



P U T U S A N
Nomor 05 /PDT/2017/PT KDI

DEMI KEADILAN BERDASAKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kendari yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perdata antara :

LA FINI, Tempat tanggal lahir, Raha, 12 Desember 1945, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan Pensiunan PNS, Kewarganegaraan Indonesia, Pendidikan SMA, beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor 7, Kelurahan Anggilowu, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, dalam hal ini diwakili Kuasanya bernama SAMIA LA FINI, umur 40 tahun, beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor 7 RT/RW. 011/044, Kelurahan Anggilowu, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil Nomor 273/Pdt/VII/2016/PN.Kdi tanggal 19 Juli 2016 dan dalam tingkat banding di wakili kuasanya masing-masing bernama TAJUDIN SIDO, S.H., M.H., SABRI GUNTUR, S.H., M.H., SYAMSUDDIN, S.H., MUNAWARMAN, S.H., HERIS RAMADAN, S.H., semuanya Advokat/Pengacara, serta ALVIAN, S.H. (Advokat Magang) yang beralamat Kantor di Jalan Martandu Nomor 5 Kelurahan Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 202/TS-PERADI/XI/2016 tanggal 1 Nopember 2016 sebagai Pemanding semula Tergugat I;

Melawan :

- 1. LA PATU,** Tempat tanggal lahir Danagoa, 29 September 1958, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan Pensiunan TNI AD, Kewarganegaraan Indonesia, Pendidikan SMA, beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor 5 D, Kelurahan Anggilowu, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, dalam hal ini diwakili kuasanya bernama MUHAMMAD DAHLAN MOGA, S.H.,M.H., MUHAMMAD IKBAL, S.H.,M.H, MUNIR YUNUS, S.H.,M.H.

Halaman 1 dari 17 halaman Putusan Nomor 05/PDT/2017/PT.KDI.



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

semuanya Advokat/Konsultan Hukum, beralamat Kantor di
Jalan M.T. Haryono Nomor 9 A, Kambu, Kota Kendari,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 09/PH-
MDM/SK.2/III/2016 tanggal 29 Maret 2016 sebagai
Terbanding semula Penggugat;

2. Pemerintah RI. Cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan

**Pertanahan Nasional RI. Cq. Kanwil Pertanahan Propinsi
Sulawesi Tenggara Cq. Kantor Pertanahan Kota Kendari,**
berkedudukan di Jalan H.E.A Mokodompit Nomor 9 Kota
Kendari, sebagai **Turut Terbanding semula Tergugat II;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

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

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah menggugat
Pembanding dan Turut Terbanding semula Para Tergugat dimuka Pengadilan
Negeri Kendari dengan mengemukakan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai
berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT membeli sebagian tanah milik TERGUGAT I
sebagaimana SHM No. 219 Tahun 1978 yang terletak di Jalan Imam
Bonjol, Kelurahan Alolama, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, seluas
kurang lebih 222 M2, dengan batasbatas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Imam Bonjol
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Imam Bonjol
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Kintal Sdr. Slamet
2. Bahwa tanah tersebut, PENGGUGAT membeli dari TERGUGAT I dengan
cara tunai, terang, terbuka dan kongkrit dihadapan Pejabat PPAT
Kecamatan Mandonga Kota Kendari sebagaimana Akta Jual Beli No.
593/04/1/1992 tanggal 20 Januari 1992;
3. Bahwa oleh karena secara fakta hukum PENGGUGAT yang telah
membeli tanah tersebut melalui ketentuan hukum yang berlaku, maka

Halaman 2 dari 17 halaman Putusan Nomor 05/PDT/2017/PT.KDI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara hukum PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik dan seharusnya memperoleh perlindungan hukum sebagai pemilik tanah;

