



K P U T U S A N

NOMOR 24/PDT/2016/PT.KDI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

MILAWATI, S.H., Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), beralamat di Jalan Budi Utomo, Kelurahan Batar Guru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada **LA ODE BUNGA ALI, S.H.,M.H**, Advokad dan Penasehat Hukum dan **LA ODE GURUSI, S.H., M.H**, Advokad Magang pada Kantor Advokad/Penasehat Hukum & Konsultasi Hukum **LA ODE BUNGA ALI,S.H.,M.H & REKAN**, yang keduanya beralamat di jalan Sapati Manjawari, No.14 A, Kel.Katobengke, Betoambari, Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Juli 2015 yang didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasarwajo tanggal 9 Juli 2015 dengan Nomor 11/SK/2015/PN.Psw;

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING**, semula **PENGUGAT**;

MELAWAN :

HERI SOPOYONO, Pekerjaan Pensiunan Militer (TNI), beralamat di Kelurahan Mombowanulu, Kecamatan Gu, Kabupaten Buton Tengah;
Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I**, semula **TERGUGAT I**;

SUDARMIN, Pekerjaan ibu rumah tangga, beralamat di Kelurahan Mombowanulu, Kecamatan Gu, Kabupaten Buton Tengah;

Halaman 1 dari 8 hal. Putusan No. 24/PDT/2016/PT.KDI



Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II**, semula **TERGUGAT II**, dalam hal ini Terbanding II/Tergugat II memberikan Kuasa Insidentil kepada Terbanding I/Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 8 Oktober 2015, yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Pasarwajo tanggal 8 Oktober 2015, dengan Nomor 14/SK/2015/PN.Psw;

Pengadilan Tinggi tersebut;

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo Nomor 6/Pdt.G/2015/PN Psw tanggal 18 Januari 2016 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi para Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Tergugat I memiliki utang pada Penggugat sebesar Rp.120.700.000,- (seratus dua puluh juta tujuh ratus ribu rupiah) ;
- Memerintahkan Tergugat I untuk membayar utang tersebut kepada Penggugat secara sekaligus dan tunai ;
- Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.8.831.000,-(delapan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa telah membaca Akte Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pasarwajo yang menyatakan bahwa pada tanggal 1 Pebruari 2016 Kuasa Hukum Pemanding, telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri pasarwajo, tanggal 18 Januari 2016, Nomor 6/Pdt.G/2015/PN.Psw diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;



Menimbang, bahwa telah membaca Relas pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Terbanding yang disampaikan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pasarwajo, tanggal 5 Pebruari 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah pula membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) yang ditujukan kepada Kuasa Hukum Pembanding tanggal 19 Pebruari 2016 dan Terbanding tanggal 1 Maret 2016 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pasarwajo, guna memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak berperkara untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah relas pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan permohonan banding dari Pembanding, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menilai bahwa permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, dan oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa hingga dengan perkara aquo diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, ternyata Pembanding, semula Penggugat tidak ada mengajukan Memori Bandingnya, demikian pula Para Terbanding tidak ada mengajukan Kontra Memori Bandingnya, namun oleh karena secara hukum memori banding tersebut bukan merupakan kewajiban, maka perkara aquo oleh Majelis Hakim Tingkat Banding tetap diperiksa dan diputus dengan pertimbangan sebagaimana akan diuraikan dalam putusan di bawah ini;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat pertama terkait dengan eksepsi yang telah diajukan Para Tergugat/Para Terbanding, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangan tersebut dinilai sudah tepat dan benar, maka dapat diambil alih untuk dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga



putusan tentang eksepsi tersebut pada tingkat banding sudah sepatutnya dapat dikuatkan dan dipertahankan;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan pokok perkara pada hakekatnya telah mengabulkan sebagian dari tuntutan Penggugat/Pembanding dengan menyatakan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah hubungan hukum dalam bidang hutang-piutang, hal mana Tergugat dinilai telah terbukti melakukan ingkar janji (wanprestasi), sehingga dihukum untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat/Pembanding;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana terurai di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dan pertimbangan tersebut harus diperbaiki, karena Majelis Hakim Tingkat Pertama dipandang telah keliru dan salah dalam menentukan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat sebagai hubungan hukum hutang-piutang, sehingga dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan fakta-fakta kongkrit yang terungkap dalam persidangan tingkat pertama, bila dihubungkan dengan alat-alat bukti yang diajukan kedua belah pihak berperkara di persidangan, maka telah terungkap adanya fakta hukum, bahwa telah terjadi jual-beli tanah beserta rumah yang ada di atasnya (obyek sengketa) yang dilakukan di bawah tangan antara Tergugat/Terbanding selaku penjual dan Penggugat/Pembanding selaku pembeli dengan pembayaran secara bertahap dalam rentang waktu sejak tanggal 4 Juni 2013 sampai dengan tanggal 5 Mei 2014;

Menimbang, bahwa fakta hukum tersebut sejalan dan didukung oleh adanya bukti-bukti surat seperti surat pernyataan Tergugat dan beberapa kwitansi penerimaan uang (vide bukti P-1 s/d. P-4 serta keterangan saksi-saksi di persidangan, sehingga dengan jelas hubungan hukum antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat/Terbanding adalah jual-beli tanah dan



rumah di atasnya yang selama ini ada dalam penguasaan fisik Tergugat selaku penjual;

