



PUTUSAN

Nomor : 23/Pdt.PLWN/2013/PNBtg.-

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bitung yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- **RUSTAM DUBAI**, Lahir di Gorontalo tanggal 27 September 1963, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, Warga Negara Indonesia, Alamat Kelurahan Pateten I Lingkungan IV Kecamatan Aertembaga Kota Bitung;-----

(diwakili oleh REFLY PANTOW, S.H., dan FAHRY LAMATO, S.H., Advokat/Konsultan Hukum pada Refly Pantow & Rekan beralamat di Kelurahan Bitung Timur Lingkungan IV Kecamatan Maesa Kota Bitung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Juni 2014 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung No. 134/SK/2014/PNBtg tanggal 8 Juli 2014);

Selanjutnya disebut sebagai : **PELAWAN dahulu TERGUGAT I**;-----

MELAWAN

1. **MAHMUD STANDU**, Umur 50 Tahun, Pekerjaan Swasta, Alamat Kelurahan Pateten I Kecamatan Aertembaga Kota Bitung;-----

(diwakili oleh ALFRED A. PANGANDAHENG, S.H., dan MICHAEL SASAMBI, S.H., Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Nathanel A. Pangandaheng, S.H., dan Rekan beralamat di Jalan 46 Lembe Permai Blok A No. 01 Wangurer Utara Kota Bitung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Mei 2014 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung No. 98/SK/2014/PNBtg tanggal 12 Mei 2014);

Selanjutnya disebut sebagai : **TERLAWAN dahulu PENGGUGAT**;-----

2. **CAMAT/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)** Kecamatan Aertembaga (dahulu Kecamatan Bitung Timur), Alamat di Kelurahan Winenet II Kecamatan Aertembaga Kota Bitung;-----

Selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERLAWAN dahulu TERGUGAT II** ;-

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Telah membaca :

Putusan No. 23/Pdt.PLWN/2013/PNBtg.-

Hal. 1 dari hal. 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Putusan *Verstek* No. 23/Pdt.G/2013/PNBtg tanggal 28 Januari 2014;
2. *Relaas* Pemberitahuan Putusan No. 23/Pdt.G/2013/PNBtg kepada Tergugat I tertanggal 10 April 2014;
3. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung No. 23/Pdt.PLWN/2013/PNBtg tanggal 25 April 2014 Tentang Penunjukkan Majelis Hakim;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis No. 23/Pdt.PLWN/2013/PNBtg tanggal 29 April 2014 Tentang Penentuan Hari Sidang;
5. Berkas perkara beserta surat-surat lain (dokumen) yang berkaitan maupun surat-surat bukti;

Telah mendengar :

1. Jawab-menjawab antara Terlawan dahulu Penggugat dan Pelawan dahulu Tergugat I;
2. Keterangan saksi-saksi;

Telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa;

D U D U K P E R K A R A

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Perlawanan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung No. 23/Pdt.PLWN/2013/PNBtg tanggal 24 April 2014, Pelawan/Tergugat I mengajukan perlawanan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. bahwa dalil terlawan poin 5, yang mengatakan jual beli antara pelawan dengan orang tua terlawan yang menurut terlawan tidak sah adalah tidak benar dan dibantah oleh pelawan, sebab proses penjualan dan negosiasi antara pelawan dengan orang tua terlawan sudah sesuai norma hukum perdata mengenai kesepakatan, apalagi semua proses transaksi dilakukan bersama dihadapan Sitti Kombang yakni ibu terlawan bersama pemerintah kelurahan dan Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah sesuai hukum dan perundang-undangan;
2. bahwa semua transaksi jual beli antara pelawan dengan orang tua terlawan yakni Almarhum STANDU dan Almarhum SITTI KOMBANG sudah sesuai dengan bukti otentik dan saksi-saksi yang ada ketika proses pembelian dan negosiasi dilakukan.

