



P U T U S A N

Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kendari yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Risal Hamid, Warga Negara Indonesia, NIK 7371063112600014, Tempat Lahir Gowa, Tanggal 31 Desember 1960, Pekerjaan Karyawan Swasta, Beralamat Jl. Amarylis Azalia No. 1, Perumahan Amarylis, Kelurahan Tanjung Bunga, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Iwan Kurniawan, S.H., M.H., dkk., advokat dan penasehat hukum yang berkantor di Kantor Advokat HK & Partners, yang beralamat di Jalan DR. Sam Ratulangi No. 85 B, Kelurahan Labuang Baji, Kecamatan Mamajang, Kota Makassar, *E-court* : trisasrosh@gmail.com. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 03/SK/HK-Lit/VI/2022 tertanggal 6 Juni 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 153/Pdt/2023/PN.Kdi tertanggal 20 Februari 2023;

Selanjutnya disebut sebagai
Penggugat

M e l a w a n

1. **Eddy Wiwarsono**, Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Beralamat di Jl. A. Yani, No. 125 G-H, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara.
Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **H. Syamsuddin Hawa**, Warga Negara Indonesia, NIK 20500213004690003, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Beralamat Jalan Malik II No. 37B, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kotamadya Kendari.
Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. **Indra Absarton**, Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Beralamat di Jalan Abdullah Dg Sirua (Toko Bangunan – TOKO INA), Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar.

Hal. 1 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

4. **Lieke Siang**, Warga Negara Indonesia, NIK 2150025712580001, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Partikelir, Beralamat di Jalan Cumi-cumi No. 14/20, Kelurahan Malimongan Baru, Kecamatan Bontoala, Kota Makassar.

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

D a n

1. **Kantor Pertanahan (BPN)** Kota Kendari, Beralamat Jl. Hea Mokodoppi No 9, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari (93561).

Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

2. **PT. Bank Danamon Tbk**, cq Bank Danamon Cabang Kendari, Beralamat di Jalan Sam Ratulangi No. 183-185, Kelurahan/Desa Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara (93112).

Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II.

Pengadilan Negeri Tersebut :

Setelah membaca,

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Nomor : 18/Pdt.G/2023/PN Kdi tertanggal 15 Februari 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;
- Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nomor : 18/Pdt.G/2023/PN Kdi tertanggal 15 Februari 2023 tentang Penetapan hari sidang.

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan dan seluruh lampirannya;

Setelah membaca surat gugatan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara sebagaimana Jawaban,

Replik dan Dublik serta kesimpulannya;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 14 Februari 2023 dan telah didaftarkan di kepanitraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 15 Februari 2023 dibawah Register perkara Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pihak yang mempunyai Hak Kuasa Menjual atas sebidang tanah dan bangunan seluas 361 M2 (tiga ratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Tenggara, Kota Kendari, Kecamatan Mandonga, Kelurahan Korumba, sebagaimana sesuai dalam

Hal. 2 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba atas nama H. Syamsuddin Hawa, yang hingga saat ini asli SHM Nomor : 00227/Korumba masih disimpan dan dalam penguasaan Penggugat selaku Penerima Kuasa Substitusi dari nyonya Lieke Siang (*in casu TERGUGAT IV*) berdasarkan Surat Kuasa Substitusi No. 34 tanggal 19 September 2005, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan HENDRIK JAURY, SH, Notaris di kota Makassar;

2. Bahwa SHM Nomor: 00227/Korumba atas nama H. Syamsuddin Hawa telah dijadikan jaminan hutang kepada nyonya Lieke Siang (*in casu TERGUGAT IV*) berdasarkan:
 - 1) Surat Pengakuan Hutang No. 41 tanggal 14 April 2001, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan HENDRIK JAURY, SH, Notaris di kota Makassar;
 - 2) Surat Kuasa Menjual No. 42 tanggal 14 April 2001, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan HENDRIK JAURY, SH, Notaris di kota Makassar;
 - 3) Surat Addendum Pengakuan Hutang No. 35, tanggal 21 April 2003, yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan HENDRIK JAURY, SH, Notaris di kota Makassar;
3. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, H. SYAMSUDDIN HAWA (*in casu TERGUGAT II*) dengan sengaja merekayasa dan membuat keterangan palsu seolah-olah asli SHM Nomor: 00227/Korumba telah hilang dan atas dasar tersebut mengajukan penerbitan kembali SHM Nomor : 00227/Korumba ke KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI (*in casu Turut Tergugat I*) yang kemudian menerbitkan duplikat SHM Nomor : 00227/Korumba;
4. Bahwa terhadap perbuatan rekayasa tersebut, Tergugat II telah divonis bersalah dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sebagaimana dalam Putusan Pidana Pengadilan Negeri Kendari Nomor: 251/Pid.B/2006/PN.Kdi, tanggal 21 September 2006;
5. Bahwa faktanya sebidang tanah dan bangunan seluas 361 M2 (tiga ratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Tenggara, Kota Kendari, Kecamatan Mandonga, Kelurahan Korumba, saat ini berada dalam kekuasaan pihak lain dengan dasar Duplikat SHM Nomor : 00227/Korumba yang diterbitkan berdasarkan keterangan palsu sebagaimana dalam Putusan Pidana Pengadilan Negeri Kendari Nomor: 251/Pid.B/2006/PN.Kdi, tanggal 21 September 2006, sehingga merugikan hak dan kepentingan Penggugat selaku pihak yang mempunyai Hak Kuasa Menjual;
6. Bahwa Tergugat II dengan secara melawan hukum kemudian mengalihkan

Hal. 3 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dalam Duplikat SHM Nomor : 00227/Korumba kepada almarhum ARIEF APSARTON orang tua INDRA APSARTON (Tergugat III) dan kemudian oleh Tergugat III menjualnya kembali kepada EDDY WIWARSONO (in casu Tergugat I);

7. Bahwa oleh karena Duplikat SHM Nomor : 00227/Korumba diterbitkan berdasarkan keterangan palsu sebagaimana dalam Putusan Pidana Pengadilan Negeri Kendari Nomor: 251/Pid.B/2006/PN.Kdi, tanggal 21 September 2006, maka adalah sah dan berdasar secara hukum apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara menyatakan Duplikat SHM Nomor : 00227/Korumba adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum serta menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang menggunakan Duplikat Sertifikat Hak Milik Nomor 00227 untuk mengalihkan dan menguasai tanah *in casu* adalah juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
8. Bahwa Perbuatan Kantor Pertanahan (BPN) Kota Kendari (Turut Tergugat I) yang tidak memeriksa secara cermat dan hati-hati terkait permohonan penerbitan Duplikat SHM Nomor : 00227/Korumba dari Tergugat II dan Tergugat III, adalah jelas telah melanggar asas kepastian hukum, kepentingan umum, keterbukaan, kemanfaatan, kecermatan, pelayanan yang baik, akuntabilitas, profesionalitas dan keadilan, maka adalah sah dan berdasar secara hukum apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk menarik dan membatalkan penerbitan maupun segala perbuatan hukum yang dilakukan berdasarkan Duplikat SHM Nomor : 00227/Korumba;
9. Bahwa selain itu, Tergugat I juga menjadikan Hak Tanggungan Duplikat SHM Nomor : 00227/Korumba kepada PT. Bank Danamon Tbk, cq Bank Danamon Cabang Kendari (In casu Turut Tergugat II) yang pada dasarnya penerbitan Duplikat SHM Nomor : 00227/Korumba adalah Perbuatan Melawan Hukum, sehingga berdasar menurut Hukum apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan Hak Tanggungan kepada PT. Bank Danamon Tbk, cq Bank Danamon Cabang Kendari (In casu Turut Tergugat II) adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum;
10. Bahwa oleh karena terbukti SHM Nomor : 00227/Korumba masih dalam penguasaan Penggugat dan penerbitan Duplikat SHM Nomor : 00227/Korumba didasarkan atas itikad tidak baik serta berdasarkan keterangan palsu sebagaimana sesuai dalam Putusan Pidana Pengadilan Negeri Kendari Nomor: 251/Pid.B/2006/PN.Kdi, tanggal 21 September 2006, maka berdasar menurut hukum Yang Mulia Majelis Hakim

Hal. 4 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



membatalkan atau setidaknya menyatakan Duplikat SHM Nomor : 00227/Korumba tidak sah dan tidak mengikat, hal tersebut sesuai dengan ketentuan kaidah hukum dalam Yurisprudensi No. 5/Yur/Pdt/2018, *"jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu"*;

11. Bahwa Penggugat telah menderita kerugian materil akibat hilangnya hak Penggugat untuk menjual sebidang tanah dan bangunan seluas 361 M2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Tenggara, Kota Kendari, Kecamatan Mandonga, Kelurahan Korumba, sebagaimana sesuai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba, sebagai pelunasan Tergugat II kepada Penggugat hutang sebesar : Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah);
12. Bahwa selain itu, Penggugat juga menderita kerugian yang harus dibebankan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sehubungan dengan operasional penanganan perkara ini, sebesar Rp.350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tunai dan sekaligus;
13. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana disebut diatas, juga menimbulkan kerugian immateril bagi Penggugat akibat sejak tahun 2006 hingga saat ini tidak dapat memanfaatkan dengan melakukan usaha diatas tanah dan bangunan, yang apabila disewakan setidaknya menghasilkan uang sebesar Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) dikali 16 tahun atau sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah), yang harus dibayar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tunai dan sekaligus;
14. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi *"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*, maka adalah pantas dan berdasar secara hukum apabila Majelis Hakim memeriksa perkara mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini dan menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat;
15. Bahwa atas perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, maka wajar dan patut menurut hukum apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapapun yang saat ini mendapat hak dari padanya, dihukum untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan

Hal. 5 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 361 M2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Tenggara, Kota Kendari, Kecamatan Mandonga, Kelurahan Korumba, sebagaimana sesuai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa syarat dan beban apapun;

16. Bahwa untuk menjaga agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia, kiranya berkenanlah Pengadilan Negeri Kendari menetapkan dan meletakkan sita jaminan (*consevatoir beslag*) atas tanah dan bangunan seluas 361 M2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Tenggara, Kota Kendari, Kecamatan Mandonga, Kelurahan Korumba, sebagaimana sesuai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba;
17. Bahwa selain itu patut pula menghukum Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum berupa membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) dalam setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) secara tanggung renteng;
18. Bahwa mengingat gugatan ini adalah mengenai hal yang pasti dan didukung oleh alasan-alasan hukum yang kuat serta didasarkan adanya perbuatan pidana menggunakan surat palsu sebagaimana dalam Putusan Pidana Pengadilan Negeri Kendari Nomor: 251/Pid.B/2006/PN.Kdi, tanggal 21 September 2006, yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkrach van gewijsdel*), maka cukup beralasan kiranya Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uit vorbaar bij vooraad*) walaupun ada verzet, banding atau kasasi.

Berdasarkan uraian dalil posita tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati Penggugat dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* secara adil berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa agar kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusannya dengan bunyi amar sebagai berikut :

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan SHM Nomor : 00227/Korumba yang masih dalam penguasaan Penggugat adalah sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan Surat Kuasa Substitusi No. 34 tanggal 19 September 2005, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan HENDRIK JAURY, SH, Notaris di kota Makassar adalah sah dan mengikat secara hukum;
4. Menyatakan Surat Pengakuan Hutang No. 41 tanggal 14 April 2001, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan HENDRIK JAURY, SH, Notaris di kota

Hal. 6 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Makassar adalah sah dan mengikat secara hukum;

5. Menyatakan Surat Kuasa Menjual No. 42 tanggal 14 April 2001, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan HENDRIK JAURY, SH, Notaris di kota Makassar adalah sah dan mengikat secara hukum;
6. Menyatakan Surat Addendum Pengakuan Hutang No. 35, tanggal 21 April 2003, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan HENDRIK JAURY, SH, Notaris di kota Makassar adalah sah dan mengikat secara hukum;
7. Menyatakan Duplikat SHM Nomor : 00227/Korumba yang diterbitkan berdasarkan keterangan palsu adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum;
8. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menggunakan Duplikat Sertifikat Hak Milik Nomor 00227 untuk mengalihkan dan menguasai tanah dan bangunan seluas 361 M2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Tenggara, Kota Kendari, Kecamatan Mandonga, Kelurahan Korumba adalah juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
9. Menyatakan Hak Tanggungan kepada PT. Bank Danamon Tbk, cq Bank Danamon Cabang Kendari (In casu Turut Tergugat II) adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum;
10. Menetapkan dan meletakkan sita jaminan (*consevoir beslag*) atas tanah dan bangunan seluas 361 M2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Tenggara, Kota Kendari, Kecamatan Mandonga, Kelurahan Korumba, sebagaimana sesuai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba;
11. Menghukum dan memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menarik dan membatalkan penerbitan maupun segala perbuatan hukum yang dilakukan berdasarkan Duplikat SHM Nomor : 00227/Korumba;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar segala kerugian yang dialami Penggugat sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil :
 - 1) hilangnya hak Penggugat untuk menjual sebidang tanah dan bangunan seluas 361 M2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Tenggara, Kota Kendari, Kecamatan Mandonga, Kelurahan Korumba, sebagaimana sesuai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba, sebagai pelunasan Tergugat II kepada Penggugat hutang sebesar : **Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah);**

