



P U T U S A N
Nomor : 116/PDT/2013/PT.PLG

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

Pengadilan Tinggi Palembang, yang mengadili perkara-perkara Perdata dalam Peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

SAPARUDDIN, SE, MM., umur 51 tahun, pekerjaan PNS, Alamat Jl. Belitung, Perumahan Griya Sejahtera I Blok D No. 01 Rt. 001 Rw. 006 Kelurahan Gunung Ibul, Kecamatan Prabumulih Timur, Kota Prabumulih, yang selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat ;**

M E L A W A N

Z A B I, umur 52 tahun, pekerjaan Wiraswasta, Alamat Perumnas Sungai Medang, Jl. Sungai Medang, No. 14 Rt. 09 Rw. 03 C.10 Kelurahan Sungai Medang, Kecamatan Cambai, Kota Prabumulih, yang selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat;**

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 24 April 2013 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Prabumulih

Hal - 1 - dari 26 Hal Put. No. 116/PDT/2013/PT. PLG



tanggal 24 April 2013 di bawah register No. 02/Pdt.G/2013/PN.Pbm telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah yang terletak di Jl.Bukit Sejahtera Rt.02 Rw.03 Kel.Sukaraja Kec.Prabumulih Selatan;
- 2 Bahwa, pada tanggal 10 Pebruari 2011 Penggugat telah membeli dari Tergugat, 1 (satu) bidang tanah dengan batas sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 133 Tahun 2001 tanggal 25 Mei 2001, dengan ukuran luas 105 M2 (seratus lima meter persegi) dan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 18 Mei 2001, Nomor : 74/G.Ibul/2001 dan jual beli ini meliputi pula 1 (satu) buah rumah/ atau bangunan berikut segala sesuatu yang terdapat/ atau tertanam diatas tanah tersebut, yang menurut sifat dan peruntukannya maupun menurut undang-undang dapat dikatakan benda tidak bergerak, yang terletak di Jl. Belitung, Perumahan Griya Sejahtera I Blok D No. 01 Rt. 001 Rw. 006, Kelurahan Gunung Ibul, Kecamatan Prabumulih Timur, Kota Prabumulih;
- 3 Bahwa, Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan pada angka 1 diatas, berikut 1 (satu) buah rumah/ atau bangunan berikut segala sesuatu yang terdapat/ atau tertanam diatas tanah tersebut, yang menurut sifat dan peruntukannya maupun menurut undang-undang dapat dikatakan benda tidak bergerak milik Tergugat tersebut, dilakukan dengan harga Rp. 54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah) secara tunai;



- 4 Bahwa, jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah RIZWANSYAH, Sarjana Hukum, dan kemudian dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor : 133/ 2011 tanggal 10 Pebruari 2011 dan peralihan hak/ balik nama atas Akta Tanah Hak Milik dari Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 25 April 2011. Sehingga sejak saat itu pula, maka tanah berikut 1 (satu) buah rumah itu secara hukum telah beralih menjadi hak milik Penggugat;
- 5 Bahwa, setelah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan, dan Penggugat ingin menguasai tanah dan rumah tersebut, ternyata Tergugat tidak mau menyerahkan tanah dan rumah yang yang menjadi objek jual beli dimaksud, dan hingga saat ini Tergugat beserta keluarganya tetap tinggal dan berdiam dirumah milik Penggugat tersebut;
- 6 Bahwa, Penggugat telah berulang kali melakukan upaya untuk meminta secara langsung kepada Tergugat agar ia memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 133/ 2011 tanggal 10 Pebruari 2011, namun Tergugat tetap tidak mau menyerahkan tanah dan rumah yang telah di beli oleh Penggugat tersebut;
- 7 Bahwa, serangkaian perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya yaitu menyerahkan tanah berikut rumah yang telah Penggugat beli darinya, adalah jelas merupakan perbuatan melawan hokum;
- 8 Bahwa, Tanah Hak Milik berikut bangunan rumah diatasnya sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor :133/ 2011 tanggal 10 Pebruari 2011

Hal - 3 - dari 26 Hal Put. No. 116/PDT/2013/PT. PLG



yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah RIZWANSYAH, SH adalah sah milik Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Prabumulih yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun yang mendapat hak darinya agar menyerahkan tanah berikut bangunan rumah milik Penggugat tersebut, dalam keadaan baik dan dengan cara baik-baik pula;

