



PUTUSAN

Nomor 62/PDT/2018/PT KDI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

TJIEN WILFRYDUS TANDYWIJAYA, Warga negara Indonesia, Umur 49 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Kristen, bertempat tinggal di Jalan Lidah Kulon C-78 Surabaya, sekarang ini memilih domisili di Baubau, beralamat di Jalan A. Yani, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, Propinsi Sulawesi Tenggara;

Dalam hal ini memberikan kuasa Kepada **ASMAN, S.H., DEDI FERianto, S.H.** masing-masing adalah Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor **ADF & PARTNERS LAW FIRM** beralamat kantor di Jalan La Ode Walanda No. 12 D, Kota Baubau, Propinsi Sulawesi Tenggara, Phone: 0811 409 0220, 0811 403 7393, E-mail: adflawfirm@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SK.006/ADF.Pdt/VIII/2018 bertanggal 3 Agustus 2018, dahulu Penggugat dalam Konvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi, **sekarang Pembanding semula sebagai Penggugat ;**

M E L A W A N :

1. **Ir. RAYMOND TANDY WIJAYA**, jenis kelamin Laki-laki, umur 53 tahun, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di jalan Ahmad Yani No. 17, RT. 001/RW. 001, Kelurahan Mangundikaran, Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk, Provinsi Jawa Timur;
Dalam hal ini memberikan kuasa Kepada **DR. KAMARUDDIN, S.H., M.H.**, Advokat/Konsultan Hukum, berdasar Keputusan Menteri Kehakiman dan HAM-R.I., tertanggal 02 Januari 2002 Nomor : D-01.KP.04.13-Th. 2002 (Anggota PERADI, No. Induk Advokat: 02.11262), berkedudukan/beralamat pada

Halaman 1 dari 17 Putusan Nomor 62/PDT/2018/PT KDI



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

Kantor Hukum/Law Office "LA NUHI, KAMARUDDIN & PARTNERS" di jalan Betoambari No. 72 Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini sesuai Surat Kuasa Khusus, tertanggal 12 Januari 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau, dibawah register nomor: 09/LGS/PDT/2018/PN.BAU tanggal 18 Januari 2018 (terlampir dalam berkas perkara) bertindak selaku Kuasa Hukum dari dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan hukum **Terbanding semula sebagai Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi;**

2. **WENDY TANDY WIJAYA**, Warga negara Indonesia, Umur 83 Tahun, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Anoa, Kelurahan Kadolomoko, Kecamatan Kokalukuna, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I ;**
3. **A.M. KASIM SIRUHU, S.H.**, Notaris di Baubau, beralamat Kantor di Jalan Betoambari, Kelurahan Tarafu Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;**
4. **HENDRA DAUTA, S.H.**, Pegawai PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. WMK/7.1/SK/0072/R tanggal 25 Januari 2018, dalam hal ini bertindak selaku Kuasa Direksi PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dalam Perkara Perdata No.1/Pdt.G/2018/PN Bau, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk selaku **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III ;**
5. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BAUBAU**, beralamat di Jalan Sijalawangkati No. 9 Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;**

Halaman 2 dari 17 Putusan Nomor 62/PDT/2018/PT KDI

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

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kendari tanggal 19 September 2018 NOMOR 62/PEN.PDT/2018/PT.KDI., tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal tanggal 1 Agustus 2018 Nomor Nomor 1/Pdt.G/2018/PNBau., yang diucapkan dimuka persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut yang amarnya sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSİ :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III serta Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONVENSİ :

DALAM PROVISI

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat Rekonvensi;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum, sebidang tanah berikut bangunan Hotel MALIBU yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Ahmad Yani No. 15, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, seluas 1.867 m² (seribu delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 404/Kelurahan Bataraguru, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 Maret 1994, Nomor:3118/1994, semula tercantum atas