Hal. 7 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Biaya operasional penanganan perkara ini, sebesar Rp.350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
- b. Kerugian Immateril akibat sejak tahun 2006 hingga saat ini tidak dapat memanfaatkan dengan melakukan usaha diatas tanah dan bangunan, yang apabila disewakan setidaknya-tidaknya menghasilkan uang sebesar **Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah)** dikali 16 tahun atau sebesar **Rp. 800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupah);** yang harus dibayar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tunai dan sekaligus;
13. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapapun yang saat ini mendapat hak dari padanya, dihukum untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan seluas 361 M2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Tenggara, Kota Kendari, Kecamatan Mandonga, Kelurahan Korumba, sebagaimana sesuai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa syarat dan beban apapun;
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta rupiah) dalam setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in craht van gewisjde*);
15. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk patuh atas putusan perkara ini;
16. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uit vorbaar bij vooraad*) walaupun ada verzet, banding atau kasasi;
17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir Kuasanya sebagaimana tersebut diatas, sedangkan Tergugat I dan III juga hadir Kuasanya Afirudin Mathara, S.H., M.H., dkk., para Advokat yang berkantor di kantor Advokat dan Legal konsultan AFIRUDIN MATHARA LAW FIRM, beralamat di Kompleks Jalan Sao-sao No.291 Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 12/SK/PDT/AMLF/III/2023, tertanggal 24 Februari 2023 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari, Nomor 182/Pdt/2023/PN.Kdi tertanggal 1 Maret 2023, dan Turut Tergugat II hadir

Hal. 8 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasanya Ayatullah, S.H., M.H., dkk., para Advokat yang berkantor di Kantor Advokat dan Konsultan Hukum AYATULLAH, SH, MH & Rekan, beralamat di Jalan Sungai Konaweha, NO.62, Kelurahan Sanua, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SK-HKM-095 tertanggal 10 Maret 2023, yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari, Nomor 260/Pdt/2023/PN.Kdi tertanggal 21 Maret 2023, serta Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat I meskipun telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir ataupun tidak mengirimkan wakilnya yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah memberi kesempatan kepada kedua belah pihak untuk menyelesaikan perkara ini secara damai melalui Mediasi sebagaimana penetapan Mediator Nomor : 18/Pdt.G/2023/PN Kdi tertanggal 8 Maret 2023 dengan hakim mediator Wahyu Bintoro, S.H., namun tidak berhasil sebagaimana laporan hasil mediasi tertanggal 29 Maret 2023, kemudian pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan terlebih dahulu Penggugat membacakan surat gugatannya yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat III serta Turut Tergugat II melalui kuasanya masing-masing telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban sebagaimana jawabannya tertanggal 8 Mei 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I dan III

DALAM EKSEPSI :

Penggugat Materil Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (Legal Standing) Sebagai Penggugat

1. Bahwa di dalam posita nomor 1 gugatan Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pihak yang mempunyai Hak Kuasa Menjual berdasarkan Surat Kuasa Substitusi No. 34 tanggal 19 September 2005 dari Nyonya Lieke Siang (Tergugat IV) yang ditandatangani di hadapan Notaris Hendrik Jaury, S.H., atas tanah dan bangunan seluas 361 m² sebagaimana SHM No. 00227/Korumba (tanah obyek sengketa) ;
2. Bahwa ketentuan Hukum Acara Perdata in casu SEMA No. No. 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus mensyaratkan bahwa surat kuasa untuk berperkara di Pengadilan harus menggunakan Surat Kuasa yang bersifat khusus yang berisi:
 - a. Menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperkara di Pengadilan ;
 - b. Menyebut dengan jelas dan tegas kompetensi relatif ;

Hal. 9 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



- c. Menyebut dengan jelas identitas dan kedudukan para pihak yang berperkara ;
 - d. Menyebutkankan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan;
3. Bahwa menurut hukum, Hak Kuasa Menjual yang dijadikan dasar bagi Penggugat mengajukan perkara ini di Pengadilan dengan Surat Kuasa Khusus yang dimaksud pada angka 2 Jawaban ini adalah dua hal yang berbeda. Tergugat I dan Tergugat III memastikan Surat Kuasa Substitusi No. 34 tanggal 19 September 2005 dari Nyonya Lieke Siang (Tergugat IV) kepada Penggugat tidak memuat isi Surat Kuasa Khusus yang disebutkan dalam angka 2 Jawaban ini tetapi surat yang hanya berisi hak dan wewenang yang diberikan kepada Penggugat oleh Nyonya Lieke Siang untuk menjual tanah SHM No. 00227/Korumba, bukan hak dan wewenang untuk memperkarakan tanah SHM No. 00227/Korumba;
4. Bahwa dengan demikian menurut hukum Penggugat tidak memiliki kedudukan yang sah (legal standing) untuk bertindak memperkarakan SHM No. 00227/Korumba dalam kedudukannya sebagai Penggugat;
Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Hukum Untuk Mengajukan Gugatan
5. Bahwa di dalam posita nomor 2 gugatan Penggugat mendalilkan bahwa SHM No. 00227/Korumba atas nama H. Syamsuddin Hawa (Tergugat II) telah dijadikan jaminan hutang kepada Nyonya Lieke Siang (Tergugat IV) atas hutang sebesar Rp. 200.000.00,00 (dua ratus juta rupiah);
6. Bahwa dengan fakta hukum tersebut di atas maka pihak yang dirugikan atas tindakan Tergugat II tersebut adalah Tergugat IV sehingga menurut hukum yang berkepentingan untuk mengajukan gugatan adalah Tergugat IV dan bukan Tergugat II;
7. Bahwa dengan demikian jelas Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan/perkara ini;
Gugatan Penggugat Kurang Pihak
8. Bahwa tanah SHM No. 00227/Korumba semula adalah milik Tergugat IV yang setelah melalui proses lelang kemudian beralih kepada ayah Tergugat III bernama Arief Apsarton dan sepeninggal ayah Tergugat III tanah SHM No. 00227/Korumba beralih kepada ahli warisnya yaitu Stefanie Edenton (isteri), Indra Pratama Apsarton (anak – Tergugat III), Paulina Chandra (anak), Noviyanti Apsarton (anak) dan Dian Apsarton (anak). Selanjutnya ahli waris Arief Apsarton menjual tanah SHM No. 00227/ Korumba dijual kepada Tergugat I;

Hal. 10 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa oleh karena pemegang hak atas tanah dan pihak yang menjual tanah SHM No. 00227/Korumba adalah seluruh ahli waris Arief Apsarton maka menurut kaidah Hukum Acara Perdata, gugatan seharusnya tidak saja diajukan/ditujukan kepada Tergugat III tetap harus diajukan/ditujukan kepada semua ahli waris Arief Apsarton yang lain yaitu Stefanie Edenton, Paulina Chandra, Noviyanti Apsarton dan Dian Apsarton;
10. Bahwa dengan demikian jelas dan tidak terbantahkan gugatan Penggugat kurang pihak;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa tidak benar tanah SHM No. 00227/Korumba adalah merupakan hak Penggugat karena Tergugat I telah memperoleh hak atas tanah SHM No. 00227/Korumba sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
2. Bahwa tanah SHM No. 00227/Korumba semula adalah tanah milik Tergugat IV yang telah dijual melalui Lelang oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendari melalui Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Kendari sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor : 70/2005 tanggal 13 Juni 2005, untuk memenuhi dan melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Kendari No. 41/Pdt.G/2003/PN Kdi tanggal 6 Mei 2004;
3. Bahwa perkara No. 41/Pdt.G/2003/PN Kdi tersebut adalah perkara antara Penggugat Wa Ode Uliana yang menuntut pembayaran piutang kepada H. Syamsuddin HS selaku Tergugat I (Tergugat IV dalam perkara ini) dan Hj. Hawa selaku Tergugat II, putusan perkara a quo mewajibkan Para Tergugat untuk membayar hutangnya kepada Penggugat sebanyak Rp. 110.000.000,00 ditambah dengan sejumlah bunga;
4. Bahwa oleh karena H. Syamsuddin HS selaku Tergugat I (Tergugat IV dalam perkara ini) dan Hj. Hawa selaku Tergugat II tidak memenuhi putusan pengadilan a quo secara sukarela maka Pengadilan Negeri Kendari menyita harta benda milik Para Tergugat tersebut in casu tanah SHM No. 00227/Korumba dan selanjutnya dijual lelang oleh Pengadilan Negeri Kendari melalui Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Kendari;
5. Bahwa dalam proses lelang tersebut, ayah Tergugat III bernama Arief Apsarton melalui kuasanya mengikuti lelang dan dinyatakan serta ditetapkan sebagai Pemenang Lelang oleh Pejabat Lelang Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Kendari sebagaimana Salinan Risalah Lelang Noor : 70/2005 tanggal 13 Juni 2005 dan selanjutnya sertifikat tanah No. 00227/Korumba dibalik nama sehingga ayah

Hal. 11 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III (Arief Apsarton) menjadi pemegang hak yang sah atas tanah SHM No. 00227/Korumba tersebut;

6. Bahwa sepeninggal ayah Tergugat III kemudian tanah SHM No. 00227/Korumba beralih kepada ahli warisnya yaitu isteri dan keempat anaknya in casu Tergugat III;
7. Bahwa oleh karena ahli waris Arief Apsarton tinggal menetap di Makassar dan tidak dapat lagi mengurus dan mengawasi tanah SHM No. 00227/Korumba sehingga seluruh ahli waris sepakat menjual tanah tersebut kepada Tergugat I di hadapan PPAT Rayan Riadi, S.H., M.Kn sebagaimana Akta Jual Beli No. 558/2017 tanggal 18 Desember 2017;
8. Bahwa fakta-fakta tersebut di atas menegaskan bahwa tanah SHM No. 00227/Korumba yang saat ini dimiliki Tergugat I semula diperoleh dengan cara membeli melalui Pelelangan Umum oleh Arief Apsarton yang kemudian ahli warisnya menjual tanah SHM No. 00227/Korumba kepada Tergugat I;
9. Bahwa dengan demikian Tergugat I dikwalifikasi sebagai pembeli beritikad baik yang seharusnya mendapat jaminan perlindungan hukum;
10. Bahwa Tergugat I sebagai pembeli beritikad baik telah dijamin mendapatkan perlindungan hukum dari beberapa instrumen peraturan hukum yaitu :
 - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 6/Yur/Pdt/2018 yang memuat kaidah hukum “Apabila jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, atau membeli melalui kantor lelang negara, pembeli tanah merupakan pembeli beritikad baik”;
 - b. Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 5 Tahun 2014 (Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2014, memuat kaidah hukum: “Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata adalah sebagai berikut :
 - a. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu :
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau ;
 - Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 24 tahun 1997), atau
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat)” ;
 - c. Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 (Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2016, memuat kaidah hukum :

Hal. 12 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



“Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan Kamar Perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

“Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut :

a. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau ;
- Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997), atau
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu : dilakukan secara tunai dan terang
 - o dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat)” ;
 - o didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual ;
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak ;

11. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum yang dikutip pada angka 10 Jawaban ini maka Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad baik haruslah mendapat perlindungan hukum karena pembelian tanah obyek sengketa telah memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 6/Yur/Pdt/2018 dan kedua Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut di atas;

12. Bahwa oleh karena almarhum Arief Apsarton (ayah Tergugat III) dan Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik maka andaikan pun benar Tergugat II berhutang kepada Tergugat IV dan tanah SHM No. 00227/Korumba menjadi jaminannya, permasalahan tersebut adalah murni permasalahan antara Tergugat IV dan Tergugat II yang secara yuridis tidak perlu melibatkan Tergugat I dan ahli waris almarhum Arief Apsarton;

13. Bahwa oleh karena Tergugat I adalah pemilik sah atas tanah SHM No. 00227/Korumba dan pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum maka tindakan Tergugat I menjadikan tanah SHM No. 00227/Korumba sebagai jaminan Hak Tanggung di Bank Danamon bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Penggugat;

Hal. 13 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



14. Bahwa berdasarkan argumentasi yuridis dan uraian fakta yang dikemukakan di atas maka tuntutan Penggugat agar SHM No. 00227/Korumba yang telah dibalik nama kepada Tergugat I untuk dibatalkan dan dinyatakan tidak sah, tuntutan agar tanah SHM No. 00227/Korumba diserahkan kepada Penggugat, tuntutan ganti kerugian, uang paksa (dwang som) dan sita jaminan (conservatoir beslaag) sebagaimana dalil gugatan Penggugat adalah tuntutan yang tidak beralasan menurut hukum sehingga haruslah ditolak seluruhnya;

15. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak dibantah atau diberi tanggapan secara detail dalam Jawaban ini, mohon dianggap ditolak untuk seluruhnya;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian dalil dan fakta yang dikemukakan di atas, dengan ini Tergugat I dan Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara ini kiranya berkenaan mengadili perkara ini lalu menjatuhkan putusan dengan amar :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima seluruh Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Demikian Jawaban Tergugat I dan Tergugat III, diajukan kiranya menjadi bahan pertimbangan bagi Yang Mulia Majelis Hakim dalam memutuskan perkara ini, atas perkenaannya diucapkan terima kasih.

