



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id PUTUSAN

Nomor 24/Pdt.G/2018/PN PKL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

F. SOLEH DAHLAN, Bsc. (dahulu HOO TIAN PO), Umur 68 tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Katholik, Pekerjaan Pedagang, alamat di Jalan Hasanudin No. 47 RT.04 RW.03, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya, yaitu :

1. **Dr. FAJAR ARI SUDEWO, S.H. M.H. ;**
2. **IMAM ASMARUDIN, S.H., M.H. ;**
3. **ROKHMANTONO, S.H. ;**
4. **CHANDRA YUDHA KUSUMA, S.H. ;**

Kelimitya advokat, berkantor di Kantor Hukum Dr. FAJAR ARI SUDEWO, SH.MH & REKAN, beralamat di Jalan Pala III Timur No. 8 Desa Mejasem Barat, Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Mei 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT ;

Melawan :

SUTANTO, alamat Desa Doro Rt.001, Rw.001, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya, yaitu :

1. **H. ARIF N.S, S.H., M.H. ;**
2. **ARI SETYO AJI, S.H. ;**
3. **ADI ARIYANTO, S.H. ;**

Ketiganya advokat, berkantor di Kantor Hukum H. ARIF N.S, S.H., M.H. & Associates, beralamat di Jalan Ki Hajar Dewantoro No.11 Doro, Kabupaten Pekalongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Juni 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Halaman 1 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah menerima berkas perkara ini ;

Setelah mempelajari surat-surat bukti ;

Setelah mendengar keterangan Saksi-saksi ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 28 Mei 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 28 Mei 2018 dalam Register Nomor 24/PDT.G/2018/PN PKI, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki 3 (tiga) bidang tanah, terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan, yang dapat diuraikan dalam penjelasan sebagai berikut :

a. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 194 Surat Ukur No.GS.34/VI/1989 tanggal 21 Pebruari 1989 Luas $\pm 1700 \text{ m}^2$, atas nama SOLEH DAHLAN (dahulu Hoo Tian Po), terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan, dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Kampung
- Sebelah Timur : Jalan Raya Doro-Pekalongan
- Sebelah Selatan : Tanah Soleh Dahlan/ HM No. 168
- Sebelah Barat : Tanah Soleh Dahlan/ HM No. 195

b. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 195 Surat Ukur No.GS.33/VI/1989 tanggal 21 Pebruari 1989 Luas $\pm 1160 \text{ m}^2$, atas nama SOLEH DAHLAN (dahulu Hoo Tian Po), terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Kampung
- Sebelah Timur : Tanah Soleh Dahlan/ HM No. 194
- Sebelah Selatan : Tanah Soleh Dahlan/ HM No. 168
- Sebelah Barat : Saluran air

c. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 168 Surat Ukur No.GS.34/VI/1988 tanggal 21 Pebruari 1989 Luas $\pm 870 \text{ m}^2$, atas nama

Halaman 2 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN PKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Soleh Dahlan, Bsc (dahulu Hoo Tian Po), terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Soleh Dahlan/ HM No. 194 dan HM No. 195
- Sebelah Timur : Jalan Raya Doro-Pekalongan
- Sebelah Selatan : Tanah HM No. 164
- Sebelah Barat : Saluran air

Selanjutnya ketiga bidang tanah tersebut disebut **OBYEK SENGKETA**

2. Bahwa pada tanggal 11 Pebruari 2010 antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan dalam pengikatan jual beli terhadap tanah obyek sengketa, dengan harga permeter persegi sebesar Rp.200.000,- (Dua Ratus Ribu Rupiah) apabila yang membeli tanah tersebut Tergugat sendiri sedangkan apabila yang membeli orang lain harga yang disepakati permeter persegi adalah sebesar Rp. 300.000,- (Tiga Ratus Ribu Rupiah), sehingga harga kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sebesar Rp. 746.000.000,- (Tujuh Ratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah), dan pembayarannya harus sudah dilunasi dalam tenggang waktu (3) tiga bulan terhitung sejak pembayaran uang muka (DP).
3. Bahwa pada tanggal 11 Pebruari 2010 Tergugat telah mengirimkan uang melalui transfer Bank Rakyat Indonesia (BRI) Pekalongan kepada rekening Penggugat sejumlah Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) untuk uang muka (DP) sebagai tanda jadi pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap Obyek Sengketa tersebut diatas, dengan kesepakatan pelunasanpembayarannya dalam tenggang waktu (3) tiga bulan terhitung sejak pembayaran DP yaitu tanggal 11 Pebruari 2010, sehingga jatuh tempo pelunasannya pada tanggal 11 Mei 2010, namun ternyata Tergugat telah mengingkarinya sebab sampai dengan jatuh temponya kesepakatan pelunasan pengikatan jual beli tersebut tidak pernah dilakukan pembayaran secara lunas oleh Tergugat, sehingga pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat menjadi batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum

Halaman 3 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN PkI

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 pengadilan yang didasarkan Pasal 1513 BW dan Pasal 1517 BW), yang dijelaskan

sebagai berikut :

- Pasal 1513 BW : Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.
- Pasal 1517 BW : Jika si Pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 BW.

4. Bahwa meskipun Tergugat telah mengingkari terhadap kesepakatan pelunasan pembayaran pengikatan jual beli tersebut sehingga pengikatan jual beli menjadi batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat lagi, namun ketiga bidang tanah obyek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat, bahkan Tergugat telah mendirikan bangunan untuk usaha cucian kendaraan di atas sebagian tanah obyek sengketa milik Penggugat tanpa minta persetujuan atau ijin dari Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, baik kerugian secara materiil maupun kerugian secara imateriil.
5. Bahwa terkait dengan permasalahan pengikatan atau kesepakatan jual beli terhadap 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut di atas telah diputus berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde), sebab Tergugat pernah mengajukan gugatan terhadap diri Penggugat dengan permintaan agar pengikatan jual beli terhadap 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa dinyatakan sah, namun berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor: 32/Pdt.G/2012/PN.Pkl tanggal 22 November 2012 Jo. Nomor: 125/PDT/2013/PT.SMG tanggal 24 Mei 2013 Jo. Nomor: 2571 K/Pdt/2013 tanggal 5 Maret 2014, gugatan yang diajukan oleh Tergugat tersebut ditolak dan Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang menang dan Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan. Bahwa putusan perkara yang menyangkut permasalahan

Halaman 4 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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 mahkamah agung pengikatan jual beli terhadap 3 (tiga) bidang tanah obyek

sengketa tersebut sekarang ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

6. Bahwa yang menjadi persoalan sekarang ini adalah, meskipun

kesepakatan jual beli terhadap 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa antara

Penggugat dengan Tergugat TELAH DINYATAKAN TIDAK SAH

berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum

tetap, namun sampai sekarang ini 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa

tetap dikuasai oleh Tergugat, padahal Penggugat telah melakukan teguran-

teguran agar Tergugat menyerahkan tanah obyek sengketa tersebut kepada

Penggugat. Sehingga dengan sangat terpaksa Penggugat mengajukan

gugatan perkara ini pada pengadilan Negeri Pekalongan agar Tergugat

dihukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat

dalam keadaan baik.

7. Bahwa mengingat sebagian tanah obyek sengketa tersebut telah

didirikan bangunan untuk tempat usaha berupa cucian kendaraan bermotor

oleh Tergugat yang dilakukan Tergugat tanpa ijin atau sepengetahuan

Penggugat, mohon kiranya Tergugat dihukum untuk membongkar

bangunan dan mengosongkan obyek sengketa dengan biaya

pembongkaran dan pengosongannya dibebankan kepada Tergugat, dan

apabila diperlukan dapat dilakukan dengan bantuan aparat kepolisian

Republik Indonesia.

8. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum karena telah

menguasai tanah milik Penggugat secara tidak sah dan melawan hukum,

dan telah terbukti pula Tergugat juga tidak pernah menunjukkan iktikad

yang baik dengan menyerahkan tanah milik Penggugat tersebut dengan

segera, sehingga perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian yang

besar pada Penggugat, oleh karena itu patut kiranya Tergugat dihukum

untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 15.000.000,-

(lima belas juta rupiah) untuk setiap tahunnya dihitung sejak tahun 2011

sampai Tergugat menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat

dalam keadaan baik, sebab Tergugat telah mendapatkan keuntungan yang

Halaman 5 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN PkI

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 sangat besar dalam menguasai dan menggarap tanah obyek sengketa, yang dinilai dengan uang sewa penggarapan tidak kurang dari Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk setiap tahunnya.

9. Bahwa penyelesaian permasalahan ini telah terkatung-katung cukup lama dan Tergugat terbukti telah melecehkan atau meremehkan diri Penggugat, sebagai akibatnya telah menimbulkan kerugian immateriil terhadap diri Penggugat, sehingga patut pula apabila Tergugat dihukum membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).
10. Bahwa guna menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia dikemudian harinya karena ada kekhawatiran tanah obyek sengketa dipindahtangankan atau dialihkan kepemilikannya oleh tergugat, maka Penggugat mohon untuk dilakukan Sita Jaminan (Concervatoir Beslag) atas tanah obyek sengketa.
11. Bahwa mohon agar Tergugat dihukum membayar dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatannya dalam menjalankan putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
12. Bahwa oleh karena gugatan perkara ini didasarkan pada bukti-bukti otentik tentang kepemilikan tanah obyek sengketa oleh Penggugat, dan jual beli antara Penggugat dan Tergugat juga telah dinyatakan tidak sah berdasarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, untuk itu mohon putusan perkara ini dapat dijalankan secara serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) meskipun ada banding, kasasi dan atau Verzet.
13. Mohon agar Tergugat dihukum membayar semua biaya perkara ini seluruhnya.

Berdasarkan atas uraian dalam gugatan tersebut di atas, perkenankanlah dengan ini Penggugat mohon putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sengketa berharga Sita Jaminan terhadap tanah obyek sengketa dalam perkara ini.
3. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa.
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik.
6. Menghukum Tergugat membongkar bangunan tempat cucian kendaraan dan atau bangunan lainnya yang didirikan di atas tanah milik Penggugat dengan biaya dibebankan kepada Tergugat, dan apabila diperlukan dapat dibantu pembongkarannya oleh aparat Kepolisian Republik Indonesia.
7. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk setiap tahunnya, dihitung sejak tahun 2010 sampai dengan tanah obyek sengketa diserahkan Tergugat kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik.
8. Menghukum Tergugat membayar kerugian imateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah).
9. Menghukum Tergugat membayar dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatannya dalam menjalankan putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorrad) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet.
11. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini seluruhnya secara tanggung renteng.

