



**P U T U S A N**  
**NOMOR 55 /PDT/2016/PT KDI**

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

Pengadilan Tinggi Kendari yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

- 1 **Siti Djuwariah Binti Karto Suwarno**, Umur 63 tahun, Agama Islam, Pendidikan terakhir SD, Pekerjaan Tidak ada, Alamat Jalan Dewi Sartika Kelurahan Matabubu, Kecamatan Poasia Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Penggugat I ;
- 2 **Sitti Subaedah Binti H. Muh. Zainuddin**, Tempat/Tanggal Lahir, Kendari 04 Oktober 1961, Agama Islam, Pendidikan terakhir Strata Satu (S1), Pekerjaan PNS, Alamat Jalan Y.Wayong I, RT 001 RW 004 Kelurahan Tobuuh Kecamatan Puuwatu Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula Penggugat II ;
- 3 **Malikul Saleh Bin H. Muh. Zainuddin**, Tempat/Tanggal Lahir, Surakarta 11 Januari 1968, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Dewi Sartika RT 005 RW 003 Kelurahan Matabubu Kecamatan Poasia Kota Kendall, selanjutnya disebut sebagai Pembanding III semula Penggugat III;
- 4 **Nur Hidayat Bin H. Muh. Zainuddin**, Tempat/tanggal Lahir, Solo 20 Mei 1974, Agama Islam, Pendidikan terakhir SMA, Pekerjaan Tidak ada, Alamat Jalan Poros Matabubu Kelurahan Matabubu Kecamatan Poasia Kota

**Hal. 1 Dari 32 Hal. Put.No.55/PDT/2016/PT KDI**



Kendari, selanjutnya disebut sebagai Pembanding IV semula Penggugat IV;

- 5 **Bakri Wahid Bin H. Muh. Zainuddin**, Tempat/Tanggal Lahir, Ujung Pandang 24 Februari 1978, Agama Islam, Pendidikan terakhir SMA, Pekerjaan Tidak ada, selanjutnya disebut sebagai Pembanding V semula Penggugat V;

Dalam hal ini diwakili oleh **MUHAMAD ARDI HAZIM, S.H., JUSMANG, S.H. dan LA DASMAN, S.H.**, Advokat dan/Atau Penasehat Hukum berkantor di **Ardi Law Office**, Jalan Malaka No.8 Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Juli 2015 bertindak untuk dan atas nama serta mewakili pemberi kuasa selanjutnya disebut sebagai para Pembanding semula para Penggugat ;

**L a w a n :**

- 1 **RAHMAN**, Lahir tanggal 3 Februari 1968, Agama Islam, Pendidikan SMA, pekerjaan tidak diketahui, bertempat tinggal sebelumnya di jalan Dewi Sartika RT 001/ RW 003, Kelurahan Mata Bubu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, dan saat ini sudah tidak diketahui alamat dan atau keberadaannya tetapi masih dalam wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I ;
- 2 **PT.Bank Pundi tbk Cabang Kendari**, beralamat di Jl. M.T. Hariyono No. 412 Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II ;



- 3 **Kelurahan Matabubu Kota Kendari**, Alamat Jalan Sakulawu No.6 Kecamatan Poasia Kota Kendari, selanjutnya selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III ;
- 4 **Kecamatan Poasia Kota Kendari**, selanjutnya sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV ;
- 5 **Badan Pertanahan Kota Kendari**, Jalan H.E.A Mokodompit Kelurahan Lalolara Kecamatan Kambu Kota Kendari, selanjutnya sebagai Terbanding V semula Tergugat V ;
- 6 **Kementerian Keuangan Rt Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Kendari**, beralamat di Jl. Made Sabara No. 6 Kendari Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai Terbanding VI semula Turut Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 13 April 2016 Nomor 67/Pdt.G/2015/PN Kdi. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pembanding, semula Penggugat dengan surat Gugatan tanggal 03 Agustus 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 04 Agustus 2015 dalam Register Nomor 67 /Pdt.G/ 2015 /PN Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- 1 **Bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari H. MUH.ZAINUDDIN sesuai dengan Salinan Penetapan Hal. 3 Dari 32 Hal. Put.No.55/PDT/2016/PT KDI**



**Pengadilan Agama Kendari Nomor 0019/Pdt.P/2015/  
PA.Kdi. tertanggal 19 Mei 2015; (*vide Bukti P-1*)**

- 2 Bahwa selain H. MUH.ZAINUDDIN meninggalkan ahli waris juga meninggalkan beberapa harta warisan yang salah satunya terletak di jalan Dewi Sartika, Kelurahan Matabubu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari dengan luas tanah 14.605 M<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00075 atas nama H. MUH. ZAINUDDIN,MS tanggal 15 November 2001 dan sesuai dengan Salinan Penetapan Pengadilan Agama Kendari Nomor 0019/Pdt.P/2015/ PA.Kdi. tertanggal 19 Mei 2015 (*vide Bukti P-2*);
- 3 Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 00075 tersebut diatas telah dibalik nama oleh Tergugat V(Badan Pertanahan Kota Kendari) menjadi atas nama Tergugat I (RAHMAN) berdasarkan permohonan balik nama yang diajukan oleh Tergugat I pada tanggal 31 Januari 2007 dengan dasar permohonan yaitu surat keterangan ahli waris yang diketahui dan diterbitkan oleh Tergugat III (Kelurahan Matabubu) dan dikuatkan oleh Tergugat IV (Kecamatan Poasia) juga surat pernyataan waris yang diketahui oleh Tergugat III, pada tanggal 25 Januari 2007, tanpa diketahui dan tanpa ada persetujuan dalam bentuk apapun dari Penggugat; (*vide Bukti P-3*) obyek sengketa ;
- 4 Bahwa Tergugat I (RAHMAN) yang lahir pada tanggal 3 Februari 1968 tidak pernah tercatat sebagai ahli waris dari HAJI MUH.ZAINUDDIN tetapi yang tercatat sebagai Ahli