Jawaban Turut Tergugat II

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat didalam surat gugatannya kecuali yang secara jelas dan terang diakui oleh Turut Tergugat II dan di buktikan kebenarannya secara Hukum;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, terang dan kongkrit dalam menguraikan surat gugatannya baik dalam posita maupun petitumnya, seharusnya Penggugat menggugat wanprestasi bukan perbuatan melawan hukum oleh karena gugatan tidak jelas, terang dan kongkrit antara WANPRESTASI bukan Perbuatan melawan Hukum, sehingga

Hal. 14 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



menjadikan gugatan itu kabur (ekceptie obscur Libel) sebagaimana diatur dalam pasal 125 ayat (1) HIR/pasal 149 ayat (1) RBG, dan haruslah dinyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk Verkaard);

3. EKSEPSI ERROR IN PERSONA (DISKULIFIKASI IN PERSON)

Bahwa Penggugat tidak memiliki HAK dan Hubungan Hukum dengan Turut Tergugat II karena hubungan Hukum Hanya terkait antara Turut Tergugat II dengan debitur an EDDI WIWARSONO NG berdasarkan perjanjian kredit No 154 tertanggal 13 september 2018, sebagai mana yang di uraikan M, Yahya harahap dalam bukunya Hukum acara perdata , penerbit sinar gratifika, pada halaman 114 sebagai berikut :

“Yang sah sebagai pihak penggugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut “. Hal ini sesuai dengan asas pada pasal 1340 KUH perdata yaitu PACTA SUNT SERVANDA yakni asas kepastian Hukum dalam perjanjian yang menjamin para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian Hukum oleh karenanya dilindungi secara Hukum, sehingga jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, maka Hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan prestasinya sesuai yang telah di perjanjikan.

4. Bahwa oleh karena sudah jelas pihak-pihak yang memiliki hubungan Hukum secara langsung adalah Turut Tergugat II sebagai kreditur dengan Eddy wiwarsono NG sebagai debitur, maka penggugat sama sekali tidak memiliki hubungan Hukum apalagi hak untuk mengajukan gugatan;

5. Bahwa untuk selanjutnya menurut doktrin/pendapat M Yahya harahap dalam bukunya Hukum acara perdata , penerbit sinar gratifika, pada halamam 113, berbunyi sebagai berikut :

“ kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat in persona (kekeliruan mengenai orangnya), cacat yang di timbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai tergugat (gemis aanhoedarmigheid) atau mungkin juga berbentuk plurium litis consortium (kurang pihak dalam gugatan). Bentuk apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum;

- Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;--
- Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

Hal. 15 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



6. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat menjadi cacat formil (error in persona) berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 4K/RUP/1971 menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di pengadilan Negeri maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan Hukum antara pihak yang berperkara;
 - Keputusan MA RI No : 294K/SIP/1971 tanggal 07-07-1971 yang mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai Hubungan hukum.
7. Bahwa sudah sangat jelas dan terang gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sesuai dengan prinsip partai kontrak yang digariskan oleh pasal 1340 KUH Perdata sebagaimana tercantum dalam buku M Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, penerbit Sinar Grafika halaman 439, sehingga karenanya gugatan Penggugat adalah ERROR IN PERSONA dan karenanya sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);
8. GUGATAN KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIMUM LITIS CONSORTIUM)
 - a. Bahwa pengikatan jaminan berikut pembuatan perjanjian kredit dilakukan oleh Notaris/PPAT, sesuai dengan ketentuan pasal 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, diatur bahwa pembebanan Hak tanggungan atas tanah hanya dapat di daftarkan jika di buktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, yang selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

“ pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku “
 - b. Bahwa dengan ketentuan tersebut diatas, maka Notaris/PPAT sebagai Pihak yang membuat sertifikat Hak tanggungan dan perjanjian kredit seharusnya di ikut sertakan dan mempunyai kepentingan untuk menjelaskan proses pengikatan jaminan-jaminan tersebut;

Hal. 16 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



- c. Bahwa faktanya penandatanganan perjanjian kredit telah dilakukan antara Turut Tergugat II dan a.n Eddy wiwarsono NG berikut seluruh akta-akta pengikatan jaminan ditandatangani di hadapan Notaris/PPAT;
- d. Bahwa dengan tidak ditariknya Notaris/PPAT sebagai pihak dalam perkara aquo menjadikan gugatan tidak lengkap, kurang pihak sehingga mengandung cacat plurium litis consortium sehingga berakibat pemeriksaan perkara a quo menjadi tidak tuntas dan tidak dapat di periksa secara sempurna:
- e. Bahwa karena gugatan penggugat mengandung cacat plurium litis consortium dan orang/pihak yang ditarik sebagai tergugat telah keliru/tidak tepat sehingga berakibat gugatan penggugat gugatan cacat error in persona dan mengandung cacat formil sehingga gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat di terima (niet onvankelijk verklaad);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa tanpa mengurangi keberatan-keberatan Turut Tergugat II sebagai mana yang terurai Dalam eksepsi diatas, Turut Tergugat II tetap akan memberikan jawaban dalam pokok perkara guna memberikan penjelasan lengkap atas permasalahan a quo dan pada intinya Turut Tergugat II tetap menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa antara Turut Tergugat II dan Eddy wiwarsono NG telah terjadi Hubungan Hukum yaitu pemberian fasilitas kredit yang telah di buat dihadapan Notaris Irwan addy s., SH. Sesuai dengan akta notaris Nomor: 154 tertanggal 13 september 2018, perjanjian perubahan dan perpanjangan waktu kredit Nomor: PPWKP/31/2020 tanggal 28 desember 2020, perubahan dan penegasan kembali terhadap perjanjian kredit Nomor: PPKPK/33/2021 tanggal 29 september 2021, dan perjanjian perpanjangan dan perubahan terhadap perjanjian kredit No: PPWKP/30/2022 tanggal 13 september 2022.
bahwa perjanjian sebagai mana yang tersebut diatas telah dengan sadar dan tanpa paksaan disetujui dan ditanda tangani oleh a,n Eddy wiwarsono NG selaku debitur dan dibuat secara sah dan menurut secara Hukum VIDE surat persetujuan pemberian Fasilitas kredit Nomor : 0402/024/OL/0808 tanggal 08 agustus 2018 ;
3. Bahwa berdasarkan pasal 1320 kitab undang-undang Hukum perdata menyatakan

Hal. 17 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



“ untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal.”

Bahwa perjanjian kredit a quo antara Turut Tergugat II dengan Eddy wiwarsono NG telah memenuhi seluruh syarat - syarat sahnya perjanjian sebagaimana disebut pada pasal 1320 KUHperdata;

4. Bahwa untuk menjamin pelunasan perjanjian kredit tersebut , debitur telah menyerahkan barang jaminan kepada Turut Tergugat II berupa;
 - 4.1 Salah satunya Sebidang tanah berSertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00227, tanggal 13-09-2005, SU Nomor 11/korumba/2001, tanggal 29-03-2001, Luas 336 M², terletak dikelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi tenggara, terdaftar atas nama Eddy Wiwarsono NG, yang menurut undang-undang dianggap sebagai barang tetap dan telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I (PERTAMA) vide Sertifikat Hak Tanggungan NO. 02917/2018 tanggal 12-11-2018. Oleh karenanya objek jaminan kredit dimaksud telah dibebani Hak tanggungan maka memberikan hak didahulukan atau diutamakan “Hak preferen” kepada Turut Tergugat II sebagai pihak yang beritikad baik “te goeder trouw” sehingga karenanya secara Hukum harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya.
5. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 9 (Sembilan) halaman ke 4 gugatannya, bahwa pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagai mana bunyi pasal 13 undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UU HT);
6. Bahwa selanjutnya mengingat dalil Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan Hukum tidak terbukti dan tidak berdasar fakta dan Hukum yang jelas, maka mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk MENOLAK dan mengesampingkan gugatan Penggugat Untuk seluruhnya;
7. Bahwa hal-hal yang tidak ditanggapi Turut Tergugat II dianggap bentuk penolakan dari Turut Tergugat II.

Hal. 18 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan uraian fakta Hukum sebagaimana terurai di atas maka Turut Tergugat II mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, agar memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- 1) Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat III, serta Turut Tergugat II, Penggugat mengajukan tanggapannya sebagaimana Repliknya tertanggal 15 Mei 2023, selanjutnya atas Replik Penggugat tersebut Tergugat I dan III juga kembali mengajukan Dubliknya tertanggal 20 Mei 2023 ,serta Turut Tergugat II mengajukan Dublik tanggal 20 Mei 2023 dimana baik Replik dan Dublik sebagaimana termuat lengkap dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, yang ditandai sebagai Bukti P-1 s/d Bukti P-6, masing-masing bermeterai cukup sehingga memenuhi syarat sebagai alat bukti yang sah yaitu sebagai berikut:

1. Foto copy Kuasa Substitusi Nomor : 34 tanggal 19 September 2005, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Pengakuan Utang Nomor : 41 tanggal 14 April 2001, diberi tanda P-2;
3. Foto copy Addendum Pengakuan Utang Nomor : 35 tanggal 21 April 2003, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Kuasa Menjual Nomor : 42 tanggal 14 April 2001, diberi tanda P-4;
5. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 00227 Kel. Korumba Surat Ukur tanggal 29-3-2001 No. 11/Korumba/2001 Luas 361 M2 atas nama Haji Syamsuddin Hawa, diberi tanda P-5;
6. Foto copy Putusan Nomor 251/Pid.B/2006/PN Kdi. atas nama Terdakwa H. Syamsuddin Sau al. H. Syamsuddin Hawa, diberi tanda P-6.

Hal. 19 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menguatkan dan membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I dan Tergugat III serta Turut Tergugat II juga mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, masing-masing, Tergugat I dan III ditandai sebagai bukti TI.III-1, TI.III-3 s/d TI.III-10 dan foto copy tanpa asli bertanda TI.III-2, TI.III-11 s/d TI.III-19 masing-masing bukti bermeterai cukup, sehingga memenuhi syarat sebagai alat bukti yang sah yaitu sebagai berikut :

1. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 00227 / Kel. Korumba Surat Ukur tanggal 29 Maret 2021 No. 11/Korumba/2001 Luas 336 M2 atas nama EDDY WIWARSONO NG, diberi tanda T I.III - 1 ;
2. Foto copy Akta Jual Beli No : 558/2017 tanggal 18 Desember 2017, diberi tanda T I.III - 2 ;
3. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 tanggal 14 September 2022 dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tanggal 29 September 2022, diberi tanda T I.III-3;
4. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 tanggal 14 Desember 2021 dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tanggal 12 November 2021, diberi tanda T I.III -4;
5. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 41/Pdt.G/2003/PN Kdi tanggal 6 Mei 2004, diberi tanda T I.III-5;
6. Foto copy Penetapan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 41/Pen.Pdt.G/2004/PN Kdi tanggal 15 Januari 2004, diberi tanda T I.III-6;
7. Foto copy Berita Acara Penyitaan Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor 41/B.A/Pdt.G/2004/PN Kdi tanggal 17 Januari 2004, diberi tanda T I.III-7;
8. Foto copy Pengumuman Lelang II Surat kabar harian Kendari Pos edisi tanggal 30 Mei 2005, diberi tanda T I.III - 8;
9. Foto copy Surat Kuasa tanggal 10 Juni 2005, diberi tanda T I.III - 9;
10. Foto copy Surat tanggal 21 Juni 2005 No. W25,D2.HT.04.08-28/2005 perihal pemberitahuan dan permintaan pengosongan atas tanah obyek lelang, diberi tanda T I.III - 10;
11. Foto copy Surat tanggal 23 Juni 2005 dari Abdul Haris kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari, diberi tanda T I.III - 11;
12. Foto copy surat tanggal 27 Juni 2005 perihal permohonan pengosongan terhadap tanah yang pemohon telah menangkan dalam acara lelang, dari Abdul Haris kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari, diberi tanda T I.III - 12;
13. Foto copy surat tanggal 24 April 2006 perihal permohonan pengosongan terhadap tanah yang pemohon telah menangkan dalam acara lelang, dari

Hal. 20 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Abdul Haris selaku kuasa dari Arie Apsarton kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kendari, diberi tanda T I.III - 13;

14. Foto copy surat tanggal 14 Maret 2007 Nomor : W23.U1.HT.04.10-157/2007 perihal permintaan bantuan pengamanan pelaksanaan eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Kendari ditujukan kepada Kepala Kepolisian Resort Kota Kendari, diberi tanda T I.III - 14;
15. Foto copy Salinan Risalah Lelang Nomor : 70/2005 tanggal 13 Juni 2005, diberi tanda T I.III - 15;
16. Foto copy Surat Setoran Pajak (SSP) tahun 2005, diberi tanda T I.III - 16;
17. Fotocopi Kuitansi Hasil Bersih Lelang tanggal lelang 13 Juni 2005, diberi tanda T I.III - 17;
18. Foto copy Surat Pernyataan Hak Waris Nomor : 248 tanggal 25 Juni 2007 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Frans Polim, SH., diberi tanda T I.III - 18;
19. Foto copy Kutipan Akta Kematian Nomor 7371.AM.2007.000233 tanggal 25 Juni 2007 atas nama Arief Apsarton, diberi tanda T I.III – 19.

