



PUTUSAN

Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl

Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan antara :

ZAMZAMI PUTRADO Bin MU'AD SYAHRIL

Tempat Lahir : Embong

Ijuk, Umur/tanggal lahir : 40 tahun/15 Maret 1977,
Jenis kelamin : Laki-laki , Agama: Islam, Warga
Negara : Indonesia, Pekerjaan : Karyawan Swasta,
Alamat : Jalan : WR Supratman Rt 002 Rw 001
Kelurahan Pematang Gubernur Kecamatan Muara
Bangkahulu Kota Bengkulu. Dalam hal ini diwakili
oleh Kuasanya yang sah yang bernama 1.PANCA
DARMAWAN, SH, 2.PUSPA ERWAN, SH dan
HAFFITEURLLAH, SH para advokad yang berkantor
di Lembaga Bantuan Hukum Bhakti Alumni UNIB
beralamat di jalan Sungai Kahayan Nomor : 71 Rt 15
Kel Tanah Patah Kec Ratu Agung Kota Bengkulu
dalam hal ini bertindak baik sendiri-sendiri maupun
secara bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tertanggal 1 Nopember 2017 yang telah
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Bengkulu tanggal 2 Nopember 2017 Nomor :
384/SK/XI/2017/PN Bgl.Selanjutnya disebut sebagai
Penggugat.

LAWAN

Drs.RAMLI DJAIS

Tempat lahir : di Bengkulu, Umur/tanggal lahir : 59
tahun /14 Desember 1958, Jenis Kelamin : Laki-Laki,
Agama : Islam, Warga negara : Indonesia,
Pekerjaan : Swasta , Alamat : Jalan WR.Supratman,
RT 007 RW 002 Kelurahan Pematang Gubernur
Kecamatan Muara Bangkahulu Kota Bengkulu. Dalam
hal ini diwakili oleh Kuasanya yang sah bernama 1.
DR NOVRAN HARISA, SH.MHum, 2. JULITA, SH
adalah Advokat /Pengacara/Penasihat Hukum pada
Kantor Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl

Halaman **1** dari Halaman **35**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(LKBH) Universitas Muhammadiyah Bengkulu yang beralamat di jalan Salak Raya Panorama Lingkar Timur Kota Bengkulu, dalam hal ini bertindak baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 November 2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu tertanggal 21 November 2017 dengan Nomor : 416/SK/2017/PN Bgl. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**.

Pengadilan Negeri tersebut

- Setelah membaca berkas perkara ;
- Setelah memperhatikan bukti – bukti surat Penggugat dan bukti – bukti surat Tergugat;
- Setelah mendengar keterangan saksi – saksi Penggugat dan keterangan saksi – saksi Tergugat;
- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 2 November 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu dengan Nomor Register : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl tertanggal 3 November 2017 telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Pada bulan November 2012, andri yadi nemuin saya ke rumah saya di rawa makmur dan menyampaikan tanah dan rumah yang pernah aku ceritakan itu pemiliknya mau jual cepat sementara aku belum dapat uang, pemiliknya dikejar tagihan bank dan dia takut kalau Tanah dan rumahnya itu dilelang bank dibawah harga yang diharapkan. Pemilik (Tergugat) mau jual seharga Rp.100.000.000,-". Saya jawab (Penggugat) akan bicarakan dulu dengan Istri".
2. Bahwa pada hari Kamis 13 Desember 2012 di kantor koperasi BMT Kota Mandiri, Penggugat bicarakan dengan sdr. Andri Yadi bahwa Penggugat tertarik untuk membeli tanah dan rumah yang pernah kamu ceritakan ke Penggugat, sudah laku belum, dia jawab "belum". Terus Penggugat bilang kalau mau dana langsung Rp.100.000.000.-(seratus juta rupiah) Penggugat belum ada, tapi kalau sekitar Rp80.000.000.(delapan puluh juta rupiah) Insya Allah ada, kira-kira mau nggak Orang , andri jawab "coba aku konfirmasi dulu bang". Setelah mendapat konfirmasi dari Andri yadi katanya pemiliknya mau,

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 2 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang penting aset dia jangan sampai di lelang oleh bank. Bahkan dia bilang sisanya kapan aja". Saya bilang "ok kalo begitu..", Selanjutnya Penggugat minta sdr Andri Yadi atur pertemuan dengan pemilik(Tergugat). Nanti aku atur pertemuan langsung di bank saja, abang bayar langsung dengan pemiliknya bapak Ramli Djaiz (Tergugat) di bank dan sertifikatnya langsung bawa saja dan ajak penjualnya langsung ke notaris. saya jawab "bagus kalo begitu".

3. Bahwa setelah menerima uang dari Penggugat sebesar Rp.87.000.000,- tersebut sdr Tergugat (Ramli Djaiz) langsung melakukan pembayaran ke bank BRI, (Penggugat tidak tahu berapa jumlah yang dia bayar), setelah pembayaran oleh Tergugat (Ramli Djaiz) selesai dan sertifikat diterima dari bank, Tergugat langsung menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat dan kami langsung menuju notaris PPAT Pak Kuswari Ahmad.

4. Bahwa Penggugat dan Tergugat serta Istri Tergugat bernama Khadijah menghadap langsung di depan Penjabat Pembuat Akta Tanah Kuswari Ahmad,SH untuk membuat akte jual beli serta minta kepada PPAT langsung pengurusan balik nama sertifikat dari nama Tergugat menjadi Hak milik Penggugat (Zamzami Putrado) terhadap sebidang tanah berserta rumah dan tanam tumbuh diatas, serifikat hak milik No.02043/sisa, Kelurahan Bentiring, Surat Ukur No 124/1999 tanggal 06-08-1999 seluas 2.328 M2(dua ribu tiga ratus dua puluh delapan meter bujur sangkar) Beralamat di WR Supratman Rt.007 RW.02 Kelurahan Bentiring Kecamatan Muara Bangkahulu Kota Bengkulu. dengan batas-batas sebagai berikut:

- ✓ Sebelah Utara dengan Jalan Raya
- ✓ Sebelah Selatan dengan Tanah Wahan /Elpiji
- ✓ Sebelah Timur dengan Amirudin
- ✓ Sebelah Barat dengan Tanah Wahan/Elpiji dan As Judin

Dengan kesepakatan harga jual tanah dan rumah tersebut didalam akta jual beli sebesar Rp.60.000.000.-(enam puluh juta rupiah) sedang kan pada kwetansi /atau sepakatan yang harus dibayar sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) dan PPAT menjelaskan semua akan akibat hukum atas jual beli yang akan dilakukan oleh Tergugat sebagi penjual dan Penggugat sebagi Pembeli.

5. Bahwa setelah PPAT Konsep akta jual beli sebidang tanah berserta rumah dan tanam tumbuh diatas, setripikat hak milik No.02043/sisa, Kelurahan Bentiring, Surat Ukur No 124/1999 tanggal 06-08-1999 seluas 2.328 M2(dua ribu tiga ratus dua puluh delapan meter bujur sangkar) beralamat di WR Supratman Rt.007 RW.02 Kelurahan Bentiring Kecamatan Muara Bangkahulu

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 3 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Bengkulu kepada Penggugat dan Tergugat untuk membacanya dan mengoreksi apabila tidak ada lagi yang salah, PPAT mempersilahkan menanda tangani dan memparaf Akta Jual beli tersebut, Penggugat dan Tergugat sepakat apa yang tertera didalam Akta jual Beli No.726/2012 dilanjutkan dengan Penanda Tangan dan paraf pada Akta tersebut dan Istri Tergugat juga ikut membubuhkan tanda tangannya pada akta jual Beli No.726/2012 sebagai persetujuan.

6. Bahwa sejak ditanda tanda tangannya akta Jual beli di depan PPT maka Tanah dan rumah serta tanam tumbuh yang ada diatas Tanah dengan sertifikat hak milik No.02043/sisa, Kelurahan Bentiring, Surat Ukur No 124/1999 tanggal 06-08-1999 seluas 2.328 M2(dua ribu tiga ratus dua puluh delapan meter bujur sangkar) Beralamat di WR Supratman Rt.007 RW.02 Kelurahan Bentiring Kecamatan Muara Bangkahulu Kota Bengkulu. dengan batas-batas sebagai berikut:

- ✓ Sebelah Utara dengan Jalan Raya
- ✓ Sebelah Selatan dengan Tanah Wahan /Elpiji
- ✓ Sebelah Timur dengan Amirudin
- ✓ Sebelah Barat dengan Tanah Wahan/Elpiji dan As Judin

Dinyatakan oleh PPAT sudah menjadi milik Penggugat, Tergugat dan Istrinya menyetujui dengan bukti menanda tangani pada akta jual beli No. 726/2012 tanggal 18 Desember 2012. Didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan disaksikan oleh Saudara Andi Faisal dan Fiktor Hambali.