9 Bahwa, akibat perbuatan melawan hukum Tergugat, Penggugat mengalami kerugian materil dan moril (non materil), adapun kerugian materil yang diderita oleh Penggugat karena tidak dapat menguasai tanah hak milik berikut bangunan milik Penggugat tersebut, yang jumlahnya sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Sedangkan kerugian moril (non materil) dikarenakan Penggugat malu pada masyarakat sebab semula masyarakat dan keluarga sudah tahu tanah berikut bangunan rumah tersebut sudah Penggugat beli, akhirnya muncul kesan Penggugat hanya mengaku-ngaku saja sebagai pembeli dan pemilik tanah berikut bangunan rumah tersebut, maka secara moril Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

10 Bahwa, dikhawatirkan Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan Pengadilan nantinya maka wajar apabila Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan pengadilan nantinya;



11 Bahwa, untuk menjamin kepastian hukum atas putusan perkara ini dan supaya gugatan yang diajukan Penggugat tidak sia-sia, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Prabumulih yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar meletakkan sita jaminan atas tanah berikut bangunan rumah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat;

12 Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat telah didasarkan bukti-bukti yang autentik, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini memutuskan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi dan Peninjauan Kembali/ putusan serta merta;

13 Bahwa, oleh karena Tergugat juga berada dalam pihak yang salah dan dikalahkan dalam perkara ini, maka kiranya Tergugat juga harus dibebani untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian-uraian yang telah Penggugat kemukakan di atas dan terdahulu, maka Penggugat mohon Kepada Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan, yang amarnya sebagai berikut ;

A PRIMAIR :

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah berikut bangunan rumah milik Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Jual beli Nomor :133/ 2011 tanggal 10 Pebruari 2011;

Hal - 5 - dari 26 Hal Put. No. 116/PDT/2013/PT. PLG



- 3 Menyatakan, Perbuatan Tergugat yang menguasai/ atau tidak menyerahkan tanah berikut bangunan rumah sebagaimana tertuang dalam Akta Jual beli Nomor : 133/ 2011 tanggal 10 Pebruari 2011 kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
- 4 Memerintahkan, Tergugat atau siapapun yang mendapat hak darinya agar menyerahkan kepada Penggugat tanah luas 105 M2 (seratus lima meter persegi) dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 18 Mei 2001, Nomor : 74/G.Ibul/2001 berikut bangunan rumah milik Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Jual beli Nomor : 133/ 2011 tanggal 10 Pebruari 2011, dalam keadaan baik dan dengan cara baik-baik pula;
- 5 Membebankan kepada Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, manakala ia lalai dalam memenuhi isi putusan Pengadilan Negeri Prabumulih nantinya;
- 6 Menyatakan, sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Prabumulih atas tanah sengketa adalah sah dan berharga;
- 7 Menyatakan, Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, dan Peninjauan kembali;
- 8 Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini Kepada Tergugat;

B. SUBSIDAIR :



Atau apabila Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Prabumulih yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan Perkara ini dilanjutkan maka sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 Tahun 2008 kedua belah pihak yang berperkara harus terlebih dahulu menempuh proses Mediasi untuk menyelesaikan permasalahan mereka tersebut dan atas kesepakatan Penggugat dan Tergugat telah menunjuk **Nugraha Medica Prakasa, S.H. M.H.**, Hakim Pengadilan Negeri Prabumulih sebagai Mediator untuk memimpin Mediasi perkara antara penggugat dan tergugat ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan laporan dari Hakim Mediator bahwa penyelesaian perkara antara Penggugat dengan Tergugat melalui Mediasi tidak tercapai sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan kemudian Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut tergugat telah menyampaikan jawabannya tertanggal 04 Juni 2013 yang menerangkan sebagai berikut :

1. Tanggal 10 Februari 2011 adalah tidak ada transaksi pelunasan sisa uang pembayaran rumah milik Saparuddin yang terletak di Jalan Belitung, Griya Sejahtera I, Blok D No.1, Rt.01, Rw.06, Kel.Gunung Ibul, Kec.Prabumulih Timur, Kota Prabumulih oleh Sdr.Saibi, walaupun Sdr.Saibi mengatakan telah memiliki akte jual beli Nomor :133/2011, tertanggal 10 Februari 2011 sedangkan saya tidak pernah tahu secara



