



P U T U S A N

Nomor 18/Pdt.G/2016/PN.Rgt.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Rengat yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

TIURMA SITUMORANG, S.Pd, perempuan, lahir di Pematang Terang, 15 Desember 1959, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Pendidikan SLTA, bertempat tinggal di Seresam Rt, 016, RW. 004, Dresa Seresam, Kecamatan Seberida, Kabuapten Indragiri Hulu, dalam hal ini dan untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Dalam perkara ini telah memberikan kuasa kepada **HERIYANTO, SH., YOSI ASTUTY, SH, SANDI BAWA, SH, M. ALPI SYAHRIN, SH., MH, AZZURI ALBAJURI, SH., LILIS NURMALASARI, S. SY dan PRIMA PUTRA ARDIANSYAH, SH.** MH Advokat yang berkantor pada Law Office "HENRY RAHMAN & Partners", beralamat di Jalan Kutilang No. 13 Kampung Melayu Kec. Sukajadi Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 015/SKK/HR/X/2016, tertanggal 30 September 2016, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat pada tanggal 3 Oktober 2016 dibawah Nomor : 89/SK/X/2016/PN.Rgt;

L A W A N

1. **ABDUL MALUK** , tempat tgl. Lahir Belilas, 31 Desember 1970, jenis kelamin laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta No. KTP: 1402063112700024,

Hal 1 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alamat : Simpang IV Belilas RT, 020 RW. 005, Desa Pangkalan Kasai,
Kecamatan Seberida, Kabupaten Indragiri Hulu, selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT;

Dalam perkara ini telah memberikan kuasa kepada MUHAMMAD SUTRISNO, SH. dan FAHERMAL, SH. Advokat dari Kantor Hukum "MUHAMMAD SUTRISBO, SH & Rekan " beralamat di Jl. Pangeran Hidayat No. 80E Kel. Kota Baru Kec. Pekanbaru Kota, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 9 September 2016, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat pada tanggal 13 September 2016 dibawah Nomor : 82/SK/IX/2016/PN.Rgt

2. **KEPALA KANTOR KELURAHAN PANGKALAN KASAI**, berkantor di
Jl. Lintas Timur Belilas, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I;**

3. **KEPALA KANTOR PERTAHANAN NASIONAL INDRAGIRI HULU**,
beralamat Jalan Indragiri No. Pematang Reba – rengat Barat – Indragiri
Hulu, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II;**

Dalam hal ini telah memberikan kuasanya kepada SUKIMAN dan AZWARUDIN, SH., Sub Seksi dan Staf Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kab. Inhu berdasarkan Surat Kuasa No. 1309/14-14.02/XII/2016 tertanggal Desember 2016, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat pada tanggal 14 Desember 2016 dibawah Nomor : 124/SK/XII/2016/PN.Rgt dan Surat Kuasa No. 854/14-14.02/VIII/2016 tertanggal 31 Agustus 2016, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat pada tanggal 6 Oktober 2016 dibawah Nomor : 81/SK/XI/2016/PN.Rgt

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Telah mendengar kedua belah pihak;

Hal 2 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah meneliti surat-surat bukti;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Agustus 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat pada tanggal 22 Agustus 2016 dalam Register Nomor 18/Pdt.G/2016/ PN Rgt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik bidang tanah seluas \pm 990 (Sembilan Ratus Sembilan Puluh) Meter beserta bangunan diatasnya yang terletak di RT. 020 RW. 005, yang di ganti rugi oleh Penggugat dari Tergugat seharga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta) berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian yang dibuat ditandatangani saksi saksi dihadapan Lurah Pangkalan Kasai pada tanggal 22 Juni 2015, dengan batas batas sebagai berikut :

Utara	Berbatasan	Sisap	60 Meter
Selatan	Berbatasan	Abdul Malik	60 Meter
Timur	Berbatasan	Jalan Lintas Timur	16, 50 Meter
Barat	Berbatasan	Abdul Maluk	16,50 Meter

2. Bahwa sebelum terjadi peralihan hak dengan ganti rugi keseluruhan bidang tanah milik Tergugat adalah seluas \pm 1.705 (Seribu Tuju Ratus Lima) Meter, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4663 atas nama Abdul Maluk/Tergugat yang di keluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu pada tanggal 07 Desember 2006 atas nama Abdul Maluk/Tergugat.
3. Bahwa setelah terjadi peralihan hak dengan ganti rugi antara Penggugat dengan Tergugat, maka luas bidang tanah milik Tergugat berkurang menjadi seluas \pm 715 (tuju ratus lima belas) Meter.
4. Bahwa Penggugat selalu mengingatkan Tergugat untuk melakukan Pemecahan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4663 atas nama Abdul Maluk/Tergugat. Tetapi Tergugat justru menawarkan sisa tanah bagian

Hal 3 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



belakang (bagian barat) kepada Penggugat untuk diganti rugi atau dibeli secara keseluruhan agar sertifikat milik Tergugat langsung dimutasikan (balik nama) keatas nama Penggugat.

5. Bahwa terjadinya permasalahan diatas tanah aquo antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 14 Maret 2016 antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan kesepakatan jual beli atas sisa tanah milik Tergugat dibagian belakang (bagian barat) kepada Penggugat seluas± 848 M2 (L. 32 Meter x P. 26.5 Meter), sebesar Rp. 146.000.000,- (Seratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah), dengan batas batas sebagai berikut :

Utara	Berbatasan	Jalan Gang	32 Meter
Selatan	Berbatasan	Abdul Malik	32 Meter
Timur	Berbatasan	Sisap / Tiurma Situmorang	26,5 Meter
Barat	Berbatasan	Artono	26,5 Meter

6. Bahwa selanjutnya Penggugat telah melakukan pembayaran secara lunas kepada Tergugat atas sisa tanah bagian belakang (bagian barat) seluas± 848 M2, sesuai dengan kwitansi pembayaran pertama sebesar Rp. 126.000.000,- (Seratus Dua Puluh Enam Juta Rupiah) sesuai dengan kwitansi tanggal 14 Maret 2016, dan pembayaran kedua pelunasan sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) sesuai dengan kwitansi tanggal 3 April 2016.
7. Bahwa Penggugat melakukan ganti rugi atas sisah bidang tanah kepada Tergugat berdasarkan surat pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat saksi sepadan, saksi dari keluarga (istri dan anak) Tergugat dihadapan Lurah Pangkalan Kasai pada tanggal 3 April 2016.
8. Bahwa keinginan Penggugat untuk membeli dan memiliki tanah Tergugat, karena melihat dan meneliti surat-surat tanah yang menjadi dasar hak Tergugatmasih tercatat dan sah sebagai pemilik dan belum pernah terdapat pencatatan jual beli atau peralihan kepada pihak lain;

Hal 4 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



9. Bahwa Penggugat pernah mengundang pegawai Kantor Pertanahan Indragiri Hulu untuk melakukan pengukuran diatas tanah tersebut, tetapi Tergugat tidak terima dan melakukan pengusiran terhadap Pegawai Kantor Pertanahan Kab. Indragiri Hulu, serta mengancam, dan mengintimidasi Penggugat.
10. Bahwa agar tidak terjadi konflik berkepanjangan diatas tanah a quo antara Penggugat dengan Tergugat, maka atas hal itu Penggugat telah melaporkan peristiwa ini ke Polsek Resort Indragiri Hulu sector Seberida sesuai dengan Surat tanda Penerimaan Laporan No Pol:STPL/67/VIII/2016/Polsek Sebrida pada tanggal 3 Agustus 2016;
11. Bahwa akibat dari tindakan Tergugat, Penggugat merasa sangat dirugikan secara materil yaitu karena terancam kehilangan hak atas tanah miliknya dan berakibat tidak dapat menikmati dan memanfaatkan tanahnya, dengan demikian secara immaterial yaitu Penggugat telah mengalami depresi dan dalam tekanan mental sehingga sering sakit-sakitan bahkan sampai saat ini terus dalam perawatan medis;
12. Bahwa kerugian yang dialami Penggugat berupa materil dan immaterial tersebut akan penggugat uraikan sebagai berikut :

A. Kerugian Materil :

- Terancam kehilangan hak atas tanah seluas \pm 848 M2 (L.32 meter x P. 26.5 Meter), sebesar Rp. 146.000.000,- (seratus empat puluh enam juta rupiah);
- Kehilangan hak atas kenikmatan dan pemanfaatan tanah beserta bangunan seluas \pm 848 M2 (L.32 meter x P. 26.5 Meter), sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Kerugian Materil :

= Rp. 246.000.000,- (dua ratus empat puluh enam juta rupiah)

