



**PUTUSAN**

**NOMOR 69/PDT/2015/PT PAL**

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

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

**WIDODO**, Umur 48 Tahun, alamat di jalan Languyu Kelurahan Baru Kec. Baolan Kab. Tolitoli, yang diwakili oleh kuasanya yang sah bernama **ANWAR TARIS, SH.**, Advokat/Pengacara yang beralamat di Jalan Mawar No. 48 Kel. Panasakan Kec. Baolan Kab. Tolitoli berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 November 2014, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

**M E L A W A N**

**1. PAK MANDONG alias LAMANDONG**, umur kurang lebih 50-an tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Tukang Kayu, bertempat tinggal di Jalan Usman Binol (depan Kantor Bank BRI Cabang Tolitoli), Kel. Baru Kec. Baolan Kab. Tolitoli, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;

**2. MAMANYA KENA (ISTRI LAMANDONG/T.1)**, umur kurang lebih 40-an tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan URT, bertempat tinggal di Jalan Usman Binol (depan Kantor Bank BRI Cabang Tolitoli), Kel. Baru Kec. Baolan Kab. Tolitoli, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

**3. KEPALA KANTOR KELURAHAN BARU, KECAMATAN BAOLAN KABUPATEN TOLITOLI**, beralamat di Jalan W.R. Supratman, Kel. Baru Kec. Baolan Kab. Tolitoli, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;

**4. KEPALA PEMERINTAH KECAMATAN BAOLAN KABUPATEN TOLITOLI**, beralamat di Jalan W.R. Supratman, Kel. Baru Kec. Baolan Kab. Tolitoli. Selanjutnya disebut **Turut Terbanding II** semula sebagai **Turut Tergugat II**;

**PENGADILAN TINGGI** tersebut ;

Halaman 1 dari 17 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2015/PT PAL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah Nomor 69/PDT/2015/PT PAL tanggal 01 Oktober 2015 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca berkas perkara Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Tli dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 03 Desember 2014 diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tolitoli pada tanggal 03 Desember 2014 dengan Register Perkara Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Tli, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

MENGENAI :

Penguasaan sebidang tanah / lokasi perkintalan (tanah kintal) secara melawan hukum, yang terletak di Jalan Languyu (Samping Toko Atlantik / depan Terminal Pasar Soping), Kelurahan Baru, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan;
- Timur : Kintal Sdr. Eddy Estevanus;
- Selatan : Toko Atlantik;
- Barat : Kintal Ibu Rahmawati (Mamanya Tina);

Dengan ukuran luas kurang lebih 105 M<sup>2</sup>. Selanjutnya disebut OBJEK PERKARA.

Adapun duduk persoalannya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa objek perkara adalah hak Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Tanah Nomor : 21 tertanggal 28 Nopember 2013 yang dibuat oleh Notaris RUDY, SH;
2. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat dan tanpa alas hak yang sah, Tergugat I dan Tergugat II (Suami-Isteri) masuk menguasai objek perkara, dan kemudian menibangun rumah di atasnya (sekarang masih rangka rumah);
3. Bahwa atas tindakan atau perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah menegurnya, namun tidak dihiraukan, bahkan permasalahan ini telah diajukan ke Pemerintah Kelurahan Baru, namun Tergugat I dan Tergugat II tetap bersikeras dan tidak mau menyerahkan objek perkara kepada Penggugat;
4. Bahwa oleh karena objek perkara secara hukum adalah hak Penggugat (Sesuai Akta Jual Beli Tanah tersebut diatas), maka menurut hukum pula,

Halaman 2 dari 17 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2015/PT PAL

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang masuk menguasai objek perkara dan membangun rumah di atasnya tanpa sepengetahuan Penggugat, adalah melawan hukum dan tidak sah;

5. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana terurai di atas adalah melawan hukum dan tidak sah, maka haruslah Tergugat I dan Tergugat II di hukum untuk mengosongkan objek perkara, dan selanjutnya menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat;
6. Bahwa oleh karena objek perkara secara hukum adalah hak Penggugat, maka patutlah surat-surat bukti yang dimiliki oleh Penggugat atas objek perkara yakni Akta Jual Beli Tanah (AJB) No. 21 Tanggal 28-11-2013 dinyatakan sah dan berkekuatan hukum. Dan sebaliknya, surat-surat bukti yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang berkaitan dengan objek perkara (Jika kemudian ada) termasuk bukti Kwitansi Pembayaran Angsuran / cicilan, haruslah dinyatakan tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Bahwa Penggugat menarik Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini, karena pada saat perkara ini dilaporkan ke Pemerintah Kelurahan Baru, Tergugat I berdalih bahwa ia (T.I) juga mempunyai alas hak, namun Tergugat I tidak mau memperlihatkannya kepada Penggugat maupun pada pemerintah setempat;
8. Bahwa untuk menjamin agar hak Penggugat atas objek perkara dapat dipulihkan, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tolitoli Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas objek perkara sebelum perkara ini diputuskan;
9. Bahwa oleh karena perkara ini timbul akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melawan hukum, maka haruslah Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II patut dihukum untuk tunduk dengan putusan perkara ini;

Berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil gugatan di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tolitoli Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, kiranya berkenan untuk memanggil para pihak untuk didengar keterangannya, dan selanjutnya memutus perkara ini dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

**MENGADILI :**

*Halaman 3 dari 17 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2015/PT PAL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa objek perkara adalah hak Penggugat;
3. Menyatakan secara hukum, bahwa AKTA JUAL BELI TANAH atas objek perkara No. 21 Tanggal 28 Nopember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris RUDI, SH, yang Penggugat miliki adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, yang masuk menguasai objek perkara, serta membangun rumah di atasnya tanpa sepengetahuam / tanpa izin Penggugat, adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan menurut hukum, bahwa surat-surat bukti yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II (Jika kemudian ada), termasuk Kwitansi pembelian atau bukti angsuran atau cicilan atas objek perkara, adalah tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk segera mengosongkan objek perkara, dan selanjutnya menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun, seketika setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan perkara ini;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, jika Pengadilan Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tolitoli, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik dan benar, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

Memperhatikan dan mengutip keadaan-keadaan sebagaimana tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Tli tanggal 05 Mei 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga saat ini sebesar **Rp. 1.614.000,- (Satu juta enam ratus empat belas ribu rupiah);**

Halaman 4 dari 17 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2015/PT PAL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, relaas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Tli tanggal 05 Mei 2015 kepada Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 13 Mei 2015 ;

Membaca, Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Tli. tanggal 12 Mei 2015 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tolitoli yang menerangkan bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Tli tanggal 05 Mei 2015, permohonan banding mana telah pula diberitahukan kepada Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II serta kepada Kuasa Turut Terbanding I dan II semula Turut Tergugat I dan II masing-masing pada tanggal 15 Mei 2015 ;

Membaca Memori Banding tanggal 18 Mei 2015 yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tolitoli tanggal 18 Mei 2015, Memori Banding mana telah diserahkan kepada Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II serta kepada Kuasa Turut Terbanding I dan II semula Turut Tergugat I dan II masing-masing pada tanggal 21 Mei 2015 ;

Membaca Kontra Memori Banding tanpa tanggal yang diajukan oleh Terbanding, I dan II semula Tergugat I dan II, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tolitoli tanggal 08 Juni 2015, Kontra Memori Banding mana telah diserahkan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat dan Kuasa Turut Terbanding I dan II semula Turut Tergugat I dan II masing-masing pada tanggal 09 Juni 2015;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada kedua belah pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara, sesuai relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 09 Juni 2015, kepada Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II serta kepada Kuasa Turut Terbanding I dan II semula Turut Tergugat I dan II masing-masing pada tanggal 10 Juni 2015 kesempatan memeriksa berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Tli diucapkan pada tanggal 05 Mei 2015 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Turut

