



PUTUSAN

NOMOR : 6/PDT/2016/PT PAL

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

PENGADILAN TINGGI SULAWESI TENGAH di Palu yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Ny. WENY WALUYAN, alamat Jalan Lekatu RT 003/RW 001, Desa Kabobona Kecamatan Sigi Biromaru Kabupaten Sigi, dalam hal ini diwakili oleh ROBERT BOFE SH.,S.Sos, PITHER BOFE SH, YONATAN TANDI BUA SH, Advokat, beralamat di Jalan Towua II Lrg VI/9 Kelurahan Tatura Selatan, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu Nomor 184/KKH/2014 tanggal 13 Oktober 2014, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING**. semula **PENGGUGAT**;

Lawan

1. **Lk NIKO KARUNDENG**, alamat Jalan I Gusti Ngurah Ray I No 57, Belakang Kantor PDAM, Kelurahan Tatura Selatan, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
2. **ADELINA WALUYAN**, alamat Jalan Anoa I No 68 A Kelurahan Tatura Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, dalam hal ini, Tergugat I dan Tergugat II diwakili oleh HARUN, SH, UJANG HERMANSYAH, SH, FAIZAL HUZAIN,SH, FARUS SH.,MH, NUR AKBAR B DG MAMASE,SH.,MH, Advokat beralamat di Jalan Anoa, Komp. Perumahan Pajak No A1 Palu, Sulawesi Tengah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 2015, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Halaman 1 dari 17 Halaman Putusan
Nomor 6/PDT/2016/PT PAL



Telah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah tanggal 20 Januari 2016 Nomor 6/PDT/2016/PT PAL. Tentang penetapan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

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

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 13 Oktober 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu dengan Register Perkara No. 109/Pdt.G/2014/PN.Pal., tanggal 20 Nopember 2014, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah perkintalan berukuran ± 24 M X ± 12 M seluas ± 288 M2 yang terletak di Jl. I Gusti Ngurah Ray I No. 57 Kelurahan Dahulu Tatura Kecamatan Palu Selatan Kota Palu, Sekarang Kelurahan Tatura Selatan Kecamatan Palu Selatan Kota Palu yang Penggugat beli dari Sdr. HASAN pada tahun 1985 yang kemudian oleh Penggugat dibangun sebuah rumah permanen dan dijadikan Tempat Tinggal dengan batas - batas sebagai berikut :

Utara dengan : Tanah / Rumah milik Ny. MARCE ;

Timur dengan : Dahulu Tanah / Rumah milik Subandi Sekarang Kress Rahami ;

Selatan dengan : Tanah / Rumah milik Yohanis T Sarungu ;

Barat dengan : Jl. I. Gusti Ngurah Ray I Palu;

2. Bahwa pada tahun 1988 lalu, Penggugat pindah ke Jogja bersama suami yang bertugas di Jogja dan baru pulang ke Palu pada Tahun 2006, bahwa selama Penggugat tinggal dan menetap di Jogja maka tanah / rumah tempat tinggal milik Penggugat tersebut ditinggali dan ditempati oleh Ayah dan Ibu Penggugat bernama : Gerits Thomas Waluyan dan Nona Sinewe bersama semua perabot dan Surat - surat Jual Beli tanah dalam rumah tersebut hingga mereka meninggal dunia pada Tahun 2002 dan 2004 lalu tidak lagi diketahui siapa yang memegang surat jual beli tanah / rumah milik Penggugat tersebut ;
3. Bahwa pada tahun 2006 lalu ketika Penggugat kembali kePalu dan mendapatkan rumah telah dihuni oleh orang lain maka Penggugat menanyakan kepada Tergugat II maka oleh Tergugat II dijawab bahwa rumah tersebut oleh Bapak dan ibu dikontrakan kepada pak SIMON



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk kepentingan pengobatan pada saat sakit lalu selama 10 tahun dan karena tidak memiliki Tempat tinggal lain sehingga Penggugat terpaksa tinggal dan mengontrak di kamar - kamar kos milik orang lain ;