Waris yang sah dari HAJI MUH.ZAINUDDIN yaitu salah satunya **ABD.RAHMAN SIDIK BIN H.MUH.ZAINUDDIN** Lahir **07 November 1970** sesuai dengan Salinan Penetapan Pengadilan Agama Kendari No.0019/Pdt.P/2015/PA Kdi tanggal 19 Mei 2015; (*vide Bukti P-4*);

- 5 Bahwa Tergugat I (RAHMAN) secara melawan hukum telah memalsukan data diri dan juga data para ahli waris yang sah pada surat keterangan ahli waris dan pernyataan warisnya dibantu oleh Tergugat II (Kelurahan Matabubu) yang saat itu diKepalai oleh FRANS LAKARAMA, S.1p dan juga dibantu oleh Tergugat III (Kecamatan Poasia) yang saat itu di Kepalai oleh Drs.ASPUL. (*vide Bukti P-5*);
- 6 Bahwa Tergugat III (Kelurahan Matabubu) dan Tergugat IV (Kecamatan Poasia) secara melawan hukum telah membantu menerbitkan surat keterangan ahli waris terhadap Tergugat I (RAHMAN) pada tanggal 25 Januari 2007 dan atas surat keterangan tersebut Tergugat III (Kelurahan Matabubu) tidak melakukan pencatatan atau tidak tercatat dalam Buku Register Buku Keluar Kelurahan Matabubu dan Tergugat II (Kelurahan Matabubu) dan Tergugat IV (Kecamatan ;
- 7 Bahwa sejak terbitnya sertifikat balik nama atas nama Tergugat I (RAHMAN) tersebut Tergugat I telah beberapa kali menjaminkan sertifikat tersebut kepada beberapa Bank Penjamin di Kota Kendari tanpa diketahul oleh para ahli waris yang sah, dan Terakhir Tergugat I (RAHMAN) menjaminkannya kepada Tergugat 11 (Bank Pundi tbk Cabang Kendari) pada bulan September 2011 dengan pinjaman sebesar

**Hal. 5 Dari 32 Hal. Put.No.55/PDT/2016/PT KDI**



Rp 210.000.000,00 (Dua ratus sepuluh juta rupiah); (*vide Bukti P-7*);

8 Bahwa karena Tergugat I (RAHMAN) sudah tidak membayar cicilan pada bulan April 2012 sampai dengan September 2012 dan karena Tergugat I sudah tidak diketahui keberadaannya, barulah pada bulan Oktober 2012 para ahli waris yang sah mengetahuinya melalui Tergugat II (Bank Pundi tbk Cabang Kendari) kalau ternyata sertifikat Hak milik HAJI MUH.ZAINUDDIN (Bapak Penggugat) telah dibalik nama oleh Tergugat I dan telah dijaminkan kepada Tergugat 11;

9 Bahwa Penggugat (MALIKUL SALEH BIN H.MUH.ZAINUDDIN) telah berusaha menyelamatkan sertifikat atau harta yang ditinggalkan orang tua Penggugat (HAJI MUH.ZAINUDDIN) tersebut dengan cara mencoba untuk melanjutkan cicilan yang telah ditinggalkan oleh Tergugat I (RAHMAN) kepada Tergugat II (Bank Pundi tbk Cabang Kendari) dimulai bulan Oktober 2012 sampai bulan Oktober 2013 yaitu sebanyak 14x (Tiga belas kali) pembayaran; (*vide Bukti P-8*)

10 Bahwa karena bulan-bulan berikutnya sejak bulan April 2014 sampai dengan Mei 2015 Penggugat (MALIKUL SALEH BIN H.MUH.ZAINUDDIN) sudah tidak mampu lagi membayar cicilan atas pinjaman Tergugat I (RAHMAN) kepada Tergugat II (Bank Pundi tbk Cabang Kendari) sehingga Tergugat 11 melakukan Permohonan Lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Kendari (Turut Tergugat), kemudian Turut Tergugat menetapkan tanggal 10 Juni 2015 untuk dilakukan Lelang tetapi dalam lelang tersebut





belum sempat terjual karena Jaminan yang akan dilelang belum ada peminatnya; (*vide Bukti P-10*) ;

**11** Bahwa perbuatan Tergugat I (RAHMAN) tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagai ahli warisnya yang sah sehingga termasuk Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut" ;

**12** Bahwa kerugian materiil yang dialami oleh para Penggugat atas tindakan Tergugat I tersebut adalah sebesar Rp. 59.000.000,- dengan rincian - Pada tanggal 22 Oktober 2012 Penggugat membayar cicilan Tergugat I kepada Tergugat II sebesar Rp.15.000.000,- (Lima betas juta rupiah); Bulan November 2012 sampai dengan bulan Oktober 2013 Penggugat (MALIKUL SALEH BIN H.MUH.ZAINUDDIN) membayar cicilan Tergugat 1 kepada Tergugat II sebesar Rp.3.500.000,- (Tiga juta lima ratus ribu rupiah) X 12 Rp.42.000.000,- (Empat puluh dua juta);

Pada tanggal 28 Maret 2014 Penggugat (MALIKUL SALEH BIN H.MUH.ZAINUDDIN) membayar cicilan Tergugat I kepada Tergugat 11 dalam bentuk kwitansi sebesar Rp.2.000.000,- (Dua juta rupiah);

**13** Bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena sekalipun telah mengetahui Tergugat I telah memalsukan data did dan data Para ahli waris yang sah pada proses batik nama dalam sertifikat No.00075 tersebut dan Penggugat adalah ahli waris yang sah tetapi tetap menguasai

**Hal. 7 Dari 32 Hal. Put.No.55/PDT/2016/PT KDI**



dan tetap mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat untuk dilakukan lelang atas objek sengketa yang menjadi jaminan;