Halaman 5 dari 17 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2015/PT PAL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan II, selanjutnya Kuasa Penggugat mengajukan permohonan banding tanggal 12 Mei 2015, dengan demikian permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori banding dari kuasa Pembanding semula Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum dan putusan Judex factie Pengadilan negeri Tolitoli, sangat parsial, keliru, bahkan sangat salah. Sebab sangat bertentangan dengan azas acara perdata. Sebab menurut azas acara perdata, Penggugat diberi wewenang untuk menentukan siapa- siapa yang akan digugatnya, yakni orang atau pihak yang dirasa melanggar haknya. Dan karena saksi SAMSIAR tidak dirasa melanggar hak Penggugat atas objek perkara (sesuai fakta persidangan), maka secara hukum saksi SAMSIAR tidak perlu Penggugat dudukkan sebagai pihak tergugat dalam perkara ini. Olehnya itu hemat kami, pertimbangan hukum Majelis hakim Pengadilan Negeri Tolitoli halaman 27 alinia terakhir sampai dengan halaman 28 putusan a quo, yang mengatakan ....., oleh karena itu Penggugat seharusnya juga menarik Samsiar sebagai salah satu subyek Tergugat dalam gugatannya, dengan dasar pasal 1365 KUHPerdata, adalah sangat keliru dan salah besar. Olehnya itu haruslah dibatalkan;
2. Bahwa oleh karena dari fakta persidangan SAMSIAR (saksi Penggugat) sama sekali tidak melanggar hak Penggugat atas objek perkara, dan juga para Tergugat dalam jawaban pertamanya tidak mengajukan eksepsi akan hal tersebut, maka secara hukum pertimbangan hukum Majelis Hakim pengadilan negeri Tolitoli halaman 27, yang berkesimpulan bahwa sumber terjadinya sengketa dalam perkara ini adalah akibat dari perbuatan saksi Samsiar, yaitu menjual sesuatu barang yang seluruhnya ataupun sebagian diduga bukan lagi hak miliknya, yang kemudian Majelis hakim menghubungkannya dengan pasal 1365 KUHPerdata, dan atas dasar itu pula Majelis Hakim memutuskan bahwa Penggugat seharusnya juga menarik Samsiar sebagai salah satu subjek Tergugat dalam gugatan Penggugat, adalah suatu pertimbangan hukum yang sangat keliru, dan salah, bahkan sangat na'if, serta sangat menciderai citra Lembaga Peradilan di negeri ini. Olehnya itu haruslah dibatalkan;
3. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim a quo halaman 28 alinia ke 2 putusan a quo, yang mendasarkan pertimbangannya pada Yurisprudensi

Halaman 6 dari 17 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2015/PT PAL



MA RI No.2827 K/PDT/1998, tanggal 29 Desember 1998, adalah sangat keliru, sebab selain pertimbangan tersebut bertentangan dengan azas acara perdata sebagaimana terurai pada angka 1 (satu) di atas, Tergugat juga tidak mengajukan eksepsi akan hal tersebut. Dan juga sesuai fakta persidangan, Samsiar sama sekali tidak melanggar hak Penggugat terhadap objek perkara. Dan selain itu, pertimbangan hukum Judex factie pengadilan negeri Tolitoli tersebut, sangat bertentangan dengan putusan MA RI No.2037 K/PDT/2012, tanggal 20 September 2013, dengan pertimbangan, "bahwa PT Bank BNI sebagai pemegang hak tanggungan atas objek perkara tidak perlu didudukkan sebagai Tergugat, karena PT Bank BNI sebagai pemegang hak tanggungan dapat melakukan upaya hukum perlawanan (denden vreset) kalau objek perkara terbukti milik penggugat dan dilakukan eksekusi. Olehnya itu Judex factie perlu membuka kembali persidangan untuk memberikan kesempatan pihak-pihak membuktikan dalil gugatannya atau dalil bantahannya, dan selanjutnya Judex factie memberi putusan tentang pokok perkaranya"; Bahwa dengan pertimbangan judex factie yang demikian itu, Pemohon banding menilai terkesan mengambil alih perasaan Tergugat, atau dengan kata lain memosisikan dirinya sebagai Tergugat, lalu mencari- cari alasan pembenar agar tetap dapat menguasai objek perkara. Sungguh suatu pertimbangan hukum dan putusan hukum, yang semestinya tidak bisa terjadi pada lembaga peradilan, yang merupakan tempat para wakil Tuhan di dunia ini. Putusan yang demikian inilah, yang bermakna "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" ?;