Bahwa berdasarkan segala apa yang tersebut di atas, pelawan semula Tergugat I mohon dengan hormat sudilah kiranya pengadilan Negeri Bitung berkenan memutuskan :



1. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang benar.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bitung tanggal 28 Januari 2014 diterima gugatan terlawan, semula penggugat.
3. Mengadili kembali dengan menolak atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugatan terlawan, semula penggugat.
4. Menghukum terlawan, semula penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Pengadilan Negeri Bitung berpendapat lain, maka :

SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa para pihak (Penggugat/Terlawan dan Tergugat I/ Pelawan) telah hadir pada hari sidang yang telah ditetapkan, sedangkan Tergugat II/ Turut Terlawan tidak pernah hadir menghadap persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut. Selanjutnya acara persidangan diawali dengan Hakim Ketua membacakan :

- a. Putusan *Verstek* No. 23/Pdt.G/2013/PNBtg tanggal 28 Januari 2014 yang amarnya sebagai berikut :
 1. Menyatakan para tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
 2. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dengan *verstek*;
 3. Menyatakan menurut hukum bahwa penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Standu dalam perkawinannya dengan Almarhum Sitti Kombang;
 4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah warisan seluas 448 M2 yang terletak di Kelurahan Pateten I Kecamatan Aertembaga Kota Bitung dengan sertifikat hak milik Nomor : 114/Kelurahan Pateten yang sebagiannya seluas 207 M2 adalah harta bersama (gono-gini) orang tua penggugat yaitu Almarhum Standu dan Almarhum Sitti Kombang;
 5. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Almarhum Standu atas tanah sengketa seluas 207 m2 yang terletak di Kelurahan Pateten I Kecamatan Aertembaga Kota Bitung, dengan batas-batas:
 - Utara : dengan tanah Hi. Abdulah;
 - Timur : dengan tanah warisan Alm. Standu;
 - Selatan : dengan jalan/lorong;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : dengan tanah milik Iwan Jalil;

Sesuai dengan akta jual beli Nomor : 55/JB/BTGR/XII/1997 tanggal 22 Desember 1997 dan kwitansi tanggal 21 Juni 1999 adalah tidak sah dan melawan hukum;

6. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 923.500,- (sembilan ratus dua puluh lima ratus);
7. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;
- b. *Relaas* Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri No. 23/Pdt.G/2013/PNBtg kepada Tergugat I tertanggal 10 April 2014;

Menimbang, bahwa selanjutnya acara persidangan dilanjutkan dengan menunjuk **PAUL BELMANDO PANE, S.H.**, Hakim Pengadilan Negeri Bitung untuk menjadi mediator perkara ini. Akan tetapi mediasi yang dilakukan ternyata gagal mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa dengan gagalnya mediasi, maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan Penggugat/Terlawan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung No. 23/Pdt.G/2013 tanggal 18 Februari 2013 yang isinya dipertahankan (tanpa perubahan) sebagai berikut :

1. Bahwa orang tua Penggugat Almarhum Standu dan Almarhumah Sitti Kombong dalam perkawinan mereka memperoleh 3 (tiga) orang anak selaku ahli waris mereka masing-masing bernama :
 - 1). MAHMUD STANDU (Penggugat) ;
 - 2). AEFA (almarhum) ;
 - 3). JASMANI (almarhumah) ;
2. Bahwa kedua orang tua Penggugat selain meninggalkan para ahli waris diatas, juga ada meninggalkan sebidang tanah warisan yang diperoleh dalam perkawinan mereka yakni tanah seluas 448 M2 terletak di Kelurahan Pateten I kecamatan Aertembaga Kota Bitung sesuai Sertifikat hak milik Nomor : 114/Kelurahan Pateten ;
3. Bahwa pada saat orang tua Penggugat masih hidup, Tergugat I ada meminjam pakai atas sebagian dari tanah tersebut untuk membangun rumah sementara namun setelah orang tua Penggugat keduanya meninggal dunia, pada sekitar bulan November 2012 Tergugat I menguasai dan membangun rumah permanen



diatas sebagian tanah tersebut yakni seluas 207 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan tanah Hi. Abdulah ;
- Timur : dengan tanah warisan Almarhum Standu ;
- Selatan : dengan jalan/lorong ;
- Barat : dengan tanah milik Iwan Jalil ;

Selanjutnya disebut tanah sengketa ;

4. Bahwa adapun yang menjadi alasan Tergugat I menguasai sebagian tanah warisan tersebut karena membeli kepada ayah kandung Penggugat. Olehnya dengan adanya penguasaan tersebut Penggugat berhubungan dengan pihak Kelurahan Pateten I dan beberapa hari kemudian Tergugat I menyerahkan kepada pihak Kelurahan yang selanjutnya diteruskan kepada Penggugat berupa Akta jual beli Nomor : 55/JB/BTGR/XII/1997 tanggal 22 Desember 1997 dan kwitansi tanggal 21 Juni 1999 ;