14 Bahwa atas perbuatan Para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V tersebut, yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atas hak Penggugat, yang tanpa hak dan tanpa diketahui juga tanpa persetujuan atau izin dari para ahli waris yang sah (Penggugat) yang telah Membuat, Mengetahui, Memperkuat, Menerbitkan, Menjaminkan, dan Menerima sebagai Jaminan atas sertifikat No.00075 yang telah dibalik nama sehingga telah melanggar hak keperdataan para ahli waris (Penggugat) maka beralasan hukum bita segata macam surat-surat atas nama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V atas terbitnya dan telah menjadi Jaminan terhadap sertifikat tersebut dan siapa saja yang memegang/ menggunakan yang berkaitan dengan sertifikat tersebut dinyatakan tidak sah atau tidak berkekuatan hukum;

15 Bahwa karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga beralasan hukum apabila diperintahkan kepada Tergugat II agar menyerahkan kembali sertifikat Hak Milik No. 00075 atas nama awalnya HAJI MUH.ZAINUDDIN,MS sekarang atas nama Tergugat I (RAHMAN) yang dikuasainya dalam keadaan balk dengan sebagaimana mestinya;

16 Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan Pengadilan dalam perkara ini dengan





putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum dari para Tergugat;

17 Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang cukup dan untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia, Penggugat memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap Sertifikat Hak Milik No.00075 atas nama awalnya HAJI MUH.ZAINUDDIN,MS sekarang menjadi atas nama Tergugat I(RAHMAN);

18 Bahwa sebelum gugatan ini kami ajukan Penggugat telah berulang kali mencari Tergugat I (RAHMAN) untuk dapat menyelesaikan tanggung jawabnya tetapi tidak berhasil dan Penggugat juga telah berupaya menyelesaikan masalah ini kepada Tergugat II (Bank Pundi tbk Cabang Kendari) dengan cara mediasi atau bermusyawarah dengan cara kekeluargaan akan tetapi tidak berhasil dan tidak mendapatkan penyelesaian sesuai yang diharapkan;

19 Bahwa karena masalah ini sudah tidak dapat lagi diselesaikan, maka tidak ada jalan lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Kendari untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini ;

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan di atas maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kendari Cq. Majelis Hakim untuk berkenan memutus sebagai berikut :

**Primer :**

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

**Hal. 9 Dari 32 Hal. Put.No.55/PDT/2016/PT KDI**



- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan atau difetakkan oleh Pengadilan Negeri Kendari terhadap sertifikat Hak Milik No.00075 yang awalnya bernama Pemilik Hak HAJI MUH. ZAINUDDIN MS menjadi atas nama RAHMAN yang menjadi objek sengketa;
- 3 Menyatakan para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 4 Menyatakan secara melawan hukum dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.00075 yang awalnya bernama HAJI MUH.ZAINUDDIN,MS. Dan sekarang telah menjadi nama RAHMAN adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- 5 Menyatakan bahwa sertifikat Hak Milik No.00075 adalah masih sah atas nama HAJI MUH.ZAINUDDIN MS;
- 6 Menyatakan Penggugat selaku ahli waris yang sah sebagai pemilik atas sertifikat Hak milik No.00075 dari H. MUH.ZAINUDDIN sesuai dengan Salinan Penetapan Pengadilan Agama Kendari Nomor : 0019/Pdt.P/2015/ PA.Kdi, tertanggal 19 Mei 2015;
- 7 Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum atas surat keterangan waris atas diri Tergugat 1 yang dibuat dan diketahui oleh Lurah Matabubu serta dikuatkan oleh Camat Poasia pada tanggal 25 Januari 2007;
- 8 Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum atas sertifikat hak milik No.00075 atas nama RAHMAN karena bukanlah ahli waris yang sah dari H.MUH.ZAINUDDIN;



- 9 Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat Hak Milik No.00075 yang awalnya bernama Pemilik Hak HAJI MUH. ZAINUDDIN MS menjadi atas nama RAHMAN kepada Penggugat tanpa beban dalam bentuk apapun;
- 10 Menghukum kepada Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebagai ahli warisnya yang sah sebesar Rp. 59.000.000,- (Lima puluh sembilan juta rupiah).
- 11 Memerintahkan Terut Tergugat untuk mematuhi isi putusan ini;
- 12 Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari para Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- 13 Menghukum para Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

***Subsidaire ;***

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Kendari telah menjatuhkan Putusan tanggal 13 April 2015 Nomor 67/Pdt.G/2015/PN Kdi, yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat II ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT ditolak ;
- Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.311.000,-(satu juta tiga ratus sebelas ribu rupiah) ;

**Hal. 11 Dari 32 Hal. Put.No.55/PDT/2016/PT KDI**



Menimbang, bahwa selanjutnya telah membaca Akta Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 67/Pdt.G/2015/PN Kdi yang disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri tersebut kepada para Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V masing-masing tertanggal 03 Mei 2016 ;

Menimbang, bahwa telah pula membaca Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendari yang menyatakan bahwa pada tanggal 27 April 2016 Kuasa Hukum para Pembanding, semula para Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Kendari, tanggal 13 April 2016, Nomor 67/Pdt.G/2015/PN Kdi diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa membaca Akta Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Kendari yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV, Terbanding V dan Kepada turut Terbanding VI, masing-masing pada tanggal 03 Mei 2016 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tanggal 11 Mei 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 12 Mei 2016 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV, Terbanding V dan Kepada turut Terbanding VI, masing-masing pada tanggal 18 Mei 2016;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 13 April 2016 yang



diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 31 Mei 2016 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah pula membaca Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (*inzage*) yang ditujukan kepada Kuasa Hukum Pembanding, tanggal 7 Juni 2016 dan kepada Terbanding I tanggal 7 Juni 2016, Terbanding II tanggal 6 Juni 2016, Terbanding III tanggal 13 Juni 2016, Terbanding IV tanggal 13 Juni 2016, Terbanding V Tanggal 7 Juni 2016 dan Kepada turut Terbanding VI tanggal 14 Juni 2016, yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Kendari guna memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak berperkara untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah surat pemberitahuan tersebut ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa para Pembanding telah mengajukan keberatan-keberatan terhadap pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- 1 Putusan Pengadilan Negeri telah mengandung kesalahan-kesalahan dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya sehingga menimbulkan kekeliruan dalam putusan tersebut ;**