4. Bahwa setelah Pemohon banding mencermati pertimbangan- pertimbangan hukum Judex factie Pengadilan negeri Tolitoli a quo, terkesan Majelis Hakim mengambil alih perasaan Tergugat I dan II. Bahwa Pemohon Banding menilai demikian, sebab sekalipun Tergugat I dan II tidak mengajukan eksepsi tentang hal tersebut, Majelis Hakim mengambil inisiatif sendiri untuk mencarikan alasan- alasan hukum yang dapat dijadikan dasar untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Sungguh suatu pertimbangan hukum yang sangat na'if. Entah ada apa dibalik pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut; Bahwa semestinya Majelis Hakim mempertimbangkan Jawaban dan Duplik Tergugat I dan II, dimana antara jawaban Tergugat I dan II, dan Dupliknya sangat berbeda, bahkan tumpang tindih. Dimana dalam jawabannya Tergugat I dan II berdalil bahwa objek perkara dibeli dari SAMSIAR. Namun

Halaman 7 dari 17 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2015/PT PAL



dalam Dupliknya, Tergugat I dan II berdalil bahwa objek perkara diperolehnya dengan cara tukar guling dengan HJ. RAHMAWATI. Dan Duplik Tergugat I dan II tersebut, oleh Tergugat I dibuatkan surat Pernyataan/ Testimoni pada tanggal 01 Februari 2015 yang ditanda tangani oleh HJ. RAHMAWATI (vide surat bukti T.I, II.8. Bahwa dari fakta hukum tersebut, sangat jelas ada unsur rekayasa yang dibuat oleh Tergugat I dan saksi HJ. RAHMAWATI. Sebab Duplik T.I dan II tersebut, dan surat bukti T.I, II.8 dibuat setelah Tergugat I dan II menerima Replik Penggugat pada tanggal 27 Januari 2015. Tapi sayang semua fakta persidangan yang aneh bin ajaib itu, sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim. Justru Majelis Hakim mempertimbangkan surat bukti T.I,II.7 yang tidak jelas letak dan batas- batas objeknya, yang kemudian dihubungkan dengan keterangan saksi HJ. RAHMAWATI. Pada hal secara hukum kesaksian HJ. RAHMAWATI tersebut hanya berdiri sendiri, yang kemudian dihubungkan dengan surat bukti milik HJ. RAHMAWATI yang tidak jelas objeknya itu (T.I,II.7). Sementara Surat JUAL BELI TANAH milik HJ. RAHMAWATI, yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang yakni NOTARIS RUDI, SH, yang diperlihatkan oleh HJ. RAHMAWATI di hadapan Majelis Hakim dalam persidangan, sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim. Pada hal dari Surat JUAL BELI TANAH tersebut, sangat jelas bahwa lokasi yang dibeli oleh HJ. RAHMAWATI dari SAMSIAR adalah lokasi yang terletak di sebelah barat dari objek perkara. Dengan demikian maka cukup jelas bahwa Duplik T.I dan II, dan surat bukti T.I,II.8 adalah rekayasa yang dibuat oleh Tergugat I bersama HJ. RAHMAWATI, demi mendapatkan objek perkara. Dengan putusan a quo, yang telah membenarkan cara- cara seperti itu, bisa jadi akan dicontoh oleh masyarakat, untuk mengambil hak orang lain dengan cara seperti yang dilakukan oleh Tergugat I dan HJ. Rahmawati, sebab cara seperti itu telah dilegalkan oleh Majelis Hakim a quo. Naauzu billahi minzaliq;

Apakah dengan kesaksian HJ. RAHMAWATI yang berdiri sendiri, yang kemudian dihubungkan dengan surat bukti T.I,II.7 yang tidak jelas letak dan batas- batas objeknya itu, secara hukum dapat dianggap bahwa Tergugat I mempunyai hak atas objek perkara, sebagaimana pertimbangan Judex factie Pengadilan negeri Tolitoli?, Jika pertimbangan hukum seperti ini dibenarkan, sudah pasti republik ini akan semakin kacau, dan salah satu penyebabnya adalah lembaga peradilan in casu Pengadilan Negeri Tolitoli.