5. Bahwa jual beli antara Tergugat I dengan ayah kandung Penggugat Almarhum Standu yang dibuat dihadapan Tergugat II atas sebagian tanah sertifikat hak milik Nomor: 114/Kelurahan Pateten seluas 207 M2 adalah tidak benar karena sertifikat atas tanah warisan tersebut ada dipinjam orang dan hingga saat ini masih berstatus jaminan Bank dan lagi pula jual beli tersebut tidak melibatkan/ disetujui oleh Sitti Kombong/Ibu kandung Penggugat sebagai isteri ;

Olehnya karena jual beli tersebut bertentangan dengan sifat hak yang melekat atas tanah sengketa sebab walaupun sertifikat atas tanah dimaksud memakai nama Almarhum Standu tetapi tanah tersebut merupakan harta bersama (gono gini) yang diperoleh dalam perkawinan antara alm. Standu dan Sitti Kombong (ayah/ibu kandung Penggugat), sehingga untuk sahnya segala tindakan atas tanah sengketa haruslah disetujui dan atau melibatkan Sitti Kombong/ibu kandung Penggugat sebagai isteri ;

6. Bahwa karena jual beli tersebut tidak sah dan melawan hukum maka sangat beralasan apabila penggugat mohon kepada pengadilan kiranya menyatakan jual beli antara Tergugat I dan alm. Standu/ayah Penggugat dinyatakan tidak sah dan batal menurut hukum ;

7. Bahwa karena jual beli tersebut tidak sah maka sangat beralasan pula apabila Penggugat mohon kepada Pengadilan untuk menghukum Tergugat I serta siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera keluar dan mengosongkan tanah sengketa agar supaya dapat dipakai kembali sebagai warisan yang belum



dibagi waris diantara para ahli waris alm. Standu dan Sitti Kombong (ayah/ibu kandung Penggugat) ;

8. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) mohon kiranya Pengadilan Negeri Bitung dapat meletakkan sita atas tanah sengketa ;
9. Bahwa gugatan penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang sah menurut hukum olehnya sangat beralasan apabila Penggugat mohon putusan perkara ini dapat dijalankan secara serta merta walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi ;

Berdasarkan pada hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas, kiranya Pengadilan Negeri Bitung sependapat dengan Penggugat dan berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum STANDU dalam perkawinannya dengan almarhumah SITTI KOMBANG ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah warisan seluas 448 M2 yang terletak di Kelurahan Pateten I Kecamatan Aertembaga Kota Bitung dengan sertifikat hak milik Nomor : 114/Kelurahan Pateten yang sebagiannya seluas 207 M2 adalah tanah sengketa adalah merupakan harta bersama (gono-gini) orang tua Penggugat) ;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Almarhum Standu atas tanah sengketa seluas 207 M2 yang terletak di Kelurahan Pateten I Kecamatan Aertembaga Kota Bitung, dengan batas-batas :
 - Utara : dengan tanah Hi. Abdulah ;
 - Timur : dengan tanah warisan Alm. Standu ;
 - Selatan : dengan jalan/lorong ;
 - Barat : dengan tanah milik Iwan Jalil ;

Sesuai dengan akta jual beli Nomor : 55/JB/BTGR/XII/1997 tanggal 22 Desember 1997 dan Kwitansi tanggal 21 Juni 1999 adalah tidak sah dan melawan hukum ;

5. Menghukum Tergugat I serta siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk keluar dan mengosongkan tanah sengketa supaya dapat dipakai kembali secara bebas dan aman oleh para ahli waris alm. SATNDU dan SITTI KOMBANG (ayah/ibu kandung Penggugat) ;



6. Menyatakan sita jaminan yang dimohonkan para Penggugat adalah sah dan berharga ;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan secara serta-merta walaupun pihak Tergugat menempuh upaya hukum Verset atau Banding dan Kasasi ;

Selebihnya *ex aequo et bono* ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I/Pelawan telah membacakan Surat Perlawanannya. Tergugat I/Pelawan menyatakan mempertahankan perlawanannya yang pada pokoknya isinya sebagaimana di awal duduk perkara ini;