ATAU : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Halaman 7 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan,

Penggugat dan Tergugat menghadap Kuasa Hukumnya tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdri. Arum Kusuma Dewi, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Pekalongan, sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan hasil mediasi tanggal 15 Agustus 2018, upaya perdamaian melalui mediasi tersebut tidak berhasil mencapai perdamaian, dengan laporan hasil mediasi yang pada pokoknya menyebutkan :

1. Menyatakan para pihak telah beritikad baik melakukan mediasi ;
2. Menyatakan Mediasi perkara No.24/Pdt.G/2018/PN Pkl GAGAL ;
3. Mengembalikan perkara perdata No.24/Pdt.G/2018/PN Pkl kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, maka Tergugat telah memberikan surat jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- I. **Bahwa Penggugat (in Person) tidak pernah datang dalam mediasi meskipun sudah dipanggil secara patut, sehingga berdasarkan PERMA No. 1 Tahun 2016, Gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima**
Bahwa Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, wajib terlebih dahulu diupayakan penyelesaian melalui mediasi, kecuali ditentukan lain berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung ;

Halaman 8 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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
putusan. Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun

2016 tentang prosedur mediasi di pengadilan dalam **pasal 6 ayat 1**

dengan jelas disebutkan :

“Bahwa para pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum”

Selanjutnya **pasal 6 ayat 2** disebutkan :

“Bahwa ketidakhadiran para pihak secara langsung dalam proses mediasi hanya dapat dilakukan berdasarkan alasan sah yang sebagaimana yang disebutkan dalam ayat 3 meliputi antara lain :

- Kondisi kesehatan yang tidak memungkinkan hadir dalam pertemuan mediasi berdasarkan surat keterangan dokter
- di bawah pengampuan
- mempunyai tempat tinggal, kediaman atau kedudukan di luar negeri atau
- menjalankan tugas Negara, tuntutan profesi atau pekerjaan yang tidak dapat ditinggalkan ;

Bahwa dalam perkara aquo, telah ditunjuk Mediator yaitu : Ibu ARUM SH.MH Hakim pada Pengadilan Negeri Pekalongan, dan sidang Mediasi telah dilaksanakan sebanyak 6 kali yaitu :

- Tanggal 5 Juli 2018 ;
- Tanggal 11 Juli 2018 ;
- Tanggal 29 Juli 2018 ;
- Tanggal 1 Agustus 2018 ;
- Tanggal 8 Agustus 2018 ;
- Tanggal 15 Agustus 2018

Bahwa pada saat Mediasi sesuai saran hakim Mediator TERGUGAT telah mengajukan **usulan Perdamaian yang pada pokoknya** sebagaiberikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Gugatan yang menjadi objek Jual Beli antara

Penggugat dan Tergugat yaitu tanah terletak di Desa Doro, Kec Doro ,

Kabupaten Pekalongan tercatat dalam 3 Sertipikat yaitu :

- ✓ SHM No. 194/ Desa Doro luas \pm 1.700 m² ;
- ✓ SHM No. 195/ Desa Doro luas \pm 1.160 m² ;
- ✓ SHM No. 168/ Desa Doro luas \pm 870 m² ;
- Luas seluruhnya kurang lebih 3.730 m² , dengan harga Rp. 200.000,- /m² Atau senilai Rp. 746.000.000,- (tuju ratus empat puluh enam juta rupiah) ;
- Bahwa pada tanggal 11 Pebruari 2010 TERGUGAT sudah melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan pada saat itu Penggugat sudah mengijinkan TERGUGAT untuk mendirikan bangunan di atas tanah tersebut (bangunan seluas \pm 120 m²) ;
- Bahwa Pada waktu itu ada miss komunikasi sehingga belum dilaksanakan pelunasan pembayaran hutang dan sampai proses di Pengadilan ;
- **Bahwa TERGUGAT mengajukan usulan sebagai berikut:**
Uang senilai Rp. 100.000.000,- dikompensasikan dengan harga tanah per m² = Rp. 200.000,- maka TERGUGAT mendapatkan tanah seluas 500 m² ;

Bahwa usulan dari TERGUGAT tersebut ditolak oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya karena padasaat Mediasi PENGGUGAT tidak pernah datang.

Bahwa dalam Mediasi sebanyak 6 kali sebagaimana tersebut di atas, Penggugat (Psinsipal) tidak Pernah hadir dan hanya diwakili oleh Kuasa Hukumnya saja, sedangkan Tergugat (Prinsipal) dan Kuasa Hukumnya selalu Hadir dalam sidang Mediasi ;

Bahwa Kuasa Hukum Penggugat menyampaikan kalau Penggugat (Prinsipal) tidak dapat hadir karena sedang berobat ke luar negeri akan tetapi sejak sidang mediasi sampai dengan diakhirinya sidang mediasi , bahkan sampai sekarang Tidak melampirkan surat keterangan sakit dari dokter, ;

Halaman 10 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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

putusan. bahwa pada sidang mediasi tanggal 8 Agustus 2018, kuasa Penggugat

menelpon Penggugat Prinsipal dan kemudian Telp tersebut diserahkan ke Hakim Mediator dan ada komunikasi melalui telp antara Penggugat prinsipal dengan hakim Mediator, akan tetapi pembicaraan melalui telpon tersebut tidak diloud speker dan juga tidak dilakukan dengan Vidio Call, sehingga pembicaraan yang dilakukan tidak bersifat Transparan, dan Tergugat serta kuasa hukum Tergugat tidak mengetahui isi pembicaraan melauai telp antara Hakim Mediator dengan Penggugat prinsipal, dan saat itu Hakim Mediator hanya menyampaikan kalau Penggugat Prinsipal dalam kondisi sakit lambung dan sidang ditunda lagi dengan saran agar Kuasa Hukum Penggugat berusaha untuk menghadirkan Penggugat Prinsipal dalam sidang mediasi atau melengkapi dengan surat keterangan dokter, akan tetapi pada sidang tanggal 15 Agustus 2018, **Penggugat (prinsipal) kembali tidak hadir dalam sidang mediasi dan tidak ada surat keterangan dokter**, selanjutnya Hakim Mediator menyatakan Mediasi gagal dan perkara diserahkan ke Majelis Hakim yang memeriksa Pokok Perkara ;

Bahwa Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan **Pasal 22 berbunyi :**

- 1) Apabila penggugat dinyatakan tidak beriktikad baik dalam proses Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara.
- 2) Penggugat yang dinyatakan tidak beriktikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai pula kewajiban pembayaran Biaya Mediasi.
- 3) Mediator menyampaikan laporan penggugat tidak beriktikad baik kepada Hakim Pemeriksa Perkara disertai rekomendasi pengenaan Biaya Mediasi dan perhitungan besarnya dalam laporan ketidakberhasilan atau tidak dapat dilaksanakannya Mediasi.
- 4) Berdasarkan laporan Mediator sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Hakim Pemeriksa Perkara mengeluarkan putusan yang merupakan

Halaman 11 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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 menyatakan gugatan tidak dapat diterima disertai

penghukuman pembayaran Biaya Mediasi dan biaya perkara ;

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, dengan tidak hadirnya Penggugat dalam sidang mediasi adalah merupakan bukti kalau

Penggugat Tidak Serius dan Tidak Beritikad baik dan dengan

mendasarkan **Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor**

1 tahun 2016, Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa

Perkara aquo agar **menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat**

diterima karena Penggugat tidak beriktikad baik;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terulang dengan sendirinya pada bagian ini sepanjang mempunyai

relevansi yuridis satu dengan lainnya;

2. Bahwa Tergugat membantah seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali

hal-hal yang telah dan/atau akan diakui secara tegas dan terinci;

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada Posita angka No. 1 yang pada

pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat memiliki 3 (tiga)

bidang tanah, yang terletak di Desa Ngoro Kecamatan Doro Kabupaten

Pekalongan sebagaimana tersebut dalam huruf posita angka 1 a, b dan c

adalah benar, ;

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada Posita angka No. 2 akan

Tergugatanggapi sebagai berikut :

Bahwa awalnya Penggugat menawarkan : harga tanah permeter persegi

sebesar Rp.200.000,- (Dua Ratus Ribu Rupiah) apabila yang membeli

Tergugat dan apabila yang membeli orang lain harga permeter persegi

adalah sebesar Rp. 300.000,- (Tiga Ratus Ribu Rupiah), kemudian pada

saat itu **Tergugat menegaskan kalau yang akan membeli adalah**

TERGUGAT bukan orang lain sehingga disepakati harga permeter

adalah Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) dan seluruhnya senilai Rp.