langsung/melihat akte jual beli tersebut, karena Sdr.Saibi baru membayar/
memanjar uang rumah saya yang dibayarkan dirumah anak Sdr.Saibi
bernama Asyati di Jalan Nias pada hari Senin tanggal 31 Januari 2011
sekitar jam.10.00 Wib, dengan uang panjar sebesar Rp.30.000.000,- (tiga
puluh juta rupiah) dihadapan Sdr.Sobur dan Sdr.Dartomi, karena uang
Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) langsung untuk membayar
hutang saya kepada Sdr.Sobur, Sdr.Dartomi, dan istri Sdr.Kasman
(fotocopy kwitansi pembayaran Sdr.Saibi terlampir), dan Rp.15.000.000,-
(lima belas juta rupiah) namun dibuatkan tanggal 01 Februari 2011
(Fotocopy kwitansi pembayaran terlampir). Sebagai jaminan tanda jadi
pembelian rumah saya (walaupun baru dipanjar Rp.45.000.000,-)
Sdr.Saibi meminjam sertifikat asli rumah milik saya Nomor.133, tanggal
25 Mei 2001 dan Sdr.saibi berkata bahwa “sertifikat rumah saya akan
dibalik nama atas nama Sdr.Saibi yang nantinya akan meminjamkan
sertifikat tersebut untuk meminjam uang di Bank dan apabila peminjaman
uang di Bank telah berhasil dan dicairkan di Bank, maka langsung uang
pinjaman di Bank tersebut dibayarkan untuk melunasi sisa uang
pembayaran rumah milik saya”. Setelah pembayaran panjar rumah milik
saya oleh Sdr.Saibi dirumah anak Sdr.Saibi, selanjutnya Sdr.Saibi dating
kerumah saya pada hari itu juga, meminta foto copy KTP saya dan foto
copy KTP isteri saya. Dan setelah beberapa hari kemudian Sdr.Saibi
dating lagi kerumah saya dengan membawa blangko-blangko kosong yang
dengan segera menyuruh saya dan istri saya untuk menandatangani,



dikarenakan saya lagi butuh uang yang sangat mendesak untuk membayar hutang, sedangkan Sdr.Saibi adalah teman yang bagaikan dewa penolong, maka blangko-blangko kosong tersebut, tanpa dibaca terlebih dahulu oleh saya dan istri saya langsung menanda-tangani blanko-blanko kosong tersebut;

- 2 Tidak benar harga rumah milik saya adalah sebesar Rp.54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah) secara tunai, karena harga rumah milik saya yang diminta oleh Sdr.Saibi adalah sebesar Rp.145.000.000,- dan saya bersama istri saya setuju/sepakat, marilah gunakan akal sehat, kejujuran, logika yang benar dan secara objektif dan akurat dengan meninjau/ngecek langsung ke lokasi rumah saya, yang dengan kondisi dan posisi rumah saya, tentu harga Rp.54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah) tersebut adalah sangat tidak sesuai/tidak wajar dan ini merupakan kebohongan. Sedangkan ada orang yang ingin membeli rumah saya secara tunai dengan harga Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah), namun saya dan istri saya menolaknya. Pada bulan Juli 2010 sekira jam 15.30 Wib, saya dating kerumah kontrakan teman saya yaitu Sdr.Saibi, dan saya berkata kepada Sdr.Saibi bahwa saya sedang butuh uang yang sangat mendesak untuk membayar hutang dan saya akan menjual rumah milik saya yang terletak di Jalan Belitung, Griya Sejahtera I, Blok D, No.01 Rt.01, Rw.06, Kelurahan Gunung Ibul, Kec.Prabumulih Timur, Kota Prabumulih dengan harga Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), dan Sdr.Saibi menjawab “nanti akan ditawarkan kepada orang lain”. Pada pertengahan

Hal - 9 - dari 26 Hal Put. No. 116/PDT/2013/PT. PLG



bulan Januari 2011 sekira jam 10.00. Wib Sdr.Saibi bersama istrinya dating kerumah saya di Jalan Belitung, Griya Sejahtera I, Blok D, No.01 , dan Sdr Saibi berkata bahwa Sdr.Saibi akan membeli rumah saya seharga Rp.145.000.000.,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) dengan dibayar panjar terlebih dahulu, dan saya beserta istri menyetujui/sepakat dengan harga Rp.145.000.000.,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) dan saya berkata bahwa “saya beserta keluarga akan mengosongkan/meninggalkan rumah tersebut setelah Sdr.Saibi membayar lunas pembayaran rumah milik saya”;

3 Saya dan istri saya tidak pernah menghadap/bertemu dengan Pejabat Notaris Rizwansyah, SH., dikantornya maupun diluar kantornya, sampai saat ini pun saya dan istri saya belum tahu bagaimana nian wajah dari Bapak Rizwansyah, SH. Saya dan istri saya siap dan sanggup disumpah pocong bersama Sdr.Saibi dan istrinya bersama juga Bapak Pejabat Notaris Rizwansyah, SH bahwa “saya dan istri saya tidak pernah menghadap/bertemu pejabat Notaris Rizwansyah, SH. dikantornya maupun diluar kantornya”;