4. Bahwa setelah \pm 5 Tahun tinggal di Palu baru Penggugat mendapati rumah / tanah milik tersebut sudah berganti Penghuninya jika pertama datang yang menghuni adalah Pak Simon ternyata sudah ditempat oleh Tergugat I dan Penggugat mempertanyakan hal itu kepada Tergugat I barulah diketahui bahwa tanah / rumah milik Penggugat tersebut Sudah dibeli oleh Tergugat I dan yang menjual adalah Tergugat II dan tanpa surat - surat akan tetapi jika dikemudian hari ternyata Penguasaan tanah / rumah Penggugat tersebut oleh Tergugat I ternyata berdasarkan surat - surat yang sah dari instansi terkait lainnya maka surat - surat dimaksud harus dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat karena karena itu harus dinyatakan batal demi hukum .
5. Bahwa Perbuatan Tergugat II yang tanpa alas hak telah menjual tanah milik Penggugat seluas \pm 288 M2 kepada Tergugat I yang tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat tersebut adalah tindakan ikhtikak buruk yang dikwalifir sebagai perbuatan melawan Hukum dan melanggar hak - hak Penggugat maka patut dinyatakan batal demi hukum dan karena itu mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Palu kiranya berkenan menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan tanah seluas \pm 288 M2 yang di atasnya telah dibangun sebuah rumah Permanen Tempat tinggal tersebut kepada Penggugat segera dan seketika tanpa syarat apapun dan memerintah Tergugat I bersama orang - orangnya dan siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk keluar dan menyerahkan tanah / rumah terperkara guna dimanfaatkan dalam pemakaian yang bebas oleh Penggugat bila perlu dengan perantaran aparat penegak hukum (Polisi) ;
6. Bahwa sudah terlalu banyak upaya damai yang ditempuh untuk /agar Tergugat I mau mengembalikan tanah /rumah milik Penggugat akan tetapi tidak berhasil karenanya Penggugat mohon keadilan melalui Perkara ini ;
7. Bahwa disebabkan karena Gugatan Penggugat tersebut didukung oleh alat-alat bukti yang kuat dan karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut didasari oleh unsur sengaja serta tindakan itikad buruk dan melanggar hak - hak para Penggugat karenanya cukup beralasan pula apabila putusan dalam perkara quo dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun

Halaman 3 dari 17 Halaman Putusan
Nomor 6/PDT/2016/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para Tergugat masih mengajukan Perlawanan banding dan kasasi (Uit Voorbaar Bij Voorraad) ;

8. Bahwa untuk menjamin Tuntutan Penggugat, mohon pula kiranya Pengadilan Negeri Palu berkenan meletakkan Sita Jaminan (CB) terlebih dahulu atas tanah perkara agar tidak dipindah tangankan oleh Tergugat I selama proses perkara aquo belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap
9. Bahwa selain sita jaminan tersebut, mohon pula agar Majelis Hakim berkenan menetapkan agar para Tergugat untuk tanggung Renteng membayar uang paksa (Dwang Soom) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000 (Lima juta rupiah) untuk setiap bulan kelalaiannya tidak memenuhi isi putusan aquo terhitung sejak putusan dalam perkara aquo diucapkan ;

Berdasarkan hal - hal tersebut yang telah dikemukakan di atas, mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Palu berkenan memeriksa , mengadili dan memutus perkara ini dengan arnar sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Palu dalam perkara aquo;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah /rumah seluas \pm 288 M2 adalah sah milik Penggugat ;
4. Memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan tanpa syarat tanah perkara kepada Penggugat untuk dimanfaatkan secara bebas oleh Penggugat;
5. Memerintahkan tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk keluar dan menyerahkan tanah perkara secara bebas kepada para Penggugat bila perlu dengan bantuan aparat penegak hukum atau polisi ;
6. Menyatakan batal demi hukum dan tidak sah semua surat Jual Beli / transaksi atas tanah / rumah perkara milik Penggugat tersebut dengan segala akibat hukumnya ;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun para tergugat masih mengajukan vernet banding dan kasasi (Uit Voorbarr Bij Voorrad) ;
8. Menghukum pula para Tergugat untuk tanggung renteng membayar uang paksa (dwang soom) sebesar Rp 5.000.000 (Lima juta rupiah)

Halaman 4 dari 17 Halaman Putusan
Nomor 6/PDT/2016/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk setiap bulan tidak memenuhi isi putusan dalam perkara aquo terhitung sejak putusan ini diucapkan ;