7. Pada hari Minggu tanggal 7 April 2013 sekira jam 10.00 wib Penggugat bersama istri datang kerumah Penggugat yang masih ditempati oleh Tergugat (Ramli Djais) menginformasikan akan melakukan pelunasan pembayaran sebesar Rp.13.000.000,-(tiga belas juta rupiah) tersebut, dan meminta pak ramli djaiz untuk datang ke kantor saya (BMT Kota Mandiri di Jl. Basuki Rahmat) hari selasa tanggal 9 April 2013 untuk mengambil uang pelunasan pembelian tanah dan rumah tersebut. Dan pada tanggal 9 April 2013 Tergugat datang mengambil sisa uangnya Rp.13.000.000,-(tiga belas juta rupiah) dan ketika selesai menyerahkan uang sebesar Rp.13.000.000,-(tiga belas juta rupiah) Penggugat minta jumlah yang ada di Kwitansi pertama digabungkan saja menjadi Kwitansi kedua yaitu sebesar Rp. Rp.100.000.000.000(seratus juta rupiah) dan disepakati ditanda tangani pada tanggal 18 Desember 2012 yang oleh Tergugat diatas materai 6000. serta kwitansi pembayaran Rp.13.000.000,-(tiga belas juta rupiah) sepakat tidak dibuat, Tergugat setuju dan menanda tangannya.

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 4 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Penggugat masih belum menepati mengingat beberapa hal , pada tanggal 11 juli 2012 rumah tersebut mulai Penggugat kontrak/sewakan, dan Tergugat meminta agar rumah tersebut dikontrakan saja sama Tergugat. Penggugat setuju dikontrakan pada Tergugat dengan sepakatan nilai harga kontrak sebesar Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) setahun (terhitung 11 juli 2013 s.d. 11 juli 2014), *copy kwitansi terlampir*.
9. Bahwa Masa kontrak tahun pertama selesai, Tergugat memperpanjang kontraknya setahun lagi, dan melakukan pembayaran tanggal 11 Juli 2014 s/d 11 Juli 2015 sebesar Rp.4.000.000,- sisanya Rp.1.000.000,- akan dibayar paling lambat 2 bulan kemudian, *copy kwitansi terlampir*. Pada saat Penggugat melakukan penagihan sisa kontrak yang belum dibayar sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) yang Tergugat selalu menjawab belum ada, dengan alasan usaha cetak batu bata belum dapat duit sementara jualan lagi sepi nian.
10. Bahwa masa kontrak ke 2 (dua) sudah berakhir tgl 11 Juli 2015, saya datang kembali pada bulan Oktober 2015 minta pembayaran sewa kontrak ditambah tunggakan kekurangan Rp.1.000.000,- yang belum dia lunaskan. Pada saat itu dia beralasan baru sudah dapat musibah rumah makan tempat usahanya di simpang 4 nakau kebakaran pada bulan September 2015. Atas pertimbangan sosial Penggugat, Penggugat mencoba memahami kondisi tersebut. Setelah beberapa bulan kemudian Penggugat kembali melakukan penagihan untuk masa tunggu yang sudah berjalan dan meminta saudara Tergugat untuk mengosongkan rumah tersebut karena Penggugat mau menempatinya, pada saat itu Tergugat mengatakan **“gak bisa keluar dari rumah ini”** karena Tergugat tidak pernah menjual rumah dan tanah ini kepada Penggugat, Tergugat meminta kepada Penggugat agar menghitung saja uang itu sebagai pinjaman Tergugat dan akan saya kembalikan kepada Penggugat, berapa harus Tergugat angsur per bulan.
11. Bahwa mendengar ucapan Tergugat seperti itu Penggugat pun terkejut..!, apa maksudnya..? keesokan harinya Penggugat membawa akta jual beli dan sertifikat yang sudah balik nama ke nama Penggugat kepada Tergugat, Tergugat jawab “aku dak tau urusan itu dan aku dak pernah meraso menjual dengan pak zamzami (Penggugat)”.
12. Bahwa Atas kondisi tersebut diatas Penggugat mencoba melakukan upaya persuasif agar yang Tergugat mengosongkan rumah tersebut karena rumah tersebut sudah milik Penggugat namun yang Tergugat tetap bersikukuh tidak mau mengosongkan rumah tersebut.

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 5 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa karena upaya persuasif yang Penggugat lakukan tidak pernah digubris dan Penggugat berusaha menahan diri dan sikap keluarga besar Penggugat untuk melakukan pengusiran secara paksa, maka Penggugat berkonsultasi dengan Penasehat Hukum Penggugat, dan Penasehat hukum Penggugat sudah 3 (tiga) kali menyampaikan Surat teguran/ Somasie pertama April 2017 yang kedua dan ketiga bulan Mei 2017, Somasie – somasie tersebut ditembuskan kepada Polsek Muara Bangkahulu, Pos Polisi simpang 4 nakau, Ketua RT, Lurah Bentiring dan Camat Muara Bangkahulu tersebut tetap saja Tergugat tidak mauanggapi /menggubrisnya.

14. Bahwa atas sikap keras kepala Tergugat persoalan ini Tergugat laporkan ke Kapolsek Muara Bangkahulu Tanggal 16 Mei 2017 jam 11.35 wib berdasarkan laporan nomor: STPL/121-B-1/V/2017/SPK.

15. Bahwa atas laporan Penggugat ke Kapolsek Muara Bangkahulu, ditindaklanjuti oleh pihak polsek dan telah meminta keterangan dari Penggugat dan istri Penggugat, termasuk Tergugat dan istrinya (khadidjah). Penyidik menyarankan agar Tergugat bersama istrinya menemui Penggugat untuk penyelesaian secara Musyawarah untuk mencapai mufakat terlebih dahulu.

16. Bahwa pada Hari Senin sekira tanggal 19 Juni 2017 jam 16.30 wib Tergugat datang ke rumah Penggugat dan mengatakan bahwa “aku (Tergugat) tetap pada sikap tidak pernah menjual dangan pak zamzami (Penggugat), tapi keputusan akhirnya Tergugat masih menunggu keponakan Tergugat yang dari Palembang mau ke Bengkulu nanti hari Minggu (24/06/2017) sebelum lebaran idul fitri akan Tergugat bawah dia untuk menghadap pak zamzami” (Penggugat). Dan sampai surat gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Bengkulu pertemuan tersebut tidak pernah terjadi dan saudara Tergugat selalu menghindar.

Bahwa Untuk menghindari tindakan yang bersifat emosional dan anarkis, Penggugat melalui kuasa hukum Penggugat memutuskan untuk menyelesaikan persoalan ini melalui proses pengadilan, disamping laporan saya di polsek tetap berproses.

17. Bahwa oleh karena rasio perbandingan antara harga pembelian Tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa sejak tahun 2012 yang seharusnya sudah dapat Penggugat nikmati hasilnya, baik dikontrakkan dan atau di jual akan mendapatkan keuntungan yang cukup besar mengingat lokasi Obyek sengketa saat ini sudah mempunyai nilai ekonomi yang baik, perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, maka dengan ini

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 6 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian Penggugat . Dengan rincian sebagai beriku :

- Uang Kontrak selama 3 (tiga) tahun x Rp.10.000.000.- per tahun Rp. 30.000.000.-

In material Rp. 560.000.000 Total yang harus dibayar Rp.590.000.000 (lima ratus sembilan puluh juta rupiah)

18.Bahwa atas tindakan Tergugat yang tidak berbuat yang semestinya harus berbuat atau melakukan kewajiban hukum sebagaimana tersebut di atas, jelas bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang merugikan Penggugat, bahkan ada indikasi unsur kesengajaan dari Tergugat, untuk memelihara kondisi agar persoalan ini terus berlangsung sehingga akhirnya Penggugat tidak dapat menikmati hasil secara ekonomi terhadap Aset Penggugat tersebut.

19.Bahwa dari alasan tersebut di atas, disamping Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian material maupun in material penggugat juga mohon agar mengembalikan sebidang tanah berserta rumah dan tanam tumbuh diatas, berdasar sertifikat hak milik No.02043/sisa, Kelurahan Bentiring, Surat Ukur No 124/1999 tanggal 06-08-1999 seluas 2.328 M2(dua ribu tiga ratus dua puluh delapan meter bujur sangkar) beralamat di WR Supratman Rt.007 RW.02 Kelurahan Bentiring Kecamatan Muara Bangkahulu Kota Bengkulu kepada Penggugat yang nyata-nyata sudah Penggugat beli dari Tergugat

20.Bahwa Tergugat mengetahui atau setidaknya-tidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan hukum dan keadilan yang berlaku karena jelas memperkosa hak orang lain sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit;

21.Bahwa perbuatan tergugat kalau tidak segera dihentikan dan diselesaikan perkaranya, dikhawatirkan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon kiranya bapak ketua Pengadilan Negeri Kelas IA di Bengkulu berkenan memanggil kedua pihak untuk didengar dan diperiksa di muka persidangan serta memutuskan sebagai hukum.

DALAM PROVISI :

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 7 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan rumah yang menjadi obyek seketa serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap hak milik Penggugat tersebut di atas, sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara;
2. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini masing-masing kepada Penggugat

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik penggugat .
3. Menyatakan bahwa tanah dan rumah beserta tanam tumbuh di atasnya yang menjadi sengketa, adalah hak milik yang sah dari penggugat.
4. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah dan rumah milik penggugat .
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp.590.000.000 (lima ratus sembilan puluh juta rupiah) dengan perincian :
 - Uang Kontrak selama 3(tahun) x Rp.10.000.000.- pertahun Rp. 30.000.000.-
 - In material Rp.560.000.000.-
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (iutyoerbaar bij voorradd) meskipun ada perlawanan, banding, dan kasasi;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini masing-masing kepada penggugat.
8. Menghukum tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU:

Jika Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang menurut pengadilan dalam peradilan yang baik adalah patut dan adil;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat hadir diwakili oleh Kuasanya yang sah dan Tergugat juga hadir diwakili oleh Kuasanya yang sah di persidangan.