Selanjutnya Turut Tergugat II megajukan bukti surat berupa foto copy sesuai dengan aslinya masing-masing bertanda TT2.1 sampai dengan TT2.7 sebagai berikut :

1. Foto copy Salinan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 154 tanggal 13 September 2018, diberi tanda TT2. 1;
2. Foto copy Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan Waktu Kredit Nomor : PPWKP/31/2020 tanggal 28 Desember 2020, diberi tanda TT2. 2;
3. Foto copy Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PPKPK/33/2021 tanggal 29 Oktober 2021, diberi tanda TT2. 3 ;
4. Foto copy Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PPWKP/30/2022 tanggal 13 September 2022, diberi tanda TT2. 4;
5. Foto copy Surat tanggal 08 Agustus 2018 No. 0402/024/OL/0818 perihal Persetujuan Pemberian Fasilitas Kredit, Debitur Eddy Wiwasrsono Ng, diberi tanda TT2. 5;
6. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. : 00227 / Kel. Korumba Surat Ukur tanggal 29 Maret 2001 No.11/Korumba/2001 Luas 336 M2 atas nama Eddy Wiwasrsono Ng, diberi tanda TT2. 6;
7. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02917/2018, diberi tanda TT2 – 7.

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut Penggugat juga mengajukan bukti 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Hal. 21 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



1. Saksi I YENNY

- Bahwa saya kenal Lieke Siang sejak saya masih gadis;
- Bahwa H. Syamsuddin Hawa pernah bertemu dengan Penggugat Risal Hamid pada tahun 2005 yakni Penggugat Risal Hamid dari Makassar datang Kendari dalam rangka untuk balik nama Setipikat;
- Bahwa saat itu saya juga bertemu dengan Risal Hamid dan H. Syamsuddin Hawa;
- Bahwa Karena H. Syamsuddin Hawa tidak bisa membayar hutangnya kepada Risal Hamid, sehingga H. Syamsuddin Hawa menyerahkan Sertipikat tanahnya kepada ibu Lieke Siang;
- Bahwa Karena awalnya H. Syamsuddin Hawa membeli barang-barang berupa pakaian dalam kepada Lieke Siang untuk dijual kembali oleh H. Syamsuddin Hawa dan barang-barang pakaian tersebut milik Penggugat Risal Hamid yang diambil oleh ibu Lieke Siang dari Makassar;
- Bahwa Waktu itu saya datang ke Kantor BPN dengan tujuan untuk urus balik nama Sertipikat tanah atas nama Syamsuddin Hawa, tetapi pegawai BPN menjelaskan bahwa katanya sudah ada Sertipikat tanah atas nama Syamsuddin Hawa yang kedua, sertipikat pertamanya dianggap sudah hilang;
- Bahwa H. Syamsuddin Hawa dan Lieke Siang ada hubungan ipar;
- Bahwa Sertipikat tersebut sudah diserahkan kepada ibu Lieke Siang karena H. Syamsuddin Hawa tidak bisa membayar harga barang-barang berupa pakaian dalam tersebut;
- Bahwa Saya tahu lokasinya terletak di jalan Lasandara, saya juga hadir saat sidang pemeriksaan setempat tanggal 13 Juni 2023 ;
- Bahwa Saya tidak tahu jumlah hutangnya H. Syamsuddin Hawa;
- Bahwa saksi tidak tahu nomor Sertipikat atas nama Syamsuddin Hawa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Tergugat III Indra Apsarton membeli tanah bersertipikat tersebut dari hasil lelang;
- Bahwa Awanya ada pengambilan barang oleh Lieke Siang dari Risal Hamid di Makassar, kemudian barang itu dibeli oleh Syamsuddin Hawa dari Lieke Siang, tetapi karena Syamsuddin Hawa tidak membayar harga barang tersebut kepada Lieke Siang sehingga Syamsuddin Hawa menyerahkan Sertipikat tanahnya kepada Lieke Siang;
- Bahwa setahu saya kemudian Sertipikat tanah itu oleh Lieke Siang serahkan kuasa jual kepada Risal Hamid ;

Hal. 22 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



- Bahwa saksi tidak lihat pada saat H. Syamsuddin Hawa mengambil barang dari Lieke Siang;
- Bahwa hanya pakaian saja yang dibeli oleh Syamsuddin Hawa dari Lieke Siang ;
- Bahwa untuk dijual kembali oleh Syamsuddin Hawa di Mandonga ;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan diserahkan sertipikat tanah tersebut oleh Syamsuddin Hawa kepada Lieke Siang;
- bahwa saksi tidak tahu ada kuasa menjual;

Bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

2. Saksi II. HENDRIK, S.H.

- Bahwa Saya tahu awalnya antara Penggugat Risal Hamid dengan H. Syamsuddin Hawa membuat surat pengakuan hutang dan saya terlibat pada saat dibuat surat pengakuan hutang itu;
- Bahwa yang membuat surat pengakuan hutang itu adalah H. Syamsuddin Hawa, isinya pengakuan itu bahwa H. Syamsuddin Hawa berhutang kepada Lieke Siang dan Risal Hamid;
- Bahwa mereka bertiga yang membuat surat pernyataan itu;
- Bahwa dibuat pada tahun 2001 di Notaris Makassar, saya juga hadir di Notaris saat itu;
- Bahwa di Notaris saat itu disamping dibuat pengakuan hutang dan ada juga dibuat kuasa menjual yakni untuk menjual lokasi tanah bersertipikat atas nama Syamsuddin Hawa;
- Bahwa Karena Syamsuddin Hawa membeli barang dari Lieke Siang dan awalnya barang itu dari Risal Hamid, tetapi harga barang-barang itu tidak dibayar oleh Syamsuddin Hawa;
- Bahwa awalnya barang-barang itu dari Penggugat Risal Hamid;
- Bahwa saya datang sendiri di Kendari karena saya ditugaskan oleh Lieke Siang dan Risal Hamid datang ke kantor BPN Kendari untuk mengurus balik nama Sertipikat, ternyata sudah ganda sertipikat atas nama Syamsuddin Hawa itu dan sudah ada Sertipikat Hak Tanggungannya;
- Bahwa saya lapor kepada Risal Hamid di Makassar bahwa tidak bisa dibalik nama sertipikat itu karena sudah terbit sertipikat baru;
- Bahwa saya juga sebagai saksi saat itu dalam perkara H. Syamsuddin Hawa itu;

Hal. 23 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang melapor adalah Lieke Siang, isi laporannya penggelapan, H. Syamsuddin Hawa tidak bisa membayar harga barang-barang dagangannya;
- Bahwa Terbukti dipersidangan adalah penggelapan;
- Bahwa barang-barang itu H. Syamsuddin Hawa ambil atau beli dari Lieke Siang yang awalnya barang itu dari Risal Hamid;
- Bahwa H. Syamsuddin Hawa dipidana penjara selama 5 (lima) bulan;
- Bahwa jaminannya Sertipikat tanah atas nama Syamsuddin Hawa;
- Bahwa ada kaitannya, dua-duanya juga disitu termasuk Setipikat ganda, tetapi diputusan penggelapan;
- Bahwa Tanah yang bersertipikat itu letaknya di jalan Lasandara;
- Bahwa saya tidak tahu nama keluarahannya tetapi di Kota Kendari;
- Bahwa saya tidak tahu persis luasnya, tetapi luasnya diatas 150 M2;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batasnya;
- Bahwa saksi tahu Kalau ke lokasi;
- Bahwa saksi tidak tahu Berapa nomor sertipikat tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Tergugat III Indra Apsarton membeli tanah bersertipikat tersebut dari hasil lelang;
- Bahwa sertipikat Hak Milik atas nama Syamsuddin Hawa pernah di jaminkan di Bank Danamon;
- Bahwa sebelum sertifikat dijaminkan sebelum adanya perkara pidana;
- Bahwa ibu Lieke Siang terima kuasa menjual antara tahun 2001 sampai tahun 2003;
- Bahwa Lieke Siang menerima kuasa menjual karena ada tambahan hutang H. Syamsuddin Hawa ;
- Bahwa H. Syamsuddin Hawa mengambil barang dari Lieke Siang berupa barang pakaian dalam, seperti handuk ;
- Bahwa ada penambahan hutang H. Syamsuddin Hawa juga beli barang sejumlah Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) sehingga total hutangnya menjadi sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan jaminan tanah bersertipikat atas nama Syamsuddin Hawa kepada Lieke Siang;
- Bahwa saksi pernah saya lihat sertipikatnya;
- Bahwa H. Syamsuddin Hawa pernah dihukum pidana penjara selama 5 (lima) bulan karena ia terbukti melakukan tindak pidana penggelapan;
- Bahwa H. Syamsuddin Hawa dihukum pidana pada tahun 2006;
- Bahwa yang melapor adalah ibu Lieke Siang;

Hal. 24 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saya tahu sertipikat tersebut ganda saat saya cek di BPN pada akhir tahun 2005 sebelum adanya perkara pidana ;
- Bahwa saya kenal ibu Lieke Siang karena dulu saya pegawai Bank Danamon, kalau ibu Lieke Siang kredit uang di Bank Danamon saya yang hendel kreditnya;
- Bahwa ternyata tanah bersertipikat tersebut sudah tercantum atas nama Indra Apsarton;
- Bahwa saksi tidak tahu apa kaitannya sehingga sertipikat tersebut menjadi atas nama Apsarton;
- Bahwa sekarang yang kuasai tanah itu bernama EDI;
- Bahwa saksi tidak tahu dari mana Edi peroleh tanah itu;
- Bahwa saya tahu karena ada dibebani Hak Tanggungan;
- Bahwa saksi tidak tahu proses jual belinya;
- Bahwa yang bebani Hak Tanggungan adalah pak Edi;
- Bahwa setahu saya H. Syamsuddin Hawa jaminkan sertipikat tanahnya itu kepada Lieke Siang dan Risal Hamid;
- Bahwa karena H. Syamsuddin Hawa tidak membayar harga barang kepada Lieke Siang sementara barang itu awal dari Risal Hamid, jadi ada kewajiban mereka kepada Penggugat Risal Hamid;
- Bahwa pekerjaannya Risal Hamid penjual pakaian;
- Bahwa kuasa menjual dari Syamsuddin Hawa kepada Lieke Siang;
- Bahwa H. Syamsuddin Hawa menjaminkan Sertipikatnya dan memberi kuasa menjual kepada Lieke Siang dan kemudian ada kuasa substitusi dari ibu Lieke Siang kepada Risal Hamid;
- Bahwa Kuasa Substitusi itu untuk menjual dan untuk balik nama;
- Bahwa pernah saya baca surat kuasa itu. Surat itu 2 (dua) kali dibuat pertama Pengakuan Hutang dan kedua Kuasa Substitusi dibuat tahun 2003;
- Bahwa Penggugat Risal Hamid belum pernah melakukan transaksi dengan pihak lain.

