bahwa dikarenakan antara Ny.Yuliana dan saudara Umar tidak pernah melakukan Proses Jual Beli, akan tetapi fakta yang terjadi adalah telah terjadi penjam uang atau hutang piutang antara saudara Umar dengan suaminya Ny.Yuliana yaitu Tugimin, berdasarkan Surat yang dikirim oleh Manager BMT Putra Aria Syariah Pusat tertanggal 16 September 2010 dengan nomor : 092/BMT-PAS/2010, kepada Tergugat yang isinya harap



meninggalkan BB Kost , bahwa patut diduga jual beli yang dilakukan oleh saudara Umar dan Ny. Yuliana penuh rekayasa , dengan demikian dalil gugatan Penggugat pada posita poin 2 ( dua ) tidak ada hubungan dengan Tergugat, sehingga patut ditolak tidak dapat diterima ;-

3. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 3 dikarenakan Penggugat menyatakan bahwa tujuan dibuatkannya Akta Pengikatan Jual Beli No. 38 tanggal 7 Juni 2010 dihadapan Notaris dan PPAT di Pontianak POLTAK PARDOMUAN, Sarjana Hukum adalah bahwa Ny.Yuliana telah berjanji dan mengikat diri untuk menjual kepada Penggugat baik atas namanya sendiri atau atas nama orang lain yang ditunjuk Penggugat, padahal Penggugat sudah melunasi pembayarannya kepada Ny.Yuliana, oleh karena sertifikat pada saat itu masih sedang dalam proses Roya melalui kantor Pertanahan kota Pontianak, bahwa berdasarkan keterangan Ny.Yuliana kepada Tergugat, bahwa Ny.Yuliana tidak pernah melakukan jual beli kepada saudara Umar selaku Penggugat melainkan hanya sebagai penjamin, dengan kesepakatan pembiayaan antara BMT Putra Arta Syariah dengan saudara Tugimin sementara saudara Umar kedudukannya adalah sebagai salah satu Pengurus Cabang BMT Putra Arta Syariah Pontianak ;-
4. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 4, dikarenakan Penggugat menyatakan bahwa penggugat sebelum membayar lunas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1072/Darat Sekip yang berukuran seluas 115 M2 yang tercatat atas nama Umar kepada Ny.Yuliana , Penggugat dan Ny.Yuliana pemilik Sertifikat Hak Milik No. 1072/Darat Sekip yang berukuran luas 115 M2, telah meninjau bersama sama tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak milik No.1072 /Darat Sekip yang berukuran luas 115 M2 dan pada saat itu , Penggugat meneliti semua bangunan dan mencocokkan dengan alamat yang tertera dalam Serifikat dengan alamat yang dikunjungi telah sesuai, dan pada saat itu Penggugat dan Ny.Yuliana bertemu didalam rumah tersebut dengan seorang laki-laki yang mengaku bernama USMAN BIN JAFAR dalam hal ini sebagai tergugat dalam perkara ini dan mengaku sebagai Pengelola kost yang dipercayakan oleh Ny.Yuliana sebagai pemilik tanah dan bangunan, bahwa dikarenakan pada saat itu kedatangan saudara Umar bukan sebagai pembeli terhadap tanah dan bangunan dengan sertifikat Nomor 1072/Darat Sekip yang berukuran 115 M2 melainkan saudara Umar datang membawa seorang karyawan Bank bukan sebagai pembeli atau pengurus BMT Arta Syariah ;-
5. Bahwa Tergugat dengan Tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 5, dikarenakan Penggugat menyatakan bahwa harga lokasi dan tempat tanah dan bangunan dengan nomor Sertifikat Hak Milik No. 1072/Darat Sekip yang berukuran



seluas 115 M2 telah sesuai dengan cocok dengan keinginan penggugat, maka penggugat melunasi sesuai dengan harga penjualan/pembelian yang telah disepakati dan dilanjutkan menghadap pejabat Notaris dan PPAT di Pontianak, yaitu saudara POLTAK PARDOMUAN, Sarjana Hukum, bahwa tergugat tidak pernah merasa menjual kepada siapapun baik kepada Ny.Yuliana ataupun saudara Umar,-

6. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 6 dikarenakan, Penggugat menyatakan bahwa setelah selesainya proses balik nama di Kantor Pertanahan Kota Pontianak berdasarkan Akta Jual Beli No.317/2010 tanggal 28 September 2010 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT di Pontianak POLTAK PARDOMUAN, Sarjana Hukum yang sebelumnya atas nama Umar dalam hal ini sebagai Penggugat, bahwa dalil Penggugat diatas hanya rekayasa,-
7. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 7, dikarenakan Penggugat menyatakan bahwa Penggugat telah memiliki tanah yang sah secara hukum dengan sertifikat hak milik No. 1072/Darat Sekip yang berukuran luas 115 M2 dan bangunan yang ada diatasnya, maka Penggugat ingin menguasai tanah dengan Sertiifikat Hak Milik No. 1072/Darat Sekip yang berukuran luas 115 M2 dan bangunan diatasnya, maka Penggugat menemui Tergugat dan memohon supaya Tergugat menyerahkan secara baik baik kepada Penggugat atas penguasaan tanah dan bangunan tersebut diatas, namun Tergugat tidak melaksanakannya, akan tetapi tetap menguasai walaupun sudah berkali-kali Penggugat menemui Tergugat, Tergugat selalu menolaknya dan selalu mengutarakan alasan yang mengada –ngada dan Tergugat telah menyewakan kepada orang lain dengan memperoleh jasa sewa sebesar Rp.10.000.000,- ( sepuluh juta rupiah ) setiap bulannya, Bahwa dikarenakan Tergugat menganggap dalil gugatan Penggugat sudah terlalu mengada – ngada serta tidak masuk akal dan tidak didasari dengan fakta hukum baik secara meteril maupun inmateril. Serta terlalu besar dan tidak memiliki rincian yang jelas ;-
8. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 8, dikarenakan Penggugat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPer. Maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Pontianak menghukum Tergugat untuk memerintahkan dan menyerahkan tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 1072/Darat Sekip yang berukuran luas 115 M2 tercatat atas nama Umar kepada Penggugat dan mengosongkan bangunan yang ada diatas tanah tersebut. Bahwa dikarenakan Tergugat merasa tidak menguasai harta Penggugat tetapi melainkan harta warisan dari orang tua, serta Tergugat tidak merasa telah melakukan perbuatan melawan hukum, dikarenakan seseorang dapat dikatakan



melakukan perbuatan melawan hukum apabila ada timbul kerugian. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 25 Maret 1976, No,1057/K/1973 Jo tanggal 23 Desember 1987, Nomor 842 K/Pdt/1986, menentukan bahwa Untuk adanya perbuatan melawan hukum harus terbukti adanya kerugian ;-

9. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 9 dikarenakan Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan hak subyektif Penggugat sehingga menyulitkan Penggugat untuk memperoleh Hak, merawat dan memelihara tanah dan bangunan tersebut, dan Penggugat anggap telah melakukan perbuatan melawan hukum, bahwa Tergugat berpendapat Penggugat tidak mengerti arti dan makna dari suatu yang dapat dikatakan perbuatan melawan hukum;-
10. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 10 , dikarenakan Penggugat, menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak bersedia menyerahkan dan mengosongkan bangunan rumah dan tanah dan bangunan yang ditempati dengan tidak ada hak, Penggugat terpaksa memohon pengosongan dengan jalan hukum sekarang ini, bahwa Tergugat merasa tanah dan bangunan adalah hak milik Tergugat dan para ahli waris bukan milik Penggugat ;-
11. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 11, dikarenakan Penggugat menyatakan bahwa Penggugat mempunyai dugaan yang beralasan untuk melakukan proses eksekusi dikemudian hari tidak sia-sia, maka dengan ini Penggugat memohon supaya Pengadilan Negeri Pontianak terlebih dahulu melakukan sita jaminan atas tanah dan bangunan di atasnya dengan sertifikat hak milik No. 1072/Darat Sekip yang berukuran luas 115 M2, yang tercatat atas nama Umar bahwa Tergugat yakin sesuatu obyek yang disengketakan yang jelas fakta hukumnya baik meteril maupun formil, dikarenakan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat tidak jelas maka permohonan Tergugat patut diabalkan ;-
12. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 12, dikarenakan Penggugat menyatakan bahwa Gugatan dan tuntutan penggugat ini berdasarkan bukti bukti yang cukup kuat, berdasarkan pasal 180 HIR Jo Pasal 191 RBG, keputusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun penggugat mengajukanVerset, bandinmg maupun Kasasi atau mengadakan upaya hukum lainnya. Bahwa dikarenakan dalil gugatan Penggugat, hubungan hukum dan Fakta hukum antara penggugat dan Tergugat tidak jelas serta tidak beralasan sama sekali, atau setidaknya tidaknya mengingat obyek gugatan Penggugat tidak cermat dan kabur maka sangat patut dan beralasan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak dan menggugurkan gugatan Penggugat ;-