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak dalam perkara ini telah hadir dan sudah lengkap, maka Majelis menganjurkan kepada para pihak untuk

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 8 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menempuh penyelesaian perkara melalui tahap mediasi berdasarkan **Perma Nomor : 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yakni pasal 7 ayat (1)** yang berbunyi sebagai berikut : **"Para pihak dan atau Kuasa Hukumnya wajib menempuh Mediasi dengan itikad baik "**.

Menimbang, bahwa adapun tahapan penyelesaian sengketa melalui mediasi adalah jalur perundingan perdamaian antara para pihak, dan kemudian Majelis menyerahkan kepada para pihak untuk memilih Mediator dalam perkara ini baik Mediator dari dalam Pengadilan Negeri maupun dari luar Pengadilan Negeri.

Menimbang, bahwa kemudian para pihak menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim untuk menentukan mediator dalam perkara ini, sehingga Majelis Hakim telah menunjuk Mediator yakni Hakim dalam Pengadilan Negeri Bengkulu yaitu Bapak **ZENI ZENAL MUTAQIN, SH.MH**

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan mediator dari Bapak **ZENI ZENAL MUTAQIN, SH.MH** tertanggal 21 Nopember 2017 yang menerangkan bahwa Mediasi antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini telah gagal.

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi dalam perkara telah gagal, maka Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan pembacaan gugatan dari Penggugat dan Penggugat tidak ada mengajukan perbaikan gugatan melainkan tetap pada gugatannya semula.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat mengajukan eksepsi dan jawaban secara tertulis tertanggal 11 Desember 2017 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1.Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel).

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat kabur, tidak jelas dan berupaya mengaburkan fakta yang sebenarnya sehingga dasar fakta (rechts ground) menjadi kabur.Hal tersebut dikarenakan dalam dalil gugatan, Penggugat menyatakan telah terjadinya transaksi jual beli tanah dan rumah antara Penggugat dengan Tergugat.

Bahwa Tergugat telah menyangkal tidak pernah menjual tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo.

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 9 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa fakta sebenarnya Tergugat melaksanakan perjanjian untuk meminjam uang pada Koperasi BMT Kota Mandiri sebesar Rp 100.000.00 (seratus juta rupiah) dan sebagai jaminan terhadap hutang piutang tersebut Tergugat telah menjaminkan Sertifikat tanah Hak Milik Nomor : 02043 tersebut sebagai agunan terhadap hutang Tergugat kepada Koperasi BMT, sehingga antara Penggugat dan Tergugat telah melaksanakan suatu perikatan atau perjanjian hutang piutang oleh karena itu maka sebagaimana dalil yang diuraikan oleh Penggugat bukanlah suatu perbuatan melawan hukum akan tetapi suatu perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah suatu perbuatan wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1243 KUH Perdata. Oleh sebab itu maka dalil Penggugat tersebut menimbulkan ketidakjelasan dalam perkara a quo.

Berdasarkan hal tersebut maka gugatan yang dilakukan oleh Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas/kabur (obscuur libel), karena muara timbulnya sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah suatu perbuatan wanprestasi bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat di atas semakin tidak jelas, sehingga gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan gugatan kabur (obscuur libel) oleh karena itu maka gugatan haruslah ditolak.

2. Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum (Exceptie Onrechmatig of Ongegrond).

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyatakan bahwa tanah dan rumah beserta tanam tumbuh di atasnya adalah hak milik yang sah dari Penggugat.

Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan "tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut", perbuatan melawan hukum berdasarkan Arrest Hoge Raad tahun 1919 lahir karena beberapa hal yaitu :

1. Melanggar hak subyektif orang lain.
2. Melanggar ketentuan undang-undang.
3. Melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum.
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman **10** dari Halaman **35**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (geode zeden) atau

6. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut pada prinsipnya tidak terdapat suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, melainkan adalah suatu perbuatan wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1243 KUH Perdata yang merupakan pelaksanaan dari perjanjian yang telah disepakati bersama sehingga gugatan Penggugat tidak berdasarkan pada hukum yang berlaku.

Berdasarkan dalil – dalil sebagaimana yang telah kami kemukakan di atas, maka kami mohon kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar dapat mengabulkan dan menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil- dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.

2. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar, karena Tergugat dan Penggugat telah melakukan suatu perikatan/perjanjian hutang piutang sehingga bukanlah suatu perbuatan melawan hukum melainkan suatu perbuatan wanprestasi.

3. Bahwa Tergugat tidak pernah merasa telah melakukan transaksi jual beli atas tanah dan rumah milik Tergugat.

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta- fakta tersebut di atas, mohon kiranya yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini memberikan Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya –tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM HAL POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya.

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl

Halaman **11** dari Halaman **35**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

ATAU apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat melalui Kuasanya maka Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan replik secara tertulis tertanggal 19 Desember 2017.

Menimbang, bahwa atas replik dari Penggugat melalui Kuasanya, Tergugat melalui Kuasanya tidak ada menyampaikan duplik dan cukup jawaban saja.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotocopy surat somasie pertama pada tanggal 20 April 2017 bermaterai cukup, tanpa asli lalu diberi tanda P-1.
2. Fotocopy kwitansi pembayaran pembelian tanah beserta rumah bermaterai cukup, tanpa asli lalu diberi tanda P-2.
3. Fotocopy kwitansi pembayaran pembelian tanah beserta rumah bermaterai cukup, sesuai dengan aslinya lalu diberi tanda P-3.
4. Fotocopy akte jual beli nomor : 726/ 2012 bermaterai cukup, tanpa asli lalu diberi tanda P-4.
5. Fotocopy kwitansi tertanggal 11 Juli 2013 bermaterai cukup, tanpa asli lalu diberi tanda P-5.
6. Fotocopy kwitansi tertanggal 11 Juli 2014 bermaterai cukup, tanpa asli lalu diberi tanda P-6.
7. Fotocopy sertifikat nomor : 02043 bermaterai cukup, tanpa asli lalu diberi tanda P-7.
8. Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan nomor : 0097420 bermaterai cukup, tanpa asli lalu diberi tanda P-8.

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Penggugat juga menghadirkan saksi – saksi sebagai berikut :

1. SAKSI ANDI FAISAL di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan juga kenal dengan Tergugat, akan tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan.

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman **12** dari Halaman **35**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja di kantor Notaris Kuswandi Ahmad SH.M.Kn. Bengkulu.
- Bahwa Penggugat dan Tergugat pernah datang kantor Notaris tempat saksi bekerja pada bulan Desember 2012.
- Bahwa mereka datang adalah untuk jual beli tanah dan rumah yang penjualnya adalah Tergugat sedangkan pembelinya adalah yakni Penggugat.
- Bahwa lokasi tanah yang mau dijual oleh Tergugat tersebut adalah di daerah Bentiring Bengkulu.
- Bahwa pada saat itu saksi sebagai karyawan di kantor Notaris tersebut dan menyiapkan segala sesuatunya untuk akte jual beli .
- Bahwa pada saat itu ada mereka membawa sertifikat tanah yang mau dijual-belian.
- Bahwa saksi tidak tahu dengan batas-batas dan luas tanah yang mau di jual belikan tersebut.
- Bahwa nama yang tertera didalam sertifikat tersebut adalah atas nama Tergugat.
- Bahwa benar foto copy sertifikat yang diajukan sebagai bukti Penggugat ini yang saksi lihat ketika itu.
- Bahwa dalam akte jual beli harga tanah itu dituangkan seharga Rp.60.000.000.- (enam puluh juta rupiah).
- Bahwa dalam pembuatan akte jual beli itu tidak ada paksaan, karena mereka pada saat itu datang suami isteri dan bicara baik-baik.
- Bahwa benar bukti akte jual beli tersebut benar yang dikeluarkan dari kantor Notaris tempat saksi bekerja.
- Bahwa kalau masalah balik nama sertifikat itu yang mengurusnya adalah kantor Notaris kami.
- Bahwa sertifikat tersebut sekarang sudah dibalik namakan dan sudah selesai menjadi nama Penggugat dan juga sudah diserahkan.
- Bahwa yang saksi dengar yang terjadi sekarang adalah tidak ada jual beli.
- Bahwa yang tinggal di objek sengketa itu sekarang adalah Tergugat dan menurut cerita Penggugat bahwa setelah terjadi jual beli itu Tergugat menyewa padanya.
- Bahwa setahu saksi kata Penggugat bahwa lama statusnya Tergugat menyewa objek sengketa itu adalah 1 (satu) tahun.
- Bahwa pada saat membuat akte jual beli, uang jual belinya sudah dibayar baru akte jual belinya keluar.
- Bahwa pada saat jual beli tersebut adalah tanah dan rumah.
- Bahwa saksi tidak ada melihat lokasi tanah dan rumah yang diperjual belikan itu.
- Bahwa pada waktu jual beli di kantor Notaris dikasih tahu apa akibat hukumnya.
- Bahwa setelah saksi ketik akte jual beli itu lalu dibacakan dan juga dijelaskan dan sudah sepakat baru ditanda tangani .
- Bahwa pada saat itu isteri Tergugat hadir di kantor Notaris.
- Bahwa akte jual beli itu dibuat dua rangkap satu rangkap asli untuk arsip di kantor Notaris dan satu rangkap untuk mengurus sertifikat.