4. Bahwa secara fakta hukum, tanah yang telah PENGGUGAT beli tersebut kemudian PENGGUGAT kuasai dan telah mendirikan sebuah bangunan Semi permanent milik PENGGUGAT dan telah ditinggali hingga saat ini;
5. Bahwa kemudian, pada sekitar tahun 2014 PENGGUGAT berencana ingin melakukan pemisahan Sertifikat tanah miliknya yang dibeli dari TERGUGAT I seluas kurang lebih 222 M2 sebagaimana Akta Jual Beli No. 593/04/1/1992 tersebut;
6. Bahwa dikarenakan PENGGUGAT ingin melakukan pemisahan sertifikat tanah yang dibelinya tersebut, maka PENGGUGAT meminta Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 219 kepada TERGUGAT I untuk dilakukan pemisahan pada Kantor Pertanahan Kota Kendari (TERGUGAT II), namun ternyata TERGUGAT I tidak mau memberikan Sertifikat Hak Milik No. 219 Tahun 1978 tersebut dengan berdalih bahwa TERGUGAT I tidak pernah menjual tanah tersebut kepada PENGGUGAT;
7. Bahwa atas alasan-alasan dan perbuatan TERGUGAT I tersebut, PENGGUGAT berupaya dengan baik-baik untuk meminta karena menganggap TERGUGAT I masih bagian dari keluarga PENGGUGAT, akan tetapi TERGUGAT I makin berulah dengan mengaku-ngaku bahwa tanah yang PENGGUGAT beli tersebut masih tanahnya dan tidak akan memberikan Sertifikat Hak Milik No. 219 tahun 1978 tersebut;
8. Bahwa dengan menelaah perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I sebagaimana diuraikan diatas, maka secara fakta hukum perbuatan TERGUGAT I yang tidak memberikan Sertifikat Hak Milik No. 219 tahun 1978 tersebut untuk dilakukan pemisahan dan mengaku-ngaku bahwa tanah yang PENGGUGAT beli tersebut masih tanahnya, nyata-nyata telah melanggar hak hukum PENGGUGAT dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum serta sangat merugikan PENGGUGAT karena PENGGUGAT terhalang dan atau tidak dapat melakukan Pensertifikatan (pemisahan) atas tanah milik PENGGUGAT yang telah dibelinya secara sah sebagaimana Akta Jual Beli No. 593/04/1/1992;
9. Bahwa mengingat PENGGUGAT sangat tertekan dan dirugikan dengan perbuatan TERGUGAT I, maka agar pelaksanaan putusan perkara ini tidak tertunda-tunda dan dapat berjalan efektif, maka PENGGUGAT mohon agar

Halaman 3 dari 17 halaman Putusan Nomor 05/PDT/2017/PT.KDI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terhormat Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari untuk mengenakan uang paksa [Dwangsom] sebesar Rp 1.000.000, (Sepuluh [uta Rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan Perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara ini;

10. Bahwa secara hukum, PENGGUGAT mengikutsertakan Kantor Pertanahan kota Kendari sebagai TERGUGAT II, karena senyatanya setelah tidak diberikannya Sertifikat Hak Milik No. 219 Tahun 1978 tersebut oleh TERGUGAT I, maka kemudian PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT II agar dilakukan pemisahan terhadap tanah milik PENGGUGAT sebagaimana Akta Jual Beli No. 593/04/1/1992 walaupun tanpa adanya Sertifikat Hak Milik No. 219 Tahun 1978 tersebut, namun pihak dari TERGUGAT II menolak untuk melakukan pemisahan Sertifikat, sehingga tentunya PENGGUGAT menganggap juga sebagai bentuk perbuatan melawan hukum dan merugikan PENGGUGAT sebagai seorang warga Negara Indonesia yang mempunyai hak untuk melakukan pemisahan atas tanah miliknya tersebut ;

11. Bahwa gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan pada bukti-bukti yang cukup kuat, karena itu adalah wajar bila Penggugat mohon agar Yang Terhormat Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;

Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti serta alasan-alasan yang kuat, oleh karenanya kami mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kendari dapat memanggil, memeriksa kemudian memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum perjanjian Akte Jual Beli No. 593/04/1/1992 tertanggal 20 Januari 1992 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan secara hukum PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menetapkan secara hukum, PENGGUGAT sebagai pemilik sah atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 593/04/1/1992;