Bahwa berdasarkan dalil – dalil tersebut diatas, jelaslah Penggugat tidak berhasil menguatkan dalil – dalil gugatannya dan karena itu mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas I A , yang memeriksa dan mengadili perkara ini sudi kiranya menjatuhkan putusannya :

a. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;-
2. Menyatakan bahwa eksepsi Tergugat adalah tepat berdasarkan fakta hukum;-
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-

b. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak cermat dan kabur ( obscur lebel );-
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak berdasarkan fakta ;-
4. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-
5. Menyatakan sertifikat hak milik tanah dan bangunan No. 1072/Darat Sekip yang berukuran seluas 115 M2 yang dulunya tercatat atas nama REJEMAH yang sekarang tercatat atas nama UMAR yang diperkarakan adalah milik Tergugat dan para ahli waris;-
6. Menyatakan bahwa jumlah uang ganti kerugian tidak berdasar serta tidak memiliki rincian yang jelas ;-
7. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;-

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak Klas I A yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil – adilnya ( Ex aqua et bono );-

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Kuasa Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal : 22 Desember 2010 dan atas Replik Kuasa Penggugat tersebut Tergugat mengajukan Dupliknya tanggal : 5 Januari 2011 yang isinya pada pokoknya bertetap pada isi gugatannya dan bertetap pada isi jawabannya ;-

Menimbang , bahwa untuk menguatkan dalil - dalil gugatannya Kuasa penggugat mengajukan bukti bukti surat berupa fotocopy yang telah bermeterai cukup sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli tanggal : 07 Juni 2010 No. 38 dihadapan Notaris PPAT POLTAK PARDOMUAN.SH ( Bukti P-1 ) ;-



2. Fotocopy Akta Jual Beli No. 317/2010 tanggal 28 September 2010 pada Kantor Notaris PPAT POLTAK PARDOMUAN.SH ( Bukti P – 2 ) ;-
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 1072/Kel.Darat Sekip, Surat Ukur tanggal 21 Nopember 1985 No. 1709/1985 luas 115 M2 a.n. Umar.- ( bukti P-3 );-
4. Fotocopy Pengikatan Jual Beli No. 38 tanggal 7 Juni 2010 ( bukti P – 4 ) ;-

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya ternyata bukti P-1 s/d P-4 sesuai dengan bukti aslinya kemudian diberi tanda P-1 s/d P-4 , sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini ;-

Menimbang , bahwa selain bukti surat Kuasa Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

#### 1. ALIP SUHENDRI.SE.

- Bahwa yang saksi tahu masalah sengketa rumah ;-
- Bahwa letak rumah sengketa di jalan Johar gang Batu Bara Pontianak Kota;-
- Bahwa dulunya saksi anak buah Pak Umar dan saksi waktu itu sebagai Surveyer terhadap harta milik NY.Yuliana karena beliau mengajukan kredit pada Koperasi BMT Putra Syariah ;-
- Bahwa dasar saksi mensurvey rumah tersebut karena diajukan sebagai jaminan atas pinjaman tersebut;-
- Bahwa tanah tersebut ada sertifikatnya dan saksi bawa copynya kemudian aslinya juga ditunjukkan oleh Ny.Yuliana ;-
- Bahwa jaminan harus atas nama peninjam sendiri bukan atas nama orang lain , dan pinjaman Ny.Yuliana tersebut jaminannya juga atas nama Ny. Yuliana ;-
- Bahwa saksi tahu karena saksi ada melihat dan membaca sertifikat yang dipakai jaminan .-
- Bahwa sertifikat atas nama Ny.yuliana sedangkan rumah diatas tanah tersebut dikuasai oleh Usman karena menurut Usman ia yang mengelola rumah kos tersebut;-
- Bahwa saksi tidak tahu rumah tersebut sekarang ini dikuasai oleh siapa ;-
- Bahwa setahu saksi yang tinggal dirumah itu Pak Usman ( Tergugat ) ;-
- Bahwa saksi tidak tahu proses selanjutnya atas pinjaman Ny.Yuliana tersebut ;-
- Bahwa saksi tidak tahu apakah rumah tersebut sudah dijual atau tidak .-
- Bahwa menurut Pak Usman beliau sebagai pengelola rumah kos tersebut;-
- Bahwa Ny.yuliana mengajukan kredit di BMT;-
- Bahwa benar pada waktu saksi melakukan survey sertifikat aslinya ada ditunjukkan dan ada mencocokkan dengan foto copynya;-
- Bahwa tugas saksi hanya memverifikasi jaminan yang diajukan oleh debitur ;-