Terhadap keterangan saksi tersebut kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I dan Tergugat III juga mengajukan 2 (dua) orang saksi dipersidangan memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi I. ABD. HARIS MANURE

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan dalam perkara antara Penggugat lawan para Tergugat ini sehubungan dengan masalah tanah;

Hal. 25 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa letaknya tanah di jalan Lasandara;
- Bahwa luas tanah yang menjadi masalah tersebut adalah Lebar 11 (sebelas) meter dan Panjang 30 (tiga puluh) an meter;
- Bahwa Batas-batasnya sekarang saya tidak ingat kecuali dulu saya tahu;
- Bahwa tanah yang menjadi masalah tersebut adalah Tanah itu milik Arief Apsarton;
- Bahwa Arief Apsarton memperoleh tanah tersebut dari Lelang Pengadilan Negeri Kendari;
- Bahwa saya hadir saat pelelangan tanah tersebut karena saya menerima kuasa dari Arief Apsarton untuk mengikuti pelaksanaan lelang di Pengadilan Negeri Kendari;
- Bahwa saya tidak ingat karena sudah lama;
- Bahwa yang dilelang saat itu adalah tanah yang sekarang jadi sengketa yang terletak di jalan Lasandara;
- Bahwa yang menang adalah Arief Apsarton;
- Bahwa yang kuasai tanah itu adalah Syamsuddin Hawa, saat itu ia belum keluar dari tanah itu;
- Bahwa Arief Apsarton mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari;
- Bahwa eksekusi yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Kendari itu telah berhasil;
- Bahwa Setelah dieksekusi tanah itu dikuasai dan dipagar oleh Arief Apsarton;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada peralihan hak terhadap tanah tersebut dari Arief Apsarton kepada orang lain;
- Bahwa saksi tidak tahu peralihan hak atas tanah tersebut setelah selesai eksekusi;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat bertanda T I.III-9 Benar saya sebagai penerima kuasa dan itu benar tanda tangan saya;
- Bahwa saksi membenarkan bukti Surat T I.III-11;
- Bahwa saksi membenarkan bukti Surat T I.III-12 kalau tanda tangan tersebut adalah tanda tangan saksi;
- Bahwa saksi membenarkan bukti Surat T I.III-13 kalau tanda tangan tersebut adalah tanda tangan saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa sekarang yang kuasai tanah sengketa itu.
- Bahwa pada saat eksekusi yang hadir adalah dari Pengadilan Negeri Kendari, dari Polres, dari Kodim;

Hal. 26 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pada saat eksekusi Pengadilan Negeri membacakan penetapan;
- Pada saat dilakukan eksekusi tanah tersebut dikuasai Syamsuddin Hawa;
- Bahwa pada saat itu Syamsuddin Hawa tinggal dan menjual di tanah itu;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menggugat dalam perkara yang disidangkan ini;
- Bahwa saksi tahu kalau tanah tersebut milik Arief Apsarton;
- Bahwa Arief Apsarton memperoleh tanah tersebut dari Lelang Pengadilan Negeri Kendari;
- Bahwa saksi hadir saat pelelangan tanah tersebut karena saya menerima kuasa dari Arief Apsarton untuk mengikuti pelaksanaan lelang di Pengadilan Negeri Kendari;
- Bahwa saksi kenal Syamsuddin Hawa;
- Bahwa saksi tidak tahu nomor sertipikat tanah tersebut;
- Bahwa Tidak pernah diperlihatkan kepada saya sertipikat tanah tersebut;
- Bahwa Dahulu tanah itu dikuasai oleh Arief Apsarton, sekarang saya tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa tanah itu sudah beralih hak kepada Edi;
- Bahwa yang mohon eksekusi adalah Arief Apsarton;
- Bahwa Syamsuddin Hawa pemilik awal tanah itu sehingga ia tinggal di tanah itu saat dieksekusi;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan antara Syamsuddin Hawa dengan Lieke Siang;
- Bahwa Arief Apsarton telah meninggal dunia, sedang Tergugat III Indra Apsarton dalam perkara ini adalah anaknya Arief Apsarton;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Arief Apsarton meninggal dunia;
- Bahwa saksi tidak tahu karena saksi hanya diperintah;
- Bahwa Pengadilan Negeri yang proses lelangnya karena ada putusan Pengadilan kaitannya dengan tanah itu;

Terhadap keterangan saksi tersebut kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

2. Saksi II. NASRUN SALILI

- Bahwa saksi tahu yang diperkarakan antara Penggugat dan para Tergugat dalam perkara ini adalah tentang sebidang tanah;
- Bahwa saksi tahu karena saat itu saya menjabat sebagai Babinsa, saya hadir saat dilaksanakan eksekusi tanah itu oleh Pengadilan Negeri;
- Bahwa Eksekusi Pengosongan itu dilaksanakan pada tahun 2007;

Hal. 27 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saya tahu yakni Sebelah : Utara berbatas dengan jalan Lasandara, Timur berbatas dengan Ruko, tetapi saya lupa nama pemiliknya Ruko itu, Selatan berbatas dengan rumah pribadi, Barat berbatas dengan Ruko;
- Bahwa saya tahu ukuran tanah yakni lebar 11 (sebelas) meter, Panjang 31 (tiga puluh satu) meter ;
- Bahwa sekarang tanah itu dikuasai oleh pak Edi;
- Bahwa sekarang tanah itu dimiliki oleh pak Edi, kadang saya bersihkan dan dulu tanah itu saya pagar atas perintah pak Edi;
- Bahwa karena saya hadir mewakili Kodim pada saat pelaksanaan eksekusi tersebut;
- Bahwa Tanah yang dieksekusi saat itu milik Arief Apsarton, sekarang tanah itu milik pak Edi;
- Bahwa saya tahu yakni di jalan Lasandara;
- Bahwa saksi sebagai Babinsa sudah pensiun sejak tahun 2013;
- Bahwa dilaksanakan eksekusi tersebut Pada tahun 2007;
- Bahwa saya tidak kenal Syamsuddin Hawa;
- Bahwa ada penghuninya tetapi saya tidak kenal penghuninya;
- Bahwa saya sering ke tanah itu, saya bersihkan tanah itu bersama dengan anggotanya pa Edi;
- Bahwa sekarang tanah itu tidak ada lagi pagarnya;
- Bahwa saya tidak tahu dan saya tidak kenal Syamsuddin Hawa;
- Bahwa sampai sekarang tanah itu dikuasai oleh pak Edi;
- Saksi tidak tahu dari mana pak Edi memperoleh tanah itu;
- Saksi tidak tahu apa kaitannya tanah yang dieksekusi itu dengan pak Edi sehingga sekarang tanah itu dikuasai oleh pak Edi;
- Bahwa saya tahu hanya saat eksekusi saja dan sekarang tanah itu dikuasai oleh pak Edi;
- Bahwa saya sudah lupa karena sudah lama peristiwanya.

Terhadap keterangan saksi tersebut kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas tentang obyek yang dipersengketakan, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa sehingga dari hasil pemeriksaan setempat diperoleh kenyataan sebagai berikut :

- Bahwa dari hasil pemeriksaan setempat diperoleh kenyataan kalau objek tanah yang dimaksudkan Penggugat adalah objek tanah yang sama dengan

Hal. 28 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



yang dimaksudkan Tergugat I dan Tergugat III serta Turut Tergugat II, yakni objek tanah pekarangan yang terletak di Jalan Lasandara, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara dengan Luas Tanah seluas 361 M2 (tiga ratus enam puluh satu meter persegi), Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00227, tanggal 13 September 2005, Surat Ukur Nomor 11/korumba/2001, tanggal 29 Maret 2001, dengan batas-batas untuk sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Lasandara, Timur berbatasan dengan Hj. Delima, Selatan berbatasan dengan La Ode Mase, Barat berbatasan dengan Ismail.

- Bahwa objek tanah yang disengketakan berbentuk tanah pekarangan yang masih kosong atau tidak ada bangunan di atasnya;

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III serta Turut Tergugat II melalui kuasanya masing-masing telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan tanggal 3 Juli 2023;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini, dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, Tergugat I dan Tergugat III, serta Turut Tergugat II dalam jawabannya masing-masing tertanggal 8 Mei 2023 telah mengajukan Eksepsi terhadap Gugatan Penggugat yang maksud dan tujuan Eksepsi sebagaimana termuat dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada dalil-dalil Eksepsi dimaksud sebagaimana yang disampaikan Tergugat I dan Tergugat III serta Turut Tergugat II dalam jawabannya, maka eksepsi dimaksud menyangkut 4 (empat) hal pokok yakni sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang Penggugat yang tidak mempunyai kedudukan Hukum (*legal Standing*) sebagai Penggugat;
2. Eksepsi tentang Penggugat yang tidak mempunyai hubungan hukum dalam mengajukan gugatan;
3. Eksepsi tentang gugatan Penggugat yang kurang pihak (*plurium litis consorcium*);
4. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat yang tidak jelas atau kabur (*obscur libele*);

Hal. 29 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Ad.1. Eksepsi tentang Penggugat yang tidak mempunyai kedudukan Hukum (*legal Standing*) sebagai Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi ini dimana Penggugat dipandang tidak memiliki kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan ini oleh karena Penggugat mendalilkan sebagaimana dalil gugatannya kalau pihaknya mempunyai hak Kuasa Jual berdasarkan surat kuasa substitusi No 34 tanggal 19 September 2005 dasar inilah yang membuat Tergugat mengajukan gugatan sebagaimana dalam perkara ini sementara dalam mengajukan gugatan seharusnya Penggugat harus memiliki surat kuasa Khusus;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi ini menurut majelis hakim kalau untuk dapat mengetahui atau menilai bagaimana bentuk surat kuasa yang diberikan Tergugat IV kepada Penggugat sebagaimana dalil gugatannya maka hal tersebut baru akan diketahui Ketika majelis hakim masuk dalam pertimbangan pokok perkara, sehingga hal tersebut akan nanti dipertimbangkan sama -sama pada saat majelis hakim masuk dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena alasan tersebut baru nanti diketahui setelah majelis hakim mempertimbangkan pokok perkara dan nanti akan dipertimbangkan atau ikut dipertimbangkan sama-sama dengan pertimbangan pokok perkara, maka terhadap alasan eksepsi Tergugat I dan Tergugat III sebagaimana alasan eksepsi pertama poin 1 sampai dengan poin 4 Tergugat I dan III dalam jawabannya adalah alasan yang tidak berdasarkan hukum sehingga harus ditolak;

Ad.2. Eksepsi tentang Penggugat yang tidak mempunyai hubungan Hukum dalam mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi kedua poin 5 sampai dengan poin 7 jawaban Tergugat I dan III, dimana Penggugat sebagaimana dalil gugatannya dipandang sebagai pihak yang tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, oleh karena pihak yang menerima jaminan hutang dari Tergugat II adalah Tergugat IV bukanlah Penggugat, sehingga pihak yang sebenarnya dirugikan bukanlah Penggugat melainkan Tergugat IV, dan terhadap alasan eksepsi poin 3 jawaban Turut Tergugat II yang menyatakan kalau Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Turut Tergugat oleh karena yang mempunyai hubungan hukum dengan Turut Tergugat hanyalah Tergugat I, sehingga Penggugat dipandang tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat II;

Hal. 30 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Menimbang, bahwa jika mencermati uraian gugatan sebagaimana dalam gugatan ini maka yang dirugikan atas perbuatan para Tergugat sebagaimana dalil gugatannya adalah Penggugat, sehingga untuk dapat mengetahui siapa sebenarnya yang dirugikan apakah Penggugat atau Tergugat IV sebagaimana dalil gugatannya, serta untuk dapat mengetahui apakah Turut Tergugat II mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat atau tidak, maka hal tersebut baru akan diketahui setelah majelis hakim masuk dalam pertimbangan pokok perkara, sehingga terhadap kedua alasan eksepsi ini baru akan dipertimbangkan atau akan ikut dipertimbangkan pada saat majelis hakim masuk dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena alasan tersebut baru nanti diketahui setelah majelis hakim mempertimbangkan pokok perkara dan nanti akan dipertimbangkan atau ikut dipertimbangkan sama-sama dengan pertimbangan pokok perkara, maka terhadap alasan eksepsi Tergugat I dan III sebagaimana alasan eksepsi Kedua poin 5 sampai dengan poin 7 Tergugat I dan III dalam jawabannya, serta alasan eksepsi Turut Tergugat II poin 3 jawabannya adalah alasan yang tidak berdasarkan hukum sehingga harus ditolak.

Ad.3. Eksepsi tentang gugatan Penggugat yang kurang pihak (*plurium litis consorcium*);

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi ini dimana gugatan Penggugat dipandang sebagai gugatan yang kurang pihak, oleh karena Penggugat tidak menarik keseluruhan ahli waris dari Arif Absarton selaku pihak yang menjual atau mengalihkan objek sengketa kepada Tergugat I karena Aris Absarton (alm) telah meninggal dan memiliki ahli waris seorang istri dan tiga orang anak yang salah satu anaknya adalah Tergugat III, dan ada perjanjian kredit yang dilakukan antara Turut Tergugat II dan Edy Wiwarsono berikut akta-akta pengikatan jaminan ditanda tangani dihadapan Notaris /PPAT, sehingga sudah seharusnya Penggugat menarik para ahli waris lainnya dari Aris Absarton (alm) selaku orang tua dari Tergugat III dan pihak Notaris/PPAT untuk didudukkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, sehingga dengan tidak ditariknya para ahli waris Arif Absarton lainnya selain Tergugat III dan Pihak Notaris dan PPAT sebagai pihak dalam perkara ini menyebabkan gugatan Penggugat menjadi gugatan yang kurang pihak;

Menimbang, bahwa setelah mencermati penyusunan gugatan Penggugat dimana dalam penguraian gugatannya, Penggugat tidak menarik pihak istri dan dua anak lainnya dari Arif Absarton sebagai pihak yang mengalihkan hak kepemilikan atas objek tanah yang saat ini disengketakan kepada Tergugat I dan pihak Notaris/PPAT dimana Turut Tergugat II dan Tergugat I melakukan