Halaman 4 dari 17 halaman Putusan Nomor 05/PDT/2017/PT.KDI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad);
6. Menghukum TERGUGAT I untuk menyerahkan secara tanpa syarat SHM No. 219 tahun 1978 kepada PENGUGAT untuk dilakukan Pemisahan Sertifikat terhadap tanah milik PENGUGAT, bila perlu pengambilan dan penyerahan SHM No. 219 tahun 1978 tersebut dilakukan dengan bantuan alat-alat Negara;
7. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT II, apabila TERGUGAT I tidak mau menyerahkan SHM No. 219 tahun 1978 kepada PENGUGAT, maka TERGUGAT II diwajibkan untuk melakukan Pemisahan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 219 Tahun 1978 walaupun Sertifikat Hak Milik No. 219 tahun 1978 tersebut masih berada dalam penguasaan pihak TERGUGAT I;
8. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya hingga di laksanakannya putusan;
9. Menyatakan/menetapkan secara hukum putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) walaupun ada upaya hukum verzet, Banding, maupun Kasasi;
10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

SUBSIDAIR:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa setelah membaca dengan cermat dan seksama gugatan Penggugat Nomor 24/Pdt.G/2016/PN.Kdi, maka gugatan tersebut patut dan layak disebut sebagai gugatan yang keliru dan mengada-ada dengan dalih/alasan bahwa pada poin 1 (satu) disebutkan PENGUGAT membeli sebagian tanah milik TERGUGAT 1 (satu) sebagaimana SHM No. 219 Tahun 1978 yang terletak di jalan Imam Bonjol, Kelurahan Alolama Kecamatan Mandonga, Kota kendari,

Halaman 5 dari 17 halaman Putusan Nomor 05/PDT/2017/PT.KDI.

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)



Seluas Kurang lebih 222 M2, dengan batas- batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Imam Bonjol
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Imam Bonjol
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kintal Sdr. Slamet
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kintal Sdr. La Fini

Namun dalam Sertifikat Hak Milik No.219 Tahun 1978 belum ada tercantum nama PENGGUGAT dan juga belum ada pencatatan peralihan Hak atas nama PENGGUGAT pada Sertifikat Hak Milik No.219 Tahun 1978 tersebut, baik pencatatan peralihan sebagian ataupun keseluruhannya olehnya itu keliru bila Sertifikat Hak Milik No.219 Tahun 1978 tersebut dijadikan dasar pembelian sebahagian tanah seluas kurang lebih 222 M2 dan belum bisa dikatakan sebagai bagian dari Sertifikat Hak Milik No.291 Tahun 1978, karena Sertifikat Hak Milik No.219 Tahun 1978 adalah sah milik TERGUGAT 1 (satu) dan dalam pencatatan peralihan yang ada hanya nama TERGUGAT 1 (satu).

2. Bahwa tanah tersebut pada poin 2 (dua) gugatan PENGGUGAT berdalih/alasan membeli dari TERGUGAT 1 (satu) dengan cara tunai, terang, terbuka dan kongkrit dihadapan Pejabat PPAT Kecamatan Mandonga Kota Kendari sebagaimana Akta Jual Beli No.593/0411/1992 tanggal 20 Januari 1992, secara tegas TERGUGAT 1 (satu) menolak dalil tersebut dikarenakan ada 2 (dua) hal sebagai berikut :

a. TERGUGAT 1 (satu) belum pernah melakukan transaksi jual beli dengan PENGGUGAT dan hal ini dikuatkan oleh laporan TERGUGAT 1 (satu) pada Tahun 2013 kepada pihak yang berwajib di kepolisian Resort Kendari yaitu Surat Tanda Penerimaan Laporan No STPU12041X12013/RES Tanggal 24 Oktober 2013, dan bersama surat tersebut disertai 14 (empat belas) surat lainnya yang memuat tentang pemeriksaan bubuhan tandatangan TERGUGAT 1 (satu) pada Akta Jual Beli No.593/04/111992 tanggal 20 Januari 1992 yang mana telah dilakukan penyidikan bubuhan tandatangan secara prosedural yang sangat teliti, dan dari hasil penyidikan tersebut menyimpulkan bahwa bubuhan tandatangan TERGUGAT 1 (satu) yang terdapat pada Akta Jual Beli No.593/04/111992.