Untuk itu, demi hukum dan kebenaran (bukan demi oknum dan kemungkaran), pada pemeriksaan tingkat banding ini Pemohon Banding mengajukan surat bukti tambahan, yakni JUAL BELI TANAH No. 22 tanggal 26 Februari 2013 milik HJ. RAHMAWATI, yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang in casu NOTARIS RUDI, SH, yang objek jual belinya adalah lokasi yang terletak di sebelah barat dari objek perkara. Dimana batas sebelah baratnya adalah lokasi milik Hi. DINAR, dan batas sebelah timurnya adalah lokasi milik SAMSIAR in casu Objek perkara; Bahwa jika memperhatikan surat bukti T.I,II.3 yang objeknya adalah lokasi yang terletak di sebelah barat dari objek perkara, kemudian dihubungkan dengan JUAL BELI TANAH No.22 milik HJ. RAHMAWATI yang Pemohon Banding ajukan sebagai bukti tambahan ini, yang objeknya juga lokasi yang terletak disebelah barat dari objek perkara, maka sangat jelas bahwa lokasi yang dijual dua kali oleh SAMSIAR adalah lokasi yang terletak di sebelah barat dari objek perkara. Dengan demikian, maka tindakan SAMSIAR yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, adalah tindakannya atas lokasi yang terletak di sebelah barat dari objek perkara. Olehnya itu maka hemat kami, dan secara hukum, SAMSIAR tidak perlu ditarik sebagai pihak tergugat dalam perkara ini, sebab dia (Samsiar) tidak merugikan Penggugat, dan tidak melanggar hak penggugat atas objek perkara. Tergugat I yang semestinya menuntut/ menggugat SAMSIAR karena SAMSIAR menjual kembali lokasi yang telah dibelinya, bukan justru merampas hak Penggugat in casu objek perkara;

5. Bahwa pertimbangan hukum Judex factie Pengadilan Negeri Tolitoli, halaman 26 alinia ke 3 putusan a quo, yang mengatakan bahwa .....  
"kemudian tanah yang ia beli tersebut, ia tukar dengan tanah milik Rahmawati yang berada di sebelah timur tanahnya, yang juga Rahmawati beli dari Samsiar.....dst", adalah sangat keliru dan salah, sebab dasar pertimbangan hukum majelis hakim tersebut, hanyalah keterangan Hj. Rahmawati (yang berdiri sendiri), yang kemudian dihubungkan dengan bukti surat T.I,II.7, sementara surat bukti T.I,II.7 tersebut tidak jelas letak dan batas- batasnya. Untuk itulah, demi kebenaran hukum dari perkara ini, pada tingkat banding ini, Pemohon Banding mengajukan bukti tambahan berupa surat JUAL BELI TANAH antara Samsiar sebagai penjual dengan RAHMAWATI sebagai pembeli, yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang, yakni NOTARIS RUDI, SH. Bahwa dari Surat JUAL BELI TANAH tersebut, sangat jelas bahwa tanah yang dibeli oleh RAHMAWATI

Halaman 9 dari 17 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2015/PT PAL



dari SAMSIAR adalah tanah yang terletak di sebelah barat dari objek perkara. Dengan demikian maka telah jelas pula bahwa lokasi/tanah yang dijual dua kali oleh SAMSIAR adalah tanah/ lokasi yang terletak di sebelah barat dari objek perkara. (vide surat bukti T.I,II,3 dan Surat Jual Beli Tanah yang Pemohon Banding ajukan sebagai bukti tambahan). Dan dari surat bukti T.I,II,3 dan surat JUAL BELI TANAH milik Rahmawati tersebut, telah cukup jelas bahwa SAMSIAR hanya menjual objek perkara a quo kepada Penggugat. Dengan demikian SAMSIAR tidak perlu digugat oleh Penggugat, sebagaimana pertimbangan hukum dan putusan judex factie pengadilan negeri Tolitoli, sebab selain Samsiar tidak mengganggu hak Penggugat atas objek perkara, Samsiar juga tidak menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dan juga Penggugat tidak merasa dirugikan oleh Samsiar. Dengan demikian, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut sangat keliru dan salah. Olehnya itu patutlah dibatalkan;

6. Bahwa pertimbangan hukum Judex factie pengadilan negeri Tolitoli, halaman 27 alinia terakhir sampai dengan halaman 28 putusan a quo, yang didasarkan pada pasal 1365 KUHPerdara, adalah sangat keliru dan asalah pula. Sebab fakta dipersidangan in casu keterangan saksi Samsiar, bahwa lokasi yang saksi jual kepada Rahmawati adalah lokasi yang sebelumnya telah saksi jual kepada Tergugat I, tapi saksi batalkan sebab Tergugat I hanya mencicilnya, pada hal diperjanjikan akan dibayar lunas dalam waktu sepuluh hari. Bahwa keterangan saksi samsiar tersebut bersesuaian dengan Surat JUAL BELI TANAH milik RAHMAWATI No.22 yang diperlihatkan sendiri oleh Rahmawati dihadapan Majelis Hakim di persidangan, namun sayang Majelis Hakim tidak mempertimbangkan dalam putusannya. Olehnya itu pada tingkat banding ini, Surat Jual Beli Tanah tersebut, Pemohon Banding ajukan sebagai bukti tambahan, dan Pemohon banding lampirkan dalam memori banding ini;