Halaman 3 dari 17 Putusan Nomor 62/PDT/2018/PT KDI

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

nama RUSLY IDHAM H., selanjutnya telah dibalik nama menjadi atas nama: Ir. RAYMOND TANDY WIJAYA (Penggugat Rekonvensi), berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan ANDI MUH. KASIM SIRUHU, S.H., selaku Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Baubau, Nomor: 24/JB/WL/IV/1994 tertanggal 25 April 1994 (incasu: Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama), adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;

3. Menyatakan hukum, bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang kini menguasai dan mempertahankan Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama tersebut berikut bangunan Hotel MALIBU yang berdiri di atasnya, adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama tersebut sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 404/Kelurahan Bataraguru, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 Maret 1994, Nomor: 3118/1994 berikut bangunan Hotel MALIBU yang berdiri di atasnya kepada Penggugat Rekonvensi secara seketika dan sekaligus tanpa dibebani syarat apa pun;
5. Menyatakan hukum, bahwa segala surat-surat/dokumen yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi berkaitan dengan Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama tersebut;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, terhitung sejak Putusan dalam perkara ini (dalam Rekonvensi) memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai Tergugat Rekonvensi melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo;
7. Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Halaman 4 dari 17 Putusan Nomor 62/PDT/2018/PT KDI

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)



III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.3.296.000., (tiga juta dua ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 1 Agustus 2018 Nomor 1/Pdt.G/2018/PNBau telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Baubau sesuai relaas pemberitahuan tanggal 3 Agustus 2018, kepada Tergugat dan Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa dari Akta Pernyataan Banding Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Bau yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Baubau ternyata pada tanggal 6 Agustus 2018 Penggugat, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 1 Agustus 2018 Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Bau., dan permohonan banding dari Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat, Kuasa Turut Terbanding I, Kuasa Turut Terbanding II pada tanggal 7 Agustus 2108, dan kepada Kuasa Turut Terbanding III dan IV pada tanggal 4 September 2018 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Baubau ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 20 Agustus 2018 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat dan kepada Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 26 Agustus 2018 (dari Terbanding dahulu Tergugat), dan dari Kuasa Hukum Turut Terbanding III dahulu Turut Tergugat III (tanpa tanggal), kontra memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 30 Agustus 2018 dan tanggal 19 September 2018 ;



Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara yang dimohonkan banding dikirim ke Pengadilan Tinggi, kepada pihak telah diberikan kesempatan untuk membaca dan memeriksa berkas perkara seperti ternyata dari akta pemberitahuan tentang hal itu yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Baubau tanggal 15 Agustus 2018 dan 4 September 2018 kepada Pembanding semula Penggugat, dan kepada pihak Terbanding semula Tergugat dan kepada Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dalam memori bandingnya Pembanding semula Penggugat telah mengemukakan alasan-alasan bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah dengan luas kurang lebih 3.286 M2 (tiga ribu dua ratus delapan puluh enam meter persegi) dengan Nomor Sertifikat masing-masing: Nomor: 404 dengan luas tanah kurang lebih 1.867 M2, Nomor: 411 dengan luas tanah kurang lebih 794 M2, dan Nomor: 544 dengan luas tanah kurang lebih 575 M2 atas nama RUSLY IDHAM H. Yang terletak dahulu di Jalan Rawa, sekarang Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan dahulu Jalan Rawa, sekarang Jalan Ahmad Yani
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Setapak
 - Sebelah Barat berbatasan dengan dahulu tanah milik Wa Ode Kobe sekarang H. Sudin
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik Josep Makmur.
2. Bahwa tanah dengan luas dan batas-batas sebagaimana tersebut di atas pada mulanya adalah milik RUSLY IDHAM H., telah meninggal dunia pada tahun 2003 yang diperoleh berdasarkan Jual Beli pada sekitar tahun 1980;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada tahun 1989 sebahagian tanah dengan luas kurang lebih 625 M2 selanjutnya oleh RUSLY IDHAM H. Memberikan kepada Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Rusly Idham H.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Sumur Umum sekarang Jalan Setapak
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Kintal Wa Ode Kaabe
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Kintal Josep Makmur.
4. Bahwa semasa hidupnya, Rusly Idham H. Selalu mengatakan kepada Penggugat bahwa apabila Penggugat sekolah dengan benar dan berkeinginan membuka usaha maka akan diberikan seluruhnya tanah yang beralamat dahulu di Jalan Rawa sekarang Jalan Ahmad Yani;
5. Bahwa sebelum meninggal dunia pada tahun 2003, Rusly Idham H. Berpesan kepada anaknya agar tanah yang beralamat dahulu di Jalan Rawa sekarang di Jalan Ahmad Yani yang selebihnya belum sempat diberikan kepada Penggugat agar seluruhnya diberikan/diserahkan kepada Penggugat untuk dimiliki, serta Sertifikat Tanah yang pernah dipinjam oleh Turut Tergugat I agar diambil dan diberikan kepada Penggugat untuk balik nama Sertifikat menjadi atas nama Penggugat;
6. Bahwa terhadap Amanah/Pesan orang tuanya tersebut, kemudian anak Rusly Idham H. Yang bernama Irwan Syarif setelah orang tuanya meninggal dunia, selanjutnya menyampaikan Amanah Orang Tuanya tersebut kepada Penggugat pada sekitar tahun 2006, namun karena Sertifikatnya dipinjam oleh Turut Tergugat I juga Penggugat saat itu masih berada di Surabaya, maka oleh Penggugat tidak langsung mengambil Sertifikat dimaksud serta menjawab nanti saja Penggugat ambil kalau sudah di Baubau;
7. Bahwa pada sekitar tahun 2015 Turut Tergugat III hendak menyita tanah obyek sengketa karena ternyata tanah obyek sengketa telah dijaminkan oleh oleh Tergugat, karena Penggugat merasa tanah tersebut adalah miliknya sehingga Penggugat membayar seluruh cicilan Tunggal bank yang dijaminkan oleh Tergugat dari tahun 2015 sampai sekarang;
8. Bahwa selanjutnya pada tahun 2007, anak almarhum Rusly Idham H, kemudian menyerahkan Tanah dan Fotocopy Sertifikat kepada Penggugat untuk melakukan perubahan sertifikat dari nama orang

Halaman 7 dari 17 Putusan Nomor 62/PDT/2018/PT KDI

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)



tuanya menjadi nama Penggugat dengan mengatakan bahwa seluruh sertifikat asli sampai sekarang masih dipinjam dan berada di tangan Turut Tergugat I;

9. Bahwa selanjutnya Penggugat setelah menerima dari anak Almarhum Rusly Idham H, kemudian menanyakan kepada Turut Tergugat I seluruh Sertifikat Tanah Objek Sengketa, dan dijawab oleh Turut Tergugat I bahwa seluruh Sertifikat Tanah dimaksud masih dipinjam Tergugat untuk modal usaha sejak tahun 1994 sampai sekarang ini belum dikembalikan;
10. Bahwa setelah ditelusuri oleh Penggugat ternyata Peminjaman Sertifikat dimaksud yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Tergugat pada tahun 1994 di Kantor Turut Tergugat II dalam bentuk jual beli Tanah Obyek Sengketa;
11. Bahwa peminjaman sertifikat yang dibuat dan ditandatangani dalam bentuk jual beli yang dilakukan oleh Tergugat dengan Turut Tergugat I di Kantor Turut Tergugat II dilaksanakan tanpa adanya pembayaran apapun yang diterima oleh Turut Tergugat I dari Tergugat;
12. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Turut Tergugat II selanjutnya Tergugat melaksanakan balik nama atas sertifikat tanah dimaksud pada poin 1 (satu) di atas menjadi atas namanya sendiri;
13. Bahwa selanjutnya Tergugat setelah melaksanakan balik nama terhadap sertifikat tanah obyek sengketa kemudian dijamin pada Turut Tergugat III;
14. Bahwa atas perbuatan Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut di atas, Penggugat sangat dirugikan;