746.000.000,- (tuju ratus empat puluh enam juta rupiah) ;

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada Posita angka No. 3; 4 dan

5 akan tergugatanggapi sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah terjadi kesepakatan Jual Beli secara Lisan antara Penggugat dan Tergugat mengenai Harga Jual beli tanah objek gugatan yaitu **harga permeter adalah Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) dan seluruhnya senilai Rp. 746.000.000,- (tujuh ratus empat puluh enam juta rupiah)** sebagaimana tersebut di atas, kemudian Penggugat memberikan kartu nama dan di belakang kartu nama tersebut di tuliskan No. Rekening BCA No. 0238 10 21221 atas nama Soleh Dahlan ;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 11 Pebruari 2010 , Tergugat pergi ke Bank BRI Cabang Pekalongan untuk melakukan Kliring / Transfer uang melalui BRI Cabang Pekalongan ke Rekening BCA No. 0238 10 21221 atas nama Soleh Dahlan (Penggugat) sejumlah Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) untuk uang muka (DP) pembelian Tanah SHM No. 194 / Desa Doro , Luas \pm 1700 m2 atas nama Soleh Dahlan ; SHM No. 195 / Desa Doro, Luas \pm 1160 m2 atas nama Soleh Dahlan; dan SHM No. 168 / Desa Doro Luas \pm 870 m2 atas nama Ferdinandus Soleh Dahlan,Bsc ;
 - Bahwa setelah melakukan Transfer uang Muka tersebut, Tergugat pergi ke rumah Penggugat dan menyampaikan kalau Tergugat sudah menstransfer uang dan menunjukan bukti transfer uang tersebut kepada Penggugat, sekaligus meminta izin kepada Penggugat untuk mendirikan bangunan dan untuk usaha cucian motor seluas \pm 150 m2, dan mengenai kekurangan atau pelunasannya disepakati akan diselesaikan kurang lebih 3 bulan sejak pembayaran uang muka tersebut ;
 - Bahwa terhadap dalil Penggugat yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Dalam Tenggang waktu 3 bulan terhitung sejak Pembayaran Uang Muka yaitu sejak tanggal 11 Pebruari 2010 hingga tanggal jatuh tempo pelunasan yaitu tanggal 11 Mei 2010, Tergugat telah mengingkarinya sebab tidak pernah dilakukan pembayaran secara lunas adalah Tidak Benar ;

Halaman 13 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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 beberapa kali berusaha untuk bisa ketemu

dengan Penggugat guna melunasi Pembayaran Jual Beli Tanah objek Gugatan akan tetapi Penggugat sulit ditemui dengan alasan karena sibuk bisnis dan sering keluar negeri, padahal Tergugat menghendaki saat Pelunasan sekaligus penandatanganan Akta Jual Beli di Notaris / PPAT tidak cukup dengan mentransfer melalui rekening Penggugat, apalagi tiga buah sertifikat asli Tanah Objek Jual Beli tersebut masih di tangan Penggugat, sehingga Notaris / PPAT tidak berani membuat Akta Jual beli apabila Penggugat Tidak menghadap Notaris/PPAT dan tidak membawa Sertipikat aslinya, bahkan TERGUGAT juga mengajak Notaris / PPAT Bp Ben Sasongko S.H, Ke Rumah PENGGUGAT, akan tetapi tidak bisa ketemu dengan PENGGUGAT, sehingga tidak bisa dilaksanakan Pelunasan dan Pembuatan Akta Jual Beli ;

- Bahwa kemudian PENGGUGAT melalui orang kepercayaannya menyampaikan kalau harga tanah tersebut sudah berubah yang semula permeter disepakati Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) secara sepihak dinaikan dengan harga Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) permeter sehingga TERGUGAT merasa keberatan dan akhirnya TERGUGAT (SUTANTO) mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekalongan sebagaimana tersebut dalam reg perkara Nomor: 32/Pdt.G/2012/PN.PkL ;
- Bahwa, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor: 32/Pdt.G/2012/PN.PkL, pada tanggal 22 November 2012 telah menjatuhkan putusan yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

Mengadili :

DALAM KONPENSASI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebidang tanah darat Sertifikat Hak Milik No.194 Surat Ukur No.GS.34/VI/1989 tanggal 21 Pebruari 1989 luas + 1700 m2, tercatat atas nama SOLEH DAHLAN (dahulu Hoo Tian Po), terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan ;
- b. Sebidang tanah darat Sertifikat Hak Milik No.195 Surat Ukur No.GS.33/VI/1989 tanggal 21 Pebruari 1989 luas + 1160 m2, SOLEH DAHLAN (dahulu Hoo Tian Po), terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan ;
- c. Sebidang tanah darat Sertifikat Hak Milik No.168 Surat UkurNo.GS.34/VI/1988 tanggal 27 Agustus 1988 luas + 870 m2, FERDINANDUS SOLEH DAHLAN,Bsc. (dahulu Hoo Tian Po), terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat yakni tidak menepati kewajiban melakukan proses jual beli lewat Notaris ;
4. Menghukum Tergugat untuk melakukan proses jual beli lewat Notaris terhadap obyek sengketa paling lambat 1 (satu) minggu setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga saat inisebesar Rp. 1.546.000,- (satu juta lima ratus empat puluh enam ribu rupiah).
6. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak Gugatan Provisi Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensi ;

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 15 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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

- Menghukum Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Nihil ;
- Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri pekalongan tersebut Penggugat (F Soleh Dahlan) yang saat itu berkedudukan sebagai Tergugat dalam reg perkara Nomor: 32/Pdt.G/2012/PN.PkL, mengajukan Banding dan tercatat dalam reg Perkara **Nomor: 125/PDT/2013/PT.SMG**, kemudian pada **tanggal 24 Mei 2013**, Pengadilan Tinggi Jawa Tengah telah mengambil Putusan yang amar putusannya sebagai berikut :

Mengadili :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding / Tergugat ,
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 22 Nopember 2012 Nomoi 32 / Pdt. G / 2012 / PN. PkL.

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat / Pemanding ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat / Terbanding untuk seluruhnya :

DALAMREKONPENSI

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan Provisi Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi /Terbanding

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 16 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN PkL

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

Menyatakan

gugatan

Rekonpensi

Penggugat

Rekonpensi/Pembanding tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijke verklaard*)

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat / Tergugat Rekonpensi / Terbanding untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat peradilan, untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluhribu Rupiah) :

- Bahwa atas putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tersebut, TERGUGAT (SUTANTO) yang berkedudukan sebagai PENGGUGAT /TERBANDING dalam perkara Nomor: 125/PDT/2013/PT.SMG,mengajukan **KASASI** ke Mahkamah Agung dan tercatat dalam register perkara **Nomor: 2571 K/Pdt/2013**, kemudian pada **tanggal 5 Maret 2014**, **Majelis Agung** Pada **MARI** telah menjatuhkan putusan yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

Mengadili :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SUTANTO tersebut
- Menghukum pemohon kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ;

2. Bahwa selanjutnya terhadap dalil gugatan Penggugat angka 6 ; 7 ; 8 dan 9 akan TERGUGAT tanggap sebagai berikut :

- Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor: 125/PDT/2013/PT.SMG tanggal 24 Mei 2013 maupun Putusan MARI Nomor: 2571 K/Pdt/2013 tanggal 5 Maret 2014, **dalam amar putusannya TIDAK MENYEBUTKAN atau TIDAK MENYATAKAN bahwa JUAL BELI** antara F SOLEH DAHLAN dan SUTANTO atas Tanah SHM No. 194 / Desa Doro , Luas \pm 1700 m2 atas nama Soleh Dahlan ; SHM No. 195 / Desa Doro, Luas \pm 1160 m2 atas nama Soleh Dahlan; dan SHM No. 168 / Desa Doro Luas \pm 870 m2 atas

Halaman 17 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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 **Tidak Sah Atau Batal**

DEMI HUKUM ;

- Bahwa kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat dilakukan sesuai dengan sebagaimana yang diatur dalam ketentuan **pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian**, sehingga kesepakatan Pengikatan Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan pada tanggal 11 Pebruari 2010 atas tanah objek sengketa adalah Sah dan mempunyai kekuatan mengikat seperti undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana diatur dalam **Pasal 1338 KUH Perdata** yang berbunyi , : "Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau oleh karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu"
- Bahwa Selain itu Berdasarkan Pasal 5 [Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria](#), hukum agraria yang berlaku di Indonesia ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara. Dalam hukum adat, jual beli tanah itu bersifat terang dan tunai. **Artinya bahwa dengan telah dilakukannya pembayaran atas tanah maka jual beli telah terjadi, dan Apabila harga tanah yang disepakati belum dibayar lunas oleh pembeli, maka sisa harga yang belum dibayar akan menjadi**

hubungan utang piutang antara penjual dan pembeli.

3. Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), "Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak pembeli untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.". Kemudian Pasal 1458 KUHPerdata menyebutkan bahwa, "**Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak pada saat telah tercapai kata sepakat mengenai benda dan harganya meskipun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar.**" (asas konsensuil/konsensus).
4. Bahwa Tergugat menolak dalil dalil Gugatan Penggugat angka 10 sd/ 13 karena dalil gugatan Penggugat tersebut juga **tidak berdasar dan tidak**

Halaman 18 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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 berakumulasi dengan permintaan untuk dilakukan Sita Jaminan

(**Conservatoir beslag**); uang Paksa (**Dwangsom**); dan permintaan putusan serta merta (**Uitvoerbaar bij voorraad**) dan permintaan agar Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara sudah sewajarnya untuk di Tolak.

DALAM REKONPENS I :

1. Bahwa apa yang tertulis dalam eksepsi dan konpensi mohon secara mutatis mutandis termuat kembali dalam REKONPENS I ini;
2. Bahwa Tergugat Dalam Konpensi akan mengajukan Gugatan Rekonsensi terhadap **Penggugat Konpensi** dan selanjutnya dalam Gugatan Rekonsensi ini Tergugat dalam Konpensi mohon disebut sebagai (**PENGGUGAT REKONPENS I** Sedangkan Penggugat dalam konpensi mohon disebut sebagai (**TERGUGAT REKONPENS I**);
3. Bahwa pada tanggal 11 Pebruari 2010 antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli 3 (tiga) bidang tanah, yaitu :
 - a. Sebidang tanah darat Sertifikat Hak Milik No. 194 Surat Ukur No.GS.34/VI/1989 tanggal 21 Pebruari 1989 luas.+ 1700 m2, tercatat atas nama SOLEH DAHLAN (dahulu Hoo Tian Po), terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan ;
 - b. Sebidang tanah darat Sertifikat Hak Milik No. 195 Surat Ukur No.GS.33/VI/1989 tanggal 21 Pebruari 1989 luas + 1160 m2, SOLEH DAHLAN (dahulu Hoo Tian Po), terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan ;
 - c. Sebidang tanah darat Sertifikat Hak Milik No.168 Surat Ukur No.GS.34 /VI/1988 tanggal 27 Agustus 1988 luas + 870 m2, FERDINANDUS SOLEH DAHLAN,Bsc. (dahulu Hoo Tian Po), terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan;
4. Bahwa kesepakatan harga per meter persegi Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah), jadi harga keseluruhan sebesar Rp.746.000.000,- (tujuh ratus empat puluh enam juta rupiah) ;
5. Bahwa atas kesepakatan jual beli tersebut, selanjutnya pada tanggal 11 Pebruari 2010 Penggugat Rekonsensi telah melakukan pembayaran