Menimbang, bahwa atas perlawanan Tergugat I/Pelawan, maka Penggugat/ Terlawan telah menyampaikan tanggapan (replik) tertanggal tertanggal 30 Mei 2014 sedangkan Tergugat I/Pelawan menyatakan tidak menyampaikan duplik. Tergugat I/ Pelawan hanya menyatakan tetap pada perlawanannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, maka Penggugat/ Terlawan telah mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

- a. 8 (delapan) buah bukti surat bermaterai cukup (P – 1 s/d P – 7b) sebagai berikut :
 1. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Keterangan Kematian No. 03/Ms.AI-Ikhlas/ P/AT/2012 tanggal 17 Desember 2012 yang dikeluarkan oleh Imam Masjid Al Ikhlas Kelurahan Pateten Satu Kecamatan Aertembaga, diberi tanda P – 1;
 2. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Keterangan Kematian No. 03/Ms.AI-Ikhlas/ P/AT/2012 tanggal 17 Desember 2012 yang dikeluarkan oleh Imam Masjid Al Ikhlas Kelurahan Pateten Satu Kecamatan Aertembaga, diberi tanda P – 2;
 3. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Keterangan/Pernyataan Ahli Waris Almarhum Standu dan Siti Kombang tertanggal 18 Desember 2012 diketahui oleh Lurah Pateten Satu register No. 427/KTR/P.Satu/XII/2012, diberi tanda P - 3;
 4. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Keterangan dari Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Bitung Unit Bitung Timur, diberi tanda P - 4 ;
 5. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 NOP 71.73.040.011.002-0210.0 tanggal 16 Januari 2012, diberi tanda P - 5;
 6. Fotokopi tidak ditunjukkan aslinya berupa Sertifikat Hak Milik No. 114/Desa Pateten a/n Pa Standu Surat Ukur No. 4157/1981 tanggal 2 Desember 1981 luas 448 M2, diberi tanda P – 6;



7. Asli Surat Keterangan Nikah No. Kk.23.5.4/PW.01/48/2014 tanggal 21 Agustus 2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Aertembaga, diberi tanda P – 7a;

8. Asli Surat Keterangan Keluarga No. 30/SK/P.Satu/VIII/2014 tanggal 20 Agustus 2014 yang dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Pateten Satu, diberi tanda P – 7b;

b. 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. USMAN SUWELE

- bahwa obyek sengketa adalah sebidang tanah terletak di Pateten Lingkungan IV Kecamatan Pateten Kota Bitung;
- bahwa pada tahun 1988, orang tua saksi pernah meminjam sertifikat tanah obyek sengketa dari Standu untuk kemudian digadaikan ke Bank Dagang;
- bahwa pada saat itulah saksi melihat pada obyek sengketa terdapat rumah semi permanen tempat tinggal Standu;
- bahwa pada tahun 1999 hutang orang tua saksi lunas, sehingga sertifikat tersebut telah diambil dari Bank Dagang;
- bahwa Mahmud Standu adalah anak dari Standu;

2. MAGDALENA SIBY

- bahwa pada tahun 1999, Standu (ayah dari Mahmud Standu) telah datang kerumah saksi untuk meminta tolong kepada saksi untuk menggadaikan sertifikat tanah ke bank sehubungan Standu sedang butuh uang untuk keperluan cucunya;
- bahwa setelah itu sertifikat digadaikan ke Bank BRI dan mendapatkan pinjaman sebesar Rp. 15.000.000,-. Sebagian besar dari uang itu digunakan oleh Standu sedangkan sisanya dinikmati oleh saksi dan suami;
- bahwa pada saat pembukaan kredit, saksi dan suami bertandatangan selaku peminjam sedangkan Standu bertanda tangan selaku penjamin;
- bahwa jangka waktu kredit adalah 2 (dua) tahun, namun hingga kini (2014) pinjaman itu belum lunas dan selama tahun 1999 s/d 2014, sertifikat tidak pernah diambil dari bank;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil perlawanan/bantahannya, maka Tergugat I/Pelawan telah mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