9. Biaya perkara dibebankan kepada para Tergugat ;

10. Mohon keadilan;

Memperhatikan dan mengutip keadaan-keadaan sebagaimana tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor : 109/Pdt.G/2014/PN Pal tanggal 15 April 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menyatakan Gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*),
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 1.521.000 (satu juta lima ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Membaca Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 109/Pdt.G/2014/PN Pal yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palu yang menerangkan bahwa pada hari Rabu tanggal 29 April 2015, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 109/Pdt.G/2014/ PN Pal tanggal 15 April 2015, permohonan banding mana telah pula diberitahukan kepada pihak lawan masing masing kepada Terbanding I semula Tergugat I dan kepada Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada hari Rabu 6 Mei 2015, dengan surat pemberitahuan Nomor 109/PDT.G/2014/PN.PL

Membaca memori banding tertanggal 30 Juni 2015 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat yang diterima di kepaniteraan Pangadilan Negeri Palu tanggal 30 Juni 2015 memori banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawan kesemuanya pada hari Selasa 7 Juli 2015,

Menimbang, bahwa didalam memori bandingnya Pembanding dahulu Penggugat mengemukakan bahwa Pembanding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Palu dengan alasan:

Keberatan ke 1

Bahwa Yudex Factie Pengadilan Negeri Palu keliru mempertimbangkan Alat-alat bukti para Pihak sebagai alat bukti menurut Pasal 284 R.bg / Pasal 164 HIR.

- Bahwa seharusnya sejak semula surat Gugat Penggugat / Pembanding telah dikabulkan untuk seluruhnya sebab Tanah terperkara adalah milik Penggugat / Pembanding sebab perolehan Tanah Penggugat / Pembanding adalah Pembelian dari Saksi I HASAN YASELE tersebut ;

Halaman 5 dari 17 Halaman Putusan
Nomor 6/PDT/2016/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa asal-usul tanah yang dimiliki oleh Penggugat / Pembanding tersebut sudah disaksikan oleh Kedua orang saksi Penggugat / Pembanding Yaitu Saksi 1 & 2 (HASAN YASELE & HAWARI) sesuai Putusan halaman 8 + 9 Putusan tersebut ;
- Bahwa berkenaan dengan bukti Surat Penggugat / Pembanding (P 1 + 2) tersebut bahwa tanah Terperkara oleh Tergugat / Terbanding tidak pernah dijual oleh HAENI ibu Kandung dan saksi Penggugat / Pembanding (Saksi 1 + 2) Hasan Yasele dan Hawari tersebut dan yang membubuhkan tanda tangan pada Akta Jual Beli No. 594.4/3414/V/1991 Tanggal 1 Mei 1991 adalah bukan saksi HAWARI hal mana berkenaan dengan contoh tanda tangan saksi yang sudah diperbuat dihadapan Yudex Factie tersebut ;
- Bahwa Tergugat / Terbanding dalam jawabannya dihadapan Pengadilan bersikukuh bahwa tanah perkara dibelinya dari Alm. G.TH WALUJAN hal mana bersesuaian dengan bukti Surat T. 1 s/d - 9 maka tidak ada satupun bukti yang mengindikasikan bahwa tanah perkara oleh Tergugat I / Terbanding I sudah membeli tanah perkara dan G.m. WALUJAN tersebut sementara berdasarkan Bukti Surat P - 1 bahwa tanah perkara dibeli dari HAENI dengan disaksikan oleh Saksi - 2 Penggugat / Pembanding HAWARI tersebut ;
- Bahwa walaupun keterangan para saksi Penggugat / Pembanding (1+2) tersebut baru mempunyai kekuatan pembuktian “ Praesumptiones luris “, persangkaan menurut undang - undang akan tetapi apabila dihubungkan dengan alat - alat bukti selain dan selebihnya (facta persidangan) maka haruslah telah terbukti sebagai fakta hukum bahwa berdasarkan alat - alat yang saling berhubungan antara satu sama lainnya tersebut, adalah sebagai alat - alat bukti yang mempunyai kekuatan bukti sempurna dan dimaksud pada pasal 284 R.bg / Pasal 164 HIR tentang kebenaran Materiil dari dalil Penggugat , bahwa tanah Obyectum Litis adalah benar milik Penggugat/ Pembanding tersebut ;
- Bahwa akan tetapi oleh karena fakta dan kekuatan alat - alat bukti tersebut keliru dipertimbangkan, maka Yudex Factie dalam putusan aquo tidak sudah melaksanakan Hukum acara sebagaimana mestinya setidaknya tidaknya telah melanggar Pasal 284 R.bg / Pasal 164 HIR tersebut ;