Halaman 19 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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 Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan cara

transfer Bank Rakyat Indonesia Pekalongan ke Rekening milik Tergugat

Rekonpensi ;

6. Bahwa dalam perkembangannya Penggugat Rekonpensi telah beberapa kali berusaha untuk bisa ketemu dengan Tergugat Rekonpensi guna melunasi Pembayaran Jual Beli Tanah objek Gugatan akan tetapi Tergugat Rekonpensi sulit ditemui dengan alasan karena sibuk bisnis dan sering keluar negeri, padahal Penggugat Rekonpensi menghendaki saat Pelunasan sekaligus penandatanganan Akta Jual Beli di Notaris / PPAT tidak cukup dengan mentransfer melalui rekening Tergugat Rekonpensi , apalagi tiga buah sertifikat asli Tanah Objek Jual Beli tersebut masih di tangan Tergugat Rekonpensi, sehingga Notaris / PPAT tidak berani membuat Akta Jual beli apabila Tergugat Rekonpensi Tidak menghadap Notaris/PPAT dan tidak membawa Sertipikat aslinya , bahkan Penggugat Rekonpensi pernah juga mengajak Notaris / PPAT Bp Ben Sasongko S.H, Ke Rumah Tergugat Rekonpensi, akan tetapi tidak bisa ketemu dengan Tergugat Rekonpensi, sehingga tidak bisa dilaksanakan Pelunasan dan Pembuatan Akta Jual Beli ;
7. Bahwa dengan adanya peristiwa hukum sebagaimana tersebut di atas nyata nyata Tergugat Rekonpensi Tidak Beritikat baik dan mempersulit proses jual beli tersebut sehingga proses penyelesaian jual beli antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut diatas mengalami hambatan;
8. Bahwa Penggugat Rekonpensi dengan itikat baik telah mengajukan usulan solusi Penyelesaian yang adil untuk kedua pihak antara lain :
Opsi Pertama :
Uang senilai Rp. 100.000.000,- dikompensasikan dengan harga tanah per m2 = Rp. 200.000,- maka Penggugat Rekonpensi berhak mendapatkan tanah seluas 500 m2 ;
Opsi yang kedua:
Penggugat Rekonpensi akan segera melunasi Harga Jual beli sebesar Rp.746.000.000,- (tujuh ratus empat puluh enam juta rupiah) sesuai kesepakatan awal ;

Halaman 20 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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

Apabila Tergugat Rekonsensi menghendaki kenaikan harga maka Penggugat Rekonsensi siap untuk membeli dengan harga Rp. 300.000,- (Tiga ratus ribu rupiah) per meter persegi sesuai dengan keinginan Tergugat Rekonsensi apabila Tanah tersebut dianggap dijual kepada Pihak ketiga sebagaimana dalil Posita

Penggugat konpensasi angka 2 ;

9. Bahwa setelah melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 100.000.000,- (seratusjuta rupiah) Penggugat Rekonsensi telah mendirikan bangunan diatas tanah obyek sengketa tersebut dengan seizin Tergugat rekonsensi secara lisan, dengan demikian maka penguasaan dan pendirian bangunan tersebut adalah sah dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
10. Bahwa agar Tergugat Rekonsensi memenuhi kewajibannya dan agar obyek sengketa tidak dipindah tangankan kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dilakukan Sita Jaminan terhadap obyek sengketa tersebut diatas ;

Bahwa berdasarkan uraian dan argumentasi hukum tersebut diatas, kami mohon kepada yang mulia majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara aquo untuk berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Penggugat;

DALAM REKONPENSASI :

1. Mengabulkan gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi (semula TERGUGAT dalam konpensasi);
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat Rekonsensi semula Tergugat Konpensasi dan Tergugat Rekonsensi semula penggugat konpensasi terhadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebidang tanah darat Sertifikat Hak Milik No. 194 Surat Ukur No.GS.34/VI/1989 tanggal 21 Pebruari 1989 luas.+ 1700 m2, tercatat atas nama SOLEH DAHLAN (dahulu Hoo Tian Po), terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan ;
- b. Sebidang tanah darat Sertifikat Hak Milik No. 195 Surat Ukur No.GS.33/VI/1989 tanggal 21 Pebruari 1989 luas + 1160 m2, SOLEH DAHLAN (dahuluHoo Tian Po), terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan ;
- c. Sebidang tanah darat Sertifikat Hak Milik No.168 Surat Ukur No.GS.34/VI / 1988 tanggal 27 Agustus 1988 luas + 870 m2, FERDINANDUS SOLEH DAHLAN,Bsc. (dahulu Hoo Tian Po), terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk melakukan proses jual beli lewat Notaris/PPAT terhadap obyek sengketa paling lambat 1 (satu) minggu setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslaag) atas barang-barang obyek sengketa ;
5. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalamperkara ini;

Atau

Apabila majelis Hakim berpendapat lain mohon dipertimbangkan usulan Penyelesaian dari Penggugat Rekonpensi sebagaimana tersebut dalam posita angka 8 Gugatan Rekonpensi ;

Atau :

Memberikan Putusan lain yang Adil untuk kedua Pihak.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban/eksepsi Tergugat tersebut, maka Penggugat mengajukan replik tertanggal 12 September 2018, sedangkan Tergugat telah mengajukan duplik tertanggal 19 September 2018, yang

Halaman 22 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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 mahkamah agung masing-masing sebagaimana termuat dalam berita acara perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, maka Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya serta bermaterai cukup, kecuali bukti P-7 dan P-8 fotokopi dari fotokopi, yaitu :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 194 atas nama pemegang hak Soleh Dahlan (dahulu Hoo Tian Po), diberi tanda bukti P-1 ;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 195 atas nama pemegang hak Soleh Dahlan (dahulu Hoo Tian Po), diberi tanda bukti P-2 ;
3. Fotokopi 16 Sertifikat Hak Milik No 168 atas nama pemegang hak Soleh Dahlan (dahulu Hoo Tian Po), diberi tanda bukti P-3 ;
4. Fotokopi salinan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 32/Pdt.G/2012/PN.Pkl, diberi tanda bukti P-4 ;
5. Fotokopi salinan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 125/Pdt/2013/PT.Smg, diberi tanda bukti P-5 ;
6. Fotokopi salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2571 K/Pdt/2013, diberi tanda bukti P- 6 ;
7. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Nomor : STTL/235/VII/2012/Jateng/Res.Pekl, tanggal 10 Juli 2012, atas nama Pelapor F. SOLEH DAHLAN, Bsc Bin AHMAD DAHLAN, diberi tanda bukti P-7 ;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan Nomor : SP2HP/57/VII/2015/RESKRIM, tanggal 08 Juli 2015, atas nama F. SOLEH DAHLAN, Bsc, diberi tanda bukti P-8 ;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat telah mengajukan bukti saksi dan dibawah sumpah saksi-saksi tersebut telah memberikan keterangannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Saksi M.M SOEMARNI binti GANDA WISANA :**
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat yakni Pak Soleh Dahlan sejak dari kecil, dimana dahulu saksi dan Penggugat bertetangga rumah ;
 - Bahwa saksi adalah pensiunan sebagai PNS (Pegawai negeri Sipil) dan pernah bekerja sebagai staf ahli Walikota Pekalongan;

Halaman 23 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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 permasalahan antara Penggugat dan Tergugat

awalnya sdr Penggugat bercerita kepada saksi bahwa ada masalah jual beli yang belum selesai dengan pihak Tergugat;

- Bahwa Penggugat bercerita mengenai jual beli tersebut sekitar tahun 2010 yakni katanya telah melakukan jual beli tanah milik Penggugat yang berada di Desa Doro Kab Pekalongan dengan pembelinya yakni Tergugat yang bernama Pak Sutanto ;
- Bahwa selanjutnya saksi sekitar tahun 2010 pernah diajak oleh Penggugat untuk melihat lokasinya di daerah Doro, kabupaten Pekalongan, dimana saksi juga melihat batas-batasnya yakni :
 - Sebelah timur jalan raya Doro Pekalongan ;
 - Sebelah utara jalan kecil ;
 - Sebelah barat saluran air ;
 - Sebelah selatan tanah milik orang lain ;
- Bahwa obyek tanah yang dijual tersebut setahu saksi ada tiga buah sertifikat, namun ketiga obyek tersebut terletak dalam satu hamparan tanah dan satu lokasi;
- Bahwa saat saksi diajak kesana yang pertama pada tahun 2010 belum ada bangunan berdiri, lalu pada saat saksi kesana yang kedua pada tahun 2011 saksi melihat ada bangunan untuk cucian mobil dan yang sebelahnyanya dibangun toko yang digunakan untuk rental Play station ;
- Bahwa saksi tidak tahu bangunan di atas obyek sengketa milik siapa dan siapa yang membangunnya saksi juga tidak tahu ;
- Bahwa saksi pernah diberitahu oleh Penggugat bahwa bangunan tersebut berdiri tidak pernah ada ijin dari Penggugat, dan Penggugat katanya pernah mengadukan perihal bangunan tersebut kepada Pemerintah kabupaten Pekalongan, dimana bangunan tersebut juga tidak ada ijinnya dari dinas terkait ;
- Bahwa mengenai jual beli obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk membayar tanah Penggugat dengan harga

Halaman 24 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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
Rp.200.000.000 (dua ratus ribu) per meternya, dengan kesepakatan dalam