- Bahwa yang turun kelapangan adalah saksi dan atasan saksi ;-
- Bahwa benar Ny. Yuliana bersama suaminya Pak Tugimin;-
- Bahwa ada Pak Usman minta ditambah AC atas rumah Kos tersebut;-
- 1. **BUCAH FAJAR ABDILLAH ;-**
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi pernah tinggal dirumah Penggugat.
  - Bahwa yang saksi tahu ada kaitan antara Penggugat dengan Tergugat masalah kredit Koperasi BMT Putra Syariah ;-
  - Bahwa kaitannya rumah yang di Jalan Johar tempat saksi tinggal dulu dijadikan agunan terhadap pinjaman kredit di Koperasi tersebut diatas;-
  - Bahwa saksi pernah datang kelokasi rumah tersebut yang terletak di Jalan Johar Pontianak Kota.-
  - Bahwa saksi kelokasi karena saksi diutus Kantor, berkaitan dengan pengelolaan rumah kos agar di kosongkan karena pemiliknya sudah berubah , tetapi pada saat itu saksi tidak ketemu denga sdr. Usman malahan Usman yang kemudian datang ke Kantor ;-
  - Bahwa waktu saksi kesana/kelokasi saksi ketemu dengan dengan istri Usman ;-
  - Bahwa yang saksi tahu dibawahnya rumah tinggal diatasnya rumah kos;-
  - Bahwa saksi diberitahu oleh Ibu Yuliana bahwa sertifikat rumah kos tersebut sudah beralih kepemilikannya dari Ibu Yuliana ke Pak Umar ( Penggugat ) ;-
  - Bahwa kaitannya dengan Koperasi BMT tersebut adalah Ibu Yuliana meminjam uang dan tidak bisa membayar sehingga diserahkannya rumah tersebut yang dijadikan jaminan di Koperasi BMT tersebut ;-
  - Bahwa Pak Usman datang ke kantor ingin membeli rumah Kos tersebut;-
  - Bahwa yang saksi tahu Pak Usman adalah sebagai pengelola rumah Kos yang terletak di Gang Batubara Pontianak sedangkan Ibu Yuliana dulunya selaku pemilik rumah kos tersebut ;-
  - Bahwa kapasitas saksi karena diutus dari kantor dan saksi juga sebagai karyawan Koperasi tersebut;-
  - Bahwa saksi tidak tahu berapa besar pinjaman Ibu Yuliana di Koperasi tersebut;-
  - Bahwa saksi tidak tahu berapa persen pertahun bunga Koperasi tersebut ;-

Menimbang , bahwa selanjutnya Kuasa penggugat memberitahukan bahwa tidak ada lagi bukti dan saksi yang akan diajukan dalam perkara ini ;-

Menimbang , bahwa selanjutnya untuk memperkuat dalil - dalil jawabannya Tergugat mengajukan bukti bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli No.328/2009 tanggal 06 Oktober 2009 ( bukti T-1 );-
2. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No.1072/darat Sekip tanggal 15 Maret 1986 ( bukti T-2 ).-