b. Adapun tiap pembelian yang dilakukan secara tunai, nyata dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kongkrit sesuai kebiasaan yang ada dan seharusnya disertai dengan nota kwitansi pembelian yang diberi materai, Jika dalam pembelian tersebut tidak ada nota kuitansi sehingga maka secara administrasi tidak memenuhi syarat dikatakan tunai, nyata dan kongkrit.

3. Bahwa PENGUGAT bertempat tinggal pada tanah tersebut disebabkan TERGUGAT 1 (satu) mengizinkan secara lisan kepada istri PENGUGAT yang bernama HUSAINA (meninggal dunia pada tahun 2010) untuk menempati tanah TERGUGAT 1 (satu), dikarenakan masih ada hubungan kekeluargaan dan dengan syarat jika suatu saat TERGUGAT 1 (satu) memerlukan / membutuhkan tanah tersebut maka istri PENGUGAT dan PENGUGAT beserta anak-anaknya dengan sukarela bersedia keluar dari tanah tersebut namun tanpa sepengetahuan TERGUGAT 1 (satu) tanah tersebut oleh PENGUGAT dibuatkan Akta Jual Beli No. 593/04/1/1992 Tanggal 20 Januari 1992 seluas kurang lebih 222 M2.
4. Bahwa TERGUGAT 1 (satu) tidak bersedia memberikan Sertifikat Hak Milik No. 219 Tahun 1978 tersebut kepada PENGUGAT untuk dilakukan pencatatan peralihan Hak kepemilikan tanah separuhnya dikarenakan TERGUGAT 1 (satu) merasa tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah tersebut.
5. Bahwa karena TERGUGAT 1 (satu) belum pernah melakukan transaksi Jual beli tanah sesuai Akta Jual Beli Nomor. 593/04/1/1992 Tanggal 20 Januari 1992 seluas kurang lebih 222 M2 kepada PENGUGAT maka TERGUGAT 1 (satu) bersedia bersumpah dan atau disumpah kepada Tuhan Yang Maha Esa dihadapan Majelis Hakim.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya, TERGUGAT 1 (satu) menolak semua dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT sebagaimana yang terdapat di dalam surat gugatannya No.24/Pdt.G/2016/PN.KDI tertanggal 24 April 2016, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh PENGUGAT sepanjang tidak merugikan kepentingan TERGUGAT 1 (satu).
2. Bahwa semua uraian dan dalil TERGUGAT 1 (satu) dalam Eksepsi di

Halaman 7 dari 17 halaman Putusan Nomor 05/PDT/2017/PT.KDI.

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)



atas berlaku dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ini.

3. Bahwa dalil-dalil yang telah kami sampaikan dalam Eksepsi mohon kiranya dijadikan pertimbangan Ketua Majelis Hakim yang mulia dalam pokok perkara.
4. Bahwa secara fakta hukum dikarenakan adanya bukti-bukti PENGUGAT melawan hukum melakukan pemalsuan bubuhan tanda tangan TERGUGAT 1 (satu) pada Akta Jual Beli No. 593/04/1/1992 tanggal 20 Januari 1992 maka TERGUGAT 1 (satu) memohon kepada Ketua Majelis Hakim untuk memeriksa berkas perkara TERGUGAT I;
5. Bahwa dikarenakan PENGUGAT ingin mengalihkan hak kepemilikan tanah dengan cara yang tidak wajar olehnya itu TERGUGAT 1 (satu) memohon kepada majelis Hakim agar Penggugat keluar bertempat tinggal dari tanah milik TERGUGAT I (satu);