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl

Halaman 13 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akte jual beli itu tidak dapat diperlihatkan dipersidangan ini.
 - Bahwa pada saat mengurus akte jual beli itu tidak ada di foto Tergugat dan isterinya cuma lihat KTP nya saja.
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam konklusi masing-masing.

2.SAKSI FIKTOR HAMBALI di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan.
 - Bahwa saksi bekerja di kantor Notaris Kuswandi Ahmad itu sebagai karyawan.
 - Bahwa saksi pernah melihat Tergugat dan Penggugat datang ke kantor Notaris tempat saksi bekerja.
 - Bahwa tujuan mereka ke sana adalah untuk membuat akte jual beli tanah dan rumah.
 - Bahwa pada saat itu penjualnya adalah Tergugat yang membawa isterinya ke kantor Notaris sedangkan pembelinya adalah Penggugat.
 - Bahwa sertifikat itu ada di cek kebenarannya di kantor Pertanahan memang ada.
 - Bahwa pada saat jual beli itu tidak ada paksaan.
 - Bahwa mereka itu datang ke Notaris tersebut pada tahun 2012.
 - Bahwa letak objek sengketa ini di Bentiring Bengkulu dan luas serta batas-batasnya saksi lupa.
 - Bahwa harga dijual tanah dan rumah tersebut adalah Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah) dan itu sudah lunas maka keluar akte.
 - Bahwa isi akte jual beli tersebut ada dibacakan kepada kedua belah pihak dan setelah dibacakan baru ditanda tangani.
 - Bahwa saksi tahu pada waktu itu siapa yang menguasai tanah tersebut adalah Tergugat.
 - Bahwa saksi tidak tahu apa masalah mereka itu sekarang.
 - Bahwa pada saat buat akte jual beli tidak ada pengukuran lagi cuma berdasarkan sertifikat itu saja.
 - Bahwa dari pihak Notaris tidak ada mengecek ke lapangan cuma mengecek ke badan Pertanahan saja.
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam konklusi masing-masing.

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman **14** dari Halaman **35**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.SAKSI KUSWARI AHMAD, SH. M.Kn di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, juga kenal dengan Tergugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan.
- Bahwa benar ada jual beli antara Tergugat dengan Penggugat.
- Bahwa fotocopy dalam bukti P4 ini adalah benar.
- Bahwa dalam jual beli tersebut sudah ada akta jual belinya dan sudah saksi sampaikan kepada Penggugat dan Tergugat dengan akibat-akibat hukumnya dan akta sudah dibaca oleh Penggugat dan Tergugat dan sudah baku.
- Bahwa pada saat saksi membuat akta jual beli tersebut ada saksi-saksinya.
- Bahwa pada saat saksi membuat akta jual beli tersebut isteri dari Tergugat ada, dan baru ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa dasar saksi membuat akta jual beli tersebut ada sertifikatnya, kemudian di cek di BPN keabsahan sertifikat tersebut, baru diumumkan sertifikat tersebut.
- Bahwa saksi membuat akta jual beli itu aslinya 2 rangkap, 1 rangkap diserahkan pada BPN, dan 1 rangkap pada kantor saksi, dan pada para pihak diberi foto copy akta jual beli tersebut.
- Bahwa kwitansi sifatnya dibawah tangan dan lebih kuat akta jual beli.
- Bahwa setiap saksi membuat akta jual beli selalu mengecek keabsahan sertifikat tersebut di BPN.
- Bahwa tidak mungkin saksi membuat akta jual beli tanpa dihadirkan oleh kedua belah pihak.
- Bahwa setelah dibuat akta jual beli sertifikat harus dibalik namakan dan dipecahkan, dan itu didaftarkan di BPN, dan itu sudah saksi jelaskan kepada pihak Penggugat dan Tergugat ini.
- Bahwa saksi ingat dengan orang yang namanya Tergugat tersebut , dan orangnya ada disini.
- Bahwa pada saat saksi membuat akta jual beli tersebut ada melihat sertifikat tanahnya.
- Bahwa lokasi tanah itu di daerah Bentiring, dan saksi tidak ada lihat lokasinya, yang lihat lokasi serta mengukurnya adalah staf saksi.
- Bahwa yang ada diatas tanah tersebut ada rumah.
- Bahwa pada saat mau buat Akta jual beli tersebut mereka bertiga datang ke kantor saksi.
- Bahwa pada saat membuat akta jual beli tersebut tidak ada paksaan.

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 15 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa posisi tanah tersebut setelah dibuat akta jual beli masih diserahkan pada saksi, dan setelah didaftarkan ke BPN baru beralih kepada pembeli.
 - Bahwa setahu saksi mendapat informasi dari Penggugat lokasi tanah itu masih di tunggu oleh Tergugat ini.
 - Bahwa saksi tidak tahu bahwa Tergugat ini mengontrak tanah pada Penggugat.
 - Bahwa saksi sudah dua kali mengeluarkan akta jual beli di lokasi yang sama itu dan akta jual beli yang pertama belum dipecahkan sertifikatnya.
 - Bahwa kalau belum balik nama akta belum boleh didaftarkan di BPN.
 - Bahwa pertama ada pemecahan sertifikat dulu baru didaftarkan, dan baru ada pengukuran dan baru balik nama.
 - Bahwa sepanjang tidak ada perubahan bunyi akta jual beli seperti itulah kalimatnya.
 - Bahwa setelah dibuat akta jual beli dan belum dipecahkan sertifikatnya maka belum ada perikatan.
 - Bahwa dasarnya kami membuat akta jual beli tersebut adalah sertifikat.
 - Bahwa di dalam akta jual beli tidak disebutkan ukurannya, dan kalau sertifikatnya telah berubah baru disebut ukurannya.
 - Bahwa sebelum terjadi jual beli dengan Penggugat saya pernah membuat akta jual beli juga antara Tergugat dengan Nindio pada tahun 2011 dan dalam lokasi itu Nindio beli cuma sebagian, dan sisanya pada Penggugat.
 - Bahwa di dalam akta legio ada di jelaskan kata-kata sebagian, dan itu belum dipecah sertifikatnya dan kalau terjadi seperti ini tidak hilang haknya Legio, dan dalam saya melakukan balik nama sertifikat atas nama Penggugat tidak ikut diambil.
 - Bahwa didalam akta tersebut kami tidak berwenang menceritakan kata-kata dikeluarkan.
 - Bahwa Notaris tidak boleh membuat akta tumpang tindih diatas tanah yang sama.
 - Bahwa di dalam akta jual beli kami tidak ada menjelaskan ukurannya dan kami tidak boleh .
 - Bahwa dalam masalah ini penjual sudah ada menjual yang pertama dan Notaris sudah tahu.
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat akan menanggapinya dalam konklusi masing-masing.

4.SAKSI HESTI RIAWATI di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman **16** dari Halaman **35**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Tergugat serta tidak ada hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan dengannya.
- Bahwa syarat-syarat untuk menjadi anggota Koperasi adalah menyerahkan uang untuk simpanan wajib, dan menyerahkan foto copy KTP, dan membuat permohonan untuk menjadi anggota Koperasi.
- Bahwa kalau sudah menjadi anggota Koperasi sudah 3 bulan baru bisa pinjam uangnya minimal Rp.500.000.- (lima ratus ribu rupiah) dan maksimal Rp.25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah).
- Bahwa dalam pinjaman Rp.25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) harus ada tanggungan , itupun tidak bisa langsung harus bertahap.
- Bahwa dalam anggota Koperasi tidak ada nama Tergugat.
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang namanya Andri adalah Menejer Koperasi BMT
- Bahwa saksi adalah selaku bendahara pengurus pada Koperasi BMT tersebut.
- Bahwa Tergugat tidak ada pinjam uang pada Koperasi sebesar Rp.70.000.000.(tujuh puluh juta rupiah).
- Bahwa tidak ada yang nama Khadijah dalam anggota koperasi kami.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat tersebut .
- Bahwa saksi tidak tahu masalah ada yang pinjam uang Koperasi sebesar Rp.70.000.000.- (tujuh puluh juta rupiah) dan kalau ada pasti saya tahu, karena itu semua melalui kasir.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam konklusi masing-masing.

Menimbang, bahwa di persidangan Kuasa Tergugat telah menyerahkan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy Surat Jawab Somasie pertama bermaterai cukup,Sesuai dengan aslinya lalu diberi tanda T.1.
2. Foto Copy Surat Pernyataan Ramli Djais Tanggal 11 Juli 2017 bermaterai cukup,Sesuai dengan aslinya lalu diberi tanda T.2.
3. Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 02043 bermaterai cukup,Sesuai dengan aslinya lalu diberi tanda T.3.