**Hal. 13 Dari 32 Hal. Put.No.55/PDT/2016/PT KDI**



Bahwa para Pembanding keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusannya halaman 33 dalam pokok Perkara paragraf ke empat, “ Menimbang bahwa setelah Majelis mempelajari gugatan penggugat tersebut maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

- Apakah benar Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat IV dan turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan telah beralihnya Tanah Hak Milik, milik para Penggugat sebagai ahli waris dari H. MUH. ZAINUDDIN yang terletak di jalan Dewi Sartika, Kelurahan Matabubu, Kec. Poasia seluas 14.605 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik No. 00075 atas nama H. MUH. ZAINUDDIN, MS tanggal 15 Nopember 2001 yang telah beralih pada RAHMAN (tergugat I) atas tindakan tergugat III dan Tergugat IV sehingga akhirnya dilelang oleh turut Tergugat atas permohonan Tergugat II ;

Bahwa sesuai dengan isi gugatan para Pembanding/Penggugat telah jelas menempatkan Badan Pertanahan Kota Kendari sebagai pihak Tergugat V namun dalam putusan tersebut sama sekali tidak menyebutkan Badan Pertanahan Kota Kendari sebagai pihak Tergugat, sehingga menimbulkan kerancuan dalam isi putusan ;

Bahwa Kepala Kelurahan Matabuha yang ditarik sebagai Tergugat III, Kepala Kecamatan Poasia yang ditarik sebagai Tergugat IV dan Badan Pertanahan Kota Kendari Sebagai pihak Tergugat V telah secara patut dilakukan pemanggilan resmi oleh Pengadilan Negeri Kendari melalui Jurusita, namun sejak dimulai perkara ini disidangkan sampai dengan putusan ini dijatuhkan para Tergugat III, IV dan V tersebut diatas tidak juga menghadirinya ;

Bahwa sesuai dengan bukti-bukti yang dihadirkan dipersidangan proses kepemilikan tanah sertifikat No.00075 atas diri Terbanding I





adalah didasari pada surat keterangan ahli waris dan pernyataan waris yang dibuat oleh Terbanding I yang dibantu oleh Terbanding III dan Terbanding IV, yang sesuai fakta Hukum dan didukung dengan salinan Penempatan Pengadilan Agama No. 0019/Pdt.P/2015/PA.Kdi tanpa dibantahkan bahwa hak H.Muh.Zainuddin, mempunyai istri sah bernama SITI JUWARIAH Binti KARO SUWARNO yang sudah terbagi secara langsung kepada setiap ahli waris sehingga sekalipun Terbanding I adalah ahli waris dari H.Muh.Zainuddin tetapi harta yang menjadi peninggalan adalah bukan milik pribadinya sendiri ;

Bahwa Majelis Hakim menunjuk dalam memeriksa perkara a quo telah mempunyai kecenderungan keberpihakan, sehingga tidak objektif dan tidak fair atau setidaknya tidaknya pemeriksaan perkara a quo dilakukan dengan cermat dan tidak secara menyeluruh, karena Cuma menilai alat bukti yang dihadirkan oleh para Pembanding yaitu penempatan Ahli waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Kendari perkara Nomor 0019/Pdt.P/2015/PA. Kdi dan menyatakan tidak berkekuatan hukum dan Majelis Hakim tidak menilai alat bukti yang dihadirkan sebagai dasar balik nama sertifikat No.00075 dari pemilik hak H.Muh.Zainuddin menjadi atas nama Rahman Terbanding I yaitu surat keterangan Ahli Waris dan Pernyataan Waris dari Terbanding I dibantu oleh Terbanding III dan Terbanding IV apakah berkekuatan hukum atau tidak ;

Bawa sesuai dengan kewenangan Peradilan Agama yang terdapat dalam pasal 49 Undang-Undang No.3 Tahun 2006 Tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1987 tentang peradilan Agama, peradilan Agama bertugas dan berwenang untuk memeriksa memutus dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-

**Hal. 15 Dari 32 Hal. Put.No.55/PDT/2016/PT KDI**



orang yang beragama Islam, dan menyangkut hal ini terdapat pada hurur (b) yaitu waris ;

Bahwa dasar waris Terbanding I adalah surat Keterangan Waris dan Pernyataan Waris yang dibuat dan ditandatangani oleh Terbanding I (RAHMAN) dibantu oleh Terbanding III (Kepala Kelurahan Matabubu) dan Terbanding IV (Kepala Kecamatan Poasia), sedangkan Surat Keterangan Waris dan Pernyataan Waris hanya dipergunakan sebagai surat pengantar saja, yang belum memiliki kekuatan Hukum dan dalam hal ini pulalah Relevansi Penarikan Tergugat III (Kepala Kelurahan Matabubu) Tergugat IV (Kepala Kecamatan Poasia) dan Tergugat V Kepala Badan Pertanahan Kota Kendari sebagai pihak dalam Perkara a quo agar dapat mempertanggung jawabkan apa yang telah terjadi pada saat itu ;

Bahwa sebagaimana azas Pembuktian pada pasal 1865 KUHPerdato jo pasal 283 Rbg baik para Pembanding/Penggugat maupun para Terbanding harus dapat membuktikan dalil-dalilnya dan telah dipanggil secara patut sesuai dengan aturan yang berlaku dan telah diberi kesempatan untuk melakukan sanggahan namun Terbanding III, Terbanding IV, dan Terbanding V tidak juga hadir untuk membuktikan tentang apa yang telah terjadi, sehingga seharusnya Majelis Hakim harus lebih Objektif untuk menilai dan Memutus perkara ini ;

**2 Putusan Pengadilan Negeri telah mencederai rasa keadilan yang dimuat dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya sehingga tidak menimbulkan rasa keadilan;**