Berdasarkan dalil-dalil yang telah disebutkan di atas, maka kami memohon kepada Ketua Majelis Hakim yang mulia memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No.24/Pdt.G/2016/PN.KDI., untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menetapkan Sertifikat Hak Milik No. 219 Tahun 1978 milik TERGUGAT 1(satu) bukan bagian dari Akta Jual Beli No.593/0411/1992 tanggal 20 Januari 1992 dan tidak dapat dimasukkan dalam catatan peralihan hak atas tanah separuhnya dalam sertifikat tersebut.
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 593/0411/1992 tanggal 20 Januari 1992 tidak sah, tidak memiliki hak atas tanah, batal demi hukum dan tidak mengikat.
4. Menetapkan adalah benar tidak pernah adanya transaksi jual beli yang dilakukan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT 1 (satu).
5. Menyatakan kepada PENGUGAT agar keluar bertempat tinggal dari tanah milik TERGUGAT 1 (satu).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh jawaban TERGUGAT 1 (satu).
2. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.
3. Menyatakan bahwa pengenaan uang paksa (Dwangsom) yang hendak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh pihak PENGGUGAT ditolak dan tidak dapat diterima.

4. Membebankan segala biaya yang ditimbulkan dari perkara ini kepada pihak PENGGUGAT.

Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut diatas, Pengadilan Negeri Kendari telah menjatuhkan putusan pada tanggal 27 Oktober 2016, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Akte Jual Beli No. 593/04/1/1992 tertanggal 20 Januari 1992 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah sah;
- Menyatakan PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik;
- Menetapkan PENGGUGAT sebagai pemilik sah atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 593/04/1/1992;
- Menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad);
- Menghukum TERGUGAT I untuk menyerahkan tanpa syarat SHM No. 219 tahun 1978 kepada PENGGUGAT untuk dilakukan Pemisahan Sertifikat terhadap tanah milik PENGGUGAT, bila perlu pengambilan dan penyerahan SHM No. 219 tahun 1978 tersebut dilakukan dengan bantuan alat-alat Negara;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini sebesar Rp.1.706.000,- (satu juta tujuh ratus enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendari Nomor 24/Pdt.G/2016/PN.Kdi tanggal 7 Nopember 2016 yang menyatakan bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat I telah menyatakan banding pada tanggal 07 Nopember 2016 terhadap putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 24/Pdt.G/2016/PN.Kdi tanggal 27 Oktober 2016, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat, dan

Halaman 9 dari 17 halaman Putusan Nomor 05/PDT/2017/PT.KDI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Turut Terbanding semula Tergugat II, masing-masing pada tanggal 15 November 2016 sesuai Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding masing-masing Nomor 24/Pdt.G/2016/PN.Kdi tanggal 15 November 2016;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan memori banding pada tanggal 9 November 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 10 November 2016, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat, dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 15 November 2016 sesuai Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding masing-masing Nomor 24/Pdt.G.2016/PN.Kdi tanggal 15 November 2016;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 18 November 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 25 November 2016, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 1 Desember 2016 sesuai Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 24/Pdt.G/2016/PN.Kdi tanggal 01 Desember 2016;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I dan Terbanding semula Penggugat serta Turut Terbanding semula Tergugat II telah diberitahukan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara (inzage) sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Kendari dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sesuai risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara masing-masing Nomor 24/Pdt.G/2016/PN. Kdi tanggal 22 November 2016, tanggal 25 November 2016, dan tanggal 23 November 2016;