7. Berdasarkan seluruh uraian memori banding yang terurai di atas, Pemohon Banding berpendapat bahwa putusan Judex factie Pengadilan negeri Tolitoli a quo, sangat keliru, parsial, dan tidak objektif, bahkan terkesan mewakili kepentingan Tergugat I, olehnya itu patutlah dibatalkan pada tingkat banding;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, Pemohon banding memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah di Palu, Cq Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah, yang memeriksa dan mengadili



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini, kiranya berkenan untuk memutus perkara ini, dengan amar putusan sebagai berikut:

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pemohon banding, semula Penggugat.
2. Membatalkan putusan pengadilan negeri Tolitoli No.17/Pdt.G/2014/PN.TLi, tanggal 05 Mei 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan kepada para Tergugat secara tanggung renteng;

Atau, jika Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik dan benar, Pemohon Banding memohon putusan yang seadil- adiknya ;

Menimbang, bahwa kontra memori banding dari kuasa Pembanding semula Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II pada prinsipnya dapat menerima seluruh pertimbangan hukum keputusan Pengadilan Negeri Tolitoli terhadap perkara a quo, bahwa para terbanding berkeyakinan bahwa hakim tidaklah salah dalam menerapkan hukum serta mempertimbangkan bukti dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding yang dijadikan pengadilan sebagai dasar dalam mengambil keputusan, karena :
  - 1.1 Tidaklah benar kalau Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II menguasai tanah objek yang dipersengketakan tersebut dengan cara melawan hukum, atau dengan kata lain tidak patuh terhadap peraturan perundang-undangan yang ada di Republik Indonesia dan norma yang berlaku di tengah masyarakat;
  - 1.2 Bahwa bagaimana mungkin Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II tidak mempunyai hak dalam menguasai tanah yang menjadi objek sengketa, sementara tanah yang dipersengketakan tersebut Terbanding/Tergugat I kuasai sejak tanggal 23 April 2010;

Halaman 11 dari 17 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2015/PT PAL



- 1.3 Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II dapatkan dari suatu perjanjian yang halal, yakni diperoleh dengan cara membeli pada Samsiar (Saksi Pemanding/Penggugat);
- 1.4 Bahwa kesemua uraian di atas terungkap secara jelas di persidangan, atau dalam kata lain menjadi fakta-fakta hukum yang dapat dipertimbangkan menjadi sebuah keputusan hukum;

Dalam Pokok Perkara :

2. Bahwa Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II juga dapat menerima seluruh pertimbangan putusan a quo, karena menurut keyakinan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II bahwa judex facti tidaklah salah di dalam seluruh keputusannya dengan menimbang bahwa gugatan Penggugat/Pemanding adalah cacat hukum, dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Bahwa pertimbangan hakim pertama pada halaman 27 alinea terakhir sampai dengan halaman 28 putusan a quo yang menyatakan bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara; *"setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"* adalah tepat, karena :
  - 3.1 Samsiar (saksi Pemanding/Penggugat) adalah biang masalah. Sebab dan akibat dari perbuatannya, Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II dan Pemanding/Penggugat didera kerugian formil maupun materil;
  - 3.2 Hemat Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II, jika Samsiar tidak melakukan perjanjian jual beli kepada dua subjek yang berbeda kepada satu objek yang sama, maka lokasi tanah yang dikuasai Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II sejak tanggal 23 April 2010 tidaklah menjadi objek sengketa;
  - 3.3 Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II mencoba mereview kembali terkait ulah Samsiar yang menjadi biang keladi sehingga lokasi tanah yang menjadi hak Terbanding/Tergugat I, dijadikan objek sengketa, sebagai berikut :
    - 3.3.1. Bahwa pada tanggal 23 April 2010 Samsiar melakukan perjanjian jual beli bersama Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II. Jual beli tersebut berlangsung sekaligus dilakukan dengan penyerahan barang (kebendaan)