Keberatan ke 2

- Bahwa Yudex Factie tidak melaksanakan Hukum Acara sebagaimana ‘mestinya , Khususnya tentang “ beban Pembuktian “ karena Sertifikat Hak

Halaman 6 dari 17 Halaman Putusan
Nomor 6/PDT/2016/PT PAL

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

Milik No. 1328 /2011 sebagai satu - satunya tentang “ Penegasan Hak “ tanpa didukung oleh bukti- bukti lain untuk keabsahannya, tidak cukup mempunyai kekuatan mengikat sebagai alat bukti ;

- Bahwa dalil sanggahan Tergugat I bahwa tanah In Litis bukan milik Penggugat adalah bukan hanya dalil sangkalan akan tetapi sekaligus disertai dengan “ Pernyataan Penegasan Hak “ atas tanah terperkara , sebagaimana diajukan pada sertifikat Hak Milik No.1328/2011 sebagai alat bukti Tergugat I (T-1) ;
- Bahwa oleh karena itu proses lahirnya Sertifikat Hak Pakai No. 1328/2011 tersebut adalah mutlak dalam Hukum Pembuktian untuk dibuktikan sendiri akan keabsahannya , yang harus dibebankan kepada Tergugat I;
- Bahwa pada sisi yang lain sebagaimana dalil Tergugat I yang kemudian tidak didukung oleh keterangan para saksi - saksi masing - masing ELSYE WOWOR , TITIN dan MARIA maka tersimpul sebagai fakta hukum bahwa Tanah terperkara tidak pernah dibeli oleh Tergugat / Terbanding dan G. TH. WALUJAN tersebut, bahwa pada sisi yang lain berdasarkan bukti P- 1 bahwa tanah terperkara dibeli dari HAENI yang sudah dibantah kebenarannya oleh Saksi Penggugat / Pemanding (HASAN YASELE + HAWARI) tersebut ;
- Bahwa dari dalil - dalil yang kontradiktif antara bukti penegasan Hak pakai Sertifikat Hak Milik No 1328 / 2011 dan keterangan para saksi Tergugat I dengan tanpa” “penegasan hak “ karena asal usul tanah terperkara adalah .Jual -Beli yang kabur tidak jelas sehingga fakta bahwa bukti - bukti Tergugat I baik surat maupun saksi - saksi saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya hingga alat bukti satu- satunya yang mengisyaratkan adanya hak atas tanah terperkara oleh Tergugat I adalah Sertifikat Hak Milik No, 1328 / 2011 tersebut tanpa didukung oleh alat bukti selain dan selebihnya ;
- Bahwa oleh karena itu, sertifikat Hak Milik No. 1328 /2011 Bukti T - 1 tersebut , sebagai satu - satunya alat bukti surat tentang “ Penegasan Hak” sebagai permulaan bukti tertulis “Begin Van Schrifteljk Bewijs “ sebagaimana dimaksud pada Pasal 291 R.bg maka untuk mendukung sebagai alat bukti yang berkekuatan Hukum, maka masih harus dibuktikan keabsahannya dengan beban pembuktian yang diwajibkan kepada Tergugat I tersebut ;
- Bahwa berdasar pada takta-fakta tersebut, tidak terlawannya kekuatan bukti Sertifikaat Hak Pakai No 1328 / 2011 tersebut karena kekeliruan judex

Halaman 7 dari 17 Halaman Putusan
Nomor 6/PDT/2016/PT PAL



Factie yang tidak membebani Pembuktian pada Tergugat I maka dalam putusan aquo Judex Factie tidak sudah melaksanakan Hukum Acara sebagaimana mestinya, secara khusus tentang beban pembuktian oleh karena itu Putusan aquo sangat patut untuk dinyatakan batal dan dengan mengadili sendiri, dengan mengabulkan surat gugat penggugat untuk seluruhnya setidaknya-tidaknya memerintahkan judex Factie mengulangi pemeriksaan dan dimulai dari Pengadilan Negeri Palu untuk memeriksa dan memutus tentang keabsahan Sertifikat Hak Pakai No. 1328 / 2011 tersebut ;