B. Kerugian Immaterial :

Hal 5 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



Bahwa Penggugat harus mengalami kerugian immaterial karena selama ini penggugat telah mengalami depresi dan dalam tekanan mental sehingga sering sakit-sakitan bahkan sampai saat ini terus dalam perawatan medis, dimana kerugian immaterial tidak dapat dinilai secara material akan tetapi sebagai indikator untuk menilai kerugian immaterial dari Penggugat, maka kerugian tersebut dinilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Sehingga total kerugian yang dialami Penggugat Material dan Immaterial (A+B) adalah sebesar Rp. 1.246.000.000,- (satu milyar dua ratus empat puluh enam juta rupiah)

13. Bahwa tidak adanya niat baik dan keinginan dari tergugat untuk menyerahkan tanah aquo kepada Penggugat, maka untuk melindungi hak-hak penggugat dan didasarkan azas Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik untuk itu hak-haknya haruslah dilindungi;
14. Bahwa disebabkan adanya kekhawatiran dari Penggugat terhadap objek sengketa yang selama dalam pemeriksaan ini berlangsung, oleh tergugat akan melakukan tindakan –tindakan lain yang berupaya akan melakukan tindakan pengalihan atau pelepasan hak kepada pihak ketiga lain maupun perubahan – perubahan surat-surat dan tindakan administrasi lainnya keatas nama pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Ketua pengadilan Negeri Rengat untuk menetapkan atas objek perkara berada dan dapat dilakukan sita jaminan (conservatoir beslag) yaitu atas tanah seluas ± 848 M2 (L.32 meter x P. 26.5 Meter) terletak di RT. 020 RW. 005 Kelurahan Pangkalan Kasai dengan batas batas sebagai berikut :

Utara	Berbatasan Jalan Gang	32 Meter
Selatan	Berbatasan Abdul Malik	32 Meter
Timur	Berbatasan Sisap / Tiurma Situmorang	26,5 Meter
Barat	Berbatasan Artono	26,5 Meter

Hal 6 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



15. Bahwa untuk menjadikan gugatan Penggugat berkekuatan dan tidak menjadi sia-sia (ilusionir), maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar berkenan memutus perkara agar Tergugat membayar uang paksa (***dwangsom***) kepada Penggugat sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari, apabila dikemudian Tergugat lalai dalam menjalankan isi putusan perkara ini;
16. Bahwa PENGGUGAT juga memohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Rengat berkenan untuk memutus perkara ini agar dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada ***Verzet***, Banding maupun Kasasi (***Uitvoerbaar bij Voorraad***);

Berdasarkan uraian dalil-dalil di atas, maka PENGGUGAT memohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Rengat berkenan untuk memeriksa dan memutus, sebagai berikut:

- ✓ Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk keseluruhannya;
- ✓ Menyatakan PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik dan hak-haknya haruslah dilindungi Undang-Undang.
- ✓ Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 4663 atas nama Abdul Maluk sesuai Kwitansi Pembayaran yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 14 Maret 2016 dan kwitansi pembayaran pelunasan sesuai kwitansi tanggal 3 April 2016;
- ✓ Memutuskan PENGGUGAT adalah sebagai pemilik yang sah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 4663 atas nama Abdul Maluk berdasarkan surat pernyataan yang ditanda tangani oleh tergugat dihadapan Lurah Pangkalan kasai pada tanggal 14 Maret 2016, dan Surat Pernyataan Tergugat pada tanggal 3 April 2016;

Hal 7 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT II agar melaksanakan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 4663 atas nama Abdul Maluk Tergugat kepada Tiurma Situmorang / Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
- ✓ Menyatakan agart TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tunduk dan melaksanakan putusan ini;
- ✓ Menyatakan tindakan TERGUGAT tidak menyerahkan hak secara sukarela kepada PENGGUGAT merupakan tindakan perbuatan melawan hukum (**Onrechtmatigedaad**);
- ✓ Menetapkan agar objek perkara diletakkan berada dalam sita jaminan (**Conservatoir Beslag**) selama dalam perkara yaitu: tanah tanah seluas \pm 848 M2 (L.32 meter x P. 26.5 Meter) terletak di RT. 020 RW. 005 Kelurahan Pangkalan Kasai dengan batas batas sebagai berikut :

Utara	Berbatasan Jalan Gang	32 Meter
Selatan	Berbatasan Abdul Malik	32 Meter
Timur	Berbatasan Sisap / Tiurma Situmorang	26,5 Meter
Barat	Berbatasan Artono	26,5 Meter

- ✓ Memutuskan perkara agar TERGUGAT membayar uang paksa (**dwangsom**) kepada PENGGUGAT sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari, apabila dikemudian PARA TERGUGAT lalai dalam menjalankan isi putusan perkara ini.
- ✓ Memutuskan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *Verzet*, banding maupun kasasi (**Uitvoerbaar bij Voorraad**).
- ✓ Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada TERGUGAT.

Atau:

Hal 8 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



“Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rengat melalui Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*)”.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat dan Kuasa Tergugat telah datang menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan PERMA No.1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka sebelum pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan, maka Majelis yang memeriksa perkara ini terlebih dahulu mengusahakan upaya perdamaian kepada para pihak melalui proses mediasi dengan Hakim Mediator PETRA JEANNY SIAHAAN, SH.MH, namun upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan terhadap perkara inipun dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan oleh Kuasa Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat melalui Kuasa Hukumnya memberikan eksepsi, jawaban dan gugatan rekonsensi yang dibacakan dimuka persidangan tanggal 19 Oktober 2016, pada pokoknya sebagai berikut :

A. Dalam Konvensi

Tentang Eksepsi

Bahwa gugatan Penggugat Kabur

1. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam posita gugatannya poin 1 s/d point 5 yang menyatakan Penggugat memiliki tanah sebelum terjadi peralihan hak dan ganti rugi yang Sertifikat Hak Miliknya atas nama Tergugat seluas 1.705 M² dan setelah ada ganti rugi dari Penggugat ke Tergugat pada tanggal 22 Juni 2015 seluas 990 M² maka luas tanah tersebut menjadi 715 M² dan kemudian setelah terjadi persoalan hukum diatas tanah tersebut antara penggugat dengan Tergugat telah

Hal 9 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan kesepakatan jual beli tanah milik Tergugat yang bagian belakang seluas 848 M² (dengan ukuran 32 x 26.6 M);

Bahwa dari uraian tersebut diatas terdapat kekaburan Gugatan Penggugat tertuatan tantang ukuran luas tanah, kalau memang itu benar terjadi jual beli / ganti rugi antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 22 Juni 2016 seluas 990 M² dan pada tanggal 14 Maret 2016 seluas 848 M², sehingga terdapat kelebihan luas tanah seukuran 133 M², padahal luas tanah tersebut keseluruhnya hanya seluas 1.705 M² Jadi mana yang benar berapa luas tanah Tergugat yang dibeli / diganti rugi oleh Penggugat kepada Tergugat yang sebenarnya tidak jelas dan terdapat kekaburan;

2. Bahwa selanjutnya gugatan Penggugat yang rancu dan tidak jelas apa yang diminta / dituntut didalam perkara ini. Apakah meminta pengembalian tanah yang telah dibeli atau diganti rugi dari Tergugat atau meminta (menuntut) agar Tergugat segera untuk memproses balik nama dengan memecahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4663 An. Tergugat kepada Penggugat melalui Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Indragiri Hulu;
3. Bahwa kemudian selanjutnya juga didalam posita Gugatan Penggugat point 5 menerangkan bahwasanya batas tanah yang Penggugat beli berdasarkan kesepakatan tertanggal 14 Maret 2016 yang berada disebelahnya Timur tertulis Sisap / Tiurma Situmorang ukuran 26,5 M, disini timbul keanehan dan kejangggalan kenapa ada nama Penggugat Tiurma Situmorang atas sepadan tanah, sementara didalam SHM Nomor 4663 atas nama Tergugat tersebut belumlah dilakukan pemecahan oleh Penggugat ke BPN Kabupaten Indragiri Hulu. Bahwa kalau ada ganti rugi / jual beli atas tanah yang suratnya sudah bersertifikat dari Penggugat ke Tergugat, maka terlebih dahulu yang

Hal 10 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt

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)



harus dibuat adalah Akta jual Belinya dihadapan notaries, sementara dalam perkara ini tidak ada dibuat akta jual beli tanah tersebut, yang mana Akta Jual Beli tanah tersebut, yang mana Akta Jual Beli tersebut akan digunakan untuk proses pemecahan sertifikatnya ke Kantor pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu, bukan surat ganti rugi atau surat pernyataan yang dibuatnya sebagaimana yang tertera dalam dalil gugatan Penggugat;

4. Bahwa seterusnya Gugatan Penggugat kabur karena tidak adanya kesingkronan antara Posita dengan Petitum gugatan, dimana Posita Gugatan penggugat didalilkan Penggugat ada memiliki sebidang tanah seluas 990 M² berdasarkan surat ganti kerugian pada tanggal 22 Juni 2015 dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut :

- Sebalah utara berbatasan dengan Sisap 60 m
- Sebelah selatan berbatasan dengan Abdul Maluk 60 m
- Sebalah Timur berbatasan dengan jalan Lintas Timur 16,5 m
- Sebelah barat berbatasan dengan Abdul Maluk 16,5 m

Akan tetapi didalam Petitum Gugatan Penggugat tidak ada dijelaskan atau didalilkan Penggugat memiliki luas tanah seluas 990 M² dan hanya memdalilkan menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat seusia kwitansi pembayaran tertanggal 14 Maret 2016 dan tanggl 3 April 2016 dan itupun berukuran 32 x 26.5 m (848 m²)

Sehingga dari uraian kami tersebut diatas, dalil gugatan Penggugat adalah kabur dan oleh sebab itu mohon gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap diulangi lagi da menjadi satu kesatuan pokok perkara ini, dan selanjutnya Tergugat

Hal 11 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tegas membantah dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya sepanjang tidak merugikan Tergugat;

2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo adalah tidak beralasan hukum, karena telah melanggar ketentuan hukum yang menjadi syarat-syarat formal suatu gugatan yaitu terhadap apa-apa yang dituntut harus jelas objeknya, apakah menuntut hak atas jual beli tanah, atau tuntutan agar Tergugat melakukan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 4463 an. Tergugat, karena tuntutan tersebut tidak bias digabung-gabung dalam satu gugatan;

3. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada point 1 yang menyatakan Penggugat adalah pemilik bidang tanah seluas 990 m beserta bangunan yang ada diatasnya yang diganti rugi Penggugat kepada tergugat seharga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 22 juni 2015;

Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar sama sekali, karena Tergugat tidak pernah melakukan transaksi Jual Beli atau Ganti Rugi dengan Penggugat atas tanah dengan ukuran 60 x 16.50 m milik Tergugat yang terletak di RT. 020 RW. 05 Kelurahan Pnagkalan Kasai dimaksud seharga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 22 Juni 2015, sehingga dalil Penggugat point 1 tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan;

4. bahwa benar kepemilikan Tergugat atas tanah dahulunya seluas 1.705 M² sesuai dengan bukti kepemilikan Tergugat yakni berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4663 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu pada tanggal 7 Desember 2006;

5. Bahwa terhadap dalil Penggugat point 3 haruslah ditolak, karena dalil Penggugat yang menyatakan setelah terjadi peralihan hak dengan Ganti

Hal 12 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt

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

Rugi antara Penggugat dengan Tergugat maka luas tanah milik Tergugat berkurang menjadi 715, hal mana telah Tergugat bantah sebagaimana pada point 1 diatas sekali lagi Tergugat tegaskan, dimana Tergugat tidak pernah melakukan jual beli / ganti rugi dengan Penggugat seukuran 60 x 16.50 m seharga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 22 Juni 2015, akan tetapi pernah melakukan transaksi jual beli secara lisan dengan Penggugat untuk tanah bagian depan yaitu :

- a. Ukuran 5 x 50 m seharga Rp. 118.000.000,-
- b. Ukuran 1 x 50 seharga Rp. 20.000.000,-
- c. Ukuran 6 x 60 seharga Rp. 10.000.000,-

Sehingga total keseluruhan luas 360 M² dan uang sebesar Rp. 148.000.000,- (seratus empat puluh delapan juta rupiah) dan disaat yang sama Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4663 yang asli kepada Penggugat untuk dilakukan pemecahan kepada Kantor BPN Indragiri Hulu atas permintaan Penggugat sendiri;

6. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan selalu mengingatkan tergugat untuk melakukan pemecahan Sertifikat Hal Milik (SHM) Nomor 4663 an. Tergugat Abdul Maluk adalah dalil yang tidak benar sama sekali, dan terhadap tentang dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat menawarkan sisa tanah bagian belakang (bagian barat) kepada Penggugat untuk diganti rugi atau dibeli secara keseluruhan agar sertifikat milik tergugat langsung dimutasikan (balik nama) keatas nama Penggugat adalah dalil yang juga tidak benar sama sekali, dimana yang benar adalah tergugat melakukan peminjaman uang kepada Penggugat dengan angsuran sebanyak 5x (lima kali). Olah karena pinjaman tersebut dengan jumlah sebesar Rp. 146.000.000,- (seratus empat puluh enam juta rupiah) dimaksud tidak terbayar oleh Tergugat, maka

Hal 13 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt

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

Penggugat menyuruh Tergugat untuk membayarnya dengan tanah seolah-olah ada ganti rugi atas tanah milik Tergugat dimaksud ukuran 32 x 26.5 m (848 m²) dengan membuat surat pernyataan tertanggal 14 Maret 2016 dan bukannya ganti rugi atau jual beli sedangkan SHM nomor 4663 an. Tergugat hingga saat ini masih berada pada Penggugat, dan belum juag dipecah oleh Penggugat, padahal Penggugat sudah berjanji akan melakukan pengurusan pemecahan surat atas tanah yang dimaksud ke BPN Indragiri Hulu, namun hingga saat ini tidak ada realisasinya, maka dengan terpaksa untuk meminta kembali SHM Nomor 4663 an. Tergugat yang berada pada Penggugat, Tergugat membuat laporan pada pihak Kepolisian Resort Rengat pada tanggal 25 Agustus 2016 dengan bukti pelaporan Nomor : STTL/91/VIII/2016/Riau/Res Inhu;

7. Bahwa terhadap point 7 dalil gugatan penggugat juga harus ditolak karena Tergugat tidak pernah membuat atau melakukan ganti rugi / jual beli atas sisa bidang tanah kepada penggugat berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 14 Maret 2016 dan tanggal 3 April 2016, akan tetapi Tergugat hanya pernah membuat surat pernyataan 1x (satu kali) saja pada tanggal 14 Maret 2016 dan tidak pernah membuat Surat Pernyataan tertanggal 3 April 2016 dimana pernyataan tersebut bukanlah surat jual beli / ganti rugi atas tanah milik Tergugat dimaksud, akan tetapi hanya pernyataan biasa yang menyatakan bahwa Tergugat ada memiliki tanah yang terletak di RT.20 RW. 05 kelurahan Pangkalan Kasai Kecamatan Siberida kabupaten Indragiri Hulu dan digunakan untuk lahan perumahan serta tidak pernah ada gugatan dai siapapun yang dibuat pada tanggal 14 Maret 2016;
8. Bahwa terhadap dalil Penggugat point 9 nya haruslah ditolak, karena yang benar adalah penggugatlah yang telah bersikap demikian yang

Hal 14 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt

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

telah melakukan pengusiran terhadap Pegawai BPN dan bukannya
Tergugat;

9. Bahwa tidak benar Penggugat yang telah mengalami kerugian, justru
tergugatlah yang telah banyak mengalami kerugian baik materiil dan
moril;

10. Bahwa terhadap point 13,14,15,16,17 dalil Gugatan penggugat tidak
perlu Tergugatanggapi karena tidak berdasarkan hukum, dikarenakan
tergugat tidaklah melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang
dituduhkan Penggugat dan oleh sebab itu dalil Gugatan Penggugat
tersebut mohon ditolak dan dikesampingkan.

B. DALAM REKONVENSİ

- Bahwa apa yang telah diuraikan dalam konpensi dianggap diulangi
lagi dan menjadi alasan dalam dalil-dalil Gugatan Rekonpensi
dibawah ini.
- Bahwa Tergugat (Abdul Maluk) memiliki sebidang tanah seluas 1.705
m² berdasarkan Sertifikat Hak milik Nomor 4663 yang dikeluarkan
oleh Kantor BPN Kabupaten Indragiri Hulu pada tanggal; 7 Desember
2006 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatas dengan Sisap / gang
 - Sebelah selatan berbatas dengan Abdul Maluk
 - Sebelah barat berbatas dengan Artono
 - Sebelah timur berbatas dengan Jalan lintas timur
- Bahwa oleh sebab itu kepemilikan Tergugat atas tanah yang
dimaksud berdasarkan SHM Nomor 4663 adalah sah dan berharga
menurut hukum.
- Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpendi / Penggugat konpensi yang
telah mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonpensi / tergugat
Konpensi didalam perkara ini ke Pengadilan Negeri Rengat adalah

Hal 15 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt

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)



Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi.

- Bahwa adapun kerugian akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat Rekonpensi / Penggugat dalam konpensi tersebut adalah :

A. Kerugian Moril

Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat Rekonpensi jelas Penggugat Rekonpensi merasa malu dimata keluarga, teman dan masyarakat. Untuk itu perlu dipulihkan kembali, jika dinilai dengan uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

B. Kerugian Materil

- Bahwa adanya perbuatan dari Tergugat Rekonpensi dimaksud, Penggugat merasa rugi telah banyak kehilangan waktu, tenaga, pikiran serta uang sebagai jasa pengacara yang jika dinilai dengan uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
- Bahwa kerugian Moril dan Materil diatas haruslah dibayar oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi secara seketika dan sekaligus.
- Bahwa untuk mejamin Gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi ini cukup adil apabila diletakaan Sita Jaminan atas harta bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi.
- Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi adalah subjek hukum yang beritikad jahat maka sangat tepat apabila Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsoom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya terhitung sejak putusan ini telah incracht samai eksekusi dilaksanakan.