- a. 1 (satu) buah fotokopi surat bermaterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya berupa : Akta Jual Beli No. 55/JB/BTGR/XII/1997 tanggal 22 Desember 1997 dibuat dan dihadapan Drs. A. J. KARAMOY Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Bitung Timur yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), di beri tanda T – 1;
- b. 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. ABDUL MUTHOLIB DEFRETES

- bahwa pada tahun 1997, saksi dan Rustam Dubai bersama-sama bekerja mengerjakan proyek borongan dari perusahaan Jepang;
- bahwa pihak yang memberikan pekerjaan itu adalah Abdul Haris Yohanes;
- bahwa pada saat saksi, Rustam Dubai dan kawan-kawan lainnya bekerja mengerjakan proyek itu, Ayahnya Penggugat datang dan menawarkan tanahnya untuk dibeli;
- bahwa pada saat itulah Abdul Haris Yohanes mengatakan kepada Rustam Dubai agar tanah yang ditawarkan oleh Ayah Penggugat untuk dibeli. Kemudian Abdul Haris Yohanes memberikan uang sebesar Rp. 7.500.000,- kepada Rustam Dubai;
- bahwa uang itu adalah uang panjar pekerjaan atas pekerjaan proyek borongan yang dilakukan tergugat, saksi dan kawan-kawan;

2. ABDUL HARIS YOHANES

- bahwa tanah sengketa adalah tanah yang telah dibeli oleh tergugat dari orang tua penggugat pada tahun 1997;
- bahwa awal mula jual beli adalah ayah penggugat datang ketempat saksi untuk menawarkan tanahnya yang mau dijual. Pada saat itu tergugat sedang bekerja kepada saksi yang sedang menerima tender jaring dan pancing dari orang jepang;
- bahwa setelah itu tergugat dan Standu dipersilahkan masuk ruang tamu rumah saksi. Pada saat itulah terjadi kesepakatan jual beli tanah milik Standu;



- bahwa saksi tidak mengetahui tentang harga tanah, tetapi saksi memberikan uang sebesar Rp. 7.500.000,- kepada tergugat sebagai panjar atas pekerjaannya kepada saksi;
- bahwa dengan uang tersebut, harapan saksi adalah tergugat membayar tanah milik Standu;
- bahwa kemudian tergugat pernah menunjukkan akta jual beli antara tergugat dengan Standu berikut sertifikat tanahnya. Namun kemudian katanya Standu meminjam sertifikat itu dan menjaminkannya kebank;
- bahwa pada saat Standu datang kerumah saksi untuk menawarkan tanah, ia tidak datang bersama istrinya;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan gambaran tentang obyek sengketa, maka majelis hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa. Hasil-hasil pemeriksaan setempat selengkapnya tertuang dalam berita acara persidangan tanggal 16 September 2014;

Menimbang, bahwa setelah para pihak tidak mengajukan bukti-bukti lain, Penggugat/Terlawan telah menyampaikan kesimpulan pada persidangan tanggal 30 September 2014. Sedangkan Tergugat I/Pelawan, walaupun telah diberikan kesempatan ternyata tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa dengan selesainya pembuktian dan jawab-menjawab, maka selanjutnya majelis hakim perlu menjatuhkan putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Persidangan dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan;

P E R T I M B A N G A N H U K U M

Menimbang, bahwa perkara *aquo* adalah perlawanan terhadap *verstek* (*verzet tegen verstek*). Legalitas upaya hukum tersebut diatur dalam Pasal 129 ayat (1) HIR/Pasal 153 ayat (1) RBg. Apabila pemberitahuan putusan *verstek* diterima langsung oleh tergugat (*in person*), maka tenggang waktu untuk mengajukan *verzet* adalah 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan itu (Pasal 129 ayat (2) HIR/Pasal 153 ayat (2) RBg);

Menimbang, bahwa membandingkan waktu pendaftaran perlawanan (*verzet*) dengan pemberitahuan putusan *verstek*, maka dapat dikonstantir fakta yaitu :

- perlawanan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 24 April 2014,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pemberitahuan Putusan *Verstek* No. 23/Pdt.G/2013/PNBtg kepada tergugat I dilakukan dan diterima secara *in person* pada tanggal 10 April 2014.