Keberatan ke 3

- Bahwa Kepentingan Hukum dari Penggugat / Pembanding sangat dirugikan akibat yudex factie mengabaikan facta persidangan tersebut karena itu bertentangan dengan Hukum Acara ;
- Bahwa akan tetapi hingga diputusnya Perkara Aquo oleh Pengadilan Negeri Palu yang amarnya antara lain Menyatakan Gugatan Penggugat / Pembanding tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) dengan alasan Hukum bahwa seharusnya Pihak - Pihak yang berkepentingan atas asal - Usul tanah, dan peralihan hak atas tanah yaitu HASAN YASELE Ahli Waris G. TH WALUJAN dan BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PALU ikut serta dijadikan Tergugat;
- Bahwa Yudex Factie dalam pertimbangan Hukum berikut Putusannya dalam perkara aqua sangat bertentangan dengan takta - fakta persidangan yaitu:
 1. Bahwa bukankah dalil sanggahan Tergugat I / Terbanding bahwa tanah perkara perolehannya karena Jual Beli dengan G. TH. Walujan sementara Tidak ada satupun alat bukti yang menunjukkan bahwa tanah perkara yang dimiliki oleh Tergugat / Terbanding darena Jual Beli dan G. TH, WAI.UJAN tersebut ;
 2. Bahwa berdasar alat bukti surat P -1 dan Saksi Hasan Yasale dan Hawari ahli Waris dan HAENI bahwa tanah Tanah perkara tidak pernah dijual oleh orang Tua para saksi Haeni tersebut halmana juga dibuktikan oleh Saksi HAWARI yang bertindak sebagai saksi dalam Jual Bell tersebut bahwa saksi tidak pernah menanda tangani Akta Jual Beli tersebut sesuai Contoh tanda tangan saksi yang sudah diperbuat dihadapan yudex factie tersebut;
 3. Bahwa tentang tidak dilibatkannya Badan Pertanahan Nasional Kota Palu sebagai tergugat, bahwa berkenaan dengan Dalil Gugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Poin -4 bahwa Penggugat / Pembanding Awalnya tidak mengetahui adanya surat menyurat tentang peralihan hak atas tanah terperkara sehingga kemudian jika ada maka harusnya nyatakan tidak sah dan tidak mengikat atas tanah terperkara tersebut;

- Bahwa karena itu fakta yang terungkap dalam persidangan telah jelas lalu apakah relevansinya pihak - Pihak tersebut dilibatkan dalam Perkara aquo?
- Berdasarkan pada alasan - alasan keberatan terurai di atas kiranya dalam pemeriksaan tingkat Banding Pengadilan Tinggi Palu akan berkenan memeriksa dan memutus :

- Membatalkan;
- Putusan Pengadilan Negeri Palu No 109 / PDT.G / 2014 / PN-PL

Dan dengan mengadili sendiri :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat asal;

Membaca Kontra Memori banding tertanggal 2 September 2015 yang diajukan oleh kuasa hukum para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu tanggal 3 September 2015, kontra memori banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawan pada hari Selasa tanggal 8 September 2015; yang pada pokoknya kontra memori banding tersebut berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu telah memberikan putusannya dalam perkara perdata Reg. No. 109/PDT.G/2014/PN-Pal tertanggal 15 April 2015 yang pada intinya : “Menolak Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya”;
2. Bahwa Pembanding / semula Penggugat menyatakan dalam Memori Bandingnya di keberatan ke-1 (satu), ke -2 (dua) dan ke -3 (tiga) yang pada intinya menyatakan bahwa “Judex Facile (Pengadilan Negeri Palu) tidak melaksanakan Hukum Acara sebagaimana mestinya karena : keliru mempertimbangkan alat bukti, keliru dalam melaksanakan beban pembuktian serta mengabaikan fakta persidangan sehingga dalam memutuskan perkara a quo, Pembanding merasa sangat dirugikan”;
3. Bahwa dalam Putusan dalam Perkara No. 109/PDT.G12014/PN.PAL Hal. 16-17, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu mempertimbangkan:

“menimbang bahwa dari rangkaian alat bukti yang diajukan oleh kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, telah nyata dan jelas bahwa disatu pihak, tanah objek sengketa milik dari orang tua saksi HASAN YASELE yang dijual oleh HASAN YASELE kepada

Halaman 9 dari 17 Halaman Putusan
Nomor 6/PDT/2016/PT PAL

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)