4 Rumah dan tanah saya masih milik saya karena Sdr. Saibi belum melunasi sisa pembayaran uang rumah milik saya, terhitung tanggal 01 Februari 2011, masih sisa pembayaran rumah saya sebesar Rp.145.000.000.,- - (Rp.30.000.000.,- + Rp.15.000.000.,-) = adalah sebesar Rp.100.000.000.,- (seratus juta rupiah), dan pada hari Jumat tanggal 13 Mei 2011 sekira jam 10.00. Wib, saya beserta istri saya dating kerumah kontrakan Sdr. Saibi di



Jalan Lematang III, Kelurahan Muara Dua, Kecamatan Prabumulih Timur Kota Prabumulih karena dihubungi oleh Sdr. Saibi melalui Handphone dan Sdr.Saibi berkata “akan membayar sisa pembayaran uang rumah saya”, namun sewaktu saya dan istri berada dirumah kontrakan Sdr. Saibi, Sdr. Saibi hanya membayar (mengangsur) Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) dan saya berkata sisanya kapan dibayar ?, dijawab oleh Sdr. Saibi “surat menyurat sertifikat rumah belum selesai, masih diurus” lalu saya dan istri pulang. Dan terhitung tanggal 13 Mei 2011 sampai sekarang sisa pembayaran rumah saya masih (Rp.100.000.000,- - Rp.12.000.000,-) = Rp.88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah) yang tidak dibayar oleh Sdr. Saibi, Pembayaran Rp.12.000.000,- kwitansi pembayarannya ada di Sdr. Saibi dan kwitansi tersebut ditulis dengan tulisan tangan saya, sedangkan saya tidak diberi foto copy kwitansi pembayaran tersebut oleh Sdr.Saibi.;

- 5 Tidak benar Sdr. Saibi berulang kali meminta saya untuk memenuhi kewajiban akta jual beli Nomor 133/2011 tanggal 10 Februari 2011:

A Sdr. Saibi sampai saat ini tidak melaksanakan kewajibannya melunasi sisa uang pembayaran rumah milik saya sebesar Rp.88.000.000,-;

a Pada tanggal 19 Juni 2011 antara saya dengan Sdr. Saibi menandatangani surat perjanjian yang berisikan bahwa Sdr. Saibi dalam waktu secepat-cepatnya akan membayar uang sisa pembayaran rumah milik saya, penandatanganan perjanjian



tersebut disaksikan oleh istri saya dan pak Alam (foto copy perjanjian terlampir);

- b Pada tanggal 11 Juni 2012, saya melaporkan Sdr.Saibi ke Polres Prabumulih dengan Nomor : STPL/B-1/160/VI/2012/Sum-Sel/Res.PBM bahwa telah terjadi peristiwa/perkara penganiayaan terhadap saya oleh Sdr.Saibi dan disidangkan siding Tipiring di Pengadilan Prabumulih pada akhir Juli 2012 dan Keputusan Pengadilan tanggal 02 Agustus 2012. Dalam persidangan tersebut terungkap bahwa Sdr. Saibi masih ada kewajiban melunasi sisa pembayaran rumah saya sebesar Rp.88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah), dan Sdr. Saibi kena hukuman 1 bulan dengan masa percobaan 3 bulan;
- c Pada tanggal 30 Agustus 2012, saya melaporkan Sdr.Saibi ke Polres Prabumulih karena saya dibohongi bahkan ditipu oleh Sdr. Saibi, Nomor : SP2HP/259-A1/VIII/2012/POLRES PBM (foto copy terlampir) dan pada tanggal 02 Januari 2013 ada surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan dengan Nomor : SP2HP/259/-A2/2013/RESKRIM, yang pada angka 2 tertulis “bersama ini kami beritahukan kepada saudara bahwa proses perkara yang saudara laporkan pada tanggal 30 Agustus 2012 di Polres Prabumulih, telah kami temukan bukti permulaan yang cukup dan kami naikan ke tingkat penyidikan” (fotocopy surat perkembangan hasil penyidikan terlampir);