Halaman 12 dari 17 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2015/PT PAL



oleh penjual kepada pembeli, dan pihak lain membayar harga sesuai kesepakatan kedua belah pihak. (*Dasar; Pasal 1457 KUHPerdara*);

- 3.3.2. Bahwa kewajiban membayar harga tersebut telah dipenuhi oleh Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II, yang disesuaikan dengan kesepakatan dan dikuatkan dengan kwitansi jual-beli (vide bukti: T.II.1; Putusan Pengadilan Negeri Tolitoli; No: 17/Pdt.G/2014/PN.Tli), seharga Rp20 juta;
- 3.3.3. Bahwa selang beberapa tahun kemudian, Samsiar kembali menjual lokasi tanah yang sudah dikuasai Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II tersebut kepada Pembanding/Penggugat. tepatnya tanggal 28 November 2013;
- 3.3.4. Bahwa Samsiar menjual lokasi tanah yang seluruhnya sudah menjadi hak Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II, kepada Widodo (Pembanding/Penggugat) tanpa sepengetahuan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II;
- 3.3.5. Bahwa Widodo (Pembanding/Penggugat) sebelumnya sangat mengetahui bahwa lokasi tanah yang dijual Samsiar kepadanya adalah sepenuhnya milik Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II;
- 3.3.6. Bahwa logika dasarnya, antara Samsiar dan Widodo (Pembanding/Penggugat) terjadi persekongkolan jahat, dengan tidak mengindahkan seluruh aturan hukum;
4. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Samsiar sangat jelas ingin mempermainkan hukum dan perundang-undangan yang telah sejak lama mengatur masyarakat, dalam kata lain sebagai acuan dan petunjuk masyarakat dalam hubungan masyarakat social;
5. Bahwa dilihat dari fakta-fakta persidangan tentang pernyataan Samsiar yang menerangkan bahwa ia membatalkan jual-beli, tidak terbukti. Bahkan Samsiar dalam keterangannya saat dimintai kesaksiannya pada suatu persidangan dalam perkara ini, tidak pernah mengembalikan uang hasil penjualan tanah dari Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II;
6. Bahwa bagaimana mungkin, hak keperdataan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II dapat diutak-atik oleh orang lain. Hal ini jelas merupakan pandangan yang sesat;

Halaman 13 dari 17 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2015/PT PAL



7. Bahwa pernyataan Kuasa Hukum Pembanding/Penggugat dan Pembanding/Penggugat dalam Memori Banding in casu (*Dasar dan alasan permohonan banding; Nomor 2*) yang menyatakan bahwa majelis hakim mengambil inisiatif sendiri untuk mencarikan alasan-alasan hukum yang dapat dijadikan dasar untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima, juga pandangan yang sangat menyesatkan. Bukankah dalam keputusan Majelis Hakim didasarkan pada fakta-fakta hukum? Pernyataan a quo jelas mengada-ada;
8. Bahwa pernyataan Kuasa Hukum Pembanding/Penggugat dan Pembanding/Penggugat dalam Memori Banding in casu (*Dasar dan alasan permohonan banding; Nomor 5*) juga merupakan pandangan sesat dan melogikakan hukum secara keliru. Apakah keterangan seorang saksi yang dikuatkan oleh alat bukti lain tidak menjadi dasar pembuktian dalam Hukum Acara Perdata? ;
9. Bahwa alasan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II menghadirkan Rahmawati sebagai saksi Terbanding/Tergugat I adalah sebagai berikut:
  - 9.1 Bahwa semula objek tanah yang dipersengketakan a quo adalah hak kepemilikan Rahmawati, yang ia beli kepada Samsiar pada tanggal 25 Februari 2011, tepat bersebelahan dengan lokasi tanah milik Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II yang juga dibeli dari Samsiar. (vide bukti: T.I.II.10; Putusan Pengadilan Negeri Tolitoli; No: 17/Pdt.G/2014/PN.Tli);
  - 9.2 Bahwa selang beberapa waktu kemudian, Rahmawati melakukan perjanjian tukar-menukar lokasi tanah dengan ukuran yang sama bersama Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II dengan satu alasan, bahwa meteran air dan lampu berada di lokasi Terbanding/Tergugat I;
  - 9.3 Bahwa saat Rahmawati membeli lokasi tanah Samsiar, dalam perjanjian jual belinya diinklutkan dengan meteran air dan lampu. Oleh karena meteran air dan lampu tersebut berada di lokasi Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II, maka disepakatilah dilakukan tukar-menukar lokasi tanah;
  - 9.4 Bahwa dari fakta persidangan terungkap bahwa yang menjadi saksi tukar-menukar lokasi tanah antara Rahmawati dan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II adalah Samsiar (Saksi Pembanding/Penggugat);