- jangka waktu 3 (tiga) bulan harus sudah dilunasi semuanya ;
- Bahwa Penggugat pernah cerita kepada saksi bahwa pada tahun 2010 pihak Tergugat pernah mentransfer uang sebanyak Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) melalui bank BRI ;
- Bahwa uang sebanyak Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) tersebut sudah diterima Penggugat dan sampai dengan sekarang masih ada di Penggugat;
- Bahwa saksi tahu asal usul tanah obyek sengketa, setahu saksi dulu Penggugat pada tahun 1988 membeli tanah tersebut dari seorang PNS Kab Pekalongan bernama Pak Subadi dengan PPAT Camat Kecamatan Doro ;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat pernah terjadi sengketa dan diperiksa di Pengadilan, dimana saat itu Penggugat kalah, kemudian melakukan upaya hukum banding dan kasasi sehingga akhirnya Penggugat yang menang ;
- Bahwa sampai dengan sekarang pihak Penggugat belum dapat menguasai tanah sengketa tersebut dikarenakan masih dikuasai Tergugat ;
- Bahwa sampai dengan sekarang sertifikathak milik atas obyek sengketa tersebut masih dipegang Penggugat ;
- Bahwa tanah yang dipakai untuk didirikan bangunan tersebut sekitar 150 m2 ;
- Bahwa setahu saksi tanah selebihnya selain yang berdiri bangunan sekarang masih dikuasai dan dimanfaatkan hasilnya oleh pihak Tergugat ;
- Bahwa saksi pernah mendengar adanya Penggugat lapor Polisi, dan juga pernah diadakan upaya mediasi ;
- Bahwa tindakan Penggugat setelah tahu didalam obyek sengketa berdiri adanya bangunan, setahu saksi Penggugat mengatakan saksi bahwa kenapa diatas tanahnya sudah berdiri bangunan padahal proses transaksinya belum selesai, namun saat itu Penggugat tidak melakukan tindakan apa-apa ;

Halaman 25 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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 kedua bangunan tersebut saling berdekatan, dimana untuk

cucian mobilnya disebelah selatan sedangkan untuk bangunan Play

Station disebelah utaranya ;

- Bahwa sebelum ada bangunan-bangunan di atas tanah obyek sengketa, tanah tersebut adalah berupa sawah ;

2. Saksi OKGIE BUDI RIYANTO bin SOEBOWO :

- Bahwa saksi tahu Tergugat telah menguasai tanah obyek sengketa milik Penggugat ;
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan ;
- Bahwa luas tanah obyek sengketa seluruhnya sekitar 3700 M² lebih, yang terdiri dari 3 (tiga) sertifikat hak milik atas nama Penggugat ;
- Bahwa saksi dahulu pernah diminta oleh Penggugat untuk mengelola tanah tersebut namun tidak jadi dikarenakan setelah dicek ke lokasinya ternyata sudah ada berdiri bangunan dan kata Penggugat bangunan tersebut didirikan tidak dengan ijin Penggugat;
- Bahwa setahu saksi di atas tanah obyek sengketa berdiri 2 (dua) buah bangunan yakni yang disebelah selatan berdiri bangunan untuk usaha cucian mobil dan motor, sedangkan yang sebelah utaranya untuk usaha play station (PS) ;
- Bahwa dari cerita Penggugat yang membangun 2 (dua) buah bangunan tersebut adalah pihak Tergugat ;
- Bahwa kata Penggugat, ia tidak pernah menerima sewa hasil dari berdirinya bangunan tersebut dari Tergugat ;
- Bahwa setahu saksi menurut cerita Penggugat, sisa tanah selain yang dibangun sampai dengan sekarang masih dikuasai oleh pihak Tergugat ;
- Bahwa setahu saksi bangunan tersebut belum mempunyai ijin IMB (Ijin Mendirikan Bangunan), karena saksi sendiri pernah disuruh oleh Penggugat untuk menanyakan ke Dinas Perijinan Kabupaten

Halaman 26 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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

belum memiliki IMB ;

- Bahwa saksi tahu pernah adanya upaya mediasi dengan para pihak melalui Kantor Pemkab Pekalongan, Dinas Perijinan, pihak Ombudsment dan Dinas Satpol PP, namun pihak Tergugat keika itu tidak hadir ;
- Bahwa menurut cerita Penggugat pada tahun 2010 terjadi proses jual beli tanah obyek sengketa, dan Penggugat sudah menerima uang DP sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) namun sampai dengan sekarang tidak selesai, dikarenakan untuk sisa pembayarannya katanya diperjanjikan agar selesai dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, namun setelah habis jangka waktu tersebut ternyata Tergugat tidak dapat melunasinya maka jual belinya tidak terjadi ;
- Bahwa setahu saksi dahulu Tergugat pernah menggugat Penggugat di Pengadilan Negeri Pekalongan, namun Penggugat kalah, kemudian Penggugat naik Banding sampai dengan tingkat Kasasi dan Penggugat (Pak Soleh Dahlan) yang menang ;
- Bahwa saksi tidak pernah disuruh oleh Penggugat untuk menawarkan tanah Penggugat kepada orang lain dengan harga Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per meternya, namun saksi pernah mendengar mengenai kenaikan harga tanah obyek sengketa dari semula per meternya seharga Rp.200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) kemudian berubah menjadi Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per meternya ;
- Bahwa saksi tahu tidak tahu proses jual beli antara pihak Penggugat dan Tergugat, namun menurut cerita Penggugat jual beli tanahnya telah disepakati dengan harga Rp.200.000, 00 (dua ratus ribu rupiah) per meternya ;
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut dahulu pernah diblokir di BPN (Badan Pertanahan Nasional) tapi sekarang sudah tidak diblokir lagi ;

3. Saksi SUHARTO Bin MU'IN :

Halaman 27 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah berupa tanah ;

- Bahwa tanah obyek sengketa terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan ;
- Bahwa saksi dinas sebagai Kepala Desa Doro dari tahun 2011 sampai dengan akhir tahun 2012, kemudian di tahun 2013 saksi dinas di Kantor Kecamatan Doro ;
- Bahwa pada tahun 2011 saat itu saksi masih menjabat sebagai Kepala Desa Doro saat itu datang Tergugat ke Kantor Desa sambil menunjukan fotokopi sertifikat hak milik yang atas nama Penggugat, dan kata Tergugat tanah tersebut akan dibeli oleh Tergugat dengan menunjukan bukti transfer sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) uang kepada saksi yang katanya sebagai DP (uang muka) ;
- Bahwa tanah obyek sengketa pada tahun 2010 sebagian ditanami padi, sedangkan didepan sebelah utara dekat jalan raya sedang dibangun pondasi ;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 1999 tanah sengketa tersebut digarap oleh pak H Makmur dan Pak Sujadi ;
- Bahwa setahu saksi sekitar tahun 2011 diatas tanah tersebut berdiri bangunan yakni untuk cucian mobil dan yang sebelah utaranya untuk tempat apa saksi tidak tahu ;
- Bahwa setahu saksi yang membuat bangunan adalah Tergugat, dan saksi awalnya tidak tahu bangunan tersebut ada ijin atau tidak ;
- Bahwa benar sekitar tahun 2012 Tergugat datang ke Kantor Desa Doro dan membawa persyaratan untuk membuat IMB namun saksi tidak tahu bagaimana perkembangan selanjutnya ;
- Bahwa untuk persyaratan membuat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) diantaranya KTP Pemohon, Bukti bayar pajak, Fotokopi sertifikat tanah dan blanko dari Dinas terkait ;

Halaman 28 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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 saksi bangunan di atas obyek sengketa berdiri di sebelah barat jalan raya dan disebelah pojok sebelah utara ;

- Bahwa setahu saksi sekitar akhir tahun 2012 pernah datang Petugas dari Satpol Pemkab Pekalongan bernama Pak Kholiq minta diantar untuk ketemu dengan Tergugat, namun saksi tidak tahu persis apa tujuannya ;
- Bahwa sekitar tahun 2013 saksi diminta bantuannya lagi untuk mengantar Petugas dari Satpol Pemkab Pekalongan bernama Pak Kholiq dan katanya untuk menghentikan sementara kegiatan cucian mobil yang berada di lokasi tanah sengketa tersebut, dan saksi hanya sempat mendengar dari luar Petugas Satpol PP bersitegang dengan anak dari Tergugat ;
- Bahwa kegiatan cucian mobil diminta dihentikan dikarenakan pembangunan bangunan untuk cucian mobil belum memiliki IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) ;
- Bahwa Penggugat pernah melaporkan Tergugat ke kepolisian dan saat itu saksi pernah juga dimintai keterangan di Kepolisian ;

4. Saksi SETIYADI Bin SORE :

- Bahwa saksi saksi sekitar tahun 2010 - 2011 pernah disuruh untuk menggarap tanah obyek sengketa, dan waktu itu saya menggarap lahan sawah ;
- Bahwa saksi tidak tahu persis siapa pemiliknya, hanya setahu saksi karena saya disuruh oleh Tergugat untuk menggarap, maka setahu saksi tanah tersebut milik Tergugat ;
- Bahwa Tergugat belum pernah menunjukan bukti membeli tanah obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi menggarap tanah sawah tersebut dan untuk sekali panen padi saksi memberikan uang Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat ;

Halaman 29 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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 menggarap tanah tersebut selama 10 (sepuluh) kali

garapan dan setiap kali panen saksi selalu memberi uang kepada Tergugat sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ;

- Bahwa saksi melihat diatas tanah tersebut ada bangunan yang dipakai untuk usaha cucian mobil oleh Tergugat ;
- Bahwa selama saksi menggarap tanah obyek sengketa pernah dilarang oleh seseorang, katanya tanah tersebut bukan milik Tergugat tetapi milik Penggugat ;
- Bahwa Penggugat pernah melaporkan Tergugat ke kepolisian ;
- Bahwa pada tahun 2012 saksi pernah dipanggil pihak Kepolisian dan dimintai keterangan seputar saksi pernah menggarap tanah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya serta bermaterai cukup, kecuali bukti T.2, T.5, T.6 dan T.7 fotokopi dari fotokopi, yaitu :

1. Fotokopi Kartu nama dan catatan tangan No 23810201221 BCA atas nama F. Soleh Dahlan, diberi tanda bukti T-1 ;
2. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama F. Soleh Dahlan, diberi tanda bukti T-2 ;
3. Fotokopi surat undangan mediasi Pemda Kabupaten Pekalongan Sekretariat Daerah No 005/03153 tanggal 28 Nopember 2016, diberi tanda bukti T-3 ;
4. Fotokopi slip pengiriman uang, berita / Remarks : pembelian tanah HM 194, HM 195 dan HM 168 diberi tanda bukti T-4a ;
5. Fotokopi slip pengiriman uang tanggal 11 Pebruari 2010 dari Bank BRI ke Rekening Bank BCA No Rek 2381021221 atas nama F. Soleh Dahlan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), diberi tanda bukti T.4b ;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 194 atas nama pemegang hak Soleh Dahlan (dahulu Hoo Tian Po), diberi tanda bukti T-5 ;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 195 atas nama pemegang hak Soleh Dahlan (dahulu Hoo Tian Po), diberi tanda bukti T-6 ;