Hal 16 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



- Bahwa Tergugat Rekonpensi adalah penyebab terjadinya perkara ini, maka wajar Tergugat Rekonpensi dihukum untuyk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas, cukup beralasan hukum Bapak Ketua beserta Anggota Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi ini sekaligus Penggugat Rekonpensi mohon putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. Dalam Konpensi

Tentang Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

II. Dalam Rekonpensi

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari penggugat Rekonpensi seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi sah memiliki sebidang tanah seluas 1.705 m².
3. Menyatakan kepemilikan Penggugat Rekonpensi berupa SHM Nomor 4663 adalah sah dan berharga menurut hukum.
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi adalah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi berupa :
 - Kerugian Moril sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
 - Kerugian Materil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
6. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga menurut hukum.



7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perharinya terhitung sejak putusan ini *incracht* (mempunyai kekuatan hukum tetap).
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II melalui Kuasanya memberikan jawaban tertulis tertanggal 24 Oktober 2016, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*).

Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur Libel*) mengenai peralihan hak dengan tanah perkara, hal ini tertuang dalam dalil gugatan yaitu :

Bahwa dalam dalil Gugatan Penggugat angka I, bahwa Penggugat adalah pemilik bidang tanah seluas \pm 990 (Sembilan Ratus Sembilan Puluh) Meter beserta bangunan di atasnya yang terletak di RT. 020 RW. 005, yang di ganti rugi oleh Penggugat dari Tergugat seharga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta) berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian yang dibuat ditandatangani saksi saksi dihadapan Lurah Pangkalan Kasai pada tanggal 22 Juni 2015, dengan batas batas sebagai berikut :

Utara	Berbatasan Sisap	60 Meter
Selatan	Berbatasan Abdul Malik	60 Meter
Timur	Berbatasan Jalan Lintas Timur	16, 50 Meter
Barat	Berbatasan Abdul Maluk	16,50 Meter

Bahwa dalam gugatan penggugat angka I tersebut seharusnya Penggugat menandatangani Akta Jual Beli yang ditanda tangani oleh Pejabat Pembuat Anka Tanah (PPAT/NOTARIS) setelah membayar

Hal 18 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban pajak penjual, Pajak pembeli serta dokumen pendukung yang diperlukan dan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan peraturan pemerintah nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor : 3 Tahun 1997. Maka Kantor PErtanahan akan melakukan pencatatan didalam buku tanah / warkah, akan tetapi Pihak Kelurahan Pangkalan Kasai tidak mempunyai wewenang untuk mengeluarkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR), seharusnya Pihak Notaris ?PPAT lah yang berwenang mengeluarkan Akte Jual Beli (AJB). Undang-undang Jabatan Notaris Nomor : 30 Tahun 2004 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Peraturan Pemerintah Nomor ; 37 Tahun 1998;

Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwasanya gugatan Penggugat *Obscuur Libel* sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat tidak mendasar.

Bahwa gugatan Penggugat a quo tidak mendasar, bahwa Penggugat pernah mengundang Pegawai Kantor Pertanahan Nasional Indonesia untuk melakukan pengukuran diatas tanah tersebut, tetapi Penggugat tidak terima dan melakukan pengusiran terhadap Pegawai Kantor Pertanahan Nasional Indragiri Hulu serta mengancam dan mengintimidasi Penggugat;

Turut Tergugat menyangkal menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dengan tegas karena Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan/didatarkan secara resmi ke Kantor Pertanahan untuk melakukan pengukuran bidang tanah status aquo yang disengketakan oleh Penggugat, seharusnya Tergugat yang mengajukan pengukuran untuk melakukan pemisahan bidang tanah yang disengketakan. Secara hukum

Hal 19 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt

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)



yang mempunyai tanah tersebut ABDUL MALUK Nomor : 4663/Pangkalan Kasai/2006. Tanggal 7 Desember 2006 Surat ukur Nomor : 157/Pangkalan Kasai/2006 tanggal 7 Desember 2006 \pm 1.705 M² karena belum ada pencatatan, peralihan hak, Pemisahan suatu bidang yang dicatat dalam warkah (buku tanah) perbuatan melawan hukum atas tanah status a quo yang disengketakan;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak lengkap dan tidak mendasar, sengatlah beralasan hukum penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Turut tergugat II menolak dan menolak dan membantah dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya dalam gugatan a quo, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa apa yang diuraikan dan disampaikan pada bagian dalam jawaban tersebut diatas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang termasuk dan tidak terpisahkan dari bagian dalam pokok perkara a quo;
3. Bahwa benar Turut Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak untuk Nomor : 4663/Pangkalan Kasai/2006. Tanggal 7 Desember 2006 Surat ukur Nomor : 157/Pangkalan Kasai/2006 tanggal 7 Desember 2006 \pm 1.705 M² Tercatat atas nama ABDUL MALUK belum pernah terjadi Peralihan Hak, Pemisahan bidang di dalam pencatatan buku tanah (warkah);
4. Bahwa Turut Tergugat II secara tegas menolak posita gugatan penggugat yang pada intinya Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dari mana Penggugat menilai Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum sedangkan Turut Tergugat II belum pernah melakukan perbuatan / pencatatan didalam buku tanah (warkah) / Setipikat ataupun pencatatan balik nama, pemisahan suatu bidang;
5. Bahwa oleh Turut Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawna hukum, oleh karenanya, permohonan sita jaminan dan

Hal 20 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar biaya perkara yang timbul yang dinyatakan dalam dalil gugatan;

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang Turut Tergugat II kemukakan diatas bahwa Turut Tergugat II dalam menerbitkan Hak Milik tanah terperkara secara prosedur formal dan materil adalah tidak mengandung cacat hukum dan telah dikeluarkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku undang-undang nomor : 5 tahun 1960 tentang peraturan pokok agrarian Pasal 23. Peraturan pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, peraturan Agraria / Kepala BPN Nomor : 3 tahun 1997;

Oleh karena itu mohon kiranya Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rengat untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan Sertipikat Hak untuk Nomor : 4663/Pangkalan Kasai/2006. Tanggal 7 Desember 2006 Surat ukur Nomor : 157/Pangkalan Kasai/2006 tanggal 7 Desember 2006 ± 1.705 M² Tercatat atas nama ABDUL MALUK adalah sah dengan segala akibat hukumnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Ketua / Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas eksepsi, jawaban dan gugatan rekonsensi Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan replik tertanggal 8 Nopember 2016 dan atas replik Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat II masing-

Hal 21 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt

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

masing telah mengajukan duplik tertanggal 14 Nopember 2016 dan tertanggal 21 Nopember 2016 dan untuk selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu :

1. Foto copy Sertifikat Hak milik nomor 4663 atas nama Abdul Maluk tanggal 07 Desember 2006, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-1** ;
2. Foto copy surat tanda penerimaan laporan Kepolisian Sektor Siberida tanggal 18 Nopember 2016, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-2** ;
3. Foto copy surat pernyataan atas nama Abdul Maluk tanggal 14 Maret 2016, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-3** ;
4. Foto copy surat pernyataan atas nama Abdul Maluk tanggal 3 April 2016, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-4** ;
5. Foto copy Kwitansi Pembayaran sebidang Tanah dan Tiaurma Situmorang diberika kepada Abdul Maluk tanggal 17 Februari 2016, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-5** ;
6. Foto copy Kwitansi Pembayaran sebidang Tanah dan Tiaurma Situmorang diberika kepada Abdul Maluk tanggal 14 Maret 2016, sesuai dengan aslinya, selanjutnya disebut diberi tanda **P-6** ;
7. Foto copy Surat Keterangan Ganti Kerugian tanggal 22 Juni 2015, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-7** ;
8. Foto copy Kwitansi Pembayaran sebidang Tanah dan Tiaurma Situmorang diberika kepada Abdul Maluk tanggal 24 Juni 2015, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-8** ;
9. Foto copy Surat Perjanjian antara Abdul Maluk dan Tiumra Situmorang dalam bentuk Kwitansi tanggal 24 Juni 2015, sesuai dnegan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-9** ;

Hal 22 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Foto copy dari foto copy surat Pernyataan Pemecahan Tanah oleh Tiaurma Situmoroang tanggal 3 Juli 2014, selanjutnya diberi tanda **P-10**;

11. Foto copy Surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahunan ditujukahn kepada Abdul Maluk tanggal 2 Maret 2015, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-11**;

12. Foto copy bukti pembayaran Pajak Byumi dan Bangunan Abdul Maluk yang dibayarkan oleh Tiumra Sitomorang tanggal 23 Juni 2015, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-12**;