Bahwa Pembanding sangat keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor: 1/Pdt.G/2018/PN.Bau tertanggal 1 Agustus 2018 karena putusan tersebut sangat tidak adil (onrechtvaardig) dan telah keliru dalam menerapkan hukumnya, terutama dalam menerapkan hukum pembuktian atas alat bukti yang diajukan oleh Tergugat, sehingga cacat hukum dan putusan tersebut dapat dibatalkan (Vernietigbaar)

Bahwa adapun keberatan dari Pembanding terhadap pertimbangan hukum Judex Facti dalam Putusan Perkara Perdata Nomor:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1/Pdt.G/2018/PN.Bau tertanggal 1 Agustus 2018, dapat kami uraikan sebagai berikut:

1. Bahwa Judex facti tidak cermat atau kurang cukup mempertimbangkan (on voldoende gemotiveerd) bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding dimana dalam perkara a quo, Penggugat/Pembanding telah mengajukan 20 (dua puluh) bukti surat yang terdiri dari P-1 s.d P-20. Namun, oleh Majelis Hakim Judex Facti hanya memberikan pertimbangan terhadap 3 (tiga) bukti surat saja yang meliputi Bukti Surat P-1, Bukti Surat P-2 dan Bukti Surat P-16. Adapun pertimbangan Majelis Hakim Judex facti yang sangat merugikan Pembanding/Penggugat sebagaimana tertera dalam alinea ke-3 (tiga) Halaman 76 Putusan Nomor: 1/Pdt.G/2018/PN.Bau yang berbunyi:

“Menimbang, bahwa bukti P-1, P-2 dan P-16 dimaksud dari bentuknya adalah merupakan pernyataan kesaksian, sehingga terhadap surat bukti tersebut Majelis bersifat bebas untuk menilainya, Hal mana disebabkan “suatu pernyataan” atau “keterangan kesaksian” tidaklah mengikat dan tidak dapat disamakan dengan kesaksian yang seharusnya diberikan di bawah sumpah di muka persidangan (vide putusan Mahkamah Agung RI No. 3428.K/Pdt/1985)”

Bahwa seyogianya Surat Pernyataan haruslah dipandang sebagai Akta Bawah Tangan (ABT) oleh karena pembuat Surat Pernyataan tersebut telah mengakui isi dan tanda tangannya, karenanya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna seperti suatu akta otentik (vide: Pasal 1875 KUHPdata, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1043.K/Sip/1971 tertanggal 3 Desember 1974.

2. Bahwa Majelis Hakim Judex facti tidak cermat atau kurang cukup mempertimbangkan bukti-bukti surat yang diajukan Pembanding/Penggugat yang meliputi Bukti Surat P-3 s.d Bukti Surat P-15 karena menganggap bahwa Bukti Surat tersebut diajukan pula oleh Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana tertera dalam pertimbangannya pada Alinea Pertama dan Alinea Kedua halaman 80 Putusan Perkara Nomor: 1/Pdt.G/2018/PN.Bau. sebagai berikut:

Alinea Pertama:

Halaman 9 dari 17 Putusan Nomor 62/PDT/2018/PT KDI

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)



“Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap surat-surat bukti P-3, sampai dengan P-15, merupakan bukti-bukti berupa Akta Pendirian dan Pengelolaan CV Dirgahayu, Surat Kuasa Dagang Umum, maupun Akta Jual Beli serta Sertipikat Hak Milik atas tanah, dimana surat-surat tersebut sebagian besarnya sama dengan surat-surat yang diajukan oleh Tergugat ataupun Turut Tergugat, yang menjelaskan tentang tanah obyek sengketa awalnya adalah kepunyaan Rusly Idham H., yang pernah menjabat selaku Direktur CV. Dirgahayu, maka surat-surat dimaksud akan dipertimbangkan lebih jauh saat mempertimbangkan bukti-bukti Tergugat/Turut Tergugat.”