Berdasarkan fakta di atas, maka perlawanan pelawan/tergugat I dilakukan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan putusan *verstek*. Oleh karena itu perlawanan pelawan dilakukan dalam tenggang waktu dan menurut cara yang diatur dalam Pasal 129 ayat (2) HIR/153 ayat (2) RBG sehingga secara formil perlawanan pelawan dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pasal 129 ayat (3) HIR/153 ayat (4) RBG menggariskan bahwa perlawanan diperiksa secara biasa, yang diatur untuk perkara perdata. Oleh karena itu walaupun labelnya perlawanan (*verzet*), posisi para pihak menjadi tidak berubah dari status semula. Pelawan tetap sebagai tergugat dan terlawan sebagai penggugat. Surat perlawanan dianggap sebagai jawaban tergugat terhadap gugatan dan beban pembuktian tetap berpedoman kepada Pasal 163 HIR/ Pasal 283 RBG/Pasal 1865 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa pelawan/tergugat I dan terlawan/penggugat telah hadir menghadap persidangan sedangkan turut terlawan/tergugat II tidak pernah hadir. Oleh karena itu pemeriksaan terhadap pelawan dan terlawan dilakukan secara *contradictoir* sedangkan terhadap turut terlawan/tergugat II dilakukan secara tanpa bantahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan, perlawanan/jawaban, replik dan kesimpulan, maka pada pokoknya para pihak mendalilkan sebagai berikut :

Dalil Gugatan :

- bahwa penggugat adalah anak (ahli waris) dari almarhum orang tuanya yang bernama Standu dan Sitti Kombang;
- bahwa orang tua penggugat memiliki sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 114/Desa Pateten a/n Pa Standu Surat Ukur No. 4157/1981 tanggal 2 Desember 1981 luas 448 M2;
- bahwa Almarhum Standu (penjual) dan tergugat I (pembeli) telah melakukan jual beli terhadap sebagian dari tanah orang tua di atas, yaitu tanah obyek sengketa seluas 207 M2 terletak di Kelurahan Pateten I Kecamatan Aertembaga Kota Bitung dengan batas-batas yaitu :
 - Utara : dengan tanah Hi. Abdulah ;

Putusan No. 23/Pdt.PLWN/2013/PNBtir.-

Hal. 11 dari hal. 16

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Timur : dengan tanah warisan Almarhum Standu ;
- Selatan : dengan jalan/lorong ;
- Barat : dengan tanah milik Iwan Jalil ;
- bahwa Jual beli dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 55/JB/BTGR/XII/1997 tanggal 22 Desember 1997 yang di buat dan dihadapan Drs. A. J. KARAMOY Camat Kecamatan Aertembaga selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- bahwa jual beli tidak sah dengan alasan :
 1. Pada saat dilakukannya jual beli, sertifikat tanah milik Standu (almarhum) seluas 448 M2 sedang dipinjam orang dan diagunkan sebagai jaminan hutang di Bank BRI;
 2. Jual beli dilakukan tanpa persetujuan ibu penggugat (istri dari Standu) yang bernama Sitti Kombang (almarhum);

Dalil Perlawanan/Jawaban :

- bahwa jual beli adalah sah karena telah sesuai dengan norma hukum mengenai kesepakatan dan telah dilakukan sesuai prosedur hukum dan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-menjawab tersebut, maka penggugat/terlawan dan tergugat I/pelawan tidak membantah keberadaan Akta Jual Beli No. 55/JB/BTGR/XII/1997 tanggal 22 Desember 1997. Namun menjadi pokok sengketa *aquo* adalah mengenai keabsyahan akta jual beli tersebut, yaitu penggugat/terlawan telah mendalilkan sebagai tidak sah atas dasar 2 (dua) alasan sebagaimana dalam dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa penggugat telah mengajukan bukti berupa 8 (delapan) buah bukti surat (P – 1 s/d P – 7b) dan 2 (dua) orang saksi. Sebaliknya tergugat telah mengajukan 1 (satu) buah bukti surat (T – 1) dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-menjawab, persesuaian bukti-bukti maupun pemeriksaan setempat, maka dapat dikonstantir fakta sebagai berikut :

1. Bahwa Standu dan Sitti Kombang melangsungkan perkawinan pada tahun 1950. Dalam perkawinan itu telah dikaruniai 3 (tiga) orang anak, yaitu (P - 7a, P - 7b, dan P - 3) :
 - a. Arfa Standu (Almarhum)
 - b. Mahmud Standu
 - c. Jasmani Standu (Almarhum)