TENTANG PERTIMBANGAN HKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 10 dari 17 halaman Putusan Nomor 05/PDT/2017/PT.KDI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adapun keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Tergugat I dalam memori bandingnya pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari dalam memutus perkara a quo tidak mempertimbangkan semua fakta hukum yang terungkap dalam persidangan secara arif dan bijaksana sehingga pertimbangan hukum sebagai dasar mengadili TIDAK mencerminkan KEADILAN Hukum;
- Bahwa dalam putusan perkara a quo majelis menyatakan bahwa pokok sengketa dalam perkara ini tentang jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I, namun pada pertimbangan Mengadili Majelis Hakim menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad);
- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari dalam memutus perkara a quo dalam Eksepsi tidak mempertimbangkan uraian dan pembuktian Eksepsi Tergugat I, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Akte Jual Beli No.593/04/1/1992 tertanggal 20 Januari 1992 adalah Batal Demi Hukum berdasarkan hasil Laboratorium Kepolisian dengan surat No. LAB.759/DTF/V/2014 tanggal 5 Mei 2015;
- Dalam putusan perkara a quo keterangan saksi Tahir Palangi tersebut secara serta merta langsung dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim, yang semestinya menilai apakah keterangan saksi tersebut berkesesuaian dengan uraian gugatan dan maupun saksi lainnya? Majelis Hakim tidak mempertimbangkan kekeliruan atau perbedaan antara uraian gugatan Penggugat dengan keterangan saksi sebagaimana kutipan berikut :
 1. Uraian gugatan Penggugat pada posita poin 2 dengan kalimat berikut :
: Bagaimana tanah tersebut Penggugat membeli dari Tergugat I dengan cara tunai, terang, terbuka dan kongkrit dihadapan Pejabat PPAT Kecamatan Mandonga Kota Kendari sebagaimana Akte Jual Beli No. 593/04/1/1992 tanggal 20 Januari 1992;

Halaman 11 dari 17 halaman Putusan Nomor 05/PDT/2017/PT.KDI.

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)



2. Keterangan saksi Tahir Palangi sebagaimana pertimbangan Hakim dengan kalimat berikut : Menimbang, bahwa menurut saksi Tahir Palangi bahwa saksi sendiri yang mengetik Akta Jual Beli Nomor 593/04/II/1992 tanggal 20 Januari 1992 tersebut dan setelah saksi ketik, saksi serahkan kembali kepada Tergugat dan selang dua hari kemudian Tergugat datang kembali untuk menyerahkan Akte Jual Beli tersebut dan saksi melihat sudah ada tanda tangan Tergugat dan Penggugat lalu saksi bertandatangan sebagai saksi dari staf Kecamatan Mandonga kemudian ditandatangani oleh pak Camat selaku PPAT dan distempel kemudian saksi diperintahkan oleh pak Camat untuk mencatat/meregister dalam buku agenda dan memberikan nomor dalam buku agenda PPAT, sebagaimana bukti surat P.8;

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari dalam memutus perkara a quo berdasarkan pertimbangan atas keterangan saksi Bahnis Salama, saksi Idris Pariama, saksi Yunus, saksi Samir Musa adalah suatu kekeliruan dalam menerapkan hukum. Ini disebabkan karena keterangan-keterangan para saksi tersebut tidak satupun yang melihat dan mengetahui pasti hakekat adanya Akte Jual Beli No. 593/04/II/1992 tanggal 20 Januari 1992 sebagaimana keterangan saksi-saksi yang dijadikan dasar pertimbangan hakim pada putusan perkara a quo;

- Bahwa fakta hukum yang terungkap melalui keterangan para saksi dalam persidangan perkara a quo sangat tidak obyektif serta tidak membuktikan kebenaran keaslian adanya Akta Jual Beli No. 593/04/II/1992 tanggal 20 Januari 1992, seperti keterangan Bahnis Salama yang hanya menerangkan tentang kedudukan atau kewenangan saksi Tahir Palangi, tetapi tidak menerangkan apakah saksi melihat pembuatan AKta Jual Beli tersebut, begitu pula dengan keterangan saksi-saksi lainnya.