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Tergugat juga mengajukan saksi- saksi sebagai berikut :

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman **17** dari Halaman **35**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.SAKSI AMIRUDIN BIN MUHAMMAD di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan juga kenal dengan Tergugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan.
- Bahwa saksi tetangga dari Tergugat dan sudah lama saksi bertetangga dengan Tergugat ini.
- Bahwa setahu saksi yang punya tanah yang dihuni oleh Tergugat tersebut .
- Bahwa Tergugat tersebut punya usaha.
- Bahwa setahu saksi tidak ada Tergugat tersebut ada menjual tanah itu .
- Bahwa selama ini pernah mendengar ada orang yang mengaku tanah itu sudah ia beli.
- Bahwa saksi melihat tidak ada pengukuran atas tanah tersebut.
- Bahwa saksi tahu bahwa tanah itu adalah milik Tergugat sejak tahun 1995.
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa ada jual beli tanah itu di Notaris.
- Bahwa tidak ada Tergugat menceritakan kepada saksi bahwa ia mengontrak tanah itu.
- Bahwa lokasi tanah objek sengketa ini adalah di Rt 7 Kel.Bentiring Bengkulu, akan tetapi saksi tidak tahu dengan ukurannya.
- Bahwa asal tanah itu adalah punya Mursali, dan Mursali menjualnya pada Tergugat.
- Bahwa dulu ada tanaman keras di atas tanah itu, seperti kelapa dan rambutan.

- Bahwa nama isteri Tergugat adalah Khadijah.
Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat akan menanggapinya dalam konklusi masing-masing.

2.SAKSI ACHMAD WAWAN SETIAWAN di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, juga kenal dengan Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan.
- Bahwa saksi tahu dengan sertifikat tanah tersebut dan benar nama Tergugat.
- Bahwa setahu saksi sertifikat itu digadai di bank BRI dan sekarang sudah ditebus.
- Bahwa yang punya tanah itu adalah Tergugat.

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman **18** dari Halaman **35**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tahu permasalahannya antara Penggugat dengan Tergugat ini yang saksi dengar ada pinjaman uang yang ada jaminannya.
- Bahwa yang saksi tahu yang pinjam uang adalah Tergugat kepada Penggugat.
- Bahwa Tergugat ada bercerita kepada saksi masalah kredit bank BRI macet, lalu saksi kenalkan dengan teman saksi yang bernama Andri supaya tolong dibantu .
- Bahwa akhirnya Tergugat tersebut bertemu dengan teman saksi Andri di kantor Koperasi saksi.
- Bahwa Tergugat dibantu oleh teman saksi tersebut setelah kira-kira 1 bulan saksi tanyakan pada Tergugat itu jadi pinjam uang pada Andri sekretaris Koperasi BMT sebesar Rp.70.000.000.- (tujuh puluh juta rupiah).
- Bahwa saksi tidak tahu koperasi itu sudah lunas oleh Tergugat karena yang saksi tahu kira-kira 4 bulan setelah itu Andri meninggal dunia dan saksi dengar khabar yang meneruskan pinjaman tersebut adalah Tergugat.
- Bahwa yang menghuni tanah sengketa tersebut sekarang adalah Tergugat.
- Bahwa yang saksi tahu di atas tanah itu ada rumah yang ukurannya lebih kurang 2000 meter.
- Bahwa yang saksi tahu pekerjaannya Penggugat ini adalah di Koperasi BMT juga.
- Bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat ini adalah masalah sertifikat tanah itu bukan milik Tergugat lagi.
- Bahwa yang bertemu saksi dengan Andri duluan dan setelah itu baru Tergugat bertemu dengan Andri dan kami tidak pernah bertemu bertiga.
- Bahwa koperasi itu bergerak bergerak dibidang pinjam meminjam.
- Bahwa setahu saksi Tergugat tersebut pinjam uang pada Andri sebesar Rp.70.000.000.- (tujuh puluh juta rupiah) dan berapa lama jangka waktunya saya tidak tahu.
- Bahwa di atas tanah itu ada rumah dan digunakan oleh isteri Tergugat untuk jualan makanan ringan.
- Bahwa saya tidak tahu dengan batas-batas tanah tersebut, akan tetapi lokasi tanah itu saksi tahu yaitu di Jl. WR.Supratman Kel.Bentiring Kec. Muara Bangkahulu Kota Bengkulu.
- Bahwa setahu saksi Tergugat pinjam uang pada Ardi untuk menebus sertifikat tanahnya.

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 19 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Penggugat, dan tidak ada ia cerita masalah ini.
- Bahwa yang bernama Ardi itu meninggal dunia pada tahun 2013 .
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat tersebut ada menagih sesuatu pada Tergugat.
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar cerita bahwa Tergugat ada menjual rumahnya yang saksi cuma dengar cuma pinjam uang.
- Bahwa saksi tahu bahwa Tergugat mendapat musibah kebakaran tapi bukan ditanah objek sengketa itu.
- Bahwa saksi tahu Tergugat tersebut mengontak rumah pada Penggugat, dan juga saksi tidak tahu dengan surat bukti P-5 ini.
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa tanah dan rumah tersebut sudah dijual oleh Tergugat didepan Notaris, sesuai dengan bukti surat P-2 ini.
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa sertifikat tanah itu sudah menjadi nama Penggugat.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam konklusi masing – masing.

3.SAKSI NINDYO KUSMANTO di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan juga kenal dengan Tergugat, akan tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan.
- Bahwa saksi pernah membeli tanah kepada Tergugat, dan luasnya adalah 420 meter.
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut dihadapan Notaris Kuswari Ahmad Bengkulu.
- Bahwa pada saat saksi membeli tanah tersebut ada kwitansinya.
- Bahwa tanah saksi yang dibeli dengan Tergugat tersebut sertifikatnya belum dipecahkan dan masih induk dengan tanah Tergugat itu.
- Bahwa saksi belum pecahkan sertifikat tanah itu, karena masih di Bank.
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa Tergugat menjual tanah pada Penggugat.
- Bahwa Penggugat tidak pernah cerita pada saksi ia telah membeli tanah pada Tergugat.
- Bahwa pada saat buat akte jual beli di Notaris isteri Tergugat ada.

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 20 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa masalahnya antara Penggugat dengan Tergugat ini adalah masalah jaminan sertifikat di Bank.
- Bahwa Tergugat tidak cerita pada saksi masalah ini, tapi ia pernah cerita pada saksi ada masalah utang piutang di Koperasi BMT ditotal sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) belum dikembalikan.
- Bahwa jaminannya di Koperasi BMT tersebut adalah sertifikat.
- Bahwa saksi tahu gunanya Tergugat pinjam uang di Koperasi BMT tersebut untuk menutup bank BRI.
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang sertifikat itu sudah menjadi nama Penggugat dan saksi dapat informasi bahwa semua tanah itu dibeli oleh Penggugat, sedangkan Tergugat tidak ada cerita pada saksi.
- Bahwa saksi tahu Penggugat tersebut adalah bekerja di koperasi BMT.
- Bahwa saksi beli tanah pada Tergugat pada tanggal 20 Juni 2011 dengan luas 420 meter dan pada saat itu sertifikatnya dijaminan di Koperasi BMT.
- Bahwa luas tanah tersebut keseluruhannya adalah 4614 meter.
- Bahwa pada saat Ramli Djais jual tanah saksi ada ditunjukkan sertifikat tanah tersebut pada saksi.
- Bahwa benar sertifikat jual beli yang diajukan sebagai bukti ini, dan saksi lihat pada saat jual beli tanah itu.
- Bahwa pada saat itu Tergugat melalui Pak Wawan dengan Andri yang bekerja di koperasi BMT pinjam uang sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) akan tetapi cairnya tidak sekaligus, yang saksi tahu cairnya sebesar Rp.70.000.000.- (tujuh puluh juta rupiah) dan sudah dilunas sebesar Rp.70.000.000.- (tujuh puluh juta rupiah) sedangkan lebihnya dicicil.
- Bahwa saksi ada tanya pada Tergugat kenapa tidak ada bukti-buktinya pinjam di Koperasi tersebut, kata Tergugat apabila sudah cair 100 % baru ada bukti-buktinya;
- Bahwa terjadinya jual beli tanah itu antara Tergugat dengan Penggugat pada bulan Juni 2017 dan saksi tidak tahu berapa harganya.
- Bahwa tidak pernah Penggugat datang menemui saksi.
- Bahwa letak posisi tanah saksi yang dibeli pada Tergugat tersebut adalah di sudut belakang sebelah kanan tanah Tergugat tersebut.
- Bahwa pada saat saksi membeli tanah Tergugat tersebut sertifikatnya belum digadai BRI.
- Bahwa kalau pinjam uang di Koperasi BMT ada syarat-syaratnya.
- Bahwa surat bukti P4 tersebut adalah sama dengan akte jual beli yang saya punya.

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 21 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu dengan kwitansi yang diajukan sebagai surat bukti ini.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam Konklusi masing-masing.

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 2 Maret 2018 untuk melihat lokasi objek gugatan Penggugat, dan hasil pemeriksaan setempat berupa gambar lokasi tanah (terdapat dalam berita acara persidangan) sedangkan mengenai batas – batas tanahnya berdasarkan hasil pemeriksaan setempat adalah sebagai berikut :

Batas tanah menurut Penggugat :

- Sebelah Utara dengan Jalan Raya.
- Sebelah Selatan dengan tanah Wahan/Elpiji.
- Sebelah Barat dengan Asjudin.
- Sebelah Timur dengan Aminudin.

Di atas tanah ada tanaman :

1. Mangga : 2 batang.
2. Durian : 3 batang.
3. Kelapa : 10 batang.
4. Nangka : 1 batang.

Batas tanah menurut Tergugat :

- Sebelah Utara dengan jalan raya.
- Sebelah Selatan dengan tanah Wahan/Elpiji.
- Sebelah Barat dengan Asjudin.
- Sebelah Timur dengan Aminudin.