3. Fotocopy dari fotocopy sertifikat Hak Milik No 1072/Darat Sekip tanggal : 21 Juni 2001(bukti T-3 ).-
4. Foto copy Surat Nikah No.h-IX/I-XII/22/53 tanggal : 4 Juli 1972 ( bukti T-4 ).-
5. Fotocopy KTP para ahli waris ( bukti T-5 ).-
6. Foto copy Surat Keterangan waris No. 474.5/07/PM/IX/2010 tanggal 30 September 2010 ( bukti T - 6 ) ;-
7. Fotocopy surat pernyataan waris tanggal : 30 September 2010 ( bukti T- 7 ) ;-
8. Fotocopy dari fotocopy Surat Keterangan Kematian No. 474/65/Kes/09 tanggal 5 September 2009 ( bukti T-8 ).-
9. Fotocopy Surat No. 092 /BMT-PAS/ 2010 tanggal : 16 September 2010 ( bukti T- 9 ).-
10. Fotocopy dari fotocopy surat tanggal : 27 September 2010 dan fotocopy Surat Keterangan Waris ( bukti T- 10 ) ;-
11. Fotocopy Print Out pengumuman dari BPN Kota pontinak ( ( bukti T-11 ) ;-
12. Fotocopy laporan dari Rajemah bt.soed dkk tertanggal :4 Nopember 2010 ( bukti T- 12 ).-
13. Fotocopy laporan dari Rajemah bt.soed tertanggal : 4 Nopember 2010 ( bukti T- 13 ) ;-
14. Fotocopy Akta Jual Beli No. 328/2009 tanggal 06 Oktober 2009 ( bukti T-14 ) ;-
15. Fotocopy dari fotocopy Tanda Bukti Lapor No. TBL:08-a/2011/Ditreskrim tanggal : 29 Januari 2011 ( bukti T – 15 ) ;-
16. Fotocopy dari fotocopy Pemberitahuan perkembangan hasil penelitian laporan No. B/18/II/2011/Ditreskrim -1 tanggal : 8 Februari 2011 ;- ( bukti T – 16 ) ;-
17. Fotocopy dari fotocopy pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan tanggal 08 Februari 2011 ( bukti T – 17 ) ;-

Menimbang , bahwa surat surat bukti mana telah disesuaikan dengan aslinya ternyata bukti T- 1, T-4, T-5, T-6, T-7, T-9 , T-11, T-12 dan T-13 sesuai dengan aslinya sedangkan bukti T-2, T-3, T-8 dan T-10 tidak ada aslinya sedangkan bukti T-14, T-15, T-16 dan T-17 tidak ada aslinya, fotocopy bukti bukti surat tersebut diberi tanda T-1 s/d T-17 Dan dilampirkan dalam berkas perkara tersebut ;-

Menimbang , bahwa dipersidangan Tergugat menyatakan bahwa ia tidak ada mengajukan bukti saksi dalam perkara ini dan mohon pemeriksaan perkara ini dilanjutkan ;-

Menimbang , bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat mengajukan kesimpulannya tertanggal : 14 April 2011 , dan Tergugat mengajukan keseimpulannya tanggal 14 April 2011 yang isinya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;-



### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang , bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut dalam surat gugatannya ;-

#### DALAM EKSEPSI :

Menimbang , bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

##### **A. EXCEPTIO OBSCUR LIBEL :**

1. Gugatan Penggugat Error in Pesona karena semestinya yang digugat atau menjadi Tergugat atau setidak – tidaknya menjadi turut Tergugat, bukan hanya Tergugat sendiri, melainkan ada pihak lain yaitu : Ny.Yuliana dan para ahli waris orang tua Tergugat ;-

##### **B. TIDAK JELAS DASAR HUKUM DAN OBYEK GUGATAN :**

Bahwa apa yang menjadi dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan serta faktanya tidak jelas , bahkan antara Penggugat dan Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum sama sekali ;-

Bahwa Penggugat juga tidak jelas dalam menentukan obyek gugatan ;-

Menimbang , bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

##### **A. Eksepsi Tergugat mengenai Exceptio Obscur Libel atau gugatan kurang pihak :**

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 11 April 1997 Nomor : 3909 K/Pdt.G/1997 pada pokoknya menguraikan :  
“ Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa – siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara “
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan siapa – siapa yang akan digugat merupakan wewenang Penggugat ;-
- Bahwa dengan tidak diajukannya Ny.Yuliana dan para ahli waris dari orang tua Tergugat dalam perkara aquo, tidaklah menjadikan gugatan menjadi kurang pihak karena selain merupakan haknya Penggugat menentukan siapa saja yang akan dijadikan sebagai pihak dalam mengajukan gugatannya juga permasalahan dalam perkara ini adalah berkaitan dengan penguasaan tanah dan bangunan oleh Tergugat yang telah didalilkan oleh Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum;-

Berdasarkan pertimbangan diatas maka Eksepsi Tergugat harus ditolak ;-

##### **B. Eksepsi Tergugat mengenai dasar hukum dan obyek gugatan tidak jelas :**

- Bahwa setelah Majelis hakim mempelajari secara seksama materi gugatan Penggugat ternyata telah jelas disebutkan dasar hukum gugatan Penggugat yaitu



mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat atas penguasaan obyek sengketa berupa tanah dan bangunan di Jalan Johar gang Batubara No. 5 Rt.,003/Rw.017 Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, oleh karena itu Eksepsi Tergugat tidak beralasan dan harus ditolak ;-