Bahwa para Pembanding Keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim dalam putusannya Halaman 35 pada paragraf ke tiga, kalau dilihat dari bukti T.II.5 mengenai surat permohonan tanggal 23 Oktober 2012 yang diajukan oleh malikul Saleh ternyata para ahli



waris sesuai pengakuannya telah mengerti dan tunduk pada persyaratan Tergugat II, apalagi dalam permohonannya Malikul Saleh mengaku adalah Kakak Debitur (Rahman) dan para Penggugat telah tahu bahwa didalam gugatannya Sertifikat telah berganti nama sejak tahun 2012 kenapa baru dipersoalkan tahun 2015 sampai objek tersebut dilelang oleh turut Tergugat ;

Bahwa sesuai bentuk fakta-fakta hukum yang jelas dan terarah Majelis Hakim harus memperhatikan seluruh perkara a quo dari gugatan para Pembanding jawaban para Terbanding, Replik, Duplik dan juga alat-alat bukti yang dihadirkan dalam perkara ini dimana berdasarkan fakta Terbanding I telah melakukan Perjanjian Kredit pada Bulan September 2011 atas objek Jaminan Sertifikat Hak Milik No.00075 dengan hanya mendapatkan persetujuan dari Istri Terbanding I yang bernama Nina Nuraeni tanpa diketahui oleh para Pembanding termasuk Malikul Saleh ;

Bahwa berdasarkan surat peringatan pertama yang dikeluarkan oleh Terbanding II pada tanggal 19 Maret 2012, kemudian surat peringatan yang kedua pada tanggal 01 Juni 2012 yang saat itu masih diterima oleh Terbanding I kemudian Terbanding II mengeluarkan Surat peringatan ketiga pada tanggal 13 September 2012 dan barulah saat ini diketahui oleh Malikul Saleh (Pembanding) sehingga Malikul Saleh mencoba untuk bernegosiasi oleh pihak Terbanding II untuk dapat menyelamatkan harta yang menjadi peninggalan orang tua para Pembanding yang baru diketahui telah dibalik nama dan telah jaminkan Rahman (Terbanding I) kepada Terbanding II (Bank Pundi Cabang Kendari) ;

Bahwa Majelis Hakim tidak Objektif menilai permasalahan yang terjadi antara Malikul Saleh (Pembanding) dan Terbanding II (Bank Pundi Cabang Kendari) dimana proses perjanjian kredit yang

**Hal. 17 Dari 32 Hal. Put.No.55/PDT/2016/PT KDI**



dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II pada bulan September 2011 tanpa diketahui dan tanpa ada persetujuan dari para Pembanding termasuk Malikul Saleh sehingga harusnya Majelis Hakim juga proses awal perjanjian kredit itu dilakukan ;

Bahwa karena upaya negosiasi dalam bentuk pembayaran tersebut gagal dan Tergugat II akan melakukan pelelangan objek jaminan melalui turut Tergugat sehingga para Penggugat melakukan upaya Hukum pada tahun 2015 ;

**3 Putusan Pengadilan Negeri telah keliru dalam memutus perkara dan menyatakan bahwa penetapan Pengadilan Negeri Agama Kendari perkara No. 0019/Pdt.P/2015/PA Kdi terhadap diri para Penggugat/para Pembanding tidak mempunyai kekuatan hukum ;**

Bahwa Pembanding keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim dalam putusannya halamam 34-35 tersebut diatas ;

Bahwa Majelis Hakim telah keliru dalam mempertimbangkan perkara a quo dimana jelas bahwa alat bukti yang dihadirkan pada perkara ini berupa penetapan pengadilan Agama No.0019/Pdt.P/2015/PA.Kdi untuk membantahkan alat bukti yang dipergunakan oleh Terbanding I yang dibantu oleh Terbanding III dan juga Terbanding IV yang mengeluarkan surat keterangan waris dan Pernyataan Waris dari pewaris H.MUH.ZAINUDDIN atas Terbanding I dan faktanya tidak pernah terbukti dalam fakta persidangan dan didukung pula dengan keterangan saksi-saksi dan alat-alat bukti yang dihadirkan baik dari para Pembanding maupun dari para Terbanding maupun turut Terbanding bahwa para Pembanding pada saat proses balik nama atas Sertifikat No.0075 dari pemilik Hak H.MUH.ZAINUDDIN ,Ms menjadi atas nama Rahman (Terbanding I tidak dapat persetujuan para Ahli Waris karena



dilakukan sepihak oleh Terbanding I dibantu oleh Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding V tanpa diketahui dan/atau persetujuan dari para Pembanding ;

Bahwa yang dimaksud adanya sengketa sehingga harus diajukan melalui gugatan, hal ini sangatlah berbeda dalam perkara a quo dimana para Ahli Waris ada harta warisan yang dikuasai sepihak dan tidak mau membagi harta warisan tersebut sehinggaga terjadi konflik antara ahli Waris , tetapi dalam perkara ini perkara a quo adalah tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding I (Rahman) melakukan balik nama Sertifikat No.0075 atas nama pemilik Hak H.MUH.ZAINUDDIN,Ms menjadi atas nama Terbanding I yang tidak ada jaminan hukum bahwa dirinya adalah masuk sebagai ahli warism dari H.MUH.ZAINUDDIN,Ms dan Objek tanah tersebut pun tidak ada sengketa dan masih dikuasai oleh para Pembanding sejak tahun 2001 sampai saat ini dan telah terbagi secara langsung kepada setiap ahli waris para Pembanding, hanya belum pernah dilakukan pemisahan atas sertifikat induknya;

**4 Bahwa sebagai bentuk fakta-fakta hukum yang jelas dan terarah mohon kiranya Kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kendari memperhatikan dan mempertimbangkan Gugatan, Replik, alat-alat bukti yang dihadirkan sebagai satu kesatuan dengan Memori Banding karena secara nyata Amar Putusan Majelis Hakim telah sangat keliru dan merugikan para Pembanding dengan melihat Putusan Hakim Tingkat Pertama kurang cukup pertimbangan dan harus di batalkan ;**