B Saya sampai saat ini belum pernah melihat atau mengetahui secara langsung akta jual beli Nomor : 133/2011 tanggal 10 Februari 2011 tersebut. Yth.Ibu/Bapak Majelis Hakim, mohon dipikirkan bersama, kalau memang Sdr. Saibi merasa benar telah membeli rumah milik saya pada tanggal 10 Februari 2011 dengan harga Rp.54.000.000,- secara tunai, mengapa pada tanggal 13 Mei 2011 masih membayar (mengangsur) rumah saya sebesar Rp.12.000.000,-?, pada tanggal 19 Juni 2011 Sdr.Saibi membuat perjanjian dengan saya bahwa Sdr. Saibi berjanji membayar sisa pembayaran uang rumah saya sebesar Rp.88.000.000,-? dan pada Sidang Tipiring pada akhir Juli 2012 di Pengadilan Prabumulih terungkap bahwa Sdr. Saibi masih punya kewajiban melunasi sisa pembayaran uang rumah saya sebesar Rp.88.000.000,- dan ini terasa jelas bahwa Sdr. Saibi telah membohongi saya bahkan telah menipu saya;

- 6 Serangkaian perbuatan saya yang tidak memenuhi kewajiban adalah tidak benar justru Sdr. Saibi yang tidak memenuhi kewajibannya dan melawan hukum karena Sdr. Saibi tidak membayar uang sisa pembayaran rumah saya sebesar Rp.88.000.000,- sebagaimana tertuang didalam surat perjanjian antara saya dengan Sdr. Saibi pada tanggal 19 Juni 2011 (fotocopy perjanjian terlampir) yang disaksikan langsung oleh istri saya dan pak Alam;
- 7 Saya tidak pernah menghadap/bertemu dengan pejabat notaris Rizwansyah, SH. dikantornya maupun diluar kantornya. Dan Sdr. Saibi

Hal - 13 - dari 26 Hal Put. No. 116/PDT/2013/PT. PLG



tidak melunasi sisa uang pembayaran rumah saya sebesar Rp.88.000.000,-

(delapan puluh delapan juta rupiah) sampai sekarang;

- 8 Justru Sdr. Saibi yang melakukan perbuatan melanggar hukum, karena tidak melaksanakan kewajibannya membayar sisa uang pembayaran rumah saya, yang akibatnya saya beserta keluarga menderita secara materiil maupun moriil. Pada waktu Sdr. Saibi memanjar uang rumah milik saya sebesar Rp.45.000.000,- pada tanggal 31 Januari 2010, dan sebagai tanda jadi pembelian rumah saya, Sdr. Saibi akan segera melunasi sisa pembayaran uang rumah milik saya, dengan meminjam sertifikat asli rumah saya (Nomor : 133 tanggal 25 Mei 2001) yang akan dibalik namakan atas nama Sdr. Saibi ke Bank, dan apabila pinjaman di Bank telah berhasil dan dicairkan oleh Sdr. Saibi, maka Sdr. Saibi langsung melunasi sisa pembayaran uang rumah saya, namun setelah hari berganti minggu dan berganti bulan dan berganti tahun dan selama itu juga saya dan istri saya menanyakan sisa pembayaran uang rumah milik saya, namun selalu dijawab oleh Sdr. Saibi “surat rumah belum selesai, masih diurus” terakhir saya bertemu Sdr. Saibi pada akhir Maret 2012 sekira jam 11.00 Wib di rumah Pak Sidiq di cambai, pada waktu itu juga saya menanyakan sisa uang pembayaran rumah saya, dijawab oleh Sdr. Saibi “surat rumah belum selesai, masih diurus”. Dan kemudian pada hari Selasa tanggal 29 Mei 2012 Pegawai Bank bertanya kepada tetangga saya, menanyakan rumah Saibi dengan alamat rumah saya, dijawab oleh tetangga bahwa alamat rumah itu adalah alamat rumah Saparuddin, lalu



pegawai bank yang kemudian diketahui bernama Rika dan Oto kerumah saya menanyakan dimana Saibi, saya jawab tidak tahu dimana Saibi. Dan pegawai bank tersebut mengatakan bahwa Sdr.Saibi sudah 3 bulan menunggak, Sdr.Saibi meminjam uang di Bank BNI dengan jaminan rumah milik saya, pada saat itu saya dan istri saya sangat terkejut luar biasa, karena Sdr.Saibi sudah menjaminkan rumah milik saya untuk meminjam uang di Bank BNI dan telah berhasil dicairkan/diambil oleh Sdr.Saibi dan uang tersebut tidak langsung diberikan/dibayarkan kepada saya untuk pelunasan sisa uang pembayaran rumah milik saya. Kemudian saya bertanya kepada pegawai bank BNI tersebut, kapan Sdr. Saibi mencairkan uang tersebut, dijawab oleh pegawai bank BNI “dicairkan oleh Sdr. Saibi pada akhir Mei 2011” dan saya beserta istri merasa sangat sedih dan sangat menderita karena telah dibohongi, dipermainkan bahkan ditipu oleh Sdr. Saibi, akibat dari perbuatan Sdr. Saibi, saya tidak bias membayar hutang yang sudah harus dibayarkan, akibatnya :