Halaman 30 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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 Mahkamah Agung No 168 atas nama pemegang hak Soleh

- Dahlan (dahulu Hoo Tian Po), diberi tanda bukti T-7 ;
9. Fotokopi salinan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 32/Pdt.G/2012/PN.Pkl, tanggal 22 Nopember 2012, diberi tanda bukti T-8 ;
10. Fotokopi salinan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 125/Pdt/2013/PT.Smg, tanggal 24 Mei 2013, diberi tanda bukti T-9 ;
11. Fotokopi salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2571 K/Pdt/2013, tanggal 5 Maret 2014, diberi tanda bukti T-10 ;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2018 tanggal 2 Januari 2018, atas nama wajib pajak DAHLAN, diberi tanda bukti T-11 ;
13. Fotokopi surat setoran pajak daerah (SSPD) tanggal 6 Oktober 2018, diberi tanda bukti T-12 ;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2011 tanggal 2 Januari 2011, atas nama wajib pajak DAHLAN, diberi tanda bukti T-13 ;
15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2012 tanggal 2 Januari 2012, atas nama wajib pajak DAHLAN, diberi tanda bukti T-14 ;
16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2013 tanggal 3 Januari 2013, atas nama wajib pajak DAHLAN, diberi tanda bukti T-15 ;
17. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2014 tanggal 2 Januari 2014, atas nama wajib pajak DAHLAN, diberi tanda bukti T-16 ;
18. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2015 tanggal 5 Januari 2015, atas nama wajib pajak DAHLAN, diberi tanda bukti T-17 ;
19. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2016 tanggal 11 Januari 2016, atas nama wajib pajak DAHLAN, diberi tanda bukti T-18 ;
20. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2017 tanggal 30 Januari 2017, atas nama wajib pajak DAHLAN, diberi tanda bukti T-19 ;

Menimbang, bahwa Tergugat selain mengajukan bukti-bukti surat telah mengajukan bukti 1 (satu) orang saksi dan dibawah sumpah **Saksi ROCHIM Bin SLAMET SUTIRNO** tersebut telah memberikan keterangannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja sebagai Perangkat Desa Doro dan menjabat Kaur Pembanguna sejak tahun 2008, serta juga menjabat sebagai Kepala Dusun Silumbung, Desa Doro, Kabupaten Pekalongan ;
- Bahwa setahu saksi tanah obyek sengketaanya terletak di belakang Kantor Koramil Kec Doro Kab Pekalongan ;

Halaman 31 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa saksi tanah tersebut bersengketa sekitar dua minggu yang lalu pada

saat saksi ditunjuk untuk mendampingi proses Pemeriksaan Setempat dari pihak Pengadilan Negeri Pekalongan ;

- Bahwa saksi tahu mengenai SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) tanah sengketa tersebut, karena saksi juga bertugas untuk melakukan penagihan pembayaran SPPT PBB (Pajak Bumi dan Bangunan), dan untuk obyek tanah tersebut SPPT PBB nya atas nama masih Pak Soleh Dahlan (Penggugat) ;
- Bahwa setahu saksi sejak tahun 2010, saksi memberikan surat tagihan PBB nya kepada pak Sutanto (Tergugat), dikarenakan kata teman-teman Perangkat Desa Doro bahwa tanah tersebut telah dibeli oleh Pak Sutanto (Tergugat) ;
- Bahwa sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang yang membayar PBB juga masih Pak Sutanto (Tergugat) ;
- Bahwa untuk pembayaran PBB kadang dilakukan di bank BPD dan kadang juga menitipkan kepada saksi untuk membayarnya ;
- Bahwa setahu saksi di lokasi tanah obyek sengketa tersebut sebagian ada berdiri bangunan 2 (dua) buah yang digunakan untuk usaha cucian mobil dan PS (Play Station) ;
- Bahwa setahu saksi yang membangun bangunan tersebut adalah pak Sutanto ;
- Bahwa sebelumnya pada tahun 2008 sampai dengan 2009 tanah tersebut berupa hamparan tanah yang kadang digarap sawah, namun setelah tahun 2010 saksi tidak tahu apakah di sebagian tanah obyek sengketa masih ada tanaman sawahnya atau tidak ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah bangunan yang berdiri diatas obyek sengketa tersebut telah ada IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) atau tidak ;
- Bahwa setahu saksi biasanya untuk jual beli tanah melalui Kantor Desa namun dalam perkara ini saksi tidak tahu persis jual belinya, karena

Halaman 32 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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 mahkamah agung mengadili oleh Kepala Desa dan Sekdesnya, sedangkan

untuk obyek sengketa perkara ini saksi tidak tahu jual belinya ;

- Bahwa apabila ada jual beli tanah seharusnya kepemilikan tanahnya telah beralih kepada pemilik baru, sehingga terjadi k perubahan nama pada SPPT PBB nya ;
- Bahwa biasanya untuk permohonan perubahan PBB nya diajukan melalui Desa kemudian diteruskan ke Kantor BPKAD Kabupaten Pekalongan dengan membawa syarat-syarat diantaranya adalah foto copy KTP, SPPT PBB lama dan sertifikat kepemilikan tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pada tanggal 17 Oktober 2018 telah dilakukan Pemeriksaan Setempat atas 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa, selengkapny hasil pemeriksaan setempat sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan ini ;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Para Pihak mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 21 November 2018 dan pada akhirnya Para Pihak mohon putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam berita acara pemeriksaan persidangan, maka dianggap turut termuat dan bagian tidak terpisahkan dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, maka Tergugat telah memberikan jawaban yang intinya membantah dalil gugatan Penggugat sekaligus mengajukan eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Majelis hakim terlebihdahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat di atas ternyata bukan merupakan eksepsi mengenai kompetensi/kewenangan mengadili baik tentang kompetensi absolut maupun kompetensi relatif, maka eksepsi tersebut dapat diputus bersama-sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat di dalam surat jawabannya pada pokoknya dapat disimpulkan Penggugat (in Person) tidak pernah datang dalam mediasi meskipun sudah dipanggil secara patut, sehingga berdasarkan PERMA No. 1 Tahun 2016, Gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima, dengan alasan-alasan yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :

- Bahwa dalam perkara aquo, telah ditunjuk Mediator yaitu : Ibu ARUM SH.MH Hakim pada Pengadilan Negeri Pekalongan, dan sidang Mediasi telah dilaksanakan sebanyak 6 kali yaitu : tanggal 5 Juli 2018, tanggal 11 Juli 2018, tanggal 29 Juli 2018, tanggal 1 Agustus 2018, tanggal 8 Agustus 2018 dan tanggal 15 Agustus 2018 ;
- Bahwa dalam Mediasi sebanyak 6 kali sebagaimana tersebut di atas, Penggugat (Prinsipal) tidak Pernah hadir dan hanya diwakili oleh Kuasa Hukumnya saja, sedangkan Tergugat (Prinsipal) dan Kuasa Hukumnya selalu Hadir dalam sidang Mediasi ;
- Bahwa Kuasa Hukum Penggugat menyampaikan kalau Penggugat (Prinsipal) tidak dapat hadir karena sedang berobat ke luar negeri akan tetapi sejak sidang mediasi sampai dengan diakhirinya sidang mediasi , bahkan sampai sekarang Tidak melampirkan surat keterangan sakit dari dokter , ;
- Bahwa Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2016 tentang prosedur mediasi di pengadilan dalam Pasal 6 ayat 1 dengan jelas disebutkan :

“Bahwa para pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum”

Selanjutnya Pasal 6 ayat 2 disebutkan :

Halaman 34 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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 berdasarkan uraian para pihak secara langsung dalam proses

mediasi hanya dapat dilakukan berdasarkan alasan sahya itu

sebagaimana yang disebutkan dalam ayat 3 meliputi antara lain :

- a. Kondisi kesehatan yang tidak memungkinkan hadir dalam pertemuan mediasi berdasarkan surat keterangan dokter
 - b. di bawah pengampuan
 - c. mempunyai tempat tinggal, kediaman atau kedudukan di luar negeri atau
 - d. menjalankan tugas Negara, tuntutan profesi atau pekerjaan yang tidak dapat ditinggalkan ;
- Bahwa Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Pasal 22 berbunyi :
- a. Apabila penggugat dinyatakan tidak beriktikad baik dalam proses Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara.
 - b. Penggugat yang dinyatakan tidak beriktikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai pula kewajiban pembayaran Biaya Mediasi.
 - c. Mediator menyampaikan laporan penggugat tidak beriktikad baik kepada Hakim Pemeriksa Perkara disertai rekomendasi pengenaan Biaya Mediasi dan perhitungan besarnya dalam laporan ketidakberhasilan atau tidak dapat dilaksanakannya Mediasi.
 - d. Berdasarkan laporan Mediator sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Hakim Pemeriksa Perkara mengeluarkan putusan yang merupakan putusan akhir yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima disertai penghukuman pembayaran Biaya Mediasi dan biaya perkara ;
- Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, dengan tidak hadirnya Penggugat dalam sidang mediasi adalah merupakan bukti kalau Penggugat Tidak Serius dan Tidak Beritikad baik dan dengan mendasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2016, Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa

Halaman 35 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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 menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima karena Penggugat tidak beriktikad baik ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, maka Penggugat telah mengajukan repliknya yang pada pokoknya menyebutkan bahwa dalil eksepsi Tergugat yang menyatakan Penggugat tidak beriktikad baik adalah pendapat sepihak saja dari Tergugat, dan eksepsi tersebut tidak relevan untuk disampaikan dalam jawaban, sebab dalam praktik peradilan perdata tidak ada eksepsi tentang persoalan mediasi, apalagi proses mediasi yang telah dilakukan oleh hakim mediator Ibu Arum Kusuma Dewi, S.H., M.H. sudah sesuai prosedur, sebagaimana ditentukan dan diatur dalam PERMA No.1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sehingga sangat tidak relevan apabila Tergugat mempersoalkan proses mediasi, sebagaimana ditentukan dalam PERMA No.1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan replik di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa benar dalam praktik hukum acara perdata tidak ada eksepsi tentang persoalan mediasi, namun demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan yang menjadi permasalahan dalam eksepsi Tergugat tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 7 PERMA Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan menyebutkan :