**Hal. 19 Dari 32 Hal. Put.No.55/PDT/2016/PT KDI**



Berdasarkan seluruh uraian dalam Memori Banding ini, mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Kendari, agar berkenan memeriksa, mengadili perkara a quo dan memberi putusan sebagai berikut :

**MENGADILI :**

- Menerima permohonan Banding dari para Pembanding ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri kendari tanggal, 13 April 2016 perkara Nomor 67/Pdt.G/2015/PN.Kdi ;

**MENGADILI SENDIRI :**

- Mengabulkan gugatan para Pembanding untuk seluruhnya ;
- Menyatakan para Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding V telah melakukan perbuatan melawan hukum ‘
- Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum atas Surat Keterangan Waris atas diri Terbanding I yang dibuat dan diketahui Terbanding III dan Terbanding IV pada tanggal 25 Januari 2007;
- Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum atas sertifikat No.0075 yang telah dibalik nama oleh Terbanding I ;
- Menghukum para Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara pada Tingkat Banding atau mohon putusan seadil-adilnya sesuai kepatutan dan kepantasan (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari para Pembanding tersebut, Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :





Terhadap seluruh dalil banding Pembanding/Penggugat diatas Terbanding II/Tergugat II membantah dengan tegas dengan penjelasan sebagai berikut :

**1 Judex Factie Pengadilan Negeri Kendari telah tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan-pertimbangan Hukum dan Putusannya.**

Terhadap seluruh dalil banding Pembanding/Penggugat pada angka 1 yang menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Negeri telah mengandung kesalahan dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya sehingga menimbulkan kekeliruan dalam putusannya tersebut , Terbanding II/Tergugat II menolak dengan tegas, karena seluruh alasan banding tersebut bukan merupakan alasan yang sesuai dengan pokok perkara dalam perkara a quo, Pembanding/Penggugat sendiri telah mengakui dalam Memori bandingnya bahwa perkara a quo merupakan perkara perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat I dan bukan perkara mengenai sengketa waris, selain itu Pembanding/ Penggugat sendiri dalam Memori Bandingnya pada bagian posita terus menerus mempermasalahkan waris yang menjadi diantara ahli waris, sehingga terhadap dalil Pembanding/Penggugat tersebut Judex Factie Pengadilan Negeri Kendari telah memberikan pertimbangan hukumnya. Adapun pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara Nomor 67/Pdt.G/2015/PN.Kdi berbunyi sebagai berikut :

“ Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari gugatan Penggugat tersebut maka yang menjadi persoalan dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

- Apakah benar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV dan turut Tergugat telah melakukan perbuatan Hukum dengan telah beralihnya tanah Hak Milik, milik para Penggugat

**Hal. 21 Dari 32 Hal. Put.No.55/PDT/2016/PT KDI**



sebagai ahli waris dari H.MUH.ZAINUDDIN yang terletak di Jalan Dewi Sartika, seluas 14.605 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik No. 00075 atas nama H.MUH.ZAINUDDIN, Ms tanggal 15 Nopember 2015 yang telah beralih Kepada RAHMAN (Tergugat I) atas Tindakan Tergugat III dan Tergugat IV, sehingga akhirnya dilelang oleh turut Tergugat II ;

Faktanya telah disampaikan sebelumnya oleh Terbanding II/Tergugat II pada saat pemeriksaan Tingkat Pertama bahwa Terbanding II/Tergugat II menolak dengan tegas dalil Pembanding/Penggugat yang mengklaim sebagai para ahli waris Almarhum H.MUH.ZAINUDDIN, Ms karena dasar/landasan gugatan Pembanding/Penggugat dalam perkara a quo hanya berupa “ **permohonan voluntair** ” atau permohonan sepihak dari Pembanding/Penggugat tanpa mempedulikan kepentingan Hukum, lagi pula faktanya, permohonan penetapan Ahli Waris tersebut terjadi sesudah penandatanganan Perjanjian Kredit antara Tergugat II/Terbanding II dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 010/T/710-P9/09/11 tanggal 14 September 20145, sedangkan penetapan ahli waris para Pembanding/para Penggugat sesuai salinan Penetapan Pengadilan Agama Kendari No.0019/Pdt.P/2015/PA.Kdi. tanggal 19 Mei 2015 ;

Berdasarkan penjelasan diatas, Terbanding II/Tergugat II memohon Kepada Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara a quo untuk menolak dalil banding Pembanding/Penggugat dalam perkara a quo dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari dalam Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015/PN.Kdi tanggal 13 April 2016 ;

**2 Judex Factie telah tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan Hukum serta putusannya sehingga telah memenuhi rasa keadilan ;**



Sebagaimana telah disampaikan sebelumnya oleh Terbanding II/Tergugat II dalam pemeriksaan Tingkat Pertama bahwa Terbanding II/Tergugat II hanya memiliki hubungan Hukum dengan Terbanding I/Tergugat I dalam kedudukan masing-masing berturut-turut selaku kreditur dengan Debitur berdasarkan perjanjian Kredit Nomor 010/T/710-P9/09/11 tanggal 14 September 2014.

Demikian pula dalam proses eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan Kredit sesuai dengan peraturan perundang-undangan tidak ada kewajiban bagi Terbanding II/Tergugat II untuk memberitahukan atau mendapat persetujuan oleh para Pembanding/para Penggugat guna melaksanakan proses eksekusi terhadap objek jaminan Kredit Hak Tanggungan ;

**3 Judex Factie telah tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan hukum dan putusannya yang menyatakan bahwa penetapan Pengadilan Agama Kendari perkara Nomor 0019/Pdt.P/2015/PA. Kdi terhadap diri Penggugat/ Pembanding tidak mempunyai kekuatan Hukum ;**

Judex pactie Pengadilan Negeri kendari telah tepat dan dalam memeriksa perkara a quo karena faktanya para Pembanding/para Penggugat menjadikan penetapan Pengadilan Agama Kendari perkara No.0019/Pdt.P /2015/PA.Kdi sebagai dasar gugatan untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri kendari ;