13. Foto copy bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Abdul Maluk yang dibayarkan oleh Tiumra Sitomorang tanggal 23 Juni 2015, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-13**;

Bukti-bukti surat mana telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, sehingga berlaku sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain Bukti Surat, Kuasa Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah dan didengar keterangannya dimuka Persidangan, yaitu:

1. **EFFENDIB**, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya :

- ✓ Bahwa antara Penggugat dan Tergugat terjadi masalah pembayaran uang yang dilakukan Penggugat Tiumra Situmorang kepada pihak Tergugat Abdul Maluk;
- ✓ Bahwa Saksi mengetahui permasalahan tersebut karena Saksi ikut mengantarkan Penggugat kerumah Tergugat dan diwaktu itu Penggugat bilang ke Saksi;
- ✓ Bahwa menurut keterangan Penggugat uang tersebut adalah uang pembelian tanah Tergugat
- ✓ Bahwa Saksi tidak tahu pasti mengenai jumlah uang yang diantar Penggugat kepada Tergugat;

Hal 23 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt

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

- ✓ Bahwa sebenarnya urusan Saksi tidak ada akan tetapi Penggugat membawa Saksi hanya sebagai teman dan juga uang tersebut diambil dari rumah Saksi kemudian Saksi dan Penggugat pergi kerumah Tergugat;
- ✓ Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah uang tersebut sampai ketangan Tergugat karena Saksi hanya menunggu didepan rumah dan tidak masuk kerumah
- ✓ Bahwa pada saat itu Penggugat tidak ada mengatakan apakah itu uang pembelian tanah atau uang apa dan Saksi juga tidak menanyakan kepada Penggugat
- ✓ Bahwa Saksi ikut bersama Penggugat kerumah Tergugat untuk mengantarkan uang ada sebanyak 4 (empat) kali
- ✓ Bahwa Saksi tidak ada melihat langsung Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat karena setiap pergi Saksi selalu menunggu diluar rumah diatas mobi
- ✓ Bahwa Penggugat ada mengatakan jika uang tersebut adalah uang mebayaran pembelian tanah yang dijual Tergugat dan tanah yang akan dibeli tersebut adalah tanah yang dia tunggu sekarang;
- ✓ Bahwa Saksi tidak mengetahui sehubungan dengan harga jual tanah itu, Penggugat hanya bilang bahwa uang tersebut adalah pembelian dari tanah tersebut;
- ✓ Bahwa selain Saksi ada Suami Penggugat yang ikut pergi kerumah Tergugat, dan mereka berdua masuk kerumah Tergugat;
- ✓ Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal surat menyurat tanah tersebut
- ✓ Bahwa seingat Saksi uang yang diberikan kepada Tergugat sudah berjumlah Rp. 660.000.000,- (enam ratus enam puluh juta rupiah);
- ✓ Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai luas dari tanah tersebut

Hal 24 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Bahwa selain rumah Tergugat juga ada beberapa bangunan lain diatas tanah tersebut;
- ✓ Bahwa Uang diambil dari rumah Saksi itu adalah uang hasil dari kebun Penggugat sendiri;
- ✓ Bahwa kapasitas Saksi sehubungan dengan uang yang diambil dari Saksi adalah dikarenakan Saksi selaku pengurus Kebun pihak Penggugat
- ✓ Bahwa jumlah uang yang diambil itu yakni pertama sejumlah Rp. 150.000. 000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) , kedua sejumlah Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ke tiga sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan ke empat sejumlah Rp. 146.000.000,- (seratus empat puluh enan juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi dari Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat II menyatakan akan menanggapinya didalam kesimpulan;

2. **SITI HADIJAH**, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya :

- ✓ Bahwa antara Penggugatdan Tergugat ada masalah tentang jual beli tanah;
- ✓ Bahwa Saksi mengetahui permasakahan tersebut setelah diberitahu oleh Penggugat;
- ✓ Bahwa Penggugat adalah teman dekat saya semenjak dari kecil sampai sekarang
- ✓ Bahwa Penggugat telah membeli tanah kepada Tergugat, namun tergugat tidak mengakuinya bahwa tanah tersebut sudah dijualnya;
- ✓ Bahwa setelah mengetahui hal tersebut Saksi ada menelpon Tergugat dan menanyakan hal tersebut kepada Tergugat, dan diwaktu telpon itu juga Tergugat mengakui bahwasanya Tergugat menjual tanahnya kepada Penggugat

Hal 25 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt

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

- ✓ Bahwa pada saat itu Saksi bilang kepada Tergugat “*kenapa bisa jadi begitu ?*”, *tanah sudah dijual kok tidak diakui*, dan akhirnya Tergugat menjawab marah dan berkata “ *urus aja sama Pengacara saya*” kemudian handphone dimatikan tergugat;
- ✓ Bahwa Saksi tinggal di Pekanbaru dan bukan di Belilass, akan tetapi Saksi dan Pengugat sering bertemu di Pekan Baru dan di Belilas
- ✓ Bahwa tanah yang dibeli Penggugat bertempat di pinggil jalan Belilan Siberida
- ✓ Bahwa Saksi tidak tahu pasti berapa luas tanah tersebut, akan tetapi Saksi pernah melihat sertifikat dari tanah tersebut;
- ✓ Bahwa Saksi melihat sertifikat tanah tersebut dari pihak Penggugat sendiri, karena sertifikat tersebut sudah berada ditangan Saksi;
- ✓ Bahwa Saksi tidak pernah membeli tanah disekitar pasar Belilas tersebut, akan tetapi Penggugat yang sering menawarkan tanah kepada Saksi di sekitar Pasar Belilas itu
- ✓ Bahwa penggugat menawari tanah kepada Saksi sekitar tahun 2014 – an, dan pihak Penggugat sudah sepakat dengan pihak Tergugat untuk mengukur tanah tersebut dengan pihak BPN Kab. Inhu;
- ✓ Bahwa Penggugat sudah pernah diundang untuk melakukan pengukuran, akan tetapi begitu pihak BPN datang kelokasi dilarang oleh pihak Tergugat, sehingga pengukuran tidak jadi dilakuka karena menurut Tergugat belum merasa menjual tanahnya tersebut secara keseluruhan, jadi untuk apa diukur;
- ✓ Bahwa Penggugat ada melaporkan pihak tergugat ke pihak Kepolisian karena sudah merasa tertipu oleh pihak Tergugat dan Saksi ikut diajak Penggugat ke kantor Polisi;

Hal 26 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt

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

- ✓ Bahwa memang ada Tergugat membuat laporan ke pihak Polisi, dan malah setahu Saksi pihak Tergugat yang duluan membuat laporan ke Kantor Polisi
- ✓ Bahwa tujuan Penggugat membeli tanah tersebut untuk usaha dan juga tempat tinggal (Ruko);
- ✓ Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut ada beberapa tahap, pertama dibagian depan, dan kemudian Tergugat datang lagi ke pihak Penggugat, dan kemudian yang menjadi masalah dibagian belakang
- ✓ Bahwa setelah terjadi masalah lalu pihak tergugat meminta waktu selama 3 (tiga) bulan untuk menyelesaikan;
- ✓ Bahwa masalah yang diselesaikan itu adalah masalah harga, karena menurut tergugat harga jual terlalu murah;
- ✓ Bahwa Sertifikat itu diserahkan Tergugat ketangan Penggugat sebelum terjadi masalah diantara mereka;
- ✓ Bahwa sertifikat itu sekarang dipegang oleh pihak Bank atas inisiatif Penggugat untuk diamankan saja;
- ✓ Bahwa Serrtifikat itu didapat dari pihak Tergugat dengan tujuan mau dipecah, akan tetapi begitu pihak BPN datang kelokaksi pihak tergugat tidak bersedia dan menyuruh orang BPN pergi dari lokasi tanah tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi dari Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat II menyatakan akan menanggapinya didalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan yaitu sebagai berikut:

1. Foto copy dari foto copy (Asli sama pihak Penggugat) Sertifikat Hak Milik nomor 4663 atas nama Abdul Maluk tanggal 07 Desember 2016, selanjutnya diberi tanda T-1 ;

Hal 27 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt

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

2. Foto copy Surat Tanda Terima Sertifikat Hak Milik atas Nama Abdul Malik tanggal 03 Juli 2014, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-2 ;
3. Foto copy dari foto copy (Asli sama pihak Penggugat) Surat Somasi kepada sdri. Tiurma Situmorang tanggal 20 Agustus 2016, selanjutnya diberi tanda T-3 ;
4. Foto copy Surat tanda terima Laporan Kepolisian Resor Indragiri Hulu tanggal 25 Agustus 2016, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Foto copy Surat Panggilan Polsek Siberida An. Abadul Malik nomor : S.Pgl/24/VIII/2016/Reskrim tanggal 12 Agustus 2016, selanjutnya diberi tanda **T.5** ;
6. Foto copy Surat Panggilan Polsek Siberida An. Nanik Naningsi nomor : S.Pgl/25/VIII/2016/Reskrim, tanggal 12 Agustus 2016 , selanjutnya diberi tanda **T.6**;