- (1) Para Pihak **dan / atau** Kuasa hukumnya wajib menempuh mediasi dengan iktikad baik.
- (2) Salah satu pihak atau Para Pihak **dan / atau** kuasa hukumnya **dapat dinyatakan tidak beriktikad baik oleh Mediator** dalam hal yang bersangkutan :
 - a. Tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan Mediasitampa alasan sah.
 - b. Menghadiri pertemuan Mediasi pertama, tetapi tidak pernah hadir pada pertemuan berikutnya meskipun telah dipanggil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan No. 24/Pdt.G/2018/PN Pkl berturut-turut tanpa alasan yang sah ;

- c. Ketidakhadiran berulang-ulang yang mengganggu jadwal pertemuan Mediasi tanpa alasan yang sah ;
- d. Menghadiri pertemuan Mediasi, tetapi tidak mengajukan dan/atau tidak menanggapi resume perkara pihak lain ;
- e. Tidak menandatangani konsep kesepakatan Perdamaian yang telah disepakati tanpa alasan sah.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini mediator yang ditetapkan yaitu Sdri. Arum Kusuma Dewi, S.H., M.H. telah menyampaikan laporan hasil mediasi tanggal 15 Agustus 2018, dengan laporan hasil mediasi yang pada pokoknya menyebutkan :

1. Menyatakan para pihak telah beritikad baik melakukan mediasi ;
2. Menyatakan Mediasi perkara No.24/Pdt.G/2018/PN Pkl GAGAL ;
3. Mengembalikan perkara perdata No.24/Pdt.G/2018/PN Pkl kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, ternyata Mediator dalam perkara ini pada intinya telah menyatakan mediasi tidak berhasil (gagal) mencapai kesepakatan perdamaian dan tidak menyebutkan ada Pihak yang tidak beritikad baik melakukan mediasi dalam perkara ini, maka dengan merujuk laporan Mediator tersebut di atas, maka Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan di Persidangan, oleh karenanya eksepsi Tergugat tersebut tidak relevan dan tidak beralasan, sehingga harus ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan, jawaban, replik dan duplik di Persidangan, maka terdapat hal-hal yang telah diakui atau tidak dibantah kebenarannya oleh Para Pihak, yaitu :

Halaman 37 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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 benar bahwa Penggugat dengan Tergugat pernah terjadi kesepakatan jual beli terhadap 3 (tiga) bidang tanah yang terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan, yaitu :

- 1) Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 194 Surat Ukur No.GS.34/VI/1989 tanggal 21 Pebruari 1989 Luas $\pm 1700 \text{ m}^2$, atas nama SOLEH DAHLAN (dahulu Hoo Tian Po) ;
 - 2) Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 195 Surat Ukur No.GS.33/VI/1989 tanggal 21 Pebruari 1989 Luas $\pm 1160 \text{ m}^2$, atas nama SOLEH DAHLAN (dahulu Hoo Tian Po) ;
 - 3) Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 168 Surat Ukur No.GS.34/VI/1988 tanggal 21 Pebruari 1989 Luas $\pm 870 \text{ m}^2$, atas nama Ferdinandus Soleh Dahlan, Bsc (dahulu Hoo Tian Po) ;
- Bahwa benar kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa tersebut terjadi secara lisan, dengan harga per meter persegi sebesar Rp.200.000,00 (Dua Ratus Ribu Rupiah), sehingga harga kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sebesar Rp. 746.000.000,00 (Tujuh Ratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah), dengan ketentuan pembayarannya harus sudah dilunasi dalam tenggang waktu (3) tiga bulan terhitung sejak pembayaran uang muka (DP) ;
 - Bahwa benar pada tanggal 11 Pebruari 2010, Tergugat telah melakukan Transfer uang melalui BRI Cabang Pekalongan ke Rekening BCA atas nama Soleh Dahlan (Penggugat) sejumlah Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) untuk uang muka (DP) pembelian tanah obyek sengketa ;
 - Bahwa benar setelah Tergugat membayar uang muka pembelian tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat ternyata sampai dengan sekarang belum terjadi pelunasan ;
 - Bahwa benar di atas tanah obyek sengketa sekarang telah berdiri bangunan untuk tempat usaha yang didirikan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil jawaban Tergugat, replik maupun duplik,

Halaman 38 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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

putusan.mahkamahagung.go.id menjadi pokok sengketa dan pada akhirnya harus

dibuktikan kebenarannya adalah :

- Apakah benar sampai dengan sekarang Penggugat adalah pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa ?
- Apakah benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena secara tidak sah menguasai obyek sengketa dan tanpa ijin dari Penggugat mendirikan bangunan untuk tempat usaha di atas tanah obyek sengketa?

Menimbang, bahwa oleh karena ada dalil-dalil gugatan Penggugat yang telah dibantah oleh Tergugat, maka sesuai ketentuan Pasal 163 HIR Penggugat wajib membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dali gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat diberi tanda P-1 sampai dengan P-8, dan telah pula mengajukan 4 (empat) orang saksi, yaitu : Saksi M.M SOEMARNI binti GANDA WISANA, Saksi OKGIE BUDI RIYANTO bin SUBOWO, Saksi SUHARTO Bin MU'IN dan Saksi SETIYADI, sebaliknya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah pula mengajukan bukti-bukti surat diberi tanda T-1 s/d T-19, dan telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi, yaitu Saksi ROCHIM Bin SLAMET SUTIRNO ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan menilai alat-alat bukti yang diajukan kedua belah pihak yang ada relevansinya dalam pembuktian perkara ini ;

Menimbang, bahwa mengenai apakah benar sampai dengan sekarang Penggugat adalah pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti satu persatu bukti-bukti surat yang diajukan kedua belah pihak, maka dari bukti P-1, P-2 dan P-3 / T-5, T-6 dan T-7 dihubungkan keterangan Para Saksi yang diajukan kedua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bahwa sertifikat hak milik atas 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa tersebut masing-masing masih atas nama Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-4 a dan T-4b yang diajukan Tergugat yang tidak dibantah dan dibenarkan oleh Penggugat, maka benar pada tanggal 11 Pebruari 2010 Tergugat telah melakukan Transfer uang melalui BRI Cabang Pekalongan ke Rekening BCA No. 0238 10 21221 atas nama Soleh Dahlan (Penggugat) sejumlah Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) untuk uang muka (DP) pembelian tanah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan dan jawaban diperoleh fakta yang tidak dibantah oleh Para Pihak, ternyata kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa tersebut terjadi secara lisan, dengan harga per meter persegi sebesar Rp.200.000,00 (Dua Ratus Ribu Rupiah), sehingga harga kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sebesar Rp. 746.000.000,- (Tujuh Ratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah), dengan ketentuan pembayarannya harus sudah dilunasi dalam tenggang waktu (3) tiga bulan terhitung sejak pembayaran uang muka, namun setelah Tergugat membayar uang muka pembelian tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat ternyata sampai dengan sekarang belum terjadi pelunasan ;

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-4 / T-8 ternyata pihak Tergugat pernah mengajukan gugatan kepada Penggugat Ke Pengadilan Negeri Pekalongan dalam perkara Nomor: 32/Pdt.G/2012/PN.PkL dan telah dijatuhkan Putusan yang pada intinya, dalam pokok perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap :
 - a. Sebidang tanah darat Sertifikat Hak Milik No.194 Surat Ukur No.GS.34/VI/1989 tanggal 21 Pebruari 1989 luas + 1700 m2, tercatat atas nama SOLEH DAHLAN (dahulu Hoo Tian Po), terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan ;
 - b. Sebidang tanah darat Sertifikat Hak Milik No.195 Surat Ukur No.GS.33/VI/1989 tanggal 21 Pebruari 1989 luas + 1160 m2, SOLEH

Halaman 40 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN PkL

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

Doro, Kabupaten Pekalongan ;

c. Sebidang tanah darat Sertifikat Hak Milik No.168 Surat Ukur No.GS.34/VII/1988 tanggal 27 Agustus 1988 luas + 870 m2, FERDINANDUS SOLEH DAHLAN,Bsc. (dahulu Hoo Tian Po), terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan ;

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat yakni tidak menepati kewajiban melakukan proses jual beli lewat Notaris ;
4. Menghukum Tergugat untuk melakukan proses jual beli lewat Notaris terhadap obyek sengketa paling lambat 1 (satu) minggu setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga saat inisebesar Rp. 1.546.000,- (satu juta lima ratus empat puluh enam ribu rupiah) ;
6. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 / T-9 ternyata atas Putusan Pengadilan Negeri pekalongan tersebut Penggugat (F Soleh Dahlan) yang saat itu berkedudukan sebagai Tergugat dalam perkara Nomor 32/Pdt.G/2012/PN.PkL, mengajukan Banding dan tercatat dalam Perkara Nomor 125/PDT/2013/PT.SMG, kemudian Pengadilan Tinggi Jawa Tengah telah menjatuhkan Putusan yang pada intinya, dalam pokok perkara : Menolak gugatan Penggugat / Terbanding untuk seluruhnya :

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-6 / T-10 ternyata atas Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tersebut, TERGUGAT (SUTANTO) yang berkedudukan sebagai PENGGUGAT /TERBANDING dalam perkara Nomor: 125/PDT/2013/PT.SMG mengajukan KASASI ke Mahkamah Agung dan tercatat dalam perkara Nomor 2571 K/Pdt/2013, kemudian Mahkamah Agung telah menjatuhkan putusan yang pada intinya : Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SUTANTO tersebut ;

Halaman 41 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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 salah satu pertimbangan halaman 10 angka 5 Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 125/PDT/2013/PT.SMG menyebutkan bahwa oleh karena terbukti proses jual beli antara Penggugat /Terbanding tidak dilaksanakan sebagaimana seharusnya menurut hukum, baik menurut syarat formal ataupun syarat materiil sebagaimana diuraikan di atas, maka jual beli harus dinyatakan tidak sah, sehingga Pengadilan Tinggi dalam pokok perkara menolak gugatan Penggugat / Terbanding untuk seluruhnya, demikian pula dalam salah satu pertimbangan halaman 17 Putusan mahkamah Agung R.I. Nomor 2571 K/Pdt/2013 menyebutkan bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut : Bahwa walaupun Penggugat telah mentransfer uang kepada Tergugat sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagai tanda jadi jual beli tanah obyek sengketa akan tetapi Penggugat tidak melunasi dalam jangka waktu yang disepakati dalam 3 (tiga) bulan, oleh karena itu jual beli tidak terlaksana, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah cidera janji (*wanprestasi*) tidak terbukti, oleh karenanya Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SUTANTO tersebut ;