Penetapan untuk dapat dinyatakan sebagai ahli waris (incasu Penetapan Pengadilan Agama Kendari perkara No.0019/Pdt.P/2015/PA.Kdi tanggal 19 Mei 2015 adalah penetapan yang bersifat Volenteer artinya gugatan permohonan secara sepihak tanpa ada pihak lain yang ditarik sebagai Tergugat, padahal nyata-nyata dalam perkara a quo bersentuhan dengan hak dan kepentingan pihak lain

**Hal. 23 Dari 32 Hal. Put.No.55/PDT/2016/PT KDI**



(vide Bab. II, halaman 28-29, M Yahya Harahap, S.H Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, sinar grafika cetakan kesembilan November 2009) sehingga dasar hukum/landasan hukum gugatan para Pembanding/para Penggugat dalam perkara a quo sangatlah tidak tepat dan tidak benar, sebaliknya terbukti bahwa pertimbangan hukum judex factie pada halaman 35 putusan telah tepat dan benar sebagai berikut :

***“ Menimbang Bahwa karena ternyata Penetapan ahli waris tersebut tidak mempunyai dasar hukum untuk diajukan sebagai bukti, sebagai alasan yang benar untuk menggugat para Tergugat terutama Tergugat II maka gugatan para Penggugat harus ditolak, mengingat dasar dari gugatan tersebut adalah penetapan ahli waris”***

Oleh karena itu Terbanding II/Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara a quo untuk menolak dalil banding Pembanding/Penggugat dalam perkara a quo dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara Nomor 67/Pdt.G/2015/PN.Kdi tanggal 13 April 2016 , Terbanding II/Tergugat II mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kendari untuk berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutuskan :

- Menolak permohonan banding Pembanding/Penggugat tersebut diatas ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 67/Pdt.G/2015 / PN.Kdi tanggal 13 April 2016 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya pada kedua tingkat peradilan ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara serta turunan



resmi putusan Pengadilan Negeri Kendari tanggal, 13 April 2016 Nomor 67/Pdt.G/2015/PN Kdi, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat Memori Banding yang diajukan oleh para Pembanding semula para Penggugat tanggal 12 Mei 2016, dan surat Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya dan berkesimpulan dalam amar pokoknya menyatakan gugatan para Penggugat ditolak ;

Bahwa adapun alasan hukum dari Pengadilan Tinggi dalam perkara a quo adalah sebagai berikut :

Bahwa jika dilihat dan dicermati dengan teliti bahwa upaya hukum yang digunakan atau dilakukan oleh para Pembanding semula para Penggugat dalam perkara ini adalah bentuk gugatan biasa yang ditujukan kepada Terbanding I sampai Terbanding IV semula Tergugat I sampai Tergugat V beserta turut Terbanding, terhadap sebidang tanah seluas 14.605 m<sup>2</sup> sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00075 atas Nama H.MUH. ZAINUDDIN, Ms tanggal 15 Nopember 2001 yang terletak di jalan Sartika, Kelurahan Matabubu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari ;

Bahwa para Pembanding mendalilkan dalam surat gugatannya, bahwa para Pembanding adalah sebagai ahli waris dari Almarhum H.MUH. ZAINUDDIN sesuai dengan salinan penetapan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 0019/Pdt.P/2015/PA. Kdi tertanggal 19 Mei 2015, sehingga para Pembanding adalah orang yang berhak sebagai pemilik terhadap objek perkara sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 00075 tersebut ;

**Hal. 25 Dari 32 Hal. Put.No.55/PDT/2016/PT KDI**



Bahwa Tergugat I bernama RAHMAN secara melawan hukum telah membalik namakan Sertifikat Hak Milik No. 00075 atas nama H.MUH.ZAINUDDIN tersebut, menjadi atas namanya sendiri yang dikeluarkan oleh Terbanding V semula Tergugat V (BPN) Kendari berdasarkan pernyataan waris yang dibuat oleh Terbanding III dan dikuatkan oleh Terbanding IV ;

Bahwa Terbanding I RAHMAN telah meminjam uang dari Terbanding II semula Tergugat II sebesar Rp 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) dengan perjanjian kredit Nomor 010/T/710-P9/09/11 (bukti T.2.2) dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan dimulai pada tanggal 14 September 2011 sampai dengan 14 September 2016 dan Terbanding I RAHMAN sebagai Debitur telah menyerahkan pada Bank ( Terbanding II semula Tergugat II ) Jaminan berupa :

“ Tanah dan Bangunan yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik No. 00075 / Matabubu yang terletak di Kecamatan Poasia Kota Kendari Sulawesi Tenggara dengan luas 14.605 m<sup>2</sup> terdaftar Atas Nama RAHMAN (bukti T.II.7) dengan Akta pemberian Hak Tanggungan Nomor 1550/2010 tanggal 14 September 2011 (bukti T.II.8) dan telah ditindak lanjuti dengan bukti serah terima Agunan luas Tanah dan Bangunan No. 010/T/710.P9/09/11 tertanggal 14 September 2011 (bukti T.II.9) ;

Menimbang, bahwa perbuatan / pemberian hak tanggungan No. 1550/2011 tanggal 14 September 2011 tersebut telah dikuatkan berdasarkan pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, dengan Rahmat Tuhan yang Maha Esa menyatakan :





Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, Ayat (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai Hak atas Tanah ( bukti T.T ) ;

Menimbang, bahwa Irah-irah yang di cantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dari ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan Eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji siap untuk di eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga prate Eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan peraturan-peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal 14 berdasarkan pasal 26 adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal 224 Het Herzeine Indonesisch dan pasal 258 Reglement tot Regeling Van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura (RBG) ;

Menimbang, bahwa perjanjian Kredit Nomor 010/T/710-P9/11 antara PT Baul Pundi Tbk. Cabang Kendari ( Tergugat II dengan RAHMAN (Tergugat I ) ternyata sudah dinyatakan macet karena RAHMAN tidak mampu membayarnya sebagaimana yang diperjanjikan, oleh karena itulah telah dibuat surat teguran (bukti T.II-10) yang ditindak lanjuti dengan surat pernyataan I, II dan III ( bukti T.II-11), T.II-12 dan T.II-13, namun RAHMAN (Tergugat I) tetap tidak mau melunasi hutangnya ;