Bukti-bukti surat mana telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, sehingga berlaku sebagai alat bukti yang sah.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat dipersidangan yaitu sebagai berikut:

1. Foto copy dari foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 4663, serta Surat ukur nomor 157/Pangkalan Kasai /2006, tanggal 07 Desember 2006, selanjutnya diberi tanda **TT2-1**

Bukti surat mana telah diperiksa dihadapan persidangan namun tidak di *nazege/lan* sebagai mana mestinya;

Menimbang, bahwa selain Bukti Surat, Kuasa Tergugat mengajukan 2 (dua) orang saksi dan didengar keterangannya dimuka Persidangan, yaitu:

1. **SOLEHADIN**, tanpa disumpah menerangkan yang pada pokoknya :

Hal 28 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt

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

- ✓ Bahwa Tergugat adalah kakak Saksi sendiri dan Tergugat sendiri yang memberitahu perihal permasalahan tanah antara Tergugat dan Penggugat;
- ✓ Bahwa tergugat ada menjual tanah kepada Penggugat seluas 6 X 60 meter
- ✓ Bahwa Proses penjualan tanah itu dilakukan tergugat kepada Penggugat dengan proses bertahap, tahap pertama seluas 5 X 50 meter, tahap kedua seluas 1 X 50 meter dan tahap ketiga ditambah 10 meter lagi kebagian kebelakang sehingga seluruh tanah yang dibeli pihak Penggugat berjumlah 6 X 60 meter, bukan seluas 1705 meter;
- ✓ Bahwa luas tanah yang dimiliki oleh Tergugat seluruhnya sejumlah 1705 meter
- ✓ Bahwa surat-surat yang sejumlah 6 X 60 meter memang ada dan itu diakui oleh Tergugat;
- ✓ Bahwa mengenai uang yang diterima oleh Tergugat Saksi tidak mengetahui pasti jumlahnya, akan tetapi uang diterima dari penggugat itu semua bukanlah uang jual beli melainkan tergugat meminjam uang kepada Penggugat
- ✓ Bahwa Saksi juga tidak mengetahui pasti jumlah uang yang dipinjam tergugat kepada Penggugat, akan tetapi tergugat bilang sekitar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan kurang dari Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- ✓ Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal perjanjian pinjam meminjam antara penggugat dengan tergugat sehubungan dengan uang jumlah tersebut
- ✓ Bahwa sekarang tanah tersebut sertifikat itu berada ditangan Penggugat

Hal 29 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt

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)



- ✓ Bahwa sertifikat itu dipinjam Penggugat dengan tujuan akan dilakukan pemecahan sertifikat dari luas 1705 meter dikurangi dengan yang dibeli seluas 6 X 60 meter;
- ✓ Bahwa pemecahan sertifikat itu tidak jadi dilakukan karena pihak Tergugat marah-marah sewaktu pihak BPN datang untuk melakukan pengukuran tanah tersebut karena Penggugat sudah mengklaim bahwa seluruh tanah yang dimiliki Tergugat sudah dibeli pihak Penggugat, namun Tergugat hanya mengakui bahwa tanah itu dijual sejumlah / seluas 6 x 60 meter bukan seluas 1705 meter
- ✓ Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai kwitansi sehubungan dengan pemberian uang Penggugat kepada tergugat
- ✓ Bahwa Penggugat telah melaporkan Tergugat kepolisi, karena pihak tergugat menghalangi pihak petugas BPN melakukan Pengukuran tanah tersebut
- ✓ Bahwa surat menyurat jual beli memang saya ada melihatnya, akan tetapi tidak secara keseluruhannya tanah tergugat dijual kepada Penggugat, akan tetapi seluas 6 X 60 meter bukan 1705 mete
- ✓ Bahwa seingat Saksi, Tergugat meminjam uang kepada tergugat ± 4 kali pinjam dengan jumlah Rp. 200 jutaan keatas dan kurang dari Rp. 300 jutaan pastinya Saksi tidak ingat lagi;
- ✓ Bahwa tergugat meminjam uang kepada Penggugat setelah terjadi jual beli tanah seluas 6 X 60 meter;
- ✓ Bahwa sebelum terjadi jual beli memang ada Tergugat meminjam uang kepada Penggugat namun pinjaman itu sudah dibayar dengan ukuran tanah seluas 6 X 60 meter;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi dari Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapinya didalam kesimpulan;

2. RAHMANSYAH, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya :

Hal 30 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Bahwa antara Tergugat dengan penggugat ada permasalahan mengenai jual beli tanah;
- ✓ Bahwa Penggugat membeli tanah kepada tergugat pada sekitar tahun 2013;
- ✓ Bahwa tanah yang dibeli oleh pihak penggugat kepada tergugat seluas 5 X 50 meter dengan harga Rp. 118.000.000,- (seratus delapan belas juta rupiah)
- ✓ Bahwa Penggugat membeli tanah kepada tergugat ada sebanyak tiga kali beli yakni beli pertama seluas 5 X 50 meter, beli kedua 1 X 50 meter dan yang ketiga 10 X 6 meter dibagian belakang
- ✓ Bahwa Saksi tidak ada melihat mengenai surat-surat jual beli, akan tetapi setiap Pengugat datang kelokasi tanah/Rumah Tergugat, Saksi selalu melihatnya dikarenakan Saksi tinggal didekat tanah tergugat dengan menyewa rumah/pondok papan didepan rumahnya;
- ✓ Bahwa tempat tinggal Saksi tersebut bukan termasuk tanah yang dijual Tergugat kepada Penggugat, karena tempat tinggal Saksi dibelakang persis didepan kanan rumah Tergugat;
- ✓ Bahwa Saksi tidak tahu pasti berapa luas tanah yang dimiliki oleh tergugat tersebut;
- ✓ Bahwa Saksi tinggal dan mengontrak di tanah tergugat itu semenjak tahun 2010-an sampai dengan sekarang
- ✓ Bahwa Saksi tinggal dilokasi tanah tergugat berusaha sebagai jualan;
- ✓ Bahwa sejak Saksi tinggal dit tanah tergugat, Saksi selalu membayar kontrakan kepada tergugat;
- ✓ Bahwa setahu Saksi penggugat datang kerumah tergugat sudah tiga kali, dan menurut keterangan tergugat, penggugat datang meminta tambah luas tanah yang dibelinya mulai dari 5 x 50, yang kedua minta tambah 1 X 50 meter dan ketiga kalinya 10 X 6 dibagian belakang;

Hal 31 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt

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

- ✓ Bahwa Saksi tidak mengetahui dengan pasti berapa harga tanah yang dibeli penggugat tersebut;
 - ✓ Bahwa sertifikat tanah yang dimiliki Tergugat sudah berada sama penggugat
 - ✓ Bahwa menurut keterangan tergugat, sertifikat itu diserahkan kepada pihak Penggugat supaya tanah yang dibelinya dipecah dari sertifikat induk yakni milik Tergugat;
 - ✓ Bahwa sertifikat itu belum jadi dipecah, dikarenakan sewaktu pihak BPN Kab. Inhu datang untuk mengukurnya pihak Tergugat marah-marah karena Penggugat sewaktu melakukan pengukuran dengan pihak BPN mengklaim bahwa tanah yang dimiliki tergugat diukur seluruhnya oleh Penggugat;
 - ✓ Bahwa mengenai pinjam meminjam uang yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat, Saksi tidak mengetahuinya;
 - ✓ Bahwa Saksi tidak tahu pasti uang yang telah diterima oleh pihak Tergugat sehubungan dengan jual beli tanah itu, namun setelah Saksi mendengar cerita dari tergugat bahwa pembelian pertama ukuran 5 X 50 meter, sejumlah Rp. 118.000.000,- (seratus delapan belas juta rupiah, pembelian kedua ukuran 1 X 50 meter, sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan transaksi ke tiga ukuran 10 X 6 meter sejumlah Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dibagian belakang;
 - ✓ Bahwa diatas tanah yang disengketakan itu ada 2 unit rumah semi permanen dan Permanen yang dahulunya ditempati oleh Tergugat akan tetapi sekarang dalam keadaan kosong;
 - ✓ Bahwa Tergugat masih tinggal diatas tanahnya disebelah belakang ;
- Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi dari Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapinya didalam kesimpulan;*