Hal. 31 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



pengikatan dengan jaminan, maka menurut majelis hakim kalau hal tersebut tidak menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, oleh karena untuk mempertahankan hak atau untuk membuktikan adanya hak pewaris dalam melakukan perbuatan hukum mengalihkan objek tanah yang saat ini disengketakan tidak perlu melibatkan keseluruhan ahli waris akan tetapi salah satu ahli waris dipandang telah cukup menjadi keterwakilan pewaris dalam mempertahankan atau membuktikan adanya hak untuk mengalihkan, dan pihak Notaris/PPAT yang menerbitkan akta pengikatan antara Turut Tergugat II dengan Tergugat I bukanlah pihak yang secara langsung mempunyai keterkaitan dengan perbuatan hukum yang dilakukan antara Tergugat II dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena untuk mempertahankan hak atau untuk membuktikan adanya hak pewaris dalam melakukan perbuatan hukum mengalihkan objek tanah yang saat ini disengketakan tidak perlu melibatkan keseluruhan ahli waris akan tetapi salah satu ahli waris dipandang telah cukup menjadi keterwakilan pewaris dalam mempertahankan atau membuktikan adanya hak untuk mengalihkan, serta pihak Notaris /PPAT yang menerbitkan akta pengikatan antara Turut Tergugat II dengan Tergugat I bukanlah pihak yang secara langsung mempunyai keterkaitan dengan perbuatan hukum yang dilakukan antara Tergugat II dengan Penggugat, maka terhadap gugatan Penggugat sebagaimana dalil eksepsi ketiga poin 8 sampai dengan poin 10 Jawaban Tergugat I dan III dan eksepsi poin 8 jawaban Turut Tergugat II, dipandang sebagai eksepsi yang tidak beralasan dan berdasarkan hukum sehingga haruslah ditolak;

Ad.4. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat yang tidak jelas atau kabur (*obscuur libele*);

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi ini dimana Penggugat dipandang tidak menguraikan dengan jelas, terang dan kongkrit penyusunan gugatannya baik dalam posita maupun petitum, oleh karena seharusnya Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi bukan perbuatan melawan hukum sebagaimana eksepsi poin 2 jawaban Turut Tergugat II sehingga gugatan Penggugat menurut Turut Tergugat II menjadi kabur dan tidak jelas sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama penyusunan surat gugatan Penggugat maka menurut majelis hakim kalau Penggugat mengajukan gugatan kepada para Tergugat oleh karena menurut Penggugat sebagaimana dalil Gugatannya kalau para Tergugat telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum oleh karenanya Penggugat meminta kepada pengadilan

Hal. 32 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



sebagaimana yang diuraikan dalam petutannya supaya perbuatan para Tergugat dinyatakan sebagai perbuatan yang melanggar hukum, sehingga menurut majelis hakim penyusunan surat gugatan yang dibuat oleh Penggugat sebagaimana gugatannya adalah telah jelas dan lengkap Penggugat menguraikan perbuatan para Tergugat yang dipandang sebagai perbuatan yang melanggar hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena penyusunan surat gugatan sebagaimana dalam perkara ini telah disusun secara jelas dan lengkap bagaimana perbuatan para Tergugat yang menurut Penggugat sebagai perbuatan yang melanggar hukum, maka terhadap alasan eksepsi poin 2 jawaban Turut Tergugat II dipandang sebagai dalil yang tidak beralasan dan berdasarkan hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena alasan eksepsi Tergugat I dan III serta Turut Tergugat II dipandang **tidak beralasan dan berdasarkan hukum** sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat III serta Turut Tergugat II sebagaimana jawabannya haruslah dinyatakan **ditolak untuk seluruhnya.**

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan atau persengketaan antara Penggugat dan para Tergugat sebagaimana dalam gugatannya adalah mengenai sengketa hak atas objek tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba an. Haji Syamsuddin Hawa tertanggal 31 Maret 2001 yang saat ini telah diterbitkan sertifikat pengganti tanggal 13 September 2005, dimana pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat memiliki hak untuk menjual/melepaskan atau menghibahkan sebidang tanah dan bangunan seluas 361 M2 (tiga ratus enam puluh satu meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba an. Haji Syamsuddin Hawa tertanggal 31 Maret 2001, yang terletak di Jalan Lasandara, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas untuk sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Lasandara, Timur berbatasan dengan Hj. Delima, Selatan berbatasan dengan La Ode Mase, Barat berbatasan dengan Ismail, telah terdaftar dan dibukukan dengan nomor Sertifikat yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba an. Haji Syamsuddin Hawa pada tanggal 31 Maret 2001 dan diterbitkan pada tanggal itu juga yakni pada tanggal 31 Maret 2001, hak mana diperoleh Penggugat dari pemberian kuasa substitusi oleh Tergugat IV, akan tetapi

Hal. 33 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan cara merekayasa dan membuat keterangan palsu Tergugat II dengan alasan hilang, kembali meminta pihak Badan Pertanahan Nasional BPN Kota Kendari (Turut Tergugat I) untuk menerbitkan Kembali sertifikat pengganti terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba an. Haji Syamsuddin Hawa tertanggal 31 Maret 2001, sehingga terbitlah sertifikat pengganti sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba tertanggal 13 September 2005 an. Arief Absarton ayah dari Tergugat III, selanjutnya setelah sertifikat pengganti tersebut kembali diterbitkan, Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat mengalihkan objek tanah sebagaimana sertifikat a-quo melalui transaksi jual beli kepada Arief Absarton selaku orang tua Tergugat III, selanjutnya oleh Tergugat III kembali menjualnya kepada Eddy Wiwarsono atau Tergugat I, oleh karenanya akibat dari penggunaan Sertifikat Pengganti atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba tertanggal 13 September 2005 an. Arief Absarton dengan pemegang hak terahir terdaftar atas nama Eddy Wiwarsono selaku Tergugat I, maka segala Tindakan para Tergugat menjadi tidak sah atau melawan hukum sehingga penguasaan terhadap objek tanah sengketa oleh Tergugat I menjadi tidak sah dan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat III serta Turut Tergugat II melalui kuasanya telah menyangkali gugatan Penggugat sebagaimana dalam Jawabannya, yang pada pokoknya menyatakan kalau terhadap objek tanah sengketa sebagaimana terdaftar dan bersertifikat dengan hak milik sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba tertanggal tertanggal tertanggal 31 Maret 2001 tercatat setelah penerbitan kembali sertifikat pada tertanggal 13 September 2005, diperoleh Tergugat III secara sah menurut hukum melalui pelelangan umum atau mekanisme Lelang yang dilakukan Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Kendari yang pelaksanaannya di Kantor Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 13 Juni 2005, untuk memenuhi dan melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 41/Pdt.G/2003/PN Kdi tanggal 6 Mei 2004, dan setelah objek tanah a-quo dibeli oleh Tergugat III melalui mekanisme pelelangan umum, objek tanah tersebut selanjutnya dijual kepada Tergugat I dan oleh Tergugat I untuk mendapatkan fasilitas kredit dari Turut Tergugat II menjaminkan objek tanah tersebut dengan dibebani Hak Tanggungan, sehingga oleh karena Penggugat membeli tanah atau memperoleh tanah sengketa sebagaimana terdaftar dalam sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba an. Haji Syamsuddin Hawa, melalui kantor lelang negara yang dilakukan secara sah melalui pelelangan umum, maka Tergugat III adalah pembeli tanah yang beritikad baik, serta Tergugat I adalah pemilik tanah sengketa yang sah menurut

Hal. 34 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



hukum, sehingga telah jelas kalau perolehan tanah a-quo dilakukan oleh Tergugat III secara sah, bukan membeli dari Tergugat II sebagaimana dalil Penggugat, oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak berdasarkan hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat I dan III, serta Turut Tergugat II serta Penggugat sebagai orang atau pihak yang mendalilkan adanya sesuatu hak, guna meneguhkan haknya sendiri atau membantah adanya hak orang lain, sebagaimana yang digariskan dalam ketentuan pasal 1865 KUH Perdata (BW) dan 163 HIR/283RBG, maka kepada Penggugat sebagai pihak yang mendalilkan adanya sesuatu hak, wajib untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-6 serta 2 (dua) orang saksi kepersidangan, dan untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I dan Tergugat III juga mengajukan bukti surat bertanda TI.III-1 s/d TI.III-19 serta 2 (dua) orang saksi ke persidangan, serta untuk membuktikan dalil sangkalannya Turut Tergugat II juga mengajukan bukti surat berupa TT2.1 s/d TT2.7;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Penggugat sebagaimana bukti P-1, s/d P-5 dimana keseluruhan bukti a-quo adalah bukti yang telah disesuaikan dengan aslinya dan Bukti P-6 adalah bukti yang diajukan tanpa asli dimana masing-masing bukti baik yang diajukan sesuai asli maupun tanpa asli seluruhnya telah diberi meterai yang cukup sehingga memenuhi syarat, dapat diterima dan dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Tergugat I dan Tergugat III sebagaimana bukti TI.III-1 s/d TI.III-19, dimana Bukti TI.III-1 diajukan sesuai dengan aslinya dan Bukti TI.III-2 s/d TI.III-19 diajukan tanpa asli dan terhadap keseluruhan bukti baik diajukan sesuai asli maupun tanpa asli telah diberi metrai yang cukup, sehingga terhadap alat bukti tersebut memenuhi syarat dan dapat diterima dan dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Turut Tergugat II sebagaimana bukti TT2.1, s/d TT2.7 dimana keseluruhan bukti a-quo adalah bukti yang telah disesuaikan dengan aslinya, dimana masing-masing bukti telah diberi meterai yang cukup sehingga memenuhi syarat, dapat diterima dan dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa permasalahan pokok dalam Gugatan ini dapat di *konstantir* berdasarkan dalil pokok Penggugat yang adalah sebagai berikut :

1. Apakah benar Tergugat II mengalihkan atau menjual objek tanah sengketa kepada Tergugat III?

Hal. 35 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



2. Apakah benar Tergugat II pernah dijatuhi pidana atau dihukum oleh karena memberikan keterangan palsu untuk penerbitan Kembali sertifikat atau untuk diterbitkannya sertifikat pengganti?
3. Apakah benar setelah objek tanah sengketa terjual lelang Penggugat selaku orang yang menerima kuasa substitusi dari Tergugat IV dimana Tergugat IV juga sebagai orang yang menerima kuasa Jual dari Tergugat II masih memiliki Hak untuk melakukan penjualan ataupun melakukan perbuatan hukum lain berdasarkan kuasa jual dari Tergugat II tersebut?
4. Apakah benar Penggugat diberikan kuasa oleh Tergugat IV untuk mewakili segala kepentingan hukum Tergugat IV dipersidangan dalam mengajukan tuntutan hak sebagaimana dalam gugatan ini atau hanya sebatas untuk menjual atau mengalihkan hak kepemilikan kepada orang lain?

Menimbang, bahwa atas permasalahan pokok tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa pasal 1365 KUHPdata (Bw) menyebutkan tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa unsur unsur dari Perbuatan Melanggar Hukum adalah:

1. Perbuatan yang melanggar hukum;
2. Kerugian;
3. Kesalahan;
4. Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian.

Menimbang, bahwa meskipun undang-undang tidak menentukan apa yang dimaksud dengan perbuatan yang melanggar hukum akan tetapi kriteria yang dapat menunjukkan adanya Perbuatan Melanggar Hukum adalah :

1. Suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain (asas patiha).

Menimbang, bahwa mencermati apa yang didalilkan dalam gugatan Penggugat dimana yang dipersengketakan pada pokoknya adalah perbuatan Tergugat II yang melakukan transaksi jual beli tanpa sepengetahuan dan seijin

Hal. 36 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Penggugat, maka perbuatan Tergugat II sebagaimana gugatannya dipandang telah melakukan perbuatan yang telah melanggar hak subyektif orang lain, sehingga apakah perbuatan para Tergugat dan para Turut Tergugat memenuhi atau setidaknya tidaknya memenuhi salah satu kriteria dari keempat kriteria perbuatan melanggar hukum dimaksud sebagaimana yang diakui oleh Yurisprudensi, atau apakah para Tergugat telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum sebagaimana yang dimaksudkan Penggugat dalam gugatannya, maka majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dengan saksama baik Gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat I dan Tergugat III, Jawaban Turut Tergugat II, Replik, Dublik, bukti surat dan keterangan saksi-saksi baik yang diajukan Penggugat maupun yang diajukan Tergugat I dan Tergugat III serta Turut Tergugat II dipersidangan dan kesimpulan, selanjutnya dikaitkan dengan hasil pemeriksaan setempat, maka diperoleh kenyataan kalau objek tanah sengketa sebagaimana yang dimaksudkan Penggugat **adalah sama** dengan objek tanah sengketa sebagaimana yang dimaksudkan Tergugat I dan III serta Turut Tergugat II, objek tanah mana yakni tanah sebagaimana sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba, tertanggal 13 September 2005, an. Arief Absarton, yang saat ini terdaftar atas nama pemegang sertifikat terakhir an. Eddy Wiwarsono NG (Tergugat I), yang terletak di Jalan Lasandara, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas untuk sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Lasandara, Timur berbatasan dengan Hj. Delima, Selatan berbatasan dengan La Ode Mase, Barat berbatasan dengan Ismail, telah terdaftar dan dibukukan dengan nomor Sertifikat yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba an. Haji Syamsuddin Hawa pada tanggal 31 Maret 2001 dan diterbitkan pada tanggal itu juga yakni pada tanggal 31 Maret 2001, dahulu tercatat seluas 361M2 (tiga ratus enam puluh satu meter persegi saat ini tercatat seluas 336 M2 (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi), dimana terhadap objek tanah sengketa saat ini dalam penguasaan Tergugat I meskipun terhadap objek tanah a-quo masih dalam keadaan kosong;