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Judex Facti pada alinea pertama di atas, selanjutnya pada Alinea Kedua, Majelis Hakim Judex facti langsung menolak dalil pokok Gugatan Penggugat/Pembanding sepanjang kepemilikan tanah objek sengketa oleh Penggugat/Pembanding, sebagaimana diuraikan berikut:

Alinea Kedua:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pada seluruh pertimbangan terhadap bukti-bukti di atas dalam kaitannya dengan pembuktian dalil pemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa karena adanya pemberian dari Rusly Idham H., menurut pendapat Majelis belum cukup untuk membuktikan telah terjadinya peraihan hak atas tanah sengketa dimaksud, sebagai alas hak/dasar pemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa. Oleh karena itu dalil pokok Gugatan sepanjang kepemilikan tanah objek sengketa oleh Penggugat haruslah ditolak.”

Bahwa tentang pertimbangan Majelis Hakim Judex facti di atas, Penggugat/Pembanding berpendapat bahwa seyogianya Majelis Hakim Judex Facti tetap memberikan pertimbangan yang berdiri sendiri terhadap Bukti Surat P-3 s.d P-15 yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding, meskipun ada kesamaan dengan Bukti Surat yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding. Dengan tidak dipertimbangkannya Bukti Surat P-3 s.d P-15 yang berujung pada penolakan dalil pokok gugatan sebagaimana tertera pada alinea pertama di atas, maka



Penggugat/Pembanding cukup alasan untuk menarik kesimpulan bahwa Majelis Hakim Judex Facti telah keliru dalam menerapkan hukum pembuktian.

3. Bahwa Majelis Hakim Judex facti tidak cermat dalam mempertimbangkan Bukti P-4/T-2 dan berpendapat bahwa Bukti P-4/T-2 tersebut adalah sah sebagai dasar untuk melakukan jual beli atas objek sengketa antara Turut Tergugat I dan Tergugat. Pertimbangan Majelis Hakim Judex facti tersebut terdapat pada Alinea Kedua Halaman 83 Putusan No. 1/Pdt.G/2018/PN.Bau, yang berbunyi:

Alinea Kedua:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pada seluruh pertimbangan bukti-bukti di atas, maka dapat disimpulkan bahwa benar adanya keseluruhan tanah obyek sengketa yang telah terbit sertifikat di atasnya (yakni SHM No. 404, 544, dan 411) yang semula atas nama Rusly Idham H, telah dibeli oleh Tergugat dari Turut Tergugat I. Bahwa jual beli atas tanah-tanah dimaksud, dilakukan pada Surat Kuasa Dagang Umum Nomor: 1721/1976 (Bukti T.2/P-4), dimana Rusly Idham Hitung selaku direktur dari C.V. Dirgahayu sesuai Bukti T.4/P-3 memberikan kuasa kepada Tjeng Siang Weng alias A Weng, yang berdasarkan pengakuan para pihak maupun keterangan saksi-saksi adalah merupakan nama lainnya dari Wendy Tandy Wijaya (Turut Tergugat I). Sebagaimana pula diperkuat dengan bukti T.18, berupa salinan Akta Pernyataan Nomor: 03 tanggal 27 Oktober 2017, yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Hazilina, S.H., M.Kn., dimana pada pokoknya berisikan pernyataan/pengakuan dari Wendy Tandiwijaya (Turut Tergugat I), bahwa telah menjual tanah objek sengketa yang di atasnya telah terbit SHM No. 404, 411 dan 544 yang terletak do Kelurahan Bataraguru, kepada Ir. Raymond Tandy Wijaya (Tergugat).”

Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim Judex facti tersebut di atas yang membenarkan kedudukan Surat Kuasa Dagang Umum Nomor: 1721/1976 (Bukti T.2/P-4) sebagai dasar untuk melakukan Jual Beli objek atas sengketa antara Tergugat dan Turut Tergugat I adalah tidak cermat. Hal ini terbantahkan dengan kedudukan Surat Kuasa Dagang Umum dimaksud yang pada dasarnya sudah tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku lagi. Sehingga dengan sendirinya, perikatan-perikatan yang dibuat berdasarkan Surat Kuasa Dagang Umum dimaksud, haruslah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Untuk mendukung argumentasi ini, Pembanding akan menguraikan secara singkat kronologi timbulnya peristiwa jual beli antara Tergugat dan Tergugat I yang cacat hukum tersebut, sebagai berikut:

- Bahwa Rusly Idham Hitung dengan Ahmad Santaya mendirikan Perseroan Komanditer dengan nama C.V. Dirgahayu, dimana Rusly Idham Hitung bertindak sebagai Direktur berdasarkan Akta Perseroan dengan Nomor: 2 Tanggal 1 Juli 1976 (Bukti P-3/T.4);
- Bahwa dalam perkembangannya, Rusly Idham Hitung selaku Direktur C.V. Dirgahayu memberikan Surat Kuasa Dagang Umum dengan Nomor: 1721/1976 (Bukti T.2/P-4) tanggal 24 Desember 1976 kepada Turut Tergugat I untuk mengurus dan memimpin Kantor Pusat Perseroan di Baubau;
- Bahwa selanjutnya Rusly Idham Hitung membuat perubahan Akta Perseroan Komanditer C.V. Dirgahayu dengan Nomor: 3 Tanggal 8 Januari 1984 (Bukti P-14/T.5) di hadapan Notaris A.M. Kasim Siruhu, S.H. (Turut Tergugat II) yang pada pokoknya menunjuk Turut Tergugat I sebagai Direktur sementara Rusly Idham Hitung menjabat sebagai Wakil Direktur. Maka dengan demikian, Surat Kuasa Dagang Umum dengan Nomor: 1721/1976 (Bukti T.2/P-4) tanggal 24 Desember 1976 kepada Turut Tergugat I sudah tidak berlaku lagi;
- Bahwa anehnya, Turut Tergugat I melakukan penjualan atas 4 (empat) bidang tanah milik Rusly Idham Hitung berdasarkan Foto Copy Surat Kuasa Dagang Umum dengan Nomor: 1721/1976 (Bukti T.2/P-4) tanggal 24 Desember 1976 melalui Akta Jual Beli di hadapan Turut Tergugat II dengan AJB Nomor: 24/JB/WL/IV/1994 tertanggal 23 April 1994 (Bukti P-6), AJB Nomor: 25/JB/WL/IV/1994 tertanggal 25 April 1994 (Bukti P-7/T.1), AJB Nomor: 26/JB/WL/IV/1994 tertanggal 29 April 1994 (Bukti P-8), dan AJB Nomor: 27/JB/WL/IV/1994 tertanggal 29 April 1994 (Bukti P-9);

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Judex facti sebagaimana tertera dalam Alinea Kedua Halaman 84-85 Putusan Nomor:

Halaman 12 dari 17 Putusan Nomor 62/PDT/2018/PT KDI

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

1/Pdt.G/2018/PN.Bau yang mengatakan bahwa Rusly Idham Hitung semasa hidupnya tidak mempermasalahkan adanya jual beli dan penguasaan Tergugat atas tanah dimaksud, sepenuhnya telah mengenyampingkan ketentuan Pasal 1796 KUHPerdara. Oleh karena pengalihan kepemilikan diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas, dalam hal ini Surat Kuasa Khusus.

4. Bahwa selain itu, Majelis Hakim Judex facti tidak mempertimbangkan lebih jauh tentang dalil Terbanding/Tergugat sebagaimana tertera dalam Jawaban Tergugat dan Gugatan Rekonvensi Tergugat poin 5 (lima) halaman 4 (empat) yang pada pokoknya mengatakan bahwa objek sengketa dalam perkara a quo merupakan aset perusahaan CV. Dirgahayu, yang sebenarnya hanya merupakan karangan daripada Terbanding/Tergugat semata, oleh karena selama persidangan, Pihak Terbanding/Tergugat tidak mampu membuktikan bahwa Objek Sengketa merupakan aset perusahaan CV. Dirgahayu. Karenanya dalil Tergugat/Terbanding ini sudah sepatutnya ditolak. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah yang dikemukakan oleh Pembanding/Penggugat di atas, kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Kendari berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

MENGADILI :

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor : 1/Pdt.G/2018/PN.Bau Tanggal 1 Agustus 2018