Menimbang , bahwa karena Eksepsi Tergugat ditolak seluruhnya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara ;-

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang , bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagaimana tersebut dalam surat gugatannya ;-

Menimbang , bahwa dalam surat gugatannya pada pokoknya Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1072/Darat Sekip yang berukuran luas kurang lebih 115 M2 yang terletak di Jalan Johar gang Batu Bara No. 5, Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota dan telah dikuasai oleh Tergugat secara melawan hukum, sedangkan Tergugat dalam jawabannya membantah dalil gugatan Penggugat dengan menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut dikuasai oleh Tergugat karena merupakan warisan orang tua Tergugat, Oleh karena itu berdasarkan Pasal 283 RBG dan Pasal 1865 KUHPerdara, maka kedua belah pihak dibebankan untuk membuktikan dalilnya masing - masing;-

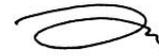
Menimbang , bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 s/d P-4 dan dua orang saksi yaitu : 1. ALIP SUHENDRI. SE dan 2. BUCAH FAJAR ABDILLAH , sedangkan untuk membuktikan bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti surat T-1 s/d. T-13 tanpa mengajukan saksi ;-

Menimbang , bahwa berdasarkan surat gugatan , jawaban dan bukti - bukti yang diajukan maka dalil yang belum menjadi tetap adalah :

1. Apakah Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik No, 1072/Darat Sekip seluas 115 M2 yang terletak di Jalan Johar Gang Batu Bara No.5, Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota ( obyek gugatan ) ;-
2. Apakah tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai obyek sengketa tersebut ;-

Menimbang , bahwa dalil – dalil yang belum bersifat tetap tersebut Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan “ Apakah Penggugat adalah pemilik obyek sengketa “

Menimbang , bahwa saksi - saksi Penggugat pada pokoknya hanya mengetahui mengenai rumah yang dijadikan tempat kos yang dikelola oleh Tergugat saja namun tidak mengetahui bagaimana proses menjadi hak milik Penggugat apabila dihubungkan dengan bukti P-1 s/d P-3 ( P-4 ) telah terbukti bahwa antara Penggugat dengan Tergugat



Ny.Yuliana telah melakukan pengikatan jual beli pada tanggal 7 Juni 2010 yang dilanjutkan dengan jual beli terhadap obyek sengketa tersebut selanjutnya dibalik nama atas nama Penggugat ;-

Menimbang , bahwa sementara itu Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya mengenai penguasaan obyek sengketa tidak mengajukan saksi dan apabila dihubungkan dengan bukti surat Tergugat berupa fotocopy sertiifikat Hak Milik atas nama Rajemah atau fotocopy sertifikat Hak Milik atas nama Yuliana yaitu ( T-2 dan T-3 sama dengan P-3 dan P-4 ) maka justru semakin membuktikan bahwa obyek sengketa telah beralih kepada Penggugat ;-

Menimbang , bahwa berdasarkan atas pertimbangan diatas maka dalil Penggugat yang menyatakan tanah obyek sengketa merupakan milik Penggugat seperti tersebut dalam petitum angka 3 dapat dikabulkan ;-

Menimbang , bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah perbuatan Tergugat menguasai dan menyewakan bangunan berupa rumah diatas tanah sertifikat Hak Milik No.1072/darat Sekip merupakan perbuatan melawan hukum ;-

Menimbang , bahwa berdasarkan bukti surat P-1, P-2 dan P-4 antara Penggugat dengan Ny Yuliana telah melakukan jual beli tanah yang terletak di Jalan Johar Gang Batu Bara No.5 Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, yang selanjutnya dilakukan balik nama dan terbit sertifikat Hak Milik No. 1072/darat Sekip seluas 115 M2 atas nama Penggugat ;-

Menimbang , bahwa Surat ukur tanggal 21 Nopember 1985 No. 1709/1985 atas tanah sertifikat Hak Milik No. 1072 / Darat Sekip, memperlihatkan bahwa pada saat dilakukan pengukuran ada sebagian kecil bangunan yang berdiri diatas tanah sengketa tersebut ;-