Menimbang, bahwa **apakah benar Tergugat II pernah mengalihkan atau menjual objek tanah sengketa kepada Tergugat III**, maka majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebelum majelis hakim mempertimbangkan apakah benar Tergugat II pernah mengalihkan atau menjual objek tanah sengketa kepada Tergugat III, maka majelis hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan asal usul dari objek tanah yang disengketakan;

Hal. 37 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda P-5, berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00227/Korumba an. Haji Syamsuddin Hawa tertanggal 31 Maret 2001, Bukti TI.III-1 dan Bukti TT.6 masing masing berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba tertanggal 13 September 2005, an. Arief Absarton, dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi masing-masing yakni Saksi Yenny, Saksi Hendrik, S.H., Saksi ABD. Haris Manure dan Saksi Nasrun Salili, maka diperoleh kenyataan kalau objek tanah sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba, tertanggal 13 September 2005 an. Arief Absarton yang telah dibalik nama hingga tercatat atas nama Eddy Wiwarsono (Tergugat I) yang terletak di Jalan Lasandara, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, seluas 336 M2 (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) dengan batas-batas untuk sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Lasandara, Timur berbatasan dengan Hj. Delima, Selatan berbatasan dengan La Ode Mase, Barat berbatasan dengan Ismail, telah terdaftar dan dibukukan dengan nomor Sertifikat yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba an. Haji Syamsuddin Hawa pada tanggal 31 Maret 2001 dan diterbitkan pada tanggal itu juga yakni pada tanggal 31 Maret 2001, asalnya adalah objek tanah milik dari Haji Syamsuddin Hawa selaku Tergugat II;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda Bukti TI.III-5 berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kendari, Bukti TI.III-6 berupa Penetapan Sita Jaminan oleh pihak Pengadilan Negeri Kendari, Bukti TI.III-7 berita acara sita jaminan, Bukti TI.III-8 berupa pengumuman lelang, Bukti TI.III-9 berupa surat kuasa, Bukti TI.III-10 berupa surat pemberitahuan dan permintaan atas tanah objek lelang, Bukti TI.III-11 berupa surat pemberitahuan, Bukti TI.III-12 berupa surat permohonan pengosongan, Bukti TI.III-13 berupa permohonan pengosongan, Bukti TI.III-14 berupa permintaan bantuan pengamanan pelaksanaan eksekusi, Bukti TI.III-15 berupa risalah lelang dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi masing-masing Saksi ABD. Haris Manure dan Saksi Nasrun Salili, maka diperoleh kenyataan kalau pada tahun 2003 Tergugat II bersama istrinya pernah digugat oleh Hj. Wa Ode Uliana untuk pengembalian hutang Tergugat II bersama istrinya di Pengadilan Negeri Kendari, sebagaimana gugatan perdata dalam perkara Nomor 41/Pdt.G/2003/PN.Kdi, dan oleh karena gugatan Wa Ode Uliana sebagai Penggugat pada saat itu dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Kendari, maka untuk menjamin pelaksanaan putusan a-quo, pihak Pengadilan melaksanakan sita jaminan terhadap objek tanah dan rumah milik Tergugat II sebagaimana

Hal. 38 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00227/Korumba an. Haji Syamsuddin Hawa tertanggal 31 Maret 2001;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II bersama istrinya tidak dapat membayar hutangnya sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara Nomor 41/Pdt.G/2003/PN.Kdi (vide Bukti TI.III-5), maka oleh pihak Pengadilan Negeri Kendari setelah terlebih dahulu melakukan penyitaan (vide Bukti Bukti TI.III-6 dan Bukti TI.III-7), pada tanggal 13 Juni 2005 sebagaimana risalah lelang (vide Bukti TI.III-15) telah melaksanakan lelang melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh pejabat lelang kelas I pada kantor pelayanan piutang dan lelang Negara Kendari yang dimenangkan oleh Tergugat III selaku peserta lelang;

Menimbang, bahwa jika mencermati dengan saksama keseluruhan bukti baik yang diajukan Penggugat maupun Tergugat I dan III serta bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat II maka menurut majelis hakim tidak ada satu pun bukti yang menunjukkan kalau objek tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba an. Haji Syamsuddin Hawa tertanggal 31 Maret 2001 dialihkan Tergugat II sebagai pemilik asal tanah kepada Tergugat III melalui Jual beli, akan tetapi Tergugat III memperoleh tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba an. Haji Syamsuddin Hawa tertanggal 31 Maret 2001 tersebut, diperoleh melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh pejabat lelang kelas I pada kantor pelayanan piutang dan lelang Negara Kendari pada tanggal 13 Juni 2005 sebagaimana risalah lelang (vide Bukti TI.III-15);

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda Bukti TI.III-2 berupa Akta Jual Beli dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi yakni masing-masing Saksi ABD. Haris Manure dan Saksi Nasrun Salili, maka diperoleh kenyataan kalau terhadap objek tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba an. Haji Syamsuddin Hawa tertanggal 31 Maret 2001, setelah dibeli melalui mekanisme pelelangan umum oleh Arief Absarton atau ayah dari Tergugat III pada tanggal 13 Juni 2005, kemudian setelah Arief Absarton atau ayah dari Tergugat III meninggal dunia pada tanggal 20 Juni 2007 (vide Bukti TI.III-19) para ahli waris dari Arief Absarton pada tanggal 18 Desember 2017 mengalihkan objek tanah a-quo kepada Eddy Wiwarsono atau Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli No. 558/2017 tanggal 18 Desember 2017 (vide Bukti TI.III-18 & Bukti TI.III-2);

Menimbang, bahwa **apakah benar Tergugat II pernah dijatuhi pidana atau dihukum oleh karena memberikan keterangan palsu untuk penerbitan**

Hal. 39 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Kembali sertifikat atau untuk diterbitkannya sertifikat pengganti, maka majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda P-6 berupa salinan putusan perkara pidana Nomor 251/Pid.B/2006/PN.Kdi an. Terdakwa H. Suamsuddin Sau alias H. Suamsuddin Hawa, maka diperoleh kenyataan kalau Tergugat II pada saat itu selaku Terdakwa dalam perkara Pidana Nomor 251/Pid.B/2006/PN.Kdi pernah dijatuhi Pidana oleh Pengadilan Negeri Kandari selama 5 (lima) bulan pada tanggal 21 September 2006, karena terbukti melakukan tindak pidana penggelapan hak atas barang - barang yang tidak bergerak;

Menimbang, bahwa jika mencermati dengan saksama pertimbangan-pertimbangan majelis hakim sebagaimana dalam Putusan perkara pidana Nomor 251/Pid.B/2006/PN.Kdi (vide Bukti P-6), maka diperoleh kenyataan kalau Terdakwa II pernah dinyatakan bersalah oleh majelis hakim dalam perkara pidana Nomor 251/Pid.B/2006/PN.Kdi oleh karena Terdakwa II terbukti melakukan tindak pidana penggelapan hak atas barang - barang yang tidak bergerak sebagaimana dakwaan alternatif Kedua Penuntut Umum Pasal 385 ayat (2) KUHP dengan pertimbangan kalau perbuatan terdakwa pada saat itu dan dalam perkara ini sebagai Tergugat II telah terbukti oleh karena objek tanah sengketa yang telah dijadikan jaminan pelunasan hutang kepada Tergugat IV, dijadikan jaminan pelunasan hutang lagi kepada pihak lain yakni kepada Wa Ode Uliana tanpa sepengetahuan Tergugat IV, sehingga menurut majelis hakim **tidak ada satupun uraian pertimbangan dan amar putusan yang menyatakan adanya perbuatan pemalsuan keterangan yang dilakukan oleh Tergugat II dalam rangka penerbitan Kembali sertifikat** sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba an. Haji Syamsuddin Hawa tertanggal 31 Maret 2001 (Vide Bukti P-5) yang termuat dalam putusan perkara pidana Nomor 251/Pid.B/2006/PN.Kdi;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda P-5 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba an. Haji Syamsuddin Hawa, tertanggal 31 Meret 2001 dan Bukti TI.III-1 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba an. Arief Absarton tertanggal 13 September 2005, maka diperoleh kenyataan kalau objek tanah yang terletak di Jalan Lasandara, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, seluas 361 M2 (tiga ratus enam puluh satu meter persegi) dengan batas-batas untuk sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Lasandara, Timur berbatasan dengan Hj. Delima, Selatan berbatasan dengan La Ode Mase, Barat berbatasan dengan Ismail, telah terdaftar dan dibukukan

Hal. 40 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nomor Sertifikat yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba an. Haji Syamsuddin Hawa pada tanggal 31 Maret 2001 dan diterbitkan pada tanggal itu juga yakni pada tanggal 31 Maret 2001;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda Bukti TI.III-1 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba an. Arief Absarton tertanggal 13 September 2005, maka diperoleh kenyataan kalau pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kendari telah menerbitkan Kembali atau menerbitkan sertifikat pengganti setelah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba (Vide Bukti P-5) **diumumkan hilang melalui mekanisme pengumuman sertifikat hilang** oleh Kendari Ekspres dengan melakukan pengumuman yang pertama dilakukan pada tanggal 3 Juli 2005 dan pengumuman yang kedua dilakukan pada tanggal 6 Agustus 2005, kemudian pihak Badan pertanahan Nasional (BPN) Kota Kendari atau Turut Tergugat I, Kembali membukukan dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba pada tanggal 13 September 2005, skaligus mencatat perubahan nama atau balik nama dari nama pemegang hak an. Haji Syamsuddin Hawa menjadi pemegang hak an. Arief Absarton;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap objek tanah yang saat ini disengketakan telah dialihkan kepemilikannya melalui Jual Beli sebagaimana Akta Jual Beli No. 558/2017 dari pihak Ahli Waris Arief Absarton yang salah satunya Tergugat III kepada Eddy Wiwarsono NG, (vide Bukti TI.III-2), maka sebagaimana bukti surat bertanda vide Bukti TI.III-1 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba tertanggal 13 September 2005, terhadap objek sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba tertanggal 13 September 2005 tersebut telah dibalik nama dan dibukukan pada tanggal 14 Juni 2018 ke atas nama Eddy Wiwarsono NG, atau Tergugat I sebagai pihak pemilik tanah saat ini;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba an. Haji Syamsuddin Hawa pada tanggal 31 Maret 2001 telah dinyatakan hilang dan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kendari pada kenyataannya telah menerbitkan kembali sertifikat yang baru atau menerbitkan sertifikat pengganti terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba tanggal 31 Maret 2001 (Vide Bukti P-5) dengan sertifikat pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor: 00227/Korumba tertanggal 13 September 2005 (Vide Bukti TI.III-1) sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka terhadap sertifikat pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor: 00227/Korumba tertanggal 13 September 2005 an. Pemegang hak terakhir Eddy Wiwarsono NG adalah sah menurut hukum dan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba

Hal. 41 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



tanggal 31 Maret 2001 an. Haji Syamsuddin Hawa adalah sertifikat yang sudah tidak berlaku lagi;

Menimbang, bahwa **Apakah benar setelah objek tanah sengketa terjual lelang Penggugat selaku orang yang menerima kuasa substitusi dari Tergugat IV dimana Tergugat IV juga sebagai orang yang menerima kuasa Jual dari Tergugat II masih memiliki Hak untuk melakukan penjualan ataupun melakukan perbuatan hukum lain berdasarkan kuasa jual dari Tergugat II tersebut**, maka majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda P-2 berupa Akta Pengakuan Hutang No. 41 tanggal 14 April 2001, Bukti P-3 berupa Adendum Pengakuan Hutang No 35 tanggal 21 April 2003, Bukti P-4 berupa Akta Kuasa Jual No.42 tanggal 14 April 2004, dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi yakni Saksi Yenny, Saksi Hendrik, S.H., maka diperoleh kenyataan kalau Tergugat II pernah melakukan peminjaman uang kepada Tergugat IV sejumlah Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) pada tanggal 14 April 2001 untuk modal kegiatan usaha, selanjutnya pada tanggal 21 April 2003 Terdakwa II kembali menambah jumlah pinjaman dari Tergugat IV sebesar Rp. 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), sehingga total pinjaman Tergugat II dari Tergugat IV menjadi sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap pinjaman uang Tergugat II dari Tergugat IV tersebut, keduanya sebagaimana bukti bertanda P-2 berupa Akta Pengakuan Hutang No.41, tanggal 14 April 2001, Bukti P-3 berupa Adendum Pengakuan Hutang No 35 tanggal 21 April 2003, Bukti P-4 berupa Akta Kuasa Jual No.42 tanggal 14 April 2004, sejak tanggal 14 April 2001 bersepakat kalau untuk menjamin pengembalian uang pinjaman Tergugat II kepada Tergugat IV sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), Tergugat II telah memberikan kuasa kepada Tergugat IV untuk mengalihkan atau menjual satu bidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara seluas 361 M² (tiga ratus enam puluh satu meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 00227/Korumba an. Haji Syamsuddin Hawa tertanggal 31 Maret 2001 (Vide Bukti P-4);

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap objek tanah sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor: 00227/Korumba an. Haji Syamsuddin Hawa tertanggal 31 Maret 2001 (Vide Bukti P-4) yang telah diterbitkan sertifikat pengganti sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba pada tanggal 13 September 2005 an. Arief Apsarton, telah disita oleh pihak Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 17 Januari 2004 (Vide Bukti TI.III-7)

Hal. 42 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



selanjutnya telah dijual lelang oleh pihak Pengadilan Negeri Kendari melalui mekanisme pelelangan umum yang dilakukan oleh pejabat lelang kelas I pada kantor pelayanan piutang dan lelang Negara Kendari 13 Juni 2005 sebagaimana dipertimbangkan diatas, sehingga dengan hilangnya hak atas tanah Tergugat II yang terjadi demi hukum oleh karena terjadi penyitaan dan penjualan lelang melalui mekanisme pelelangan umum yang dilakukan secara sah menurut hukum, maka **pemberian kuasa oleh Tergugat II kepada Tergugat IV sebagaimana termuat dalam Akta Pengakuan Hutang No 41 tanggal 14 April 2001 dan Akta Kuasa Jual No. 42 tanggal 14 April 2001 serta addendum pengakuan hutang No.35 tertanggal 21 April 2003 sepanjang mengatur mengenai pemberian kewenangan atau kuasa untuk menjual/mengoperkan dan atau memindah tangankan tanah berikut bangunan milik Tergugat II** sebagaimana objek tanah bersertifikat dengan hak milik Nomor: 00227/Korumba an. Haji Syamsuddin Hawa tertanggal 31 Maret 2001 (Vide Bukti P-4) adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena kewenangan menjual atau mengalihkan dalam bentuk apapun perbuatan hukum yang diberikan Tergugat II kepada Tergugat IV melalui surat atau akta kuasa untuk menjual tanah milik Tergugat II sebagaimana objek tanah bersertifikat dengan hak milik Nomor: 00227/Korumba an. Haji Syamsuddin Hawa tertanggal 31 Maret 2001 (Vide Bukti P-4) telah menjadi batal demi hukum sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka **terhadap surat kuasa substitusi yang diberikan Tergugat IV kepada Penggugat sebagaimana Akta Kuasa Substitusi No.34 tertanggal 19 September 2005 yang dibuat dihadapan Notari dan PPAT Hendrik Jaury, S.H., (vide Bukti P-1) adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum;**

Menimbang, bahwa **apakah benar Penggugat diberikan kuasa oleh Tergugat IV untuk mewakili segala kepentingan hukum Tergugat IV dipersidangan dalam mengajukan tuntutan hak sebagaimana dalam gugatan ini atau hanya sebatas untuk menjual atau mengalihkan hak kepemilikan kepada orang lain,** maka majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pasal 1795 KUH Perdata (BW) menyebutkan bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu hanya mengenai suatu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, selanjutnya Pasal 123 ayat (1)/147 ayat (1) HIR/RBg mengatur jika dikehendaki para pihak dapat didampingi atau menunjuk

Hal. 43 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



seorang kuasa sebagai wakilnya, untuk ini harus diberikan kuasa khusus untuk itu, kecuali jika sipemberi kuasa hadir, sehingga untuk dapat menjadi kuasa mewakili seseorang termasuk Tergugat IV di Pengadilan dalam rangka mengajukan tuntutan hak ataupun membela kepentingan Tergugat IV dipengadilan cq dipersidangan, sebagaimana diatur dalam pasal 1795 KUH Perdata (BW) jo Pasal 123 ayat (1)/147 ayat (1) HIR/RBg seseorang dapat diwakilkan kepentingannya kepada orang lain dengan surat kuasa khusus;

Menimbang, bahwa syarat -syarat dalam membuat surat kuasa khusus telah diatur secara tegas oleh Mahkamah Agung dalam SEMA Nomor 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959 jo SEMA Nomor 5 Tahun 1962 tanggal 30 Juli 1962 jo SEMA Nomor 1 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 jo SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, yang pada pokoknya menegaskan bahwa surat kuasa khusus yang sah harus memuat sebagai berikut :

- a. Menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di Pengadilan;
- b. Menyebut kompetensi relative;
- c. Menyebut identitas dan kedudukan para pihak;
- d. Menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan.

sehingga terhadap syarat sebagaimana diatur dalam SEMA tersebut adalah syarat yang bersifat kumulatif, oleh karenanya jika tidak dipenuhinya salah satu syarat, maka terhadap surat kuasa khusus tersebut menjadi tidak sah.

Menimbang, bahwa jika mencermati dengan saksama bukti surat bertanda P-1 berupa Akta Kuasa Substitusi, maka diperoleh kenyataan kalau Penggugat diberikan kuasa oleh Tergugat IV pada tanggal 19 September 2005 untuk menjual/melepaskan, mengoperkan, serta memindahkan kepada siapapun juga termasuk kepada Penggugat sendiri sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, seluas 361 M2 (tiga ratus enam puluh satu meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba tanggal 31 Maret 2001 (Vide Bukti P-5), serta untuk keperluan pelaksanaan kuasa tersebut Penggugat diberikan hak untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hal-hal yang dianggap perlu dalam rangka menjual/melepaskan, mengoperkan, serta memindahkan kepada siapapun juga objek tanah dimaksud;

Menimbang, bahwa jika mencermati dengan saksama bukti surat Penggugat khususnya bukti bertanda P-1 berupa Akta Kuasa Substitusi, maka menurut majelis hakim tidak satu pun secara khusus Tergugat IV memberikan kuasa dengan hak kepada Penggugat untuk melakukan tuntutan hak atau

Hal. 44 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

husus untuk mengajukan gugatan kepengadilan, sedangkan untuk dapat menjadi kuasa mewakili seseorang termasuk Tergugat IV di Pengadilan dalam rangka mengajukan tuntutan hak ataupun membela kepentingan Tergugat IV dipengadilan cq dipersidangan, seharusnya Penggugat menerima kuasa sebagaimana yang dimaksudkan atau diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak pernah menerima kuasa khusus dari Tergugat IV untuk bertindak untuk dan atas nama Tergugat IV mewakili Tergugat IV baik mengajukan gugatan atau pun untuk hadir dipersidangan dalam rangka membela kepentingan Tergugat IV dipersidangan melalui surat kuasa khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 123 ayat (1)/147 ayat (1) HIR/RBg jo SEMA RI Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, maka terhadap Penggugat dipandang tidak mempunyai kapasitas atau kedudukan hukum (*legal Standing*) untuk bertindak untuk dan atas nama Tergugat IV dalam mengajukan gugatan sebagaimana dalam perkara ini, sehingga sudah sepatutnya terhadap gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dan oleh karena terhadap objek tanah sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba tanggal 13 September 2005 telah disita dan dijual lelang oleh pihak Pengadilan bukan dikuasai Tergugat III melalui transaksi jual beli dengan Tergugat II, dan Tergugat II tidak pernah dihukum sebagai akibat adanya pemalsuan keterangan yang membawa akibat diterbitkannya sertifikat pengganti terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00227/Korumba tanggal 31 Maret 2001 (Vide Bukti P-5) menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 00227/Korumba tertanggal 13 September 2005 (Vide Bukti TI.III-1), serta Kuasa Jual baik yang diberikan oleh Tergugat II kepada tergugat IV maupun kuasa substitusi yang diberikan Tergugat IV kepada Penggugat sebagaimana dipertimbangkan diatas, telah dipandang sebagai perbuatan yang tidak sah sehingga membawa akibat perbuatan pemberian kuasa yang batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum, maka terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I adalah orang atau pihak yang memperoleh tanah melalui jual beli dari ahliwaris Arief Absarton secara sah melalui transaksi Jual Beli pada tanggal 18 Desember 2017, sebagaimana Akta Jual Beli No. 558/2017 tanggal 18 Desember 2017, maka menurut majelis hakim kalau terhadap objek tanah sengketa adalah sah menurut hukum milik dari Tergugat I;

Hal. 45 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda TT2.1 berupa Perjanjian Kredit Nomor 154 tertanggal 13 September 2018 dikaitkan dengan bukti surat bertanda TT2.6 berupa sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00227 tertanggal 13 September 2005, maka diperoleh kenyataan kalau terhadap objek tanah sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 00227/Korumba tertanggal 13 September 2005 (Vide Bukti TI.III-1), telah dijadikan jaminan untuk pelunasan kredit yang diberikan Turut Tergugat II oleh karena Tergugat I mendapatkan fasilitas kredit sebagaimana surat persetujuan pemberian Fasilitas kredit Nomor : 0402/024/OL/0808 tanggal 08 agustus 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Irwan Addy S., S.H., berdasarkan akta notaris Nomor : 154 tertanggal 13 september 2018, perjanjian perubahan dan perpanjangan waktu kredit Nomor : PPWKP/31/2020 tanggal 28 desember 2020, perubahan dan penegasan kembali terhadap perjanjian kredit Nomor : PPKPK/33/2021 tanggal 29 september 2021, dan perjanjian perpanjangan dan perubahan terhadap perjanjian kredit No : PPWKP/30/2022 tanggal 13 september 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap objek jaminan kredit dimaksud telah dibebani Hak tanggungan dimana pemberi Hak Tanggungan yakni Tergugat I adalah pihak yang memiliki hak menurut hukum sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, menurut majelis hakim perbuatan Turut Tergugat II yang membuat pengikatan dengan Tergugat I adalah perbuatan yang sah menurut hukum menurut dan terhadap Turut Tergugat II mempunyai hak untuk didahulukan atau diutamakan (Hak preferen);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I adalah orang yang berhak atas objek tanah sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 00227/Korumba tertanggal 13 September 2005 Yang diperoleh melalui Jual beli yang sah dari Tergugat III dan Tergugat III memperoleh objek sengketa melalui pelelangan umum serta perbuatan para Turut Tergugat baik menerbitkan sertifikat pengganti terhadap objek sertifikat yang telah dinyatakan hilang serta ada pembebanan hak tanggungan yang dilakukan secara sah sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III serta para Turut Tergugat menurut majelis hakim adalah perbuatan yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum atau bukanlah perbuatan yang melanggar hukum **sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerd/BW;**

Hal. 46 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat III serta para Turut Tergugat dipandang sebagai perbuatan yang sah menurut hukum, maka **Tergugat I dan Tergugat III serta Turut Tergugat II dipandang dapat membuktikan dalil sangkalannya** sedangkan Penggugat dipandang tidak dapat membuktikan dalil kuatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas menurut Majelis Hakim oleh karena Tergugat I dan Tergugat III serta Turut Tergugat II dianggap **dapat membuktikan dalil bantahannya** sedangkan Penggugat tidak **berhasil membuktikan dalil Gugatannya**, sehingga permohonan Penggugat sebagaimana termuat dalam petitum gugatannya haruslah dinyatakan **ditolak untuk seluruhnya**;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan diatas oleh karena Gugatan Penggugat **ditolak untuk seluruhnya**, maka terhadap Penggugat patut untuk dihukum membayar biaya perkara sebagaimana akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan pasal 1365 KUH Perdata (BW), RBg/HIR, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang perubahan kedua dari Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan atau perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III serta Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sebesar Rp. 2.608.000,00 (dua juta enam ratus delapan ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari : Senin, tanggal 24 Juli 2023, oleh kami: Dr. I Made Sukanada, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Frans W. S. Pangemanan, S.H.,M.H., dan Nursinah, S.H., M.H., masing-masing selaku hakim anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh hakim ketua didampingi hakim-hakim anggota tersebut, pada hari Senin, tanggal 31 Juli 2023 dengan dihadiri oleh La Ode Samni, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hal. 47 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua Majelis,

1. Frans W. S. Pangemanan., SH, MH,

DR. I Made Sukanada, SH, MH

2. Nursinah, SH, MH

Penitera Pengganti

La Ode Samni, SH

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	:	Rp.	50.000,00
3. Biaya Relas Pemanggilan	:	Rp.	1.248.000,00
4. Biaya PNBP Panggil	:	Rp.	50.000,00
5. Biaya Sumpah	:	Rp.	80.000,00
6. Biaya PS	:	Rp.	1.120.000,00
7. PNBP PS	:	Rp.	10.000,00
8. Biaya Materai	:	Rp.	10.000,00
9. Biaya Redaksi	:	Rp.	<u>10.000,00</u>
J U M L A H		Rp.	2.608.000,00 (dua

juta enam ratus delapan ribu rupiah).

Hal. 48 dari 48 Putusan Perdata Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Kdi