Di atas tanah ada tanaman :

1. Kapuk : 1 batang.
2. Durian : 1 batang.
3. Kelapa: : 5 batang.
4. Nangka : 2 batang.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dan Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan masing – masing Konklusi di persidangan tertanggal 13 Maret 2018.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan dianggap sebagai satu kesatuan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini.

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 22 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan pokok perkara, maka terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan provisi Penggugat dan eksepsi – eksepsi Tergugat.

DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan rumah yang menjadi obyek sengketa serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap hak milik Penggugat tersebut di atas, sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara.
2. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini masing-masing kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tuntutan Provisi adalah merupakan tuntutan yang berisi tindakan sementara menunggu sampai Putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Tuntutan semacam itu dimohonkan karena adanya sesuatu yang mendesak dan perlu diadakan tindakan segera.

Menimbang, bahwa adanya syarat formil atas gugatan provisi sebagai berikut :

- a. harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya.
- b. mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan.
- c. gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara.

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan dengan cermat seluruh dalil – dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, maka Majelis Hakim tidak melihat adanya uraian dalam dalil – dalil gugatan yang menyangkut dan mengenai urgensi sesuatu tindakan sementara yang harus diputus segera atau sebagaimana dimaksud Undang-undang mengenai permohonan Provisi tersebut sehingga oleh karenanya menurut Majelis petitem permohonan Provisi dalam gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa adapun eksepsi-eksepsi Tergugat adalah sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel).

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat kabur, tidak jelas dan berupaya mengaburkan fakta yang sebenarnya sehingga dasar fakta (rechts ground)

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 23 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi kabur. Hal tersebut dikarenakan dalam dalil gugatan, Penggugat menyatakan telah terjadinya transaksi jual beli tanah dan rumah antara Penggugat dengan Tergugat. Bahwa Tergugat telah menyangkal tidak pernah menjual tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo. Bahwa fakta sebenarnya Tergugat melaksanakan perjanjian untuk meminjam uang pada Koperasi BMT Kota Mandiri sebesar Rp 100.000.00 (seratus juta rupiah) dan sebagai jaminan terhadap hutang piutang tersebut Tergugat telah menjaminkan Sertifikat tanah Hak Milik Nomor : 02043 tersebut sebagai agunan terhadap hutang Tergugat kepada Koperasi BMT, sehingga antara Penggugat dan Tergugat telah melaksanakan suatu perikatan atau perjanjian hutang piutang oleh karena itu maka sebagaimana dalil yang diuraikan oleh Penggugat bukanlah suatu perbuatan melawan hukum akan tetapi suatu perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah suatu perbuatan wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1243 KUH Perdata. Oleh sebab itu maka dalil Penggugat tersebut menimbulkan ketidak jelasan dalam perkara a quo. Berdasarkan hal tersebut maka gugatan yang dilakukan oleh Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas/kabur (obscuur libel), karena muara timbulnya sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah suatu perbuatan wanprestasi bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat. Bahwa berdasarkan dalil- dalil Penggugat di atas semakin tidak jelas, sehingga gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan gugatan kabur (obscuur libel) oleh karena itu maka gugatan haruslah ditolak.

2. Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum (Exceptie Onrechmatig of Ongegrond).

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyatakan bahwa tanah dan rumah beserta tanam tumbuh di atasnya adalah hak milik yang sah dari Penggugat.

Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan "tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut", perbuatan melawan hukum berdasarkan Arrest Hoge Raad tahun 1919 lahir karena beberapa hal yaitu :

1. Melanggar hak subyektif orang lain.
2. Melanggar ketentuan undang- undang.

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 24 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum.
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.
5. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (geode zeden) atau
6. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Menimbang, bahwa maksud dari Eksepsi dalam konteks Hukum Acara Perdata bermakna tangkisan atau bantahan (objection). Bisa juga berarti pembelaan (plea) yang diajukan Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat, namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat pada point 1 dan point 2 maka Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya menyebutkan perihal gugatan perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti rugi, dan Penggugat juga menguraikan perbuatan Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan besarnya kerugian yang dialami oleh Penggugat, dan apabila Tergugat mendalilkan perbuatan Tergugat bukanlah perbuatan melawan hukum melainkan suatu perbuatan yang berkaitan dengan wanprestasi maka hal tersebut sudah memasuki tahap pembuktian yakni telah menyangkut ke dalam materi pokok perkara yang harus dibuktikan dari beban pembuktian dari para pihak, sehingga eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak.

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada bulan November 2012, andri yadi nemuin saya ke rumah saya di rawa makmur dan menyampaika tanah dan rumah yang pernah aku ceritakan itu pemiliknya mau jual cepat sementara aku belum dapat uang, pemiliknya dikejar tagihan bank dan dia takut kalau Tanah dan rumahnya itu dilelang bank dibawah harga yang diharapkan. Pemilik (Tergugat) mau jual seharga Rp.100.000.000,-". Saya jawab (Penggugat) akan bicarakan dulu dengan Istri".

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 25 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada hari Kamis tanggal 13 Desember 2012 di kantor Koperasi BMT Kota Mandiri, Penggugat bicarakan dengan sdr. Andri Yadi bahwa Penggugat tertarik untuk membeli tanah dan rumah yang pernah kamu ceritakan ke Penggugat, sudah laku belum, dia jawab "belum". Terus Penggugat bilang kalau mau dana langsung Rp 100.000.000.-(seratus juta rupiah) Penggugat belum ada, tapi kalau sekitar Rp 80.000.000.(delapan puluh juta rupiah) Insya Allah ada, kira-kira mau nggak orang, Andri jawab "coba aku konfirmasi dulu bang". Setelah mendapat konfirmasi dari Andri yadi katanya pemiliknya mau, yang penting aset dia jangan sampai di lelang oleh bank. Bahkan dia bilang sisanya kapan aja". Saya bilang "ok kalo begitu..", Selanjutnya Penggugat minta sdr Andri Yadi atur pertemuan dengan pemilik(Tergugat). Nanti aku atur pertemuan langsung di bank saja, abang bayar langsung dengan pemiliknya bapak Ramli Djaiz (Tergugat) di bank dan sertifikatnya langsung bawa saja dan ajak penjualnya langsung ke notaris. saya jawab "bagus kalo begitu".

3. Bahwa setelah menerima uang dari Penggugat sebesar Rp.87.000.000,- tersebut sdr Tergugat (Ramli Djaiz) langsung melakukan pembayaran ke bank BRI, (Penggugat tidak tahu berapa jumlah yang dia bayar), setelah pembayaran oleh Tergugat (Ramli Djaiz) selesai dan sertifikat diterima dari bank, Tergugat langsung menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat dan kami langsung menuju notaris PPAT Pak Kuswari Ahmad.

4. Bahwa Penggugat dan Tergugat serta Istri Tergugat bernama Khadijah menghadap langsung didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kuswari Ahmad,SH untuk membuat akte jual beli serta minta kepada PPAT langsung pengurusan balik nama sertifikat dari nama Tergugat menjadi Hak milik Penggugat (Zamzami Putrado) terhadap sebidang tanah berserta rumah dan tanam tumbuh diatas, serifikat hak milik No.02043/sisa, Kelurahan Bentiring, Surat Ukur No 124/1999 tanggal 06-08-1999 seluas 2.328 M2(dua ribu tiga ratus dua puluh delapan meter bujur sangkar) beralamat di WR Supratman Rt.007 RW.02 Kelurahan Bentiring Kecamatan Muara Bangkahulu Kota Bengkulu. dengan batas-batas sebagai berikut:

- ✓ Sebelah Utara dengan Jalan Raya.
- ✓ Sebelah Selatan dengan Tanah Wahan /Elpiji.
- ✓ Sebelah Timur dengan Amirudin.
- ✓ Sebelah Barat dengan Tanah Wahan/Elpiji dan As Judin.

Dengan kesepakatan harga jual tanah dan rumah tersebut didalam akta jual beli sebesar Rp 60.000.000.-(enam puluh juta rupiah) sedangkan pada

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 26 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kwitansi /atau sepakatan yang harus dibayar sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) dan PPAT menjelaskan semua akan akibat hukum atas jual beli yang akan dilakukan oleh Tergugat sebagi penjual dan Penggugat sebagai Pembeli.

5. Bahwa setelah PPAT Konsep akta jual beli sebidang tanah berserta rumah dan tanam tumbuh diatas, sertifikat hak milik No.02043/sisa, Kelurahan Bentiring, Surat Ukur No 124/1999 tanggal 06-08-1999 seluas 2.328 M2 (dua ribu tiga ratus dua puluh delapan meter bujur sangkar) beralamat di WR Supratman Rt.007 RW.02 Kelurahan Bentiring Kecamatan Muara Bangkahulu Kota Bengkulu kepada Penggugat dan Tergugat untuk membacanya dan mengoreksi apabila tidak ada lagi yang salah, PPAT mempersilahkan menanda tangani dan memparaf Akta Jual beli tersebut, Penggugat dan Tergugat sepakat apa yang tertera didalam Akta jual Beli No.726/2012 dilanjutkan dengan penandatanganan dan paraf pada Akta tersebut dan istri Tergugat juga ikut membubuhkan tanda tangannya pada akta jual Beli No.726/2012 sebagai persetujuan.