Dan faktanya para saksi memang tidak melihat dan mengetahui secara langsung adanya Akte Jual Beli tersebut, melainkan telah melihat dan mengetahui Akte Jual Beli itu setelah masalah antara Penggugat dan Tergugat I. Dalam hukum ditegaskan bahwa agar bukti saksi memenuhi kekuatan pembuktian, maka saksi haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: " Seorang saksi adalah orang yang mendengar, melihat



dan mengetahui secara langsung suatu peristiwa. Dengan demikian saksi tidak boleh mendengar suatu peristiwa dari orang lain, mendengar atau melihat dari orang lain;

- Fakta didalam pembuktian, Tergugat I (Pembanding) telah menyerahkan bukti tertulis berupa Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Barang Bukti Dokumen Nomor : LAB : 759/DTF/V/2014 tanggal 5 Mei 2014 (Bukti T.6) adalah sebagai bukti yang sah yang mengakibatkan jual beli pembanding dengan Terbanding adalah cacat hukum;

Bahwa faktanya saksi Bahnis Salama, saksi Idris Pariama, saksi Yunus, saksi Samir Musa dijadikan pertimbangan putusan Majelis Hakim perkara a quo adalah para saksi yang dihadirkan oleh Penggugat dan keterangan-keterangan saksi tersebut tidak ada yang melihat, mendengar, mengetahui secara langsung bagaimana, kapan dan dimana AKte Jual Beli No. 593/04/I/1992 tanggal 20 Januari 1992 dibuat dan ditandatangani;

Atas pertimbangan Majelis Hakim perkara a quo tersebut Pembanding sangat keberatan dan menganggap pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari tersebut adalah " KELIRU " karena telah membenarkan keterangan-keterangan para saksi yang kemudian dijadikan sebagai pertimbangan mengadili;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil keberatan diatas, Pembanding dahulu Tergugat I, memohon dengan hormat kepada majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Kendari untuk berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan dengan amar putusan :

MEMBATALKAN putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor 24/Pdt.G/2016/PN.Kdi tertanggal 27 Oktober 2016;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding Pembanding dahulu Tergugat I;
2. Menyatakan Gugatan Terbanding dahulu Penggugat tidak berdasar hukum;
3. Menyatakan Akte Jual Beli No. 593/04/I/1992 tanggal 20 januari 1992 cacat hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan perbuatan Pembanding dahulu Tergugat I bukanlah perbuatan melawan hukum maupun perbuatan ingkar janji (wanprestasi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan secara hukum antara Pembanding dahulu Tergugat I dengan Terbanding dahulu Penggugat tidak pernah mengikat diri dalam perjanjian jual beli tanah;
6. Menghukum Terbanding dahulu Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa kuasa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya membantah dan menolak seluruh keberatan yang diajukan dan dikemukakan oleh kuasa Pembanding semula Tergugat I dalam memori banding tersebut diatas, dan Terbanding semula Penggugat membenarkan seluruh pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut;

Menimbang, bahwa atas keberatan yang dikemukakan oleh kuasa Pembanding semula Tergugat I tersebut diatas, Pengadilan Tinggi tidak sependapat karena Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tidak salah menerapkan hukum dalam pertimbangan dan putusannya tersebut, dimana putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara a quo telah didasarkan pada pertimbangan dan penilaian terhadap semua fakta-fakta yang diajukan dan dikemukakan oleh kedua belah pihak (Penggugat maupun Tergugat) di persidangan yaitu berupa bukti surat dan keterangan saksi-saksi semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusan tersebut;

Menimbang, bahwa selain pertimbangan tersebut diatas, setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dan meneliti secara seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri kendari Nomor 24/Pdt.G/2016/PN.Kdi tanggal 27 Oktober 2016, dan telah membaca dan memperhatikan pula memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat I, dan kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat ternyata tidak ada hal baru yang diajukan untuk dipertimbangkan dalam tingkat banding oleh karenanya Pengadilan Tinggi dapat membenarkan dan menyetujui putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua fakta-fakta yang diajukan oleh kedua belah pihak di persidangan sebagai dasar putusannya dan dianggap telah termuat dan tercantum pula dalam putusan tingkat banding ini, kecuali mengenai petitum angka 8 dimana Penggugat mohon supaya menghukum