Menimbang, bahwa disamping itu sesuai bukti surat pernyataan yang telah ditandatangani oleh Tergugat sendiri (vide bukti P-1), Tergugat selaku penjual obyek sengketa telah menyatakan diri akan keluar dari rumah tersebut pada bulan Juli 2014 setelah pemilihan Presiden RI, namun nyatanya hingga perkara ini diajukan di depan Pengadilan, Tergugat tetap menguasai obyek sengketa dan tidak pernah menyerahkan kepada Penggugat selaku pembeli, dan perbuatan Tergugat yang demikian sudah tentu dapat dinyatakan sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa selanjutnya dari sisi Tergugat/Terbanding juga telah mengajukan bukti-bukti surat dan beberapa orang saksi di persidangan tingkat pertama, namun dari beberapa bukti surat terutama bukti T-2 s/d. T-4 dapat diketahui bila bukti-bukti surat tersebut identik dengan bukti surat (kwitansi penerimaan uang) dari Penggugat/Pembanding yang pada hakekatnya telah mampu membuktikan kebenaran adanya jual-beli obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat, termasuk pula adanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana pertimbangan di atas, karena Tergugat selaku penjual hingga kini telah terbukti belum menyerahkannya obyek sengketa kepada Penggugat selaku pembeli;

Menimbang, bahwa sedangkan bukti surat T-1 yang berupa Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa adalah merupakan fakta hukum, bila tanah sengketa masih tercantum atas nama **Muhammad Duddin Haji Karim** yang belum dibalik nama atas nama Tergugat sekalipun dalam kurun waktu selama 15(lima belas) tahun secara fisik telah dikuasai Tergugat, sehingga dengan demikian jual-beli obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat secara hukum dapat dinyatakan sebagai pelepasan hak penguasaan fisik atas obyek sengketa dan oleh karena itu bilamana Penggugat nantinya berkehendak melakukan balik nama atas obyek sengketa, maka sesuai ketentuan hukum agrarian yang berlaku, maka peralihan hak atas tanah sengketa harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menjadi urusan tersendiri antara Penggugat dengan pihak yang namanya masih tercantum sebagai pemilik sah tanah sengketa in casu **Muhammad Duddin Haji Karim**;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana terurai di atas, Majelis Hakim Tingkat banding berpendapat bahwa tuntutan Penggugat sebagaimana terurai dalam petitum angka 2,3,4,7 dan 10 secara hukum patut dikabulkan, sedangkan untuk petitum angka 5,6,8 dan 9 haruslah dinyatakan ditolak sesuai dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang oleh Majelis Tingkat Banding dapat diambil-alih guna mempertimbangkan petitum tersebut ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo Nomor 6/Pdt.G/2015/PN.Psw tanggal 18 Januari 2016 yang dimintakan banding tersebut harus pula diperbaiki terutama yang menyangkut amar putusan tentang pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena pihak Terbanding, semula Tergugat tetap di pihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut sudah sepatutnya pula dibebankan kepadanya yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan nanti;

Mengingat Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 2004 yang selanjutnya ditambah dan diubah dengan Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 dan pasal-pasal dari R.Bg. serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding tersebut;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo tanggal 18 Januari 2016 Nomor 6/Pdt.G/2015/PN.Psw yang dimohonkan banding tersebut, sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Tergugat/Para Terbanding seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembading untuk sebagian;

Halaman 6 dari 8 hal. Putusan No. 24/PDT/2016/PT.KDI



- Menyatakan Hukum bahwa hubungan hukum jual-beli antara Penggugat/Pembanding dengan Para Tergugat/Para Terbanding, mengenai transaksi jual beli tanah dan rumah di atasnya adalah sah, yang sekarang menjadi obyek sengketa, dimana Penggugat sebagai Pembeli dan Para Tergugat sebagai Penjual ;
- Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat/Para Terbanding telah melakukan ingkar janji (wanprestasi), karena tidak menyerahkan tanah dan rumah obyek sengketa yang telah disepakati Penggugat dan Para Tergugat tersebut kepada Penggugat;
- Menyatakan hukum bahwa segala surat-surat yang diterbitkan oleh Para Tergugat/Para Terbanding tanpa sepengetahuan Penggugat/ Pembanding adalah tidak sah;
- Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya agar supaya menyerahkan tanah dan rumah obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Bombonawulu, Kecamatan GU, Kabupaten Buton Tengah, dengan luas tanah kurang lebih 600 M2 dan ukuran rumah kurang lebih 10 X 24 meter dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan Tanah/Rumah Jabatan Kelurahan;
 - Timur berbatasan dengan JALAN RAYA;
 - Selatan berbatasan dengan tanah/Rumah NUSI ADE;
 - Barat berbatasan dengan Tanah/Rumah LA TINGGALA;Kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik, kalau perlu dengan bantuan alat negara;
- Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding untuk membayar seluruh ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding telah ditetapkan sebanyak Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kendari, pada hari Kamis tanggal 19 Mei 2016 oleh kami **H. Sunaryo Wiryono, S.H.** selaku Ketua Majelis dengan **G. Ngurah Arthanaya, S.H., M.Hum.** dan **Lambertus Limbong, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi



Kendari tanggal 21 Maret 2016, Nomor 24/PEN.PDT/2016/PT.KDI untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **Kamis** tanggal **26 Mei 2016** telah diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Mathius Pulo Lintin, S.H.** selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

G. NGURAH ARTHANAYA, S.H.,M.Hum.

H. SUNARYO WIRYO, S.H.

Ttd.

LAMBERTUS LIMBONG, SH.

Panitera Pengganti,

Ttd.

MATHIUS PULO LINTIN, SH.

Perincian biaya perkara :

- Redaksi Rp. 5.000,-
- Meterai Rp. 5.000,-
- Adm./Pemberkasan..... Rp.139.000,-
- J u m l a h : Rp.150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Turunan sesuai aslinya.
Pengadilan Tinggi Kendari
Panitera,

ADE AAN, SH.MH.

NIP. 19550505 197903 1 016