**Hal. 27 Dari 32 Hal. Put.No.55/PDT/2016/PT KDI**



Menimbang, bahwa oleh karena itulah Tergugat II menyerahkan Penyelesaian hutang Tergugat I tersebut kepada turut Tergugat selaku Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Kendari dengan mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 22 April 2015 Nomor 002/BPI/SAM/IV/2015 dengan melampirkan daftar barang yang akan dilelang PT. Bank Pundi, Tbk, yang sudah tentunya adalah Tanah dan Bangunan yang menjadi Jaminan hutang dari RAHMAN selaku Tergugat I ;

Menimbang, bahwa selanjutnya turut Tergugat telah melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen yang akan dilelang sehingga keluarlah hasil penelitian kelengkapan berkas Nomor 300/WKN-15/2015 tanggal 27 April 2015 dan selanjutnya turut Tergugat membuat penetapan jadwal lelang tanggal 06 Mei 2015 Nomor S-507/WKN.15 /KNL.05/2015 dan selanjutnya membuat pengumuman lelang pertama Nomor 007/BPI-710/SAM/V/2015, sehingga dibuatkan penetapan jadwal lelang yang akan dilaksanakan pada hari Rabu 10 Juni 2015 pukul 10.00 wita sampai dengan selesai ;

Menimbang, bahwa sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan lelang tersebut, pejabat lelang membuat “ Risalah lelang Nomor 301/2015 tanggal 10 Juni 2015 ;

Menimbang, bahwa jika dilihat dari konstruksi dari dalil-dalil para Pembanding semula para Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa objek sengketa adalah miliknya sebagai warisan dari orang tuanya bernama MUH.ZAINUDDIN, Ms yang oleh RAHMAN selaku Tergugat I dibalik nama menjadi atas namanya sendiri dan dijadikan sebagai Jaminan hutang berupa Hak Tanggungan terhadap perjanjian kredit Nomor 010/T/710-P9/09/11 antara RAHMAN sebagai debitur ( Tergugat I) dengan Bank Pundi Indonesia,Tbk (Tergugat II) yang



oleh turut Tergugat sudah dibuat Penetapan lelang dan Risalah Lelang yang walaupun pelaksanaan lelang belum selesai ;

Menimbang, bahwa dengan disetarakannya Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat Irah-irah dengan kata-kata “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “ kedudukan hukumnya sama dengan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang oleh si pemohon telah diajukan untuk pelaksanaan lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan tersebut sehingga apa bila ada orang atau badan hukum yang merasa dirugikan akibat adanya pelaksanaan lelang terhadap obyek atas tanah tersebut, maka menurut hukum Acara Perdata bahwa upaya hukum yang di pergunakan oleh pihak-pihak tersebut bukanlah mengajukan gugatan biasa tetapi mengajukan perlawanan pihak ketiga (Derden Verzeet) dengan memohon bahwa pelawan adalah pelawan yang beritikad baik dan menyatakan agar obyek sengketa adalah miliknya, serta supaya penetapan lelang yang dilakukan oleh turut Tergugat adalah diangkat ;

Menimbang, bahwa karena para Pembanding semula para Penggugat tidak mengajukan perlawanan pihak ketiga (Derden Verzeet) terhadap objek sengketa yang sudah dibuatkan penetapan dan Risalah Lelang oleh turut Tergugat, maka gugatan yang diajukan oleh para Pembanding semula para Penggugat “ haruslah dinyatakan tidak dapat diterima” karena pelaksanaan lelang belum selesai ( lihat pasal 195 ayat (6) HIR/pasal 206 ayat (6) RBG ) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat dan berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 13 April 2016 Nomor 67/Pdt.G/2015/PN Kdi, tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini ;

**Hal. 29 Dari 32 Hal. Put.No.55/PDT/2016/PT KDI**



Menimbang, bahwa karena para Pembanding semula para Penggugat berada dipihak yang kalah, maka para Pembanding semula para Penggugat harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara kepada kedua Tingkat Peradilan, yang untuk Tingkat Banding akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

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

**M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding, semula para Penggugat ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 13 April 2016, Nomor 67 / Pdt.G/2015/PN.Kdi yang dimohonkan banding tersebut ;

**MENGADILI SENDIRI :**

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum para Pembanding semula para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding telah ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kendari, pada hari **Kamis, tanggal 29 September 2016** oleh kami **H.SUNARYO WIRYO, S.H.** selaku Ketua Majelis dengan **TAHAN SIMAMORA, S.H., dan JAMUKA SITORUS, S.H.,M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota



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

berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kendari, tanggal 15 Juli 2016, Nomor 55 / PEN.PDT/2016/PT.KDI untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **Selasa, tanggal 4 Oktober 2016** telah diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dihadiri oleh MUHAMMAD IQBAL, S.H. selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara ;

**Hakim Anggota, Hakim Ketua**  
**Majelis,**

**Ttd.**

**Ttd**

**1 TAHAN SIMAMORA, S.H.**

**H.SUNARYO**

**WIRYO, S.H.**

**Ttd.**

**2 JAMUKA SITORUS,**

**S.H.,M.Hum.**

**Panitera Pengganti,**

**Ttd.**

**MUHAMMAD IQBAL, S.H.**

**Perincian biaya perkara :**

Meterai Putusan Rp 6.000,00

Redaksi Putusan Rp 5.000,00

Administrasi/Pemberkasan Rp139.000,00

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

**Hal. 31 Dari 32 Hal. Put.No.55/PDT/2016/PT KDI**



Turunan sesuai dengan aslinya

Pengadilan Tinggi Kendari

PANITERA,

ADE AAN, S.H., M.H.

NIP.19550505 197903 1 016