WENY WALUYAN seharga Rp. 400.000 (empat ratus ribu rupiah), dilain pihak bahwa tanah objek sengketa yang ditempati dan dikuasai Tergugat diperoleh dari jual beli antara Tergugat I dengan G. TH Waluyan (orang tua Penggugat dengan Tergugat II), serta tanah objek sengketa telah bersertifikat Hak Milik No. 1328 tanggal 23 September 1992, maka dalam rangka penyelesaian secara tuntas dan menyeluruh atas objek sengketa, baik tentang asal usul tanah maupun peralihan hak atas tanah, seharusnya pihak-pihak yang berkepentingan atas asal usul tanah dan peralihan hak atas tanah yaitu HASAN YASELE, Ahli Waris G. TH WALUVAN dan BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PALU, ikut dijadikan sebagai Pihak Tergugat;

Menimbang, Bahwa oleh karena HASAN YASELE, Ahli Waris G. TH Waluyan dan BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PALU, tidak ikut serta dijadikan sebagai Pihak Tergugat, padahal Pihak pihak tersebut sangat penting dan berkepentingan dengan tanah Objek Sengketa, maka menurut hukum Gugatan Penggugat dipandang sebagai Gugatan yang kurang pihak (Plurium litis Consortium);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan Gugatan yang kurang pihak ((Plurium litis Consortium,)), sehingga digolongkan sebagai Gugatan yang Cacat Formil, guna mewujudkan proses peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan sebagaimana dikehendaki dalam Pasal 2 Ayat (4) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang kekuasaan Kehakiman, maka sebelum memeriksa materi Pokok Perkara selanjutnya, secara formal Gugatan Penggugat yang demikian itu harusnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) “;

4. Bahwa menurut Terbanding /semula Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu tersebut sudah tepat dan benar dalam menerapkan Hukum, karena oleh karena Gugatan Tidak dapat diterima (Niet Onvenkelijk Verklaard), maka terhadap materi pokok Gugatan Penggugat lainnya tidak akan dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim. Putusan tersebut telah didasari atas pertimbangan tentang hukumnya (Rechts Gronden) yang tepat, sesuai dengan aturan dan kaidah hukum yang berlaku dan sisi Hukum Acaranya, sehingga apa yang dikatakan oleh Pemanding/semula Penggugat dalam Memori Bandingnya adalah tidak tepat dan tidak benar sama sekali;



5. Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap (hal. 811), bahwa ada berbagai cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:
 - a. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
 - b. gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;
 - c. gugatan mengandung cacat atau obscur libel; atau
 - d. gugatan melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolute atau relatif dan sebagainya;

Menghadapi gugatan yang mengandung cacat formil, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO);

Bahwa terhadap apa yang telah Terbanding sampaikan diatas maka sungguh sangat jelas dan tepat Putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam Perkara Perdata Nomor: 109/PDT.G/2014/PN-Pal tanggal 15 April 2015 tersebut, karena Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan terlebih dahulu dengan cara menganalisa secara yuridis normatif yang cukup matang berdasar menurut hukum;

6. Bahwa selain itu, Pertimbangan Yudex Factie Pengadilan Negeri Palu telah sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 186/R/Pdt/1984, tanggal 18 Desember 1985 dan yurisprudensi Mahkamah Agung No.1125 K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1983, yang pada intinya menyatakan: "judex factie salah menerapkan tata tertib beracara, semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan Hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat"

7. Bahwa dengan demikian jelas dan terang secara hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu didalam pertimbangan hukumnya telah sesuai dengan duduk Perkara (Feltelijke Groenden) dan begitu juga pertimbangan Tentang hukumnya (Rechts Gronden) sesuai dengan analisa hukum dalam perkara ini;

Berdasarkan kepada dasar dan alasan-alasan hukum Kontra Memori Banding sebagaimana tersebut diatas, maka dengan ini Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II mohon Kehadapan Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah di Palu berkenan mengambil Putusan hukum dalam perkara ini dengan dictumnya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding / semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 109/PDT.G/2014/PN-Pal. Pada tanggal 15 April 2015 ;
3. Menghukum Pembanding /semula Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini serta perkara Banding;
4. Mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada kedua belah pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara, dimana sesuai relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada Pembanding semula Penggugat pada hari Selasa tanggal 8 September 2015, dan kepada para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II pada hari Jumat tanggal 4 September 2015 dan kesempatan memeriksa berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut.;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Palu tanggal 15 April 2015 Nomor : 109/Pdt.G/2014/PN Pal dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Penggugat dan surat kontra memori banding yang telah diajukan oleh para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II, berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terlepas dari adanya memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, maupun kontra memori banding yang diajukan oleh para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II, akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim tingkat pertama dalam pokok perkara, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 12 dari 17 Halaman Putusan
Nomor 6/PDT/2016/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan terhadap perkara ini dengan putusan sebagaimana tersebut diatas, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ont vankelijke);