Hal 32 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt

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

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara *in casu* dilakukan pemeriksaan setempat pada lokasi objek sengketa pada hari Rabu tanggal 3 Februari 2017, dengan hasil pemeriksaan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- ✓ Bahwa Batas-batas tanah menurut versi Penggugat :
 - Sebelah Timur berbatas dengan jalan lintas timur ;
 - Sebelah selatan berbatas dengan sdr Abdul Malik ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan sdr Abdul Malik (tergugat) ;
 - Sebelah Utara berbatas dengan sdr Sisap
- ✓ Bahwa ketika membeli tanah tersebut Penggugat ada melakukan pengukuran namun dilarang oleh Tergugat;
- ✓ Bahwa Tanah yang dibeli oleh pihak Penggugat adalah sebagai berikut :
 - Beli pertama seluas 5 X 50 meter seharga Rp. 118.000.000,- (seratus delapan belas juta rupiah) ;
 - Beli kedua seluas 1 X 50 meter seharga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ;
 - Beli ketiga seluas 10 X 6 meter seharga Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dibagian belakang;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Pihak Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan tertulis dimuka persidangan tanggal 13 Februari 2017, yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang telah berlangsung selama persidangan yang tersebut dalam berita acara persidangan, dan selanjutnya dianggap telah termuat sebagai bagian dari putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak mohon putusan ;

Hal 33 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersama-sama jawaban terhadap pokok perkara tertanggal 19 Oktober 2016, tergugat mengajukan eksepsi nya yang pada pokoknya adalah seba-gai berikut :

Bahwa gugatan Penggugat Kabur

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam posita gugatannya poin 1 s/d point 5 yang menyatakan Penggugat memiliki tanah sebelum terjadi peralihan hak dan ganti rugi yang Sertifikat Hak Miliknya atas nama Tergugat seluas 1.705 M² dan setelah ada ganti rugi dari Penggugat ke Tergugat pada tanggal 22 Juni 2015 seluas 990 M² maka luas tanah tersebut menjadi 715 M² dan kemudian setelah terjadi persoalan hukum diatas tanah tersebut antara penggugat dengan Tergugat telah melakukan kesepakatan jual beli tanah milik Tergugat yang bagian belakang seluas 848 M² (dengan ukuran 32 x 26.6 M), sehingga terdapat kekaburan Gugatan Penggugat tertuatan tantang ukuran luas tanah, kalau memang itu benar terjadi jual beli / ganti rugi antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 22 Juni 2016 seluas 990 M² dan pada tanggal 14 Maret 2016 seluas 848 M², sehingga terdapat kelebihan luas tanah seukuran 133 M², padahal luas tanah tersebut keseluruhnya hanya seluas 1.705 M², sehingga mana yang benar berapa luas tanah Tergugat yang dibeli / diganti rugi oleh Penggugat kepada Tergugat yang sebenarnya tidak jelas dan terdapat kekaburan;

Bahwa seterusnya Gugatan Penggugat kabur karena tidak adanya kesingkronan antara Posita dengan Petitum gugatan, dimana Posita Gugatan penggugat didalilkan Penggugat ada memiliki sebidang tanah seluas 990 M² berdasarkan surat ganti kerugian pada tanggal 22 Juni 2015 dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut :

Hal 34 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



- Sebalah utara berbatasan dengan Sisap 60 m
- Sebelah selatan berbatas dengan Abdul Malik 60 m
- Sebalah Timur berbatasan dengan jalan Lintas Timur 16,5 m
- Sebelah barat berbatas dengan Abdul Malik 16,5 m

Akan tetapi didalam Petitem Gugatan Penggugat tidak ada dijelaskan atau didalilkan Penggugat memiliki luas tanah seluas 990 M² dan hanya memdalilkan menyatkan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat seusia kwitansi pembayaran tertanggal 14 Maret 2016 dan tanggl 3 April 2016 dan itupun berukuran 32 x 26.5 m (848 m²).

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh tergugat, bukanlah eksepsi mengenai kewe-nangan mengadili oleh Pengadilan, oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 162 RBG, eksepsi tergugat akan diputus bersama-sama dengan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa bersama-sama jawaban terhadap pokok perkara tertanggal 24 Oktober 2016, Turut tergugat II mengajukan eksepsi nya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel).

Bahwa dalam dalil Gugatan Penggugat angka I, bahwa Penggugat adalah pemilik bidang tanah seluas \pm 990 (Sembilan Ratus Sembilan Puluh) Meter beserta bangunan diatasnya yang terletak di RT. 020 RW. 005, yang di ganti rugioleh Penggugat dari Terggugat seharga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta) berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian yang dibuat ditandatangani saksi saksi dihadapan Lurah Pangkalan Kasai pada tanggal 22 Juni 2015, dengan batas batas sebagai berikut :

Utara	Berbatasan	Sisap	60 Meter
Selatan	Berbatasan	Abdul Malik	60 Meter
Timur	Berbatasan	Jalan Lintas Timur	16, 50 Meter
Barat	Berbatasan	Abdul Malik	16,50 Meter

Hal 35 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



Bahwa dalam gugatan penggugat angka I tersebut seharusnya Penggugat menandatangani Akta Jual Beli yang ditanda tangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT/NOTARIS) setelah membayar kewajiban pajak penjual, Pajak pembeli serta dokumen pendukung yang diperlukan dan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan peraturan pemerintah nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor : 3 Tahun 1997. Maka Kantor PERTanahan akan melakukan pencatatan didalam buku tanah / warkah, akan tetapi Pihak Kelurahan Pangkalan Kasai tidak mempunyai wewenang untuk mengeluarkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR), seharusnya Pihak Notaris ?PPAT lah yang berwenang mengeluarkan Akte Jual Beli (AJB). Undang-undang Jabatan Notaris Nomor : 30 Tahun 2004 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Peraturan Pemerintah Nomor ; 37 Tahun 1998;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa eksepsi tergugat dan Turut Tergugat II jelas-jelas telah memasuki materi pokok perkara, selain itu penggugat didalam surat gugatannya tertanggal 08 Agustus 2003 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat tanggal 22 Agustus 2016 di-bawah Nomor Register : 18/Pdt.G/2016/ PN Rgt secara jelas menyebutkan luas tanah sengketa dan batas-batas tanah milik penggugat.

Dengan demikian eksepsi ini dipandang tidak beralasan hukum dan karenanya haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

Hal 36 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mendalilkan memiliki sebidang tanah dengan luas kurang lebih 1.705 m2 yang terletak di RT.02 RW.005 Kelurahan Pangkalan Kasai Indragiri Hulu sebagaimana didalam Sertifikat Hak milik No.4663 atas nama Abdul Maluk (tergugat) yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Indragiri Hulu tanggal 7 Desember 2006;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalam Gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah memberikan uang sebesar Rp.500.000.00 (lima ratus juta rupiah) sebagai ganti rugi atas sebidang tanah dengan luas kurang lebih 990 m2 yang terletak di RT.02 RW.005 Kelurahan Pangkal Kasai Indragiri Hulu, dibuktikan dengan adanya bukti kuitansi pembayaran (bukti P-8), Surat Keterangan Ganti Kerugian (bukti P-7) dan dikuatkan oleh 2 (dua) orang saksi yakni saksi Effendy dan Saksi Siti Hadijah.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa sisa tanah seluas kurang lebih 848 m2 kemudian diganti rugi sebesar Rp.146.000.000 yang dibuktikan dengan bukti kuitansi pembayaran (bukti P-6), Surat Pernyataan yang diketahui oleh Lurah Pangkalan Kasai (bukti P-3), Surat Pernyataan Tergugat yang diketahui Lurah Pangkalan Kasai (bukti P-4) dan 2 orang saksi yakni saksi Effendy dan saksi Siti Hadijah.

Menimbang, bahwa menurut Penggugat, dengan demikian Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah seluas kurang lebih 1.705 m2 yang terletak di RT.02 RW.005 Kelurahan Pangkalan Kasai Indragiri Hulu sebagaimana didalam Sertifikat Hak milik No.4663 atas nama Abdul Maluk (tergugat) yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Indragiri Hulu tanggal 7 Desember 2006;

Hal 37 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalil Penggugat ini dibantah oleh Tergugat dengan membantah bahwa Tergugat pernah melakukan transaksi ganti rugi tanah dengan penggugat;

Menimbang bahwa Majelis setelah memperhatikan dan meneliti bukti-bukti yang diajukan dimuka persidangan, bukti P-8 yang diajukan Penggugat menyatakan bahwa kwitansi tersebut sebagai tanda bukti pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat atas tanah pekarangan dan rumah dengan ukuran panjang 60 meter dan lebar 16,50 meter yang terletak di RT.02 RW.05 Kelurahan Pangkalan Kasai Kecamatan Seberida dengan sertifikat hak milik Tergugat no.4663 sebesar Rp.500.000.000, dimana kwitansi tersebut ditandatangani oleh Tergugat dan istri tergugat Naningsih tertanggal 24 Juni 2015 ;

Menimbang, bahwa dengan demikian terbukti bahwa Tergugat telah menjual tanah seluas $60 \times 16,50 = 990$ m² seharga Rp.500.000.000,- kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat selanjutnya yang menyatakan bahwa juga telah mengganti rugi tanah sisa milik Tergugat seluas 848 m² sebesar Rp.146.000.000,- , Majelis berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dari bukti P-6 diketahui, kwitansi tersebut sebagai bukti tanda penjualan sebidang tanah belakang dengan lebar 32 m dan panjang 26,5 m beserta rumah belakang dan kilometernya sebagaimana tertulis didalam bukti kuitansi tersebut. Bukti tersebut di tandatangani oleh Tergugat dan istri Tergugat Naningsih tertanggal 14 Maret 2016, dihubungkan dengan bukti P-3 yang merupakan Surat Pernyataan Tergugat, dimana didalam Surat yang juga diketahui dan ditandatangani Lurah Pangkalan Kasai tersebut tertulis bahwa tanah dijual kepada Penggugat berupa rumah dibelakang, meteran dan tertulis bahwa batas waktu pengosongan tanah adalah bulan Juni 2016. Bukti tersebut

Hal 38 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



dikuatkan dengan adanya bukti P-4 yang juga menyatakan bahwa tanah tersebut dengan ukuran 32x26,5 telah dijual rumah dan meteran listriknya.