Halaman 14 dari 17 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2015/PT PAL



9.5 Tukar menukar lokasi tanah tersebut dilakukan setelah keduanya, yakni Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II dan Rahmawati menjadi pemilik sah masing-masing lokasi tanah yang dibeli dari Samsiar;

10. Bahwa untuk itulah Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II menjadikan Samsiar sebagai saksi, yang diambil kesaksiannya dibawah sumpah;

11. Bahwa untuk menguatkan dalil Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II di pengadilan, Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II meminta kepada Samsiar untuk membuat testimoni duduk persoalan (vide bukti: T.I.II.8; Putusan Pengadilan Negeri Tolitoli; No: 17/Pdt.G/2014/PN.Tli). Testimoni tersebut merupakan bukti petunjuk untuk menguatkan bahwa pernah terjadi tukar-menukar lokasi tanah;

12. Bahwa pernyataan Kuasa Hukum Pembanding/Penggugat dan Pembanding/Penggugat dalam memori bandingnya juga Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II anggap adalah pernyataan sesat dan keliru, terkait pembayaran cicil. Hal ini akan kami uraikan :

12.1 Bahwa pada perjanjian awal jual-beli tanah, yang disepakati adalah seluas 5x15 meter seharga Rp20 juta. Selang beberapa waktu kemudian, Samsiar kembali mendatangi Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II. Samsiar kembali menawarkan sisah tanahnya seluas 2 meter yang berdampingan dengan lokasi tanah Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II (*Kini milik Rahmawati*);

12.2 Bahwa pada saat itu, Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II membeli tanah seluas 2 meter tersebut, dibayar dengan cara dicicil;

12.3 Bahwa jika ditambah dengan tanah seluas 2 meter tersebut, total lokasi Samsiar yang dijual kepada Terbanding I/Tergugat I seluas 5x17 meter;

12.4 Bahwa terungkap dalam fakta persidangan, pembelian tanah 5x15 meter dan 2 meter dilakukan secara terpisah;

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II / Terbanding II dengan ini memohon kepada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding, agar memutuskan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan banding Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya atau;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Tli;
3. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Atau, jika Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, Berita Acara Persidangan, surat-surat bukti dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Tli tanggal 05 Mei 2015 yang dimohonkan banding tersebut, serta memori banding dari Pembanding semula Penggugat maupun kontra memori banding dari Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II, ternyata memori banding maupun kontra memori banding tersebut, tidak mengemukakan hal-hal atau fakta-fakta baru, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar, semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai alasan dan pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Tli tanggal 05 Mei 2015 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat, dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat peraturan hukum dari perundang undangan yang berlaku, pasal-pasal dari Rbg serta pasal-pasal dari peraturan hukum lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;

Halaman 16 dari 17 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2015/PT PAL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menkuatkan putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Tli tanggal 05 Mei 2015 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah di Palu pada hari **Selasa** tanggal **24 Nopember 2015** oleh kami **DWI HARI SULISMAWATI, SH**, Hakim Tinggi selaku Ketua Majelis, dengan **MOHAMAD KADARISMAN, SH** dan **MOHAMMAD SUKRI, SH** masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **30 Nopember 2015** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh **ZAINAL ARIFIN, SH.,MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

Ttd.

**MOHAMAD KADARISMAN, SH**

Ttd.

**DWI HARI SULISMAWATI, SH**

Ttd.

**MOHAMMAD SUKRI, SH**

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

**ZAINAL ARIFIN, SH.,MH**

Perincian biaya

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

Untuk salinan yang sama bunyinya oleh  
Wakil Panitera Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah

**SOFIA GOLONDA, SH.**  
**NIP. 19571020 198203 2 002**

Halaman 17 dari 17 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2015/PT PAL

*Disclaimer*

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