MENGADILI SENDIRI :

I. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Terbanding dan Para Turut Terbanding untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menerima Gugatan Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya

II. Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat Rekonvensi/Terbanding untuk seluruhnya

Halaman 13 dari 17 Putusan Nomor 62/PDT/2018/PT KDI

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)



Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/Terbanding untuk seluruhnya

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Terbanding) untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Ketua Pengadilan Tinggi Kendari c.q. Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap Memori banding tersebut Terbanding semula sebagai Tergugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Terbanding ingin menegaskan bahwa Terbanding dapat menerima seluruh pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Baubau yang dimohonkan banding a quo karena menurut hemat Terbanding, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo pada tingkat pertama, telah mempertimbangkan secara tepat dan benar semua dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Pembanding) maupun dalil Jawaban/Bantahan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Terbanding) berikut semua alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara, dimana setelah Majelis Hakim menilai/mempertimbangkan semua dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Surat Gugatannya maupun dalil-dalil Jawaban Terbanding serta alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara di depan persidangan baik alat bukti surat maupun saksi, akhirnya Majelis Hakim sampai pada kesimpulan sebagaimana tercantum dalam diktum/amar Putusan Pengadilan Negeri Baubau yang dimohonkan banding a quo, sehingga dengan demikian sangat beralasan hukum apabila Putusan Pengadilan Negeri Baubau dalam perkara a quo tetap dipertahankan/dikuatkan pada pemeriksaan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa terhadap Memori banding tersebut Turut Terbanding III semula sebagai Turut Tergugat III telah mengajukan kontra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori banding yang pada pokoknya meminta agar Pengadilan tingkat banding berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi TURUT TERBANDING III.
2. Menolak Gugatan PEMBANDING seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa Gugatan PEMBANDING tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PEMBANDING seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa Gugatan PEMBANDING tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklard).
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor SHM No. 404/Kel.Bataguru diterbitkan tanggal 25/03/1994, Surat Ukur Nomor : 3118/1994, tgl. 16-2-2010, luas 1.867 m2 atas nama: Rusli Idham H yang telah diubah atas nama Ir. Raymond Tandy Wijaya yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 24/JB/WL/IV/1994 tanggal 23 April 1994 yang dibuat di hadapan Pejabat Notaris/PPAT A.M. Kasim Siruhu, S.H adalah sah menurut hukum.
3. Menghukum PEMBANDING untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.
Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa menurut majelis hakim tingkat banding, majelis hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan dalam putusannya semua keberatan Pembanding sebagaimana dalam memori bandingnya tersebut;

Menimbang, bahwa dengan dasar pertimbangan tersebut di atas maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan

Halaman 15 dari 17 Putusan Nomor 62/PDT/2018/PT KDI

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

dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 1 Agustus 2018, Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Bau dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karena itu haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal tanggal 1 Agustus 2018 Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Bau., yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 [seratus lima puluh ribu rupiah];

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada hari **SELASA**, tanggal **6 November 2018**, oleh VIKTOR PAKPAHAN, S.H.,M.H.,M.Si sebagai Hakim Ketua Majelis, LAMBERTUS LIMBONG., S.H., dan, I GEDE SUARSANA S.H, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tanggal 19 September 2018, Nomor 62/PEN.PDT/2018/PT.KDI, dan pada hari **Kamis**, tanggal **15 November 2018**, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh I MADE ARDANA, SH.,

Halaman 16 dari 17 Putusan Nomor 62/PDT/2018/PT KDI

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

Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara maupun Kuasa Hukumnya.

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

LAMBERTUS LIMBONG, S.H.

VIKTOR PAKPAHAN, S.H., M.H., M.Si

I GEDE SUARSANA SH,

PANITERA PENGGANTI,

I MADE ARDANA, SH.,

Perincian biaya:

- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| 1. Materai | Rp. 6.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp 5.000,00 |
| 3. <u>Pemberkasan</u> | <u>Rp.139.000,00</u> |

Jumlah Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah).