



**PUTUSAN**

**Nomor 25/Pdt/2023/PT KDI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara di Kendari yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**HJ. SITI ZAENAB**, berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja, RT. 024 RW. 008, Kelurahan Rahandouna, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sadam Husain, S.H., M.H., dan Rekan, beralamat di Perumahan Bumi Indah Permata Sari Jalan Seratus Ribu Lorong Mutiara VII Blok C7 Nomor 09, Kelurahan Anawai, Kecamatan Wua-wua, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 September 2022, sebagai Pembanding semula Penggugat;

**Lawan:**

1. **LA ADY**, bertempat tinggal di Jalan Sisingamangaraja, RT. 024 RW. 008, Kelurahan Rahandouna, Kecamatan Poasia, Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. **PT. SWARNA DWIPA PROPERTY**, berkedudukan di Jalan Ade Irma Nasution (Kantor Pemasaran Perumahan Madinah City Square), Kelurahan Watubangga, Kecamatan Baruga Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan Kuasa kepada Afirudin Mathara, S.H. M.H., Bustaman, S.H., Para Advokat pada Kantor Afirudin Mathara Law Firm, berkedudukan di Jalan Sao Sao Nomor 291, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Kuasa Khusus tanggal 27 September 2022, Selanjutnya disebut sebagai Para Terbanding semula Para Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

*Halaman 1 dari 18 Halaman Putusan Nomor 25/Pdt/2023/PT KDI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 25/Pdt/2023/PT KDI tanggal 20 Maret 2023 tentang Penetapan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Surat Panitera Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 25/Pdt/2023/PT KDI tanggal 20 Maret 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 25/Pdt/2023/PT KDI tanggal 20 Maret 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;
4. Berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Kdi tanggal 9 Februari 2023 dalam perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Kdi tanggal 9 Februari 2023, yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI:

- Menolak Provisi Penggugat seluruhnya;

### DALAM KONVENSI:

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi sebagian;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak mengakui adanya jual beli antara Para Penggugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menolak Gugatan Rekonvensi selain dan selebihnya;

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat dan Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.140.000,00 (dua juta seratus empat puluh ribu rupiah);

Halaman 2 dari 18 Halaman Putusan Nomor 25/Pdt/2023/PT KDI



Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Kdi diucapkan pada tanggal 9 Februari 2023, dengan dihadiri Kuasa Pembanding semula Penggugat serta Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Kdi tanggal 14 Februari 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendari, permohonan banding tersebut disertai dengan Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 24 Februari 2023;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara saksama kepada Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 27 Februari 2023;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, para Terbanding semula para Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 13 Maret 2023 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat melalui Surat Delegasi Bantuan Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding tanggal 15 Maret 2023;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) melalui Surat Delegasi Bantuan Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara masing-masing kepada Kuasa para Tergugat pada tanggal 20 Februari 2023 dan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 22 Februari 2023 untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan tersebut;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

*Halaman 3 dari 18 Halaman Putusan Nomor 25/Pdt/2023/PT KDI*



Menimbang, bahwa adapun alasan-alasan memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

**A. MENGENAI SYARAT FORMIL PENGAJUAN BANDING:**

1. Bahwa Pengadilan Negeri Kendari telah memutus perkara No. 94/ Pdt.G/2022/PN.Kdi pada hari Kamis tanggal 09 Februari 2023, dan Penggugat/Pembanding telah pula menerima salinan Putusan tersebut;
2. Bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Kendari yang telah memutus perkara No. 94/Pdt.G/2022/PN.Kdi, pembanding keberatan atas putusan tersebut, dan mengajukan pernyataan permohonan banding pada hari Selasa tanggal 14 Februari 2023, maka dengan demikian permohonan banding Pembanding masih dalam tenggang waktu 14 hari;

**B. MENGENAI PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA**

- Bahwa dari Pertimbangan Majelis Hakim didalam putusannya, menurut Pembanding pertimbangan tersebut keliru dan tidak dapat dibenarkan, dengan demikian Pembanding mengajukan sanggahan sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding merasa keberatan dan tidak pernah menyetujui mengenai jual beli ataupun peralihan hak atas tanah objek sengketa antara Terbanding I dan Terbanding II;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 24 paragraf 7 yang menyatakan;

“Menimbang, bahwa oleh karena pada pokoknya telah terjadi jual beli antara Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II, maka pada dasarnya telah terjadi jual beli diantara pihak serta telah pula dilakukan pembayaran dan telah dilakukan serah terima barang yang dipejual belikan”;

“Menimbang, bahwa dengan demikian jual beli antara Penggugat, tergugat I, dan Tergugat II adalah sah dan mengikat bagi para pihak”;

Bahwa sejak semula mengenai jual beli atas bidang tanah milik Pembanding dan Terbanding I sebagai harta bersama, Pembanding merasa keberatan dan tidak pernah menyetujui

*Halaman 4 dari 18 Halaman Putusan Nomor 25/Pdt/2023/PT KDI*



Terbanding I menjual objek tanah sengketa tersebut kepada Terbanding II, bahkan walaupun dengan adanya Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor 592-2/113/KWB/VIII/2022 tertanggal 14 Februari 2022 yang didalamnya tertera tanda tangan Pembanding yang pada faktanya Pembanding tidak mengetahui perihal isi surat tersebut;

Bahwa peralihan hak yang terjadi antara Terbanding I dan Terbanding II yang ditentang oleh Pembanding senyatanya adalah jual beli yang tidak sah sebab dalam proses jual beli tersebut sangat dipaksakan oleh Terbanding II, bahkan karena jual beli tanah tersebut anak Pembanding dan Terbanding I yang bernama DONI yang melakukan pengurusan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Terbanding I pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kendari terjerat permasalahan hukum yang kini perkara pidananya telah bergulir di Pengadilan Negeri Kendari karena ulah Terbanding II;

Bahwa jual beli tanah objek sengketa yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II sangat dipaksakan dengan tanpa mempertimbangkan kedudukan Pembanding yang juga sebagai pemilik tanah objek sengketa sehingga jual beli atas tanah objek sengketa yang terjadi justru dilakukan dengan memanfaatkan keadaan Pembanding sebagai seorang isteri dari Terbanding I sekaligus sebagai perempuan yang lemah;

Bahwa penyalahgunaan keadaan dialih bahasakan dari bahasa Belanda (**misbruik van omstandigheden**), dan dalam sistem common law (**undue influence**) keduanya memiliki persamaan yakni keduanya didasarkan pada adanya ketidakseimbangan posisi tawar antara para pihak.

Bahwa Black's Law Dictionary memberikan rumusan undue influence adalah penyalahgunaan posisi/keadaan untuk mengambil keuntungan dari pihak yang lemah. Bila jual beli terbentuk atas dasar ketidakpatutan atau ketidakadilan yang terjadi pada suatu hubungan para pihak yang tidak seimbang, namun bila ketidakadilan terjadi pada suatu keadaan, maka hal ini dinamakan unconscionability (keadaan yang berat sebelah). Dalam membuat suatu hubungan hukum, yang pertama kali

*Halaman 5 dari 18 Halaman Putusan Nomor 25/Pdt/2023/PT KDI*



diperhatikan agar kesepakatan yang dibuat itu sah harus berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yang menentukan untuk sahnya jual beli atas tanah objek sengketa diperlukan empat syarat:

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat perjanjian;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab (causa) yang halal.

Bahwa dalam unsur kesepakatan dapat terjadinya suatu cacat kehendak, cacat kehendak (wilsgebreke) terjadi jika terdapat suatu keadaan yang tidak normal, dalam arti terdapat unsur-unsur kekeliruan/kesesatan (dwaling), kekerasan atau paksaan (berdreiging, atau dwang), penipuan (bedrog) dalam proses terjadinya kesepakatan yang dilakukan oleh satu atau lebih pihak yang membuat kesepakatan sebagaimana diatur dalam pasal 1321 sampai dengan pasal 1328 KUHPerdara, lalu lahir kemudian dalam perkembangan hukum kontrak cacat kehendak yang keempat ialah penyalahgunaan keadaan (mibsbruik van omstandigheden) yang tidak diatur dalam KUHPerdara namun penyalahgunaan keadaan ini berkembang melalui doktrin dan yurisprudensi, penyalahgunaan keadaan memiliki dua unsur yang harus dipenuhi yaitu adanya kerugian yang diderita oleh salah satu pihak, dan adanya penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain.

Bahwa dengan dilakukannya jual beli atas objek sengketa yang sangat dipaksakan antara Terbanding I dan terbanding II dengan tanpa mempertimbangkan keberatan Pembanding merupakan suatu bentuk penyalahgunaan kehendak yang dilakukan oleh Terbanding I dan Terbanding II;

Bahwa ketentuan Pasal 1323 KUHPerdara yang mengatur bahwa paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut telah dibuat. Dalam pasal ini menerangkan alasan untuk batalnya suatu perjanjian karena adanya unsur tekanan;

*Halaman 6 dari 18 Halaman Putusan Nomor 25/Pdt/2023/PT KDI*





Bahwa ketentuan pasal 1324 KUHPerdara yang mengatur bahwa paksaan terjadi apabila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar yang terang dan nyata. Dalam mempertimbangkan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan;

Bahwa ketentuan pasal 1325 KUHPerdara yang mengatur bahwa paksaan menjadikan suatu perjanjian batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau istri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun ke bawah;

Bahwa pada mulanya penjualan tanah objek sengketa dahulu menurut sepengetahuan Pembanding tanah tersebut akan dijual oleh suaminya Terbanding I kepada pihak pesantren sehingga Pembanding menyetujuinya, tetapi justru yang terjadi Terbanding I menjual tanah tersebut kepada Terbanding II yang senyatanya adalah perusahaan yang bergerak dibidang property sehingga Pembanding sangat keberatan dan tidak menyetujui adanya jual beli tersebut (keterangan saksi Dewi Hardianti dan Herlianti Bur, SH, MH) ;

Bahwa dalam keadaan tersebut diatas yang mana tanah objek sengketa seharusnya dijual untuk kepentingan pesantren tetapi justru dijual untuk kepentingan komersil sudah jelas didalamnya terdapat unsur tipu muslihat (bedrog) mengenai jual beli tanah yang terjadi antara Terbanding I dan Terbanding II;

2. Bahwa pembayaran harga tanah tidak sesuai dengan jumlah harga yang seharusnya dibayarkan sehingga terdapat selisih harga;

Bahwa majelis hakim tingkat pertama menyatakan telah terjadi jual beli dan telah dilakukan pembayaran, sehingga perlu dihitung kembali dengan benar harga tanah yang dijual oleh Terbanding I kepada Terbanding II adalah sebesar Rp. 150.000,-/m (Seratus lima puluh ribu rupiah per meter) dan luas tanah yang dijual Terbanding I seluas 10.300 M2 (sepuluh ribu tiga ratus meter

*Halaman 7 dari 18 Halaman Putusan Nomor 25/Pdt/2023/PT KDI*



persegi) sehingga harga tanah sebesar Rp. 150.000,-/m X luas tanah 10.300 M2 = Rp. 1.545.000.000,- (satu miliar lima ratus empat puluh lima juta rupiah) terdapat selisih Rp45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) yang tidak dibayarkan oleh Terbanding II:

3. Bahwa Jual beli atas tanah objek sengketa tidak sesuai dengan harga pasar yang berlaku;

Bahwa dalam pertimbangan majelis hakim tingkat pertama pada halaman 25 paragraf ke-6 dan ke-7 menyatakan:

*"Menimbang, bahwa mengenai perdebatan harga jual tanah, tidaklah patut untuk dipertimbangkan dikarenakan pada dasarnya antara Tergugat I dan Tergugat II telah terjadi jual beli dan telah ada peralihan objek yang diperjual belikan";*

*"Menimbang, bahwa mengenai jual beli yang tidak sesuai harga pasar, oleh karena dalam perkara ini tidak ditemukan adanya pembanding terhadap harga tersebut tentunya penentuan harga pasar haruslah memperhatikan luasan tanah, lokasi tanah, penentuan survei harga pasaran, bisa juga berdasarkan harga NJOP serta dengan penentuan harga tanah melalui appraisal atau kepada panitia pengadaan tanah";*

Bahwa Pembanding dalam beban pembuktiannya terdahulu di depan persidangan majelis hakim Pengadilan Negeri Kendari telah menghadirkan saksi-saksi yang dapat menerangkan harga jual tanah yang sesuai dan berlaku umum dan menerangkan harga tanah yang diberikan oleh Terbanding II sangat rendah tidak sesuai harga pasar yang berlaku, Pembanding tidak akan keberatan mengenai harga atas jual beli tanah objek sengketa yang terjadi apabila yang membeli tanah aquo adalah pihak pesantren bukan pihak perusahaan property;

Bahwa dalam proses jual beli seharusnya mengedepankan **asas tunai dan terang** yang tidak boleh diabaikan, hal ini berdasarkan ketentuan pasal 5 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual





beli tanah sesuai hukum adat, maksud dari asas tunai dan terang tersebut adalah:

- **asas tunai** adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama, selain itu asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas;
- **asas terang** adalah jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ada yang ditutup-tutupi.

Hal ini selaras dengan pendapat Satjipto Rahardjo, pengertian asas hukum adalah: "Asas hukum adalah jantungnya peraturan hukum, karena asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum, bahwa peraturan-peraturan hukum itu pada akhirnya dapat dikembalikan kepada asas-asas tersebut. Di samping itu, asas hukum layak disebut sebagai alasan lahirnya peraturan hukum, atau merupakan ratio legis dari peraturan hukum. Dengan adanya asas hukum, maka hukum bukanlah sekedar kumpulan peraturan-peraturan, karena itu mengandung nilai-nilai dan tuntutan etis";

Bahwa jual beli atas tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Terbanding I dan Terbanding II senyatanya telah mengesampingkan asas jual beli secara Tunai dan Terang tersebut, karena jual beli tanah yang terjadi senyatanya penuh rekayasa dan sangat dipaksakan oleh Terbanding I dan Terbanding II;

- Bahwa dari Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan keterangan ahli di bidang Petanahan;

Bahwa dalam persidangan terdahulu Pembanding telah mengajukan ahli untuk membuat terang perkara aquo, agar putusan yang dibacakan berkeadilan, berkepastian hukum, dan bermanfaat bagi para pihak yang bersengketa, tetapi ternyata putusan yang dibacakan oleh majelis hakim tingkat pertama belum memenuhi rasa keadilan bagi pihak Pembanding sebagai pihak yang paling dirugikan dalam perkara aquo sehingga memori banding ini diajukan oleh Pembanding dengan harapan ada keadilan yang diperoleh oleh Pembanding;

Bahwa menjadi rancu dalam perkara aquo majelis hakim tingkat pertama mengesampingkan seluruh keterangan ahli tetapi majelis



hakim mempertimbangkan keterangan saksi DEWI HARDIANTI selaku anak kandung Pembanding dan Terbanding I, padahal keterangan yang ahli berikan berdasarkan pemahaman, pengalaman, dan keilmuannya dibidang pertanahan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;

- Bahwa pendapat majelis hakim tingkat pertama telah khilaf dan keliru menyatakan Penggugat/Tergugat Rekonvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa dalam pertimbangan hukumnya majelis hakim tingkat pertama pada halaman 26 Dalam Rekonvensi menyatakan *"Menimbang bahwa mengenai petitum dalam Rekonvensi mengenai tindakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang menyangkali/mengingkari persetujuannya atas jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat I konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum"*;

Bahwa Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonvensi sejak semula keberatan dan tidak menyetujui adanya jual beli tanah objek sengketa antara Terbanding I dan Terbanding II, karena jual beli yang terjadi syarat penuh rekayasa, sangat dipaksakan dan sangat merugikan Pembanding;

Bahwa sangat tidak adil Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan Pembanding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagai pemilik tanah objek sengketa yang mempertahankan hak dan kepentingan hukumnya yang dilanggar oleh Terbanding I dan Terbanding II;

Maka berdasarkan segala hal yang telah diuraikan di atas, **Pembanding** dengan hormat memohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara berkenan untuk memutus yang amarnya sebagai berikut:

#### M E N G A D I L I

##### Primair :

1. Menerima permohonan banding Pembanding ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kendari No. 94/Pdt.G/2022/PN.Kdi tertanggal 09 Februari 2023;

*Halaman 10 dari 18 Halaman Putusan Nomor 25/Pdt/2023/PT KDI*



MENGADILI SENDIRI

**I. DALAM PROVISI**

1. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun diatas tanah objek sengketa sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
2. Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas tanah objek sengketa.
3. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun Para Tergugat menyatakan Banding atau Kasasi (Uit voerbaar bij vooraad);

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Objek Tanah Sengketa adalah milik Penggugat dan Tergugat I;
3. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat I yang menjual objek sengketa kepada Tergugat II secara sepihak dan tanpa persetujuan Penggugat, serta Perbuatan Tergugat II membeli objek sengketa dari Tergugat I dengan harga yang tidak sesuai dengan harga pasaran yang berlaku bahkan Tergugat II telah menguasai Objek Sengketa tanpa seijin Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad);
4. Menyatakan tidak sah dan/ atau tidak berkekuatan hukum atas penguasaan, jual beli, dan atau pengalihan serta penerbitan surat-surat yang dilakukan Para Tergugat diatas tanah objek sengketa tanpa seijin dan persetujuan Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun untuk mengembalikan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong atau apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak berkenan mengembalikan tanah objek sengketa tersebut, maka memerintahkan dan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Materil dan Imateril sebesar Rp. 2.675.000.000,- (dua miliar enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
  - Kerugian Materiil:

Halaman 11 dari 18 Halaman Putusan Nomor 25/Pdt/2023/PT KDI



Harga jual tanah objek sengketa Rp. 250.000,-/M (dua ratus lima puluh ribu rupiah per meter) X Luas tanah 10.300 (sepuluh ribu tiga ratus meter persegi)M2 = Rp. 2.575.000.000,- (dua miliar lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

• Kerugian Immateriil:

Berupa biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat selama berurusan dalam perkara ini hingga sampai Pengadilan sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah);

yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Para Tergugat kepada Penggugat;

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari jika Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Subsidiar:**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembading semula Penggugat, para Terbanding semula para Tergugat mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya memohon sebagai berikut:

**I. PUTUSAN YANG DIMOHONKAN BANDING OLEH PEMBANDING**

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 7/Pdt.G/2022/PN.KDI, tanggal 18 Agustus 2022 yang dimohonkan Banding oleh Pembanding tersebut, amarnya berbunyi sebagai berikut :

**MENGADILI :**

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat seluruhnya ;

Dalam Konpensasi :

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

Dalam Rekonpensasi :

- Mengabulkan gugatan Rekonpensasi Sebagian;

*Halaman 12 dari 18 Halaman Putusan Nomor 25/Pdt/2023/PT KDI*



- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonsensi yang tidak mengakui adanya jual beli antara Para Penggugat Rekonsensi adalah perbuatan melawan hukum ;
- Menolak gugatan Rekonsensi selain dan selebihnya;

**Dalam Kompensi dan Rekonsensi:**

- Menghukum Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 2.140.000,00 (dua juta seratus empat puluh ribu rupiah) ;

**II. BANTAHAN-BANTAHAN TERBANDING I DAN TERBANDING II**

- 2.1 Bahwa permasalahan hukum yang harus dijawab dalam perkara a quo adalah apakah benar jual beli tanah obyek sengketa tanpa diketahui dan/atau tanpa persetujuan Pembanding semula Penggugat;
- 2.2 Bahwa terhadap pertanyaan hukum pertama tersebut pada angka 2.1 di atas, Majelis Hakim tingkat pertama telah memberikan pertimbangan hukum secara rinci untuk menjawab pertanyaan hukum pertama tersebut sebagaimana pertimbangan hukum putusan pada halaman 24 sampai 25), yang pada pokoknya menyimpulkan bahwa jual beli tanah obyek sengketa antara Para Terbanding / semula Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan secara sah atas pengetahuan dan persetujuan Pembanding / semula Penggugat serta telah pula dilakukan pembayaran dan penyerahan tanah obyek jual beli ;
- 2.3 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut didasarkan pada Bukti T I.II-1 (Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas Sebidang Tanah Nomor : 593/244/KWB/2022 Tanggal 14 Februari 2022) dan Bukti T I.II-2 (Surat Pernyataan Tanggal 14 Februari 2022) didukung dengan keterangan saksi Pembanding/semula Penggugat (DEWI HARDIANTI), saksi Para Terbanding/semula Para Tergugat SAFRIL A. TEKAKA (Lurah Watubangga) dan MUH. IHSAN (Ketua RW 06 Kelurahan Watubangga) ;
- 2.4 Bahwa pada Bukti T I.II-1 dan Bukti T I.II-2 Pembanding/semula Penggugat jelas-jelas bertandatangan saat diantarkan oleh saksi DEWI HARDIANTI, fakta mana diperkuat dengan keterangan

*Halaman 13 dari 18 Halaman Putusan Nomor 25/Pdt/2023/PT KDI*



saksi SAFRIL A. TEKAKA sebagai Lurah Watubangga yang meminta saksi DEWI HARDIANTI membawa Bukti T I.II-1 dan Bukti T I.II-2 untuk ditandatangani oleh Pembanding/semula Penggugat ;

- 2.5 Bahwa dalam Bukti T I.II-1 dan Bukti T I.II-2 nyata-nyata tertera sebagai pihak pembeli adalah Terbanding II/semula Tergugat II dengan harga Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), sehingga dengan fakta ini tidak beralasan dalil dalam Gugatan dan Memori Banding Pembanding/semula Penggugat yang menyatakan tidak menyetujui harga penjualan tanah obyek sengketa dan sepengetahuan Pembanding/semula Penggugat, tanah obyek sengketa seharusnya dijual kepada Pesantren ;
- 2.6 Bahwa adanya persetujuan Pembanding/semula Penggugat atas jual beli tanah obyek sengketa dapat diketahui pula dari keterangan saksi SAFRIL A. TEKAKA yang menyatakan Pembanding/semula Penggugat atau kuasanya tidak pernah menyatakan keberatan atas jual beli tersebut ;
- 2.7 Bahwa fakta mengenai keterangan saksi SAFRIL A. TEKAKA tersebut pada angka 2.6 sangat penting karena *quad non* Pembanding/semula Penggugat keberatan atau tidak setuju dengan jual beli tanah obyek sengketa maka selama proses jual beli *a quo* yaitu sejak bulan Februari 2022 sampai dengan bulan Agustus 2022 (lebih kurang 6 bulan) adalah waktu yang cukup panjang bagi Pembanding/semula Penggugat untuk menemui saksi SAFRIL A. TEKAKA selaku Lurah Watubangga dan/atau Terbanding II/semula Tergugat II untuk menyatakan keberatan atau meminta pembatalan jual beli tanah obyek sengketa. Faktanya nanti pada bulan September 2022 barulah Pembanding/semula Penggugat menyatakan keberatannya dengan mendaftarkan gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari ;
- 2.8 Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas maka jual beli tanah obyek sengketa antara Para Terbanding/semula Para Tergugat telah disetujui oleh Pembanding/semula Tergugat sehingga jual beli *a quo* sudah memenuhi ketentuan Pasal 1320

Halaman 14 dari 18 Halaman Putusan Nomor 25/Pdt/2023/PT KDI





KUH Perdata dan lagi pula selama persidangan perkara tersebut tidak ditemukan fakta yang dapat membuktikan jual beli dilakukan dengan cara paksaan, penipuan atau adanya unsur kekhilafan dari Pembanding/semula Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata ;

- 2.9 Bahwa dalil Memori Banding yang menuntut harga tanah tidak sesuai dengan jumlah yang seharusnya dibayarkan atau masih ada kekurangan sebesar Rp. 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) Para Terbanding/semula Para Tergugat hendak menegaskan bahwa Para Terbanding/Para Tergugat tidak pernah menyepakati harga tanah tersebut Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu) per meter tetapi yang disepakati adalah jual beli tanah obyek sengketa harga seluruhnya adalah Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan lagi pula mengenai hal ini tidak pernah didalilkan Pembanding/semula Penggugat di dalam gugatannya sehingga patut untuk dikesampingkan ;
- 2.10 Bahwa dalil Memori Banding mengenai harga jual beli tidak sesuai dengan harga pasaran, telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam putusan halaman 24. Lagi pula tidak ada ketentuan yang mengatur bahwa jual beli harus sesuai dengan harga pasaran ;
- 2.11 Bahwa dalil Memori Banding mengenai keterangan ahli yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, Para Terbanding/semula Tergugat hendak menegaskan bahwa keterangan ahli bukan termasuk salah satu alat bukti dalam perkara perdata sehingga patut menurut hukum keterangan ahli tersebut di kesampingkan oleh Majelis Hakim. Alat bukti dalam perkara perdata menurut ketentuan Pasal 284 RBg adalah surat, saksi-saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah ;
- 2.12 Bahwa dalil-dalil dalam Memori Banding yang tidak diberi tanggal secara detail dan tegas mohon dianggap ditolak untuk seluruhnya ;
- 2.13 Bahwa dari uraian tersebut di atas, maka dalil-dalil keberatan Pembanding/semula Penggugat dalam Memori Banding tersebut adalah dalil-dalil yang tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, sehingga patutlah kiranya untuk dikesampingkan ;