2. bahwa pada tanggal 16 Mei 1981, Standu telah membeli sebidang tanah seluas 448 M2 dan kemudian pada tahun 1999 telah dijadikan agunan/jaminan hutang ke Bank BRI oleh Magdalena Siby (P – 6, P – 4, Saksi Magdalena Siby);
3. bahwa pada tanggal 22 Desember 1997, Standu telah menjual sebagian dari tanah itu, yaitu seluas 207 M2 kepada Rustam Dubai (tergugat I/pelawan) seharga Rp. 3.000.000,- (T – 1);
4. bahwa jual beli itu dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli No. 55/JB/BTGR/XII/1997 tanggal 22 Desember 1997 yang dibuat dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Camat Kepala Wilayah Bitung Timur) Drs. A. J. Karamoy (T – 1);
5. bahwa sebagai saksi dalam jual beli itu adalah Albert Sasamu (Lurah Kelurahan Pateten) dan P. H. Umbaseng (Staf Kecamatan Bitung Timur) (T – 1);
6. bahwa tanah yang dijual oleh Standu berada di bagian sebelah barat tanahnya, sehingga setelah Rustam Dubai membeli dan mulai membangun rumah di tanah sengketa, maka Rustam Dubai bertetangga dengan Standu dan Sitti Kombang yang bertempat tinggal di sebelah timurnya (*vide* pemeriksaan setempat);
7. bahwa Standu dan Sitti Kombang meninggal dunia di rumahnya, yaitu Standu pada 25 Maret 2005 sedangkan Sitti Kombang pada 10 Juli 2003 (P – 1 dan P – 2);

Menimbang, bahwa alasan pertama penggugat menyatakan jual beli antara Standu dengan tergugat tidak sah adalah karena sertifikat tanah obyek sengketa dipinjam orang dan hingga kini masih berstatus jaminan bank. Menurut majelis, dalil/alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena hak milik adalah hak kebendaan sehingga pemilik dapat melakukan tindakan pemilikan, misalnya menjual/memindahtangankan. Apabila jaminan bank yang dimaksudkan penggugat adalah hak tanggungan, maka hak tanggungan akan selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*). Oleh karena itu peralihan obyek hak tanggungan tanpa persetujuan penerima hak tanggungan tidak menjadikan pemegang hak tanggungan berkedudukan lebih jelek dari sebelumnya;

Menimbang, bahwa alasan kedua penggugat mengatakan jual beli antara Standu dan tergugat tidak sah adalah Akta Jual Beli tidak melibatkan/disetujui oleh istri (Sitti Kombang). Padahal tanah tersebut adalah harga bersama (gono-gini) perkawinan Standu dan Sitti Kombang;

Menimbang, bahwa terhadap alasan kedua tersebut, majelis berpendapat sebagai berikut :

- bahwa jual beli yang dilakukan oleh tergugat dan Standu telah bersifat terang dan kontan, yaitu terbukti jual beli disaksikan oleh Kepala Kelurahan Pateten dan



bahkan dihadapan PPAT serta harga jual beli Rp. 3.000.000,- telah dibayarkan oleh tergugat kepada Standu. Oleh karena itu jual beli telah memenuhi asas jual beli dalam hukum adat;

- bahwa tergugat telah membeli tanah obyek sengketa dari pemiliknya (Standu), membayar harga jual-belinya, menghadap PPAT dan menuangkan jual beli dalam akta PPAT, kemudian menguasai/menempati tanah yang dibelinya berdasarkan cara-cara memperoleh hak milik. Oleh karena itu tergugat dikategorikan sebagai membeli dan melakukan penguasaan obyek sengketa secara jujur (*te goeder trouw*). Asas hukum yang harus ditegakkan dalam perkara ini adalah pembeli beritikad baik dilindungi hukum;
- bahwa pada Akta Jual Beli memang tidak terdapat tandatangan Sitti Kombang sebagai bukti persetujuannya. Tetapi fakta menunjukkan sejak tergugat membeli tanah obyek sengketa pada tahun 1997, ia telah membangun rumah pada tanah itu sehingga ia hidup bertetangga dengan suami-isteri Standu-Sitti Kombang. Mereka bertetangga hingga Sitti Kombang meninggal dunia pada tahun 2003 dan Standu meninggal dunia pada 2005;