- 1 Saya ditahan di Polres Prabumulih pada tanggal 09 Juni 2011 karena saya tidak bisa membayar hutang, dan saya menuntut kerugian materiil sekira Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kepada Sdr. Saibi;
- 2 Saya masuk dalam berita dikoran pada tanggal 10 Juni 2011, sehingga masyarakat Prabumulih, atasan, rekan-rekan, tetangga, teman-teman mengetahuinya, betapa sedih dan malu serta menderitanya saya beserta keluarga, Dan saya menuntut kerugian secara moriil sekira Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Sdr. Saibi;

Hal - 15 - dari 26 Hal Put. No. 116/PDT/2013/PT. PLG



- 3 Motor untuk kerja anak saya, saya berikan kepada orang yang menagih hutang kepada saya sehingga anak saya naik ojek pergi dan pulang kantor terhitung sejak Oktober 2011, jika dihitung satu bulannya rata-rata 25 hari kerja, maka Rp.10.000,- x 25 hari x 22 bulan (sampai Juli 2013) = Rp.5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah), ini tidak termasuk jika makan siang pulang. Dan saya menuntut kerugian sebesar Rp.5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah) kepada Sdr. Saibi;

Sampai saat ini orang masih menagih hutang kepada saya, sehingga membuat saya beserta keluarga merasa tidak nyaman, tidak tenang dan ini membuat saya beserta keluarga mengalami kerugian secara moril;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Prabumulih tanggal 23 Oktober 2013, Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Pbm dalam perkara kedua belah pihak di atas, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan Gugatan untuk sebagian;
- 2 Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah berikut bangunan rumah milik Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Jual beli Nomor :133/ 2011 tanggal 10 Pebruari 2011;
- 3 Menyatakan Perbuatan Tergugat yang menguasai/atau tidak menyerahkan tanah berikut bangunan rumah sebagaimana tertuang dalam Akta Jual beli Nomor :133/ 2011 tanggal 10 Pebruari 2011 kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;



- 4 Memerintahkan Tergugat atau siapapun yang mendapat hak darinya agar menyerahkan kepada Penggugat tanah luas 105 M2 (seratus lima meter persegi) dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 18 Mei 2001, Nomor : 74/G.Ibul/2001 berikut bangunan rumah milik Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Jual beli Nomor :133/ 2011 tanggal 10 Pebruari 2011, dalam keadaan baik dan dengan cara baik-baik pula;
- 5 Menghukum Tergugat agar membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sebesar Rp 211.000 (Dua Ratus Sebelas Ribu Rupiah);
- 6 Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Membaca, Akta pernyataan Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat tanggal 28 Oktober 2013 No. 02/Pdt.G/2013/PN.Pbm yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Prabumulih yang menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Prabumulih tanggal 23 Oktober 2013 Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Pbm untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding.

Membaca relaas pemberitahuan banding kepada Terbanding semula sebagai Penggugat yang dibuat oleh Rizki Jumadi Akbar, A.Md. Jurusita Pengganti Lokal Pengadilan Negeri Prabumulih tanggal 30 Oktober 2013 Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Pbm yang menyatakan banding pada tanggal 28 Oktober 2013, permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding;



Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula
Tergugat tanggal 11 Nopember 2013 ;

Membaca relas penyerahan memori banding kepada Terbanding semula
Penggugat tertanggal 13 Nopember 2013;

Membaca surat Kontra memori banding dari Terbanding semula
Penggugat tertanggal 20 Nopember 2013;

Membaca surat pemberitahuan Kontra memori banding kepada
Pembanding semula Tergugat tanggal 21 Nopember 2013;

Membaca, relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara No.02/
Pdt.G/2013/PN.Pbm banding kepada Pembanding semula Tergugat tanggal 14
Nopember 2013 sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Palembang,
sedangkan kepada Terbanding semula Penggugat tanggal 13 Nopember 2013
untuk mempelajari berkas tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh
Pembanding/dahulu Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan
dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka
permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding dahulu Tergugat dalam memori
bandingnya tanggal 08 Nopember 2013 pada pokoknya mengemukakan sebagai
berikut :

- 1 Majelis Hakim tidak mempertimbangkan secara seksama (T2) **laporan Polisi**
nomor : SP2HP/ 259-A2/I / 2013/ Reskrim tanggal 02 Januari 2013, hal



ini membuktikan bahwa perkara yang dilaporkan oleh tergugat (Pembanding) terhadap penggugat (Terbanding) masih dalam proses Pidana, oleh karenanya **gugatan penggugat tidak dapat diterima.**