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati bukti-bukti diatas maka Majelis berpendapat bahwa dalil Penggugat yang menyatakan telah mengganti rugi sisa tanah milik Tergugat telah terbukti;

Menimbang, bahwa bukti-bukti kuitansi yang diajukan dan dipergunakan dalam pembuktian merupakan bukti yang telah disesuaikan dengan aslinya sehingga sah sebagai alat bukti sebagaimana diatur oleh Undang-Undang;

Menimbang, bahwa dalil penggugat dikuatkan oleh keterangan 2 orang saksi yang diajukan dimuka persidangan yang keseluruhan keterangan saksi membenarkan dan menguatkan dalil Penggugat sehingga Majelis berpendapat bahwa telah terdapat 2 alat bukti untuk memperkuat dalil Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan bukti-bukti yang tidak secara relevan membantah dalil-dalil Penggugat, dengan mengajukan bukti berupa:

- Foto copy Sertifikat Hak Milik nomor 4663 atas nama Abdul Malik tanggal 07 Desember 2016;
- Foto copy Surat Tanda Terima Sertifikat Hak Milik atas Nama Abdul Malik tanggal 03 Juli 2014;
- Foto copy dari Surat Somasi kepada sdri. Tiurma Situmorang tanggal 20 Agustus 2016;
- Foto copy Surat tanda terima Laporan Kepolisian Resor Indragiri Hulu tanggal 25 Agustus 2016;
- Foto copy Surat Panggilan Polsek Siberida An. Abadul Malik nomor : S.Pgl/24/VIII/2016/Resksrim tanggal 12 Agustus 2016,;
- Foto copy Surat Panggilan Polsek Siberida An. Nanik Naningsi nomor : S.Pgl/25/VIII/2016/Reskrim, tanggal 12 Agustus 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis berpendapat bahwa bukti-bukti tersebut tidak dapat membuktikan dalil Tergugat yang menyatakan bahwa tidak pernah terjadi transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat.

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan Tergugat, Majelis berpendapat bahwa dalil Tergugat yang menyatakan bahwa bukan jual beli yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat akan tetapi Hutang piutang, akan tetapi Tergugat tidak dapat menunjukkan bukti-bukti bahwa benar terjadi Perjanjian peminjaman sejumlah uang dari Tergugat kepada Penggugat, hanya berdasarkan keterangan saksi dipersidangan maka Majelis berpendapat bahwa dalil tersebut haruslah dikesampaikan;

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan jumlah luas tanah maka Majelis berpendapat bahwa adalah kebebasan bagi para pihak untuk memperjanjikan Perjanjiannya selama tidak bertentangan dengan Undang-Undang akan tetapi mengenai luas yang akan dirujuk didalam Putusan ini adalah Luas tanah 1.705 m2 sebagaimana didalam Sertifikat Hak milik No.4663 atas nama Abdul Maluk (tergugat) yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Indragiri Hulu tanggal 7 Desember 2006;

Menimbang, bahwa Pasal 5 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi, "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan - peraturan, yang tercantum dalam Undang - Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur yang bersandar pada hukum agama.

Menimbang, bahwa hukum adat mensyaratkan bahwa transaksi jual beli tersebut haruslah tunai dan terang, dan sebagaimana bukti-bukti dan saksi yang diajukan oleh Penggugat dimuka persidangan, maka menurut Majelis transaksi

Hal 40 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



jual beli didalam perkara aquo telah memenuhi persyaratan jual beli menurut hukum adat yang berlaku, maka Penggugat haruslah dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga konsekuensi atas hal tersebut, maka berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No.1230K/Sip/1980 Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum, sehingga Petitum ke-2 Penggugat haruslah dikabulkan, sehingga konsekuensi dikabulkannya Petitum ini, Petitum ke-3, ke-4 dan ke-5 juga harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan kewajiban penjual berdasarkan Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “la mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya” serta Pasal 1475 KUHPerdata yang menyatakan “Penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli”, sehingga dengan demikian Majelis berpendapat bahwa dengan tidak menyerahkan barang yang telah dijual oleh Tergugat kedalam penguasaan Penggugat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga Petitum ke-7 Penggugat juga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian segala hal akibat yang ditimbulkan perbuatan melawan hukum Tergugat kepada Penggugat menimbulkan akibat hukum dengan segala konsekuensinya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 6 gugatan penggugat dimana penggugat menuntut agar Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan melaksanakan Putusan, Majelis akan mempertimbangkan bahwa karena petitum 6 adalah merupakan tindak lanjut dari petitum 2,3,4 dan 5 yang sudah dikabulkan, maka tuntutan penggugat tersebut harus pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 9, dimana penggugat menuntut kepada tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- setiap hari bila lalai melaksanakan putusan ini, Majelis

Hal 41 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



berpendapat tuntutan tersebut di-pandang tidak mendasar oleh karenanya tuntutan dari penggugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam perkara ini tidak diletakkan sita Jaminan sehingga petitum ke 8 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis berkesimpulan bahwa gugatan penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSI.

Menimbang, bahwa maksud Gugatan Penggugat Rekonvensi sebagaimana telah teruraikan diatas;

Menimbang, bahwa apa yang Majelis pertimbangkan dalam Konvensi menjadi bagian pula pertimbangan Rekonvensi ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara dalam konvensi telah dipertimbangkan, dengan mengambil alih pertimbangan dalam Konvensi dijadikan pertimbangan dalam Rekonvensi ini, gugatan Penggugat / Tergugat Rekonvensi telah dikabulkan sebagian maka Gugatan Penggugat Rekonvensi haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI.

Menimbang bahwa oleh karena pihak Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Tergugat konvensi / Penggugat Rekonvensi dibebankan untuk membayar biaya perkara sebagaimana maksud ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat Ketentuan Hukum Acara Perdata Regelement
Buitengewesten (RBg) serta Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang
bersangkutan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENS

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah sertifikat hak milik no.4663 atas nama Abdul Maluk sesuai kwitansi pembayaran yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat tanggal 14 maret 2016 dan kwitansi pembayaran pelunasan sesuai dengan kwitansi tanggal 3 april;
- Memutuskan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah sertifikat hak milik no.4663 atas nama Abdul Maluk berdasarkan surat pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat dihadapan Lurah Pangkalan Kasai tanggal 14 Maret 2016 dan surat pernyataan Tergugat tanggal 3 April 2016;
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat II agar melaksanakan proses balik nama sertifikat hak milik no.4663 atas nama Abdul Maluk kepada Tiurma Situmorang dengan segala akibat hukumnya;
- Menyatakan agar Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan melaksanakan Putusan ini;
- Menyatakan tindakan Tergugat yang tidak menyerahkan hak secara sukarela kepada Penggugat merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);

Hal 43 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



- Menolak untuk selain dan selebihnya.

DALAM REKONPENSİ

- Menolak gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ

- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.3.317.000 (tiga juta tiga ratus tujuh belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rengat, pada hari Senin, tanggal 27 Februari 2017, oleh kami, Petra J Siahaan, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Omori Rotama Sitorus, S.H., M.H., dan Immanuel MP Sirait, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari Senin tanggal 6 Maret 2017 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rustam, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Rengat dan Kuasa Penggugat serta kuasa Tergugat, tanpa dihadiri Turut Tergugat I dan Turut tergugat II.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Omori rotama Sitorus, S.H., M.H

Petra Jeany Siahaan, S.H., M.H

Immanuel MP Sirait, S.H

Panitera Pengganti,

Rustam, S.H

Hal 44 dari 45 hal Putusan No:18/Pdt.G/2016/PN Rgt



Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	Rp	30.000,00
2. Materai	Rp	6.000,00
3. Panggilan	Rp	1.723.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	Rp	1.500.000,00
5. Pemberkasan	Rp	50.000,00
6. Redaksi.....	Rp	5.000,00
7. Leges	Rp	3.000,00
Jumlah	Rp	3.317.000,00

(tiga juta tiga ratus tujuh belas ribu rupiah)