6. Bahwa sejak ditanda tanda tanganinya akta Jual beli di depan PPT maka Tanah dan rumah serta tanam tumbuh yang ada diatas Tanah dengan sertifikat hak milik No.02043/sisa, Kelurahan Bentiring, Surat Ukur No 124/1999 tanggal 06-08-1999 seluas 2.328 M2 (dua ribu tiga ratus dua puluh delapan meter bujur sangkar) Beralamat di WR Supratman Rt.007 RW.02 Kelurahan Bentiring Kecamatan Muara Bangkahulu Kota Bengkulu. dengan batas-batas sebagai berikut:

- ✓ Sebelah Utara dengan Jalan Raya
- ✓ Sebelah Selatan dengan Tanah Wahan /Elpiji
- ✓ Sebelah Timur dengan Amirudin
- ✓ Sebelah Barat dengan Tanah Wahan/Elpiji dan As Judin

Dinyatakan oleh PPAT sudah menjadi milik Penggugat, Tergugat dan Istrinya menyetujui dengan bukti menanda tangani pada akta jual beli No. 726/2012 tanggal 18 Desember 2012. Didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan disaksikan oleh Saudara Andi Faisal dan Fiktor Hambali.

7. Pada hari Minggu tanggal 7 April 2013 sekira jam 10.00 wib Penggugat bersama istri datang kerumah Penggugat yang masih ditempati oleh Tergugat (Ramli Djais) menginformasikan akan melakukan pelunasan pembayaran sebesar Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) tersebut, dan meminta pak ramli djaiz untuk datang ke kantor saya (BMT Kota Mandiri di Jl. Basuki Rahmat) hari selasa tanggal 9 April 2013 untuk mengambil uang

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 27 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pelunasan pembelian tanah dan rumah tersebut. Dan pada tanggal 9 April 2013 Tergugat datang mengambil sisa uangnya Rp.13.000.000,-(tiga belas juta rupiah) dan ketika selesai menyerahkan uang sebesar Rp.13.000.000,-(tiga belas juta rupiah) Penggugat minta jumlah yang ada di Kwitansi pertama digabungkan saja menjadi Kwitansi kedua yaitu sebesar Rp. Rp.100.000.000.0(seratus juta rupiah) dan disepakati ditanda tangani pada tanggal 18 Desember 2012 yang oleh Tergugat diatas materai 6000. serta kwitansi pembayaran Rp.13.000.000,-(tiga belas juta rupiah) sepakat tidak dibuat, Tergugat setuju dan menanda tangannya.
8. Bahwa Penggugat masih belum menepati mengingat beberapa hal , pada tanggal 11 juli 2012 rumah tersebut mulai Penggugat kontrak/sewakan, dan Tergugat meminta agar rumah tersebut dikontrakan saja sama Tergugat. Penggugat setuju dikontrakan pada Tergugat dengan sepakatan nilai harga kontrak sebesar Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) setahun (terhitung 11 juli 2013 s.d. 11 juli 2014), *copy kwitansi terlampir*.
9. Bahwa Masa kontrak tahun pertama selesai, Tergugat memperpanjang kontraknya setahun lagi, dan melakukan pembayaran tanggal 11 Juli 2014 s/d 11 Juli 2015 sebesar Rp.4.000.000,- sisanya Rp.1.000.000,- akan dibayar paling lambat 2 bulan kemudian, *copy kwitansi terlampir*. Pada saat Penggugat melakukan penagihan sisa kontrak yang belum dibayar sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) yang Tergugat selalu menjawab belum ada, dengan alasan usaha cetak batu bata belum dapat duit sementara jualan lagi sepi nian.
10. Bahwa masa kontrak ke 2 (dua) sudah berakhir tgl 11 Juli 2015, saya datang kembali pada bulan Oktober 2015 minta pembayaran sewa kontrak ditambah tunggakan kekurangan Rp.1.000.000,- yang belum dia lunaskan. Pada saat itu dia beralasan baru sudah dapat musibah rumah makan tempat usahanya di simpang 4 nakau kebakaran pada bulan September 2015. Atas pertimbangan sosial Penggugat, Penggugat mencoba memahami kondisi tersebut. Setelah beberapa bulan kemudian Penggugat kembali melakukan penagihan untuk masa tunggu yang sudah berjalan dan meminta saudara Tergugat untuk mengosongkan rumah tersebut karena Penggugat mau menempatinnya, pada saat itu Tergugat mengatakan "**gak bisa keluar dari rumah ini**" karena Tergugat tidak pernah menjual rumah dan tanah ini kepada Penggugat, Tergugat meminta kepada Penggugat agar menghitung saja uang itu sebagai pinjaman Tergugat dan akan saya kembalikan kepada Penggugat, berapa harus Tergugat angsur per bulan.

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 28 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa mendengar ucapan Tergugat seperti itu Penggugat pun terkejut..!, apa maksudnya..? keesokan harinya Penggugat membawa akta jual beli dan sertifikat yang sudah balik nama ke nama Penggugat kepada Tergugat, Tergugat jawab “aku dak tau urusan itu dan aku dak pernah meraso menjual dengan pak zamzami (Penggugat)”.
12. Bahwa Atas kondisi tersebut diatas Penggugat mencoba melakukan upaya persuasif agar yang Tergugat mengosongkan rumah tersebut karena rumah tersebut sudah milik Penggugat namun yang Tergugat tetap bersikukuh tidak mau mengosongkan rumah tersebut.
13. Bahwa karena upaya persuasif yang Penggugat lakukan tidak pernah digubris dan Penggugat berusaha menahan diri dan sikap keluarga besar Penggugat untuk melakukan pengusiran secara paksa, maka Penggugat berkonsultasi dengan Penasehat Hukum Penggugat, dan Panasehat hukum Penggugat sudah 3 (tiga) kali menyampaikan Surat teguran/ Somasie pertama April 2017 yang kedua dan ketiga bulan Mei 2017, Somasie – somasie tersebut ditembuskan kepada Polsek Muara Bangkahulu, Pos Polisi simpang 4 nakau, Ketua RT, Lurah Bentiring dan Camat Muara Bangkahulu tersebut tetap saja Tergugat tidak mauanggapi /menggubrisnya.
14. Bahwa atas sikap keras kepala Tergugat persoalan ini Tergugat laporkan ke Kapolsek Muara Bangkahulu Tanggal 16 Mei 2017 jam 11.35 wib berdasarkan laporan nomor: STPL/121-B-1/V/2017/SPK.
15. Bahwa atas laporan Penggugat ke Kapolsek Muara Bangkahulu, ditindaklanjuti oleh pihak polsek dan telah meminta keterangan dari Penggugat dan istri Penggugat, termasuk Tergugat dan istrinya (khadidjah). Penyidik menyarankan agar Tergugat bersama istrinya menemui Penggugat untuk penyelesaian secara Musyawarah untuk mencapai mufakat terlebih dahulu.
16. Bahwa pada Hari Senin sekira tanggal 19 Juni 2017 jam 16.30 wib Tergugat datang ke rumah Penggugat dan mengatakan bahwa “aku (Tergugat) tetap pada sikap tidak pernah menjual dangan pak zamzami (Penggugat), tapi keputusan akhirnya Tergugat masih menunggu keponakan Tergugat yang dari Palembang mau ke Bengkulu nanti hari Minggu (24/06/2017) sebelum lebaran idul fitri akan Tergugat bawah dia untuk menghadap pak zamzami” (Penggugat). Dan sampai surat gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Bengkulu pertemuan tersebut tidak pernah terjadi dan saudara Tergugat selalu menghindar.

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 29 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Untuk menghindari tindakan yang bersifat emosional dan anarkis, Penggugat melalui kuasa hukum Penggugat memutuskan untuk menyelesaikan persoalan ini melalui proses pengadilan, disamping laporan saya di polsek tetap berproses.

17. Bahwa oleh karena rasio perbandingan antara harga pembelian Tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa sejak tahun 2012 yang seharusnya sudah dapat Penggugat nikmati hasilnya, baik dikontrakkan dan atau di jual akan mendapatkan keuntungan yang cukup besar mengingat lokasi Obyek sengketa saat ini sudah mempunyai nilai ekonomi yang baik, perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, maka dengan ini Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian Penggugat. Dengan rincian sebagai berikut :

- Uang Kontrak selama 3 (tiga) tahun x Rp.10.000.000.- per tahun Rp. 30.000.000.-

In material Rp. 560.000.000 Total yang harus dibayar Rp.590.000.000 (lima ratus sembilan puluh juta rupiah)

18. Bahwa atas tindakan Tergugat yang tidak berbuat yang semestinya harus berbuat atau melakukan kewajiban hukum sebagaimana tersebut di atas, jelas bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang merugikan Penggugat, bahkan ada indikasi unsur kesengajaan dari Tergugat, untuk memelihara kondisi agar persoalan ini terus berlangsung sehingga akhirnya Penggugat tidak dapat menikmati hasil secara ekonomi terhadap Aset Penggugat tersebut.

19. Bahwa dari alasan tersebut di atas, disamping Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian material maupun in material penggugat juga mohon agar mengembalikan sebidang tanah beserta rumah dan tanam tumbuh di atas, berdasar sertifikat hak milik No.02043/sisa, Kelurahan Bentiring, Surat Ukur No 124/1999 tanggal 06-08-1999 seluas 2.328 M2 (dua ribu tiga ratus dua puluh delapan meter bujur sangkar) beralamat di WR Supratman Rt.007 RW.02 Kelurahan Bentiring Kecamatan Muara Bangkahulu Kota Bengkulu kepada Penggugat yang nyata-nyata sudah Penggugat beli dari Tergugat.