Menimbang, bahwa putusan tersebut diambil dengan pertimbangan karena kurangnya pihak dalam perkara ini yaitu dengan tidak digugatnya Hasan Yasele selaku ahli waris dari GTH Waluyan dan Badan Pertanahan Nasional Kota Palu;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan Peradilan tingkat pertama, karena menurut Majelis Hakim tingkat banding bahwa pihak-pihak dalam perkara ini sudah cukup sehingga Hasan Yasele selaku ahli waris dari G.TH Waluyan dan Badan Pertanahan Nasional Kota Palu tidak perlu dilibatkan sebagai pihak, karena tidak ada kaitannya dengan bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat maupun petitum yang diajukan dalam gugatan, sedangkan apabila dihubungkan dengan kepentingan para tergugat, maka hal tersebut cukup dilihat dari bukti - bukti yang diajukan oleh para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II atau kalau para pihak menghendaki Hasan Yasele selaku ahli waris dari GTH Waluyan dan Badan Pertanahan Nasional Kota Palu bisa dijadikan saksi.;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut Pembanding semula Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 dan P-2 serta mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu . Hasan Yasele dan Hawari;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut dibantah secara tegas oleh para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut dalam jawabannya, dan untuk membuktikan bantahannya tersebut para Pembanding, semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti berupa bukti T-I.I sampai dengan T-I.9 serta 3 (tiga) orang saksi, yaitu : Else Wowor, Titin, dan Maria;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan Pembanding semula

Halaman 13 dari 17 Halaman Putusan
Nomor 6/PDT/2016/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat serta bukti- bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa;

Menimbang, bahwa dari bukti – bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat bertanda Bukti P-1 dan P-2, dengan alasan sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Fotokopi AKTA JUAL BELI No 594.4/3414/V/V/1991 tanggal 1 Mei 1991;
2. Bukti P-2 : Fotokopi KARTU TANDA PENDUDUK NIK 7271034810550001 atas nama HAWARI;

Menimbang, bahwa dari bukti P.1 berupa Fotokopi AKTA JUAL BELI No 594.4/3414/V/V/1991 tanggal 1 Mei 1991 sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan akte jual beli antara Haeni dengan Nico Karundeng, yang disaksikan oleh para saksi, diantaranya saksi yang dihadirkan dimuka persidangan oleh Pembanding semula Penggugat yaitu saksi Hawari.

Bahwa dari bukti tersebut tidak ada satu klasulapun yang menunjukkan bahwa Pembanding semula Penggugat sebagai pembeli atau penjual, artinya bahwa bukti P.1 tersebut tidak dapat menunjukkan bahwa Pembanding semula penggugat sebagai orang yang berhak atau pemilik dari tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bawa demikian juga terhadap bukti tertulis Penggugat bertanda P.2 adalah berupa photo copy Kartu tanda Penduduk atas nama saksi Hawari

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi – saksi yang diajukan Penggugat yaitu saksi Hasan Yasele dan saksi Hawari juga tidak dapat membuktikan bahwa tanah sengketa tersebut adalah milik Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka terungkap bahwa bukti tertulis maupun bukti saksi yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tidak dapat mendukung dalil gugatan Penggugat dengan demikian Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk memperjelas permasalahannya lebih lanjut majelis hakim tingkat banding akan mempertimbangkan bukti – bukti yang diajukan oleh para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II

Menimbang, bahwa dari bukti - bukti yang diajukan oleh para terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II bertanda Bukti T.I.1 sampai dengan T.I 9., dengan ulasan sebagai berikut :