Halaman 14 dari 17 halaman Putusan Nomor 05/PDT/2017/PT.KDI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya hingga dilaksanakannya putusan, menurut Pengadilan Tinggi petitem tersebut dapat dibenarkan karena tuntutan pembayaran sejumlah uang setiap keterlambatan pelaksanaan isi putusan berupa uang paksa (dwangsom) dapat dijatuhkan terhadap putusan yang bersifat kondemnatoir (penghukuman) kecuali hukuman mengenai pembayaran sejumlah uang tidak dapat dijatuhkan atau dikenakan uang paksa (dwangsom), dan besarnya dwangsom yang akan dibebankan kepada Pembanding semula Tergugat I yang dianggap cukup adil dan pantas yaitu sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 24/Pdt.G/2016/PN.Kdi tanggal 27 Oktober 2016 perlu diperbaiki sekedar mengenai pembayaran uang paksa (dwangsom) sedangkan putusan selebihnya dapat dikuatkan yang amarnya sebagaimana disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I dan Turut Terbanding semula Tergugat II tetap dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Pembanding semula Tergugat I dan Turut Terbanding semula Tergugat II secara bersama-sama yang jumlahnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, RBg serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M ENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 24/Pdt.G/2016/PN.Kdi tanggal 27 Oktober 2016 yang dimohonkan

Halaman 15 dari 17 halaman Putusan Nomor 05/PDT/2017/PT.KDI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding tersebut sekedar mengenai tuntutan uang paksa (dwangsom) sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Pembanding semula Tergugat I tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akte Jual Beli Nomor 593/04/I/1992 tanggal 20 Januari 1992 antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat I adalah sah;
3. Menyatakan Terbanding semula Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menetapkan Terbanding semula Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 593/04/I/1992 tanggal 20 Januari 1992;
5. Menyatakan bahwa Pembanding semula Tergugat I dan Turut Terbanding semula Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
6. Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk menyerahkan tanpa syarat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 219 Tahun 1978 kepada Terbanding semula Penggugat untuk dilakukan pemisahan sertifikat terhadap tanah milik Terbanding semula Penggugat, bila perlu pengambilan dan penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 219 Tahun 1978 tersebut dilakukan dengan bantuan alat negara;
7. Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatannya hingga dilaksanakannya putusan ini;
8. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk selain dan selebihnya;
9. Menghukum Pembanding semula Tergugat I dan Turut Terbanding semula Tergugat II secara bersama-sama untuk membayar biaya

Halaman 16 dari 17 halaman Putusan Nomor 05/PDT/2017/PT.KDI.

Disclaimer

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



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

perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kendari pada hari Rabu tanggal 1 Februari 2017 oleh kami **DANIEL PALITTIN, S.H., M.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Kendari sebagai Hakim Ketua Majelis, **GATOT SUSANTO, S.H., M.H. dan RISTI INDRIJANI, S.H.** keduanya Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Kendari tersebut masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk mengadili perkara tersebut berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kendari Nomor 05/PEN.PDT/2017/PT.KDI tanggal 5 Januari 2017 dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis tanggal 9 Februari 2017** oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta **MATHIUS PULO LINTIN, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut dengan tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd.

GATOT SUSANTO, S.H., M.H.

Ttd.

DANIEL PALITTIN, S.H., M.H.

Ttd.

RISTI INDRIJANI, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

MATHIUS PULO LINTIN, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Redaksi	Rp 5.000,00
2. Meterai	Rp 6.000,00
3. <u>Adm/Pemberkasan</u>	<u>Rp139.000,00</u>
J u m l a h	Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Turunan resmi sesuai aslinya.

Halaman 17 dari 17 halaman Putusan Nomor 05/PDT/2017/PT.KDI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Kendari
Panitera,

ADE AAN, S.H.,M.H.
NIP. 19550505 197903 1 016

Halaman 18 dari 17 halaman Putusan Nomor 05/PDT/2017/PT.KDI.

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)