*Halaman 15 dari 18 Halaman Putusan Nomor 25/Pdt/2023/PT KDI*



2.14 Bahwa dengan demikian, maka pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim tingkat pertama perkara *a quo* sudah sangat tepat dan berdasar menurut hukum, sehingga patutlah kiranya bagi Majelis Hakim tingkat banding berkenan untuk menolak permohonan banding Pembanding tersebut, selanjutnya menguatkan pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim tingkat pertama perkara *a quo* ;

Bahwa berdasarkan seluruh argumentasi/alasan-alasan hukum dalam Kontra Memori Banding sebagaimana diuraikan di atas, maka dengan ini **Terbanding I** dan **Terbanding II/semula Tergugat I** dan **Tergugat II** memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, Cq. Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara banding ini, agar kiranya berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI,

1. Menolak permohonan banding yang dimohonkan oleh Pembanding/Penggugat tersebut ;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 94/Pdt.G/2022/PN.KDI, tanggal 09 Februari 2023, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo* ;

ATAU, Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, Cq. Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara banding *a quo* berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Kdi tanggal 9 Februari 2023, memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga oleh karena itu akan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dengan pertimbangan sebagai berikut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T I.II-1 (Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas Sebidang Tanah Nomor : 593/244/KWB/2022 Tanggal 14 Februari 2022) yang telah ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dalam Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas Sebidang Tanah Nomor : 593/244/KWB/2022 Tanggal 14 Februari 2022 tersebut Pihak Pertama : LA ADY ( Tergugat I) dan Hj. SITI ZAENAB (Penggugat) pihak yang mengalihkan penguasaan tanah kepada Pihak Kedua PT SWARNA DWIPA PROPERTY / Direktur Dian Agus Fathurohman (Tergugat II);

Menimbang, bahwa Bukti T I.II-1 (Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas Sebidang Tanah Nomor : 593/244/KWB/2022 Tanggal 14 Februari 2022) dalam point b Pihak Pertama : LA ADY ( Tergugat I) dan Hj. SITI ZAENAB (Penggugat) telah menerima pembayaran sebesar Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dari Pihak Kedua PT SWARNA DWIPA PROPERTY / Direktur Dian Agus Fathurohman (Tergugat II);

Menimbang, bahwa Bukti T I.II-1 (Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas Sebidang Tanah Nomor : 593/244/KWB/2022 Tanggal 14 Februari 2022) dalam point d berbunyi “ Pihak Pertama : LA ADY ( Tergugat I) dan Hj. SITI ZAENAB (Penggugat) menjamin kepada Pihak Kedua PT SWARNA DWIPA PROPERTY / Direktur Dian Agus Fathurohman (Tergugat II) baik sekarang maupun di kemudian hari bahwa Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan apapun dan dari siapapun juga dari tanah tersebut dan Pihak Pertama dengan ini membebaskan Pihak kedua dari segala tuntutan dan gugatan sehingga dengan demikian segala tuntutan dan gugatan dari pihak lain adalah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pihak Pertama “;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas beralasan hukum untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Kdi tanggal 9 Februari 2023;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat harus membayar biaya perkara

Memperhatikan R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 17 dari 18 Halaman Putusan Nomor 25/Pdt/2023/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)



**MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Kdi tanggal 9 Februari 2023 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00, (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada hari Selasa tanggal 11 April 2023 oleh kami **Bandung Suhermoyo, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **Dr. Agus Setiawan, S.H., M.H.**, dan **Rinaldi Triandiko, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 18 April 2023, oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota serta **Syamsuddin, S.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim-hakim Anggota

ttd

**Dr. Agus Setiawan, S.H., M.H.**

ttd

**Rinaldi Triandiko, S.H., M.H.,**

Hakim Ketua,

ttd

**Bandung Suhermoyo, S.H., M.Hum.,**

Panitera Pengganti

ttd

**Syamsuddin, S.H.**

Perincian biaya perkara :

Meterai Putusan	Rp10.000,00
Redaksi Putusan	Rp10.000,00
Biaya Proses	<u>Rp130.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)