Halaman 14 dari 17 Halaman Putusan
Nomor 6/PDT/2016/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti T.I-1 : Fotokopi SERTIFIKAT BUKU TANAH HAK MILIK No 1328 atas NAMA PEMEGANG HAK NICO KARUNDENG;
2. Bukti T.I-2 : Foto Copi SURAT IZIN WALIKOTA PALU Nomor 650/00817-PP/C/DPRP 2011 tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) tanggal 7 JULI 2011;
3. Bukti T.I-3 : Foto Copi KWITANSI SUDAH TERIMA DARI NICO KARUNDENG , UANG EMPAT JUTA LIMA RATUS RIBU RUPIAH, CATATAN SISANYA Rp 500.000 (Lima ratus ribu) akan dicicil Rp 100.000 tiap bulan, Palu MEI 1991, ditandatangani C.TH WALUJAN;
4. Bukti T.I-4 : Foto Copi SURAT KUASA, PALU MEI 1991;
5. Bukti T.I-5 : Foto KWITANSI SUDAH TERIMA DARI NICO KARUNDENG SERATUS RIBU RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN CICILAN KINTAL DAN RUMAH PALU 27 MEI 91;
6. Bukti T.I-6 : Foto Copi KWITANSI SUDAH TERIMA DARI NICO KARUNDENG SERATUS RIBU RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN CICILAN KINTAL DAN RUMAH, PALU 10 JULI 91;
7. Bukti T.I-7 : Foto Copi KWITANSI SUDAH TERIMA DARI NICO KARUNDENG SERATUS RIBU RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN CICILAN KINTAL DAN RUMAH PALU AGUSTUS 91;
8. Bukti T.I-8 : Foto Copi KWITANSI SUDAH TERIMA DARI NICO KARUNDENG SERATUS RIBU RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN CICILAN KINTAL DAN RUMAH PALU SEPTEMBER 91;
9. Bukti T.I-9 : Foto Copi KWITANSI SUDAH TERIMA DARI NICO KARUNDENG SERATUS RIBU RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN PELUNASAN CICILAN KINTAL DAN RUMAH PALU 11 OKTOBER 91;

Menimbang, bahwa dari bukti - bukti yang diajukan oleh para terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II bertanda Bukti T.I.1 sampai dengan T.I 9. Tersebut diatas kesemuanya menunjukkan bahwa tanah sengketa tersebut adalah milik Nico Karundeng atau Terbanding I semula Tergugat I sedang

Halaman 15 dari 17 Halaman Putusan
Nomor 6/PDT/2016/PT PAL



T.I.3 sampai dengan T.I.9 menunjukkan bahwa tanah tersebut dibeli oleh Nico Karundeng atau Terbanding I semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa demikian juga terhadap keterangan para saksi yang diajukan oleh para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II yaitu saksi Else Wowor dan Titin, kesemuanya mendukung dalil bantahan para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, menurut hemat majelis tingkat banding maka para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah berhasil membuktikan bantahannya dan oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Palu tanggal 15 April 2015 Nomor 109/Pdt.G/2014/PN Pal harus dibatalkan dan Majelis Hakim tingkat banding akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karenanya gugatan Pembanding semula Penggugat ditolak untuk seluruhnya, sehingga Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat Undang-Undang No. 48 tahun 2009, Undang-Undang No. 2 tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 8 tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang No. 49 tahun 2009, pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal-Pasal dari Undang- Undang serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palu tanggal 15 April 2015 Nomor 109/Pdt.G/2014/PN Pal. yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah di Palu pada hari **Senin**, tanggal **22 Pebruari 2016** oleh kami **MOHAMAD KADARISMAN,SH** selaku Ketua

Halaman 16 dari 17 Halaman Putusan
Nomor 6/PDT/2016/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, dengan **MOHAMMAD SUKRI, SH**, dan **DWI HARI SULISMAWATI,SH** masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **24 Pebruari 2016** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh **SOFIA GOLONDA SH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

ttd

MOHAMMAD SUKRI, SH,

ttd

DWI HARI SULISMAWATI, SH

KETUA MAJELIS

ttd

MOHAMAD KADARISMAN,SH.

PANITERA PENGGANTI

ttd

SOFIA GOLONDA SH

Perincian biaya

a. Redaksi	Rp. 5.000,-
b. Meterai	Rp. 6.000,-
c. Pemberkasan	Rp. 139.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,-

Untuk Salinan yang sama bunyinya oleh
Panitera Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah

I KETUT SUMARTA, SH.
NIP.19581231 198503 1 047

Halaman 17 dari 17 Halaman Putusan
Nomor 6/PDT/2016/PT PAL

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)