Berdasarkan fakta di atas, maka majelis berpendirian bahwa sikap Sitti Kombang yang tidak mempermasalahkan jual-beli suaminya dengan tergugat merupakan bentuk persetujuannya. Secara teoritik, pernyataan persetujuan dapat dilakukan secara tegas, implisit tersimpul dari perilaku, dengan diam-diam dan bahkan sikap berdiam diri dapat diartikan sebagai pernyataan persetujuan (*Lihat Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2009, hal. 75*);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka jual beli antara Standu dan tergugat I adalah sah. Oleh karena itu petitum pokok gugatan, yaitu petitum keempat dinyatakan ditolak. Dengan ditolaknya pokok gugatan, maka petitum tambahan yang bertumpu pada petitum tersebut (petitum kelima, enam dan tujuh) dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya pokok gugatan penggugat, maka *in casu* petitum kedua dan ketiga juga kehilangan urgensinya sehingga dinyatakan ditolak. Argumentasinya adalah sebagai berikut :

- Pernyataan sebagai ahli waris (petitum kedua) tidak lagi diperlukan dalam perkara *aquo*. Apabila pada suatu keperluan lain penggugat membutuhkan pengakuan sebagai ahli waris orang tuanya, maka ia harus membuktikannya lagi dengan keterangan ahli waris yang diketahui oleh lurah dan camat;



- Sedangkan mengenai permohonan agar tanah seluas 448 M2 dinyatakan sebagai harta gono-gini (petitum ketiga) adalah berlebihan. Diluar tanah seluas 207 M2 tidak menjadi obyek sengketa sehingga tidak relevan untuk dinyatakan sebagai harga gono-gini;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya. Perlawanan pelawan/tergugat I tepat dan beralasan sehingga pelawan/tergugat I adalah belawan yang benar. Konsekuensinya Putusan *Verstek* No. 23/Pdt.G/2014/PNBtg harus dibatalkan dan biaya perkara ini harus ditanggung penggugat/terlawan;

Mengingat pasal-pasal dalam RBG serta ketentuan-ketentuan lain dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan perlawanan terhadap Putusan *Verstek* No. 23/Pdt.G/2013/PNBtg tanggal 28 Januari 2014 adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan pelawan semula tergugat I adalah pelawan yang benar;
3. Membatalkan Putusan *Verstek* No. 23/Pdt.G/2013/PNBtg tanggal 28 Januari 2014;
4. Menolak gugatan terlawan dahulu penggugat untuk seluruhnya;
5. Menghukum terlawan/penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.041.000,- (satu juta empat puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung pada **Hari KAMIS tanggal 09 OKTOBER 2014** oleh kami **HASANUDIN, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **JUNITA B. M'AI, S.H., M.H.**, dan **MARIANY R. KOROMPOT, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada **Hari SELASA tanggal 14 OKTOBER 2014** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi **ANDI EDDY VIYATA, S.H.**, dan **MARIANY R. KOROMPOT, S.H.**, masing-masing sebagai hakim anggota, dengan dibantu oleh **NI MADE SUPARMI, S.H.**, selaku Panitera Pengganti, dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat/Terlawan beserta prinsipalnya dan Kuasa Hukum Tergugat I/Pelawan beserta prinsipalnya, tetapi tanpa dihadiri oleh Tergugat II/Turut Terlawan;

Hakim Anggota,----- Hakim Ketua,

Putusan No. 23/Pdt.PLWN/2013/PNBtg.-

Hal. 15 dari hal. 16



ANDI EDDY VIYATA, S.H., -----HASANUDIN, S.H., M.H.,

MARIANY R. KOROMPOT, S.H.,

Panitera Pengganti,

NI MADE SUPARMI, S.H.,

Biaya Perkara :

- Pendaftaran-----	----	Rp. 30.000,-
- Proses-----	----	Rp. 50.000,-
- Panggilan-----	----	Rp. 450.000,-
- Pemeriksaan setempat----	----	Rp. 500.000,-
- Redaksi-----	----	Rp. 5.000,-
- Materai-----	----	Rp. 6.000,-

J U M L A H----- :- Rp. 1.041.000,-

(satu juta empat puluh satu ribu rupiah);