20. Bahwa Tergugat mengetahui atau setidaknya-tidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan hukum dan keadilan yang berlaku karena jelas memperkosa hak orang lain sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit;

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 30 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa perbuatan tergugat kalau tidak segera dihentikan dan diselesaikan perkaranya, dikhawatirkan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat maka Tergugat telah mengemukakan jawabannya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil- dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.

2. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar, karena Tergugat dan Penggugat telah melakukan suatu perikatan/perjanjian hutang piutang sehingga bukanlah suatu perbuatan melawan hukum melainkan suatu perbuatan wanprestasi.

3. Bahwa Tergugat tidak pernah merasa telah melakukan transaksi jual beli atas tanah dan rumah milik Tergugat.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 s/d P-8 dan 4 orang saksi-saksi di persidangan yakni : saksi ANDI FAISAL, saksi FIKTOR HAMBALI, saksi KUSWARI AHMAD SH.MKn, saksi HESTI RIAWATI.

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat T-1 s/d T-3 dan 3 orang saksi-saksi di persidangan yakni : saksi AMIRUDIN Bin MUHAMMAD, saksi ACHMAD WAWAN SETIAWAN, saksi NINDYO KUSMANTO.

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara ini :

1. Apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ?

2. Apakah akibat perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat?

Menimbang, bahwa Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan :

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Menimbang, bahwa dari pasal 1365 KUH Perdata, maka unsur –unsur dari Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut :

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl

Halaman 31 dari Halaman 35

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Perbuatan yang melawan hukum.
- b) Harus ada kesalahan.
- c) Harus ada kerugian yang ditimbulkan.
- d) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Menimbang, bahwa dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa pada intinya suatu perbuatan yang melanggar hukum walaupun telah melanggar atau melawan hukum, namun apabila perbuatan itu menimbulkan kerugian tetapi kerugian tersebut tidak memiliki hubungan kausal (hubungan sebab akibat) secara langsung dengan perbuatan yang melawan hukum dimaksud, maka perbuatan tersebut belum dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata karena unsur kerugian merupakan salah satu unsur dari pengertian perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa suatu perbuatan melawan hukum harus dapat ditunjukkan dari adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan yang dituduhkan dengan kerugian yang timbul. Hubungan kausalitas ini haruslah bersifat condition sine qua non, tanpa yang satu yang lainnya tidak ada.

Menimbang, bahwa untuk melihat adanya suatu perbuatan melawan hukum harus dapat ditunjukkan dari adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan yang dituduhkan dengan kerugian yang timbul, maka Kuasa Penggugat dalam perkara ini telah menghadirkan saksi – saksi ANDI FAISAL, FIKTOR HAMBALI, KUSWARI AHMAD, SH.MKn yang menerangkan telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat di depan Notaris KUSWARI AHMAD, SH.MKn berupa tanah dan rumah yang berlokasi di daerah Bentiring yang merupakan objek gugatan Penggugat dan Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti – bukti surat yang mendukung dalil – dalil gugatan Penggugat.

Menimbang, bahwa selain Penggugat menghadirkan bukti – bukti surat dan saksi-saksi, Tergugat juga menghadirkan saksi AMIRUDDIN, ACHMAD WAWAN SETIAWAN maupun NINDYO KUSMANTO yang menerangkan mengetahui lokasi tanah dan rumah yang ditempati Tergugat di RT 7 Kel Bentiring, dan menurut saksi AMIRUDDIN dan saksi ACHMAD WAWAN SETIAWAN menerangkan tidak mengetahui bahwa tanah dan rumah tersebut sudah dijual oleh Tergugat di depan Notaris, sedangkan saksi NINDYO KUSMANTO menerangkan pernah membeli tanah kepada Tergugat tanggal 20 Juni 2011 yang luasnya adalah 420 meter dihadapan Notaris Kuswari Ahmad di Bengkulu dan ada kwitansinya namun sertifikatnya belum dipecahkan yang masih induk dengan tanah Tergugat sedangkan luas tanah tersebut keseluruhannya adalah 4614 meter. Selain saksi-saksi, Kuasa Tergugat juga mengajukan bukti surat.

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 32 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap gugatan Penggugat adalah objek tanah dan rumah maka sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 7 tahun 2001, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat dalam perkara ini pada hari Jumat tanggal 2 Maret 2018 terhadap lokasi objek gugatan Penggugat yang beralamat di jalan WR Supratman RT 007 RW 02 Kelurahan Bentiring Kecamatan Muara Bangkahulu Kota Bengkulu.

Menimbang, bahwa adapun pemeriksaan setempat yang bertujuan untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas, dan batas objek barang terperkara (tanah) atau untuk mengetahui dengan jelas dan pasti mengenai kuantitas dan kualitas barang sengketa, jika objek sengketa merupakan barang yang dapat diukur jumlah dan kualitasnya. Adapun Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 7 tahun 2001 tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3537 K/Pdt/1984 .

Menimbang, bahwa terhadap lokasi objek gugatan Penggugat dalam perkara a quo, selain Tergugat ada orang lain yakni saksi NINDYO KUSMANTO yang telah membeli tanah dari Tergugat dan ketika ditanyakan oleh Majelis Hakim pada saat pemeriksaan setempat Tergugat membenarkan dan menerangkan bahwa sebagian tanah tersebut telah dijual Tergugat kepada NINDYO KUSMANTO dan tanah yang dibeli oleh NINDYO KUSMANTO termasuk ke dalam objek tanah yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam gugatannya dan menurut NINDYO KUSMANTO pada tanggal 20 Juni 2011 telah membeli tanah kepada Tergugat sebesar 420 meter di hadapan Notaris Kuswari Ahmad di Bengkulu yakni Tergugat dan isteri Tergugat hadir dan ada kwitansinya sementara sertifikat tanah belum dipecahkan dan masih induk dengan tanah Tergugat dan pada saat itu sertifikatnya dijamin di Koperasi BMT, dan saksi tidak tahu sertifikat sekarang itu menjadi nama Penggugat karena saksi mendapat informasi semua tanah Tergugat dibeli oleh Penggugat sementara Tergugat tidak ada cerita kepada saksi NINDYO KUSMANTO.

Menimbang, bahwa dengan adanya hasil pemeriksaan setempat ini, maka Majelis menilai ada kurang pihak dalam gugatan Penggugat oleh karena tanah yang menjadi objek gugatan tersebut sebagian telah dikuasai oleh orang lain yakni saksi NINDYO KUSMANTO yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat terhadap objek tanah gugatan Penggugat dan hal mana menyebabkan gugatan tersebut tidak sempurna atau obscuur libel .

Menimbang, bahwa oleh karena masih ada pihak lain selain Tergugat yang juga memiliki kepentingan dan memiliki hubungan hukum terhadap objek

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 33 dari Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat, sehingga dalil – dalil gugatan Penggugat yang menerangkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum belumlah dapat dibuktikan keseluruhannya (vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2438/K/Sip/1980).

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara a quo, belumlah memasuki tahap pemeriksaan materi pokok perkara untuk membuktikan apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam dalil-dalil gugatan Penggugat akan tetapi masih dalam tahap pemeriksaan sehubungan dengan formalitas pengajuan gugatan yang lebih fokus terhadap kelengkapan pihak yang harus digugat dalam perkara ini sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard) dan Penggugat harus dihukum membayar keseluruhan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan diajukannya perkara ini, sejumlah bunyi amar Putusan ini nanti.

Memperhatikan pasal pasal yang berkaitan dengan KUH Perdata.

MENGADILI :

DALAM PROVISI :

Menyatakan provisi Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA :

- 1.Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard).
- 2.Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak.
- 3.Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 1.346.000 (satu juta tiga ratus empat puluh enam ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu pada hari **Kamis tanggal 12 April 2018** oleh kami : **DIRIS SINAMBELA, SH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **FITRIZAL YANTO, SH** dan **MARIA SORAYA M SITINJAK, SH** masing-masing sebagai Hakim – Hakim Anggota Majelis.Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa tanggal 17 April 2018** oleh Hakim

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman **34** dari Halaman **35**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim – Hakim Anggota Majelis tersebut dengan dibantu oleh **HASNANIAR, SH** sebagai Panitera pada Pengadilan Negeri Bengkulu dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan dihadiri oleh Kuasa Tergugat .

HAKIM – HAKIM ANGGOTA

dto
1.FITRIZAL YANTO, SH
dto
2.MARIA SORAYA M SITINJAK, SH

HAKIM KETUA

dto
DIRIS SINAMBELA, SH

PANITERA PENGGANTI

dto
HASNANIAR, SH

Rincian Biaya :

- Pendaftaran	Rp. 30.000.-
- Biaya ATK	Rp. 50.000.-
- Relas Penggilan	Rp.330.000.-
- Pemeriksaan Setempat	Rp.925.000.-
- Redaksi	Rp. 5.000.-
- Materai	Rp. 6.000.-
Jumlah	Rp.1.346.000.-(satu juta tiga ratus empat puluh enam ribu rupiah) ;

Putusan Nomor : 44/Pdt.G/2017/PN Bgl
Halaman 35 dari Halaman 35