Menimbang, bahwa di dalam Persidangan sampai dengan sekarang tidak diperoleh fakta bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan jual beli secara sah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Vide Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah), selain itu kesepakatan jual beli tanah secara adat tidak dipenuhi syarat kumulatif yaitu kontan, konkrit dan terang, dimana meskipun Tergugat mendalilkan telah membayar uang muka kepada Penggugat, namun terhadap obyek sengketa

Halaman 42 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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 mahkamah agung nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl
belum ada penyerahan terlebih lagi jual beli atas obyek sengketa tidak
dilakukan dihadapan kepala desa dan dihadiri saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat ternyata secara hukum Penggugat masih pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai apakah benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena secara tidak sah menguasai obyek sengketa dan tanpa ijin dari Penggugat mendirikan bangunan untuk tempat usaha di atas tanah obyek sengketa, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam dalil-dalil jawabannya Tergugat tidak membantah di atas tanah obyek sengketa sekarang telah berdiri bangunan untuk tempat usaha, akan tetapi Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa setelah melakukan transfer uang muka kepada Penggugat, maka Tergugat pergi ke rumah Penggugat dan menyampaikan kalau Tergugat sudah menstransfer uang dan menunjukan bukti transfer uang tersebut kepada Penggugat, sekaligus meminta izin kepada Penggugat untuk mendirikan bangunan dan untuk usaha cucian motor seluas $\pm 150 \text{ m}^2$;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi M.M Soemarni binti Ganda Wisana dan saksi Okgie Budi Riyanto bin Subono serta hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 17 Oktober 2018 ternyata benar di atas obyek sengketa terdapat 2 (dua) buah bangunan yaitu bangunan tempat usaha cucian kendaraan bermotor dan bangunan toko yang dipergunakan untuk usaha play station ;

Menimbang, bahwa dari keterangan para saksi dan setelah Majelis Hakim mencermati bukti-bukti surat yang diajukan kedua belah pihak ternyata 2 (dua) buah bangunan di atas obyek sengketa tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati tanggapan (replik) Penggugat dan keterangan Para Saksi yang diajukan kedua belah pihak, Majelis Hakim tidak memperoleh fakta Penggugat telah memberi ijin kepada Tergugat untuk menguasai tanah dan mendirikan 2 (dua) buah bangunan di atas tanah obyek sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk menentukan Perbuatan melawan hukum, maka dapat merujuk Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi : *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*, selain itu dalam praktik hukum dapat merujuk Putusan Hoge Raad dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919) yang memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut :

1. Melanggar Peraturan Perundang-undangan, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar ketentuan hukum yang berlaku ;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya ;
3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik ;
4. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdata) ;
5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif), yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain ;

Halaman 44 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan hukum di atas, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena secara tidak sah menguasai obyek sengketa dan tanpa ijin dari Penggugat mendirikan bangunan-bangunan untuk tempat usaha di atas tanah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka tampak jelas Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan oleh karenanya gugatan Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, sekalipun gugatan Penggugat dapat dikabulkan tetapi apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian atau seluruhnya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim wajib mempertimbangkan adanya tuntutan yang diajukan Penggugat sebagaimana tersebut dalam gugatannya ;

Menimbang, bahwa perihal tuntutan tersebut pada angka 2 dalam bagian petitum gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat karena tidak diperoleh adanya persangkaan dan kekhawatiran Tergugat memindahtangankan obyek sengketa, apalagi Sertifikat Hak Milik obyek sengketa masih atas nama Penggugat, sehingga Pengadilan memandang tidak perlu melakukan penyitaan, oleh karenanya tuntutan tersebut dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa perihal tuntutan tersebut pada angka 3 dalam bagian petitum gugatan Penggugat, oleh karena Penggugat masih pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, maka tuntutan tersebut dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa perihal tuntutan tersebut pada angka 4 dalam bagian petitum gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena secara tidak sah menguasai obyek sengketa dan tanpa ijin dari Penggugat mendirikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan bangunan untuk tempat usaha di atas tanah obyek sengketa, oleh karenanya tuntutan tersebut dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa perihal tuntutan tersebut pada angka 5 dalam bagian petitum gugatan Penggugat, oleh karena Penggugat masih pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa dan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah seharusnya Tergugat menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan baik, sehingga tuntutan tersebut dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa perihal tuntutan pada angka 6, maka Majelis Hakim berpendapat apabila dikemudian hari putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap dan Tergugat tidak bersedia menyerahkan obyek sengketa maka cukup dilaksanakan dengan cara mengajukan permohonan eksekusi agar tanah diserahkan dalam keadaan kosong dan baik, sehingga tuntutan tersebut tidak beralasan dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa perihal tuntutan tersebut pada angka 7 dan angka 8, oleh karena Penggugat di Persidangan tidak dapat membuktikan kerugian secara nyata (riil) dan pasti, maka tuntutan tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa perihal tuntutan tersebut pada angka 9 tentang Tergugat dihukum untuk membayar dwangsom, maka menurut Majelis Hakim tidak beralasan karena obyek sengketa dalam perkara ini secara hukum belum dilakukan peralihan hak dan apabila Tergugat tidak bersedia menyerahkan obyek sengketa maka cukup dilaksanakan dengan cara mengajukan permohonan eksekusi, sehingga tuntutan tersebut patut ditolak ;

Menimbang, bahwa perihal tuntutan tersebut pada angka 10 dalam bagian petitum gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat karena tidak diperoleh alasan-alasan sesuai yang disyaratkan dalam Pasal 180 HIR serta tidak ditemukannya kepentingan yang sangat mendesak untuk menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung RI, dengan demikian tuntutan tersebut dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka ternyata tuntutan Penggugat tidak dapat dikabulkan seluruhnya, sehingga menurut hukum gugatan Penggugat hanya dikabulkan sebagian saja ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya harus ditolak ;

DALAM REKONVENSİ :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa dalam gugatan konvensi (gugatan asal) Majelis Hakim telah menyatakan bahwa pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa adalah Penggugat, sedangkan terhadap tuntutan Penggugat rekonvensi / Tergugat konvensi diantaranya mengenai supaya dinyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap terhadap obyek sengketa dan tuntutan lainnya sebagaimana dalam gugatan rekonvensinya ternyata hal tersebut telah dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 32/Pdt.G/2012/PN.PkL Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 125/PDT/2013/PT.SMG Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2571 K/Pdt/2013, dimana dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Putusan Mahkamah Agung tersebut telah dinyatakan ditolak, dengan demikian gugatan Penggugat rekonvensi / Tergugat konvensi tidak beralasan lagi dan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi dikabulkan sebagian, maka Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi berada dipihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Halaman 47 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pasal-pasal dari Peraturan Perundang-undangan

yang bersangkutan dalam perkara ini ;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa ;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
- Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada

Penggugat dalam keadaan kosong dan baik, yaitu berupa :

- a. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 194 Surat Ukur No.GS.34/VI/1989 tanggal 21 Pebruari 1989 Luas $\pm 1700 \text{ m}^2$, atas nama SOLEH DAHLAN (dahulu Hoo Tian Po), terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan, dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Kampung ;
- Sebelah Timur : Jalan Raya Doro-Pekalongan ;
- Sebelah Selatan : Tanah Soleh Dahlan/ HM No. 168 ;
- Sebelah Barat : Tanah Soleh Dahlan/ HM No. 195 ;

- b. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 195 Surat Ukur No.GS.33/VI/1989 tanggal 21 Pebruari 1989 Luas $\pm 1160 \text{ m}^2$, atas nama SOLEH DAHLAN (dahulu Hoo Tian Po), terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Kampung ;
- Sebelah Timur : Tanah Soleh Dahlan/ HM No. 194 ;
- Sebelah Selatan : Tanah Soleh Dahlan/ HM No. 168 ;
- Sebelah Barat : Saluran air ;

- c. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 168 Surat Ukur No.GS.34/VI/1988 tanggal 21 Pebruari 1989 Luas $\pm 870 \text{ m}^2$, atas nama

Halaman 48 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl

Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan dengan batas batas

sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Soleh Dahlan/ HM No. 194 dan HM No. 195 ;
- Sebelah Timur : Jalan Raya Doro-Pekalongan ;
- Sebelah Selatan : Tanah HM No. 164 ;
- Sebelah Barat : Saluran air ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSİ :

- Menolak gugatan Penggugat rekonvensi / Tergugat konvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSİ :

- Menghukum Tergugat konvensi / Penggugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul yang hingga saat ini sebesar Rp. 3.818.000,00 (tiga juta delapan ratus delapan belas ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan pada hari Rabu, tanggal 28 Nopember 2018, oleh kami : MOCH. ICHWANUDIN, S.H., M.H. sebagai hakim ketua, didampingi oleh SETYANINGSIH, S.H. dan I GUSTI MADE JULIARTAWAN, S.H., M.H. masing-masing sebagai hakim anggota, putusan mana diucapkan dalam Persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, pada hari Rabu, tanggal 5 Desember 2018, dengan dibantu oleh SUTRISNO, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat.

Hakim Ketua,

MOCH. ICHWANUDIN, S.H., M.H.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Halaman 49 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Pkl



SETYANINGSIH, S.H.

I GUSTI MADE JULIARTAWAN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

SUTRISNO, S.H.

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya proses	Rp. 75.000,00
3. Biaya panggilan	Rp. 697.000,00
4. Pemeriksaan Setempat 3 (tiga) obyek	Rp. 3.000.000,00
5. PNBP	Rp. 5.000,00
6. Redaksi	Rp. 5.000,00
7. Materai	Rp. 6.000,00

Jumlah Rp. 3.818.000,00

(tiga juta delapan ratus delapan belas ribu rupiah).