Menimbang , bahwa saksi - saksi Penggugat pada pokoknya menerangkan bahwa saksi – saksi pada saat melakukan survey barang jaminan terhadap pinjaman Ny.Yuliana, menyatakan bahwa rumah dijadikan kos-kosan dan dikelola oleh Tergugat ;-

Menimbang , bahwa bukti P-1. P-2. P-3, P-4 dan saksi – saksi Penggugat maka dapat disimpulkan bahwa pada saat terjadinya jual beli antara Penggugat dan Tergugat dan Ny.Yuliana tanggal 28 Nopember 2010 diatas tanah sertifikat Hak Milik No. 1072/Darat Sekip, sudah ada sebagian kecil bangunan yang berdiri diatasnya ;-

Menimbang , bahwa berdasarkan bukti P- 1 , P-2 dan P – 4 , ternyata telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Ny.Yuliana hanya terhadap tanah seperti tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 1072/Darat Sekip tidak termasuk bangunan yang berada diatasnya ;-

Menimbang , bahwa sementara itu mengenai status kepemilikan terhadap bangunan tersebut tidak diuraikan dalam Surat Gugatan Penggugat , sehingga Majelis



Hakim tidak dapat mempertimbangkan, apakah penguasaan Tergugat terhadap bangunan rumah dengan menyewakan kepada orang lain ( tempat kos-kosan ) termasuk sebagai perbuatan melawan hukum , bahkan dalam petitumnyapun Penggugat tidak ada mengajukan petitum yang menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum , oleh karena itu petitum angka 4 dan angka 5 dari gugatan Penggugat yang berkaitan dengan penguasaan bangunan rumah tersebut harus ditolak ;-

Menimbang , bahwa dasar gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum , hal mana berkaitan dengan adanya kerugian di derita oleh Penggugat sedangkan mengenai adanya petitum mengenai pengosongan obyek sengketa berkaitan dengan dasar gugatan Kepemilikan oleh karena itu petitum angka 6 ( enam ) harus pula ditolak ;-

Menimbang , bahwa karena dalam perkara ini Pengadilan tidak melakukan sita jaminan maka petitum angka 2 ( dua ) harus ditolak ;-

Menimbang , bahwa angka 8 ( delapan ) dari gugatan Penggugat yang mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet , Banding dan Kasasi karena tidak memenuhi pasal 191 Rbg dan tidak beralasan maka petitum mengenai hal itu harus ditolak pula ;-

Menimbang , bahwa petitum angka 7 ( tujuh ) dari gugatan Penggugat agar Tergugat dihukum dan diperintahkan untuk mematuhi putusan Hakim dalam perkara ini , menurut Majelis Hakim tidak pula disebutkan dalam amar putusan, karena putusan Hakim didasarkan pada Undang - Undang oleh karena itu para pihak wajib mematuhi putusan tersebut ;-

Menimbang , bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka terhadap biaya perkara dibebankan kepada kedua belah pihak masing masing separoh ;-

Mengingat Pasal 1365 KUHPerdara , Rbg dan peraturan - peraturan yang bersangkutan dengan perkara ini ;-

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

**DALAM EKSEPSI :**

- 2. Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;-

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;-
2. Menyatakan tanah sengketa adalah milik Penggugat ;-
3. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;-



4. Menghukum Penggugat dan Tergugat untuk membayar biaya perkara masing masing separuh dari Rp. 691.000,- ( enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah ) :-

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari : Kamis tanggal : 5 Mei 2011 oleh kami : IMAM SUPRIYADISLMH sebaai Hakim Ketua , I MADE SUBAGIA ASTAWA. SH.M.Hum dan ASWARDI IDRIS. SH.MH masing – masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Rabu tanggal : 11 Mei 2011 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dan dihadiri oleh Hakim Hakim anggota dan dibantu : MADE DAYANG Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pontianak, yang dihadiri oleh Kuasa penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat :-

Hakim Ketua :

IMAM SUPRIYADISLMH

Hakim - Hakim anggota :

I MADE SUBAGIA ASTAWA. SH.M.Hum.

ASWARDI IDRIS. SH.MH.

Panitera Pengganti.

MADE DAYANG.

Rincian biaya :

Meterai putusan .....	Rp.	6.000,-
Hak redaksi .....	Rp.	5.000,-
Biaya pendaftaran .....	Rp.	30.000,-
Panggilan dll .....	Rp.	650.000,-
Jumlah .....	Rp.	<u>691.000,-</u>