- 2 Majelis Hakim tidak mempertimbangkan saksi Notaris ketika ditanya Saparuddin yang mana yang menghadap Notaris serta apakah KTP aslinya dicocokkan dengan orangnya serta tidak menanyakan bukti-bukti foto Pembanding.
- 3 Majelis Hakim tidak memperhatikan keterangan saksi Hendara bahwa Bank memberikan pinjaman 80 % dari harga jaminan, berarti harga rumah Rp. 54.000.000,- adalah harga yang sangat murah dan tidak masuk akal.
- 4 Majelis Hakim tidak menanyakan kepada saksi Notaris bukti foto Pembanding saat penanda tangan Akte Jual Beli.
- 5 Majelis Hakim tidak mempertimbangkan keterangan saksi M. Sidiq tentang pembicaraan Pembanding menagih sisa uang.
- 6 Majelis Hakim tidak mempertimbangkan keterangan saksi Doni Adrian, SE.MM. soal kesepakatan harga jual beli rumah.
- 7 Bahwa Surat Perjanjian (T.1), sisa pembayaran rumah sebesar Rp.88.000.000,- yang diabaikan oleh Penggugat (Terbanding).
- 8 Majelis Hakim tidak mempertimbangkan putusan perkara No. 05/Pid.C/2012/PN.Pbm.

Menimbang, terhadap Memori Banding dari Pembanding / dahulu Tergugat tersebut Terbanding dahulu Penggugat telah memberikan jawaban

Hal - 19 - dari 26 Hal Put. No. 116/PDT/2013/PT. PLG



berupa Kontra Memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa Memori Banding dari Pembanding angka 1, 2, 3, dan 4 tidak ada yang benar.
- Bahwa Memori Banding angka 5 Terbanding bantah karena jual beli antara Pembanding dengan Terbanding sudah sesuai hukum.
- Bahwa keterangan saksi-saksi M. Sidik, Doni Andrian dan Alam Nasir adalah tidak benar begitu pula dengan keberatan Pembanding yang lain tidak ada yang benar.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Banding memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Prabumulih tanggal 23 Oktober 2013 No. 02/Pdt.G/2013/PN.Pbm. dan telah membaca Memori Banding yang diajukan Pembanding serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding, Majelis Hakim Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pembanding angka 1

Majelis Hakim Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa setelah membaca secara seksama putusan Pengadilan Negeri Prabumulih tanggal 23 Oktober 2013 No. 02/Pdt.G/2013/PN.Pbm ternyata bukti T.2 berupa surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan tertanggal 2 Januari 2013 dari Polres Prabumulih ;



Menimbang, bahwa memang benar proses pemeriksaan perkara pidana adalah menjadi kewenangan Penyidik Polri, sedangkan dalam perkara A quo adalah masalah sengketa jual beli tanah / rumah antara Penggugat dan Tergugat yang masuk ranah hukum perdata serta menjadi kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan memutusnya, atau dengan kata lain tidak ada hubungan antara bukti T.2 dengan perkara perdata antara Penggugat dan Tergugat dan karenanya harus dikesampingkan ;

- 2 Menimbang, bahwa mengenai Memori Banding angka 2, 3 dan 4 Majelis Hakim Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama ternyata keterangan saksi Rizwansyah, SH.M.Kn yang termuat dalam Berita Acara Persidangan pada halaman 27 bundel A telah termuat secara keseluruhan dalam putusan Pengadilan Negeri Prabumulih tersebut yang antara lain memuat keterangan saksi yang menyatakan bahwa : para pihak (Penggugat dan Tergugat) datang sendiri menghadap saksi (Notaris) dan kedua belah pihak menandatangani Akta Jual Beli tersebut di hadapan saksi ;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan di atas maka Memori Banding angka 2, 3 dan 4 tersebut haruslah ditolak ;

- 3 Menimbang, mengenai Memori Banding dari Pembanding angka 5 Majelis Hakim Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati keterangan saksi Hendra, ST. sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan halaman 34 ternyata keterangan saksi tersebut sepenuhnya termuat dalam putusan Pengadilan



Negeri Prabumulih, dimana saksi menerangkan pada pokoknya bahwa saksi mengetahui total kredit sebesar Rp. 100.000.000,- yang terealisasi tanggl 11 Mei 2011 akan tetapi saksi tidak mengetahui nilai jual rumah yang digadaikan tersebut ;

Menimbang, oleh karena tidak beralasan hukum maka keberatan angka 5 ini pun harus di tolak ;

4 Menimbang, terhadap Memori Banding angka 6, Majelis Hakim Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti keterangan saksi M. Sidiq dalam Berita Acara Persidangan, saksi menerangkan bahwa apa yang diterangkannya berdasarkan cerita Tergugat di Kantor, bukan di dengarnya sendiri dari Penggugat dan Tergugat sebagaimana di dalilkan oleh Tergugat, bahwa keterangan saksi tersebut sudah pula di pertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Prabumulih ;

Menimbang, oleh karena tidak beralasan hukum maka keberatan ini pun harus di tolak ;

5 Menimbang, mengenai Memori Banding angka 7 Majelis Hakim Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah membaca keterangan saksi Donni Andrian, SE. sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan pada halaman 42 saksi menerangkan bahwa apa yang di dalilkan oleh Pembanding tersebut adalah berdasarkan keterangan Pembanding sewaktu berada di Kantor jadi bukan di dengarnya sendiri langsung dari Pembanding dan Terbanding;



Menimbang, dengan demikian maka keberatan ini pun harus lah ditolak ;

6 Menimbang, bahwa Memori Banding dari Pembanding angka 8 ini pun harus ditolak karena dalam Berita Acara persidangan saksi mengetahui harga pasaran rumah pembanding tersebut berdasarkan cerita dari Pembanding / Terbanding sendiri di kantor

7 Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pembanding angka 9 setelah membaca putusan Pengadilan Negeri Prabumulih pada halaman 22 Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa keberatan Pembanding tersebut sudah dipertimbangkan secara tepat dan benar dan karenanya keberatan ini pun harus ditolak ;

8 Menimbang, bahwa keberatan Penggugat angka 10 ini pun haruslah di tolak karena keberatan tersebut sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana termuat dalam putusan halaman 23 dan 24 secara tepat dan benar ;

9 Menimbang, terhadap keberatan Penggugat angka 11 tersebut Majelis Hakim Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti berkas perkara pada “ bundle B “ ternyata alat bukti yang diajukan oleh Tergugat, ternyata apa yang menjadi keberatan Pembanding tersebut yaitu Putusan No. 05/Pid.C/2012/PN.Pbm. tidak termasuk alat bukti yang di ajukan oleh Tergugat di persidangan dan dengan sendirinya keberatan tersebut tidak dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan karenanya keberatan ini haruslah di tolak ;

Hal - 23 - dari 26 Hal Put. No. 116/PDT/2013/PT. PLG



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka keberatan-keberatan Pembanding ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar maka putusan pengadilan Negeri Prabumulih tanggal 23 Oktober 2013 No. 02/Pdt.G/2013/PN.Pbm tersebut harus dipertahankan;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam perkara ini Pembanding semula Tergugat adalah pihak yang kalah, maka kepada Pembanding tersebut dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, untuk tingkat banding besarnya disebut pada amar putusan dibawah ini ;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang serta peraturan hukum yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;-----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Prabumulih tanggal 23 Oktober 2013 No. 02/Pdt.G/2013/PN.Pbm yang dimohonkan banding tersebut;-----
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar ongkos perkara dalam dua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah)----

Demikianlah diputuskan dalam sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang di Palembang pada hari Kamis, tanggal 23 Januari



2014 oleh kami **BANTU GINTING, SH.** selaku Hakim Ketua Majelis, **H. MARSUP, SH.** dan **JOHN PITER, SH. MH.** Masing-masing selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Nomor : 116/PEN/PDT/2013/PT.PLG tanggal 06 Desember 2013 selaku Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam peradilan Tingkat Banding, putusan mana pada hari, itu juga diucapkan dimuka sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota Majelis, dan **TAMBA P. HUTABARAT, SH. MH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh para pihak yang berpekara;

ANGGOTA MAJELIS

HAKIM

KETUA

MAJELIS

1.H. MARSUP, SH.

BANTU GINTING, SH.

2. JOHN PITER, SH. MH.

PANITERA PENGGANTI

Hal - 25 - dari 26 Hal Put. No. 116/PDT/2013/PT. PLG



TAMBA P. HUTABARAT, SH. MH.

Biaya Perkara :

- Materai.....Rp. 6000,-
- Redaksi Putusan.....Rp. 5.000,-
- Biaya Pemberkasan.....Rp. 139.000,-
- J u m l a h**Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hal - 27 - dari 26 Hal Put. No. 116/PDT/2013/PT. PLG

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)