



**P U T U S A N**

**NOMOR 108/PDT/2021/PT KDI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

SADRAK TENGGANO, ST, NIK : 7471013112510009, Kewarganegaraan :

Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jalan Saranani Nomor 8, RT/RW. 013/005, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang bernama GAOS HADIMAN, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Advokat GAOS HADIMAN, S.H. & REKAN, yang alamat di BTN Beringin F/15/ Jalan Ade Irma Nasution, Kelurahan Watubangga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Maret 2021, yang selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

**M E L A W A N**

1. WAWAN T. DARMAWAN, NIK : 20.5002.070763.0003, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat Jalan Rumah Sakit jiwa, RT/RW. 003/008, Kelurahan Tobuuha, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, yang selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. RIDWAN P., NIK : 7471070307710002, Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat Perumahan Permata Indah Permai Blok M Nomor 1, RT/RW. 027/001, Kelurahan Punggolaka, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang bernama H. BASO SUMANGE RELLUNG, S.H. dan IWAN, S.H., M.H., Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat dan Pengacara H. BASO SUMANGE R. & REKAN, yang

Halaman 1 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alamat di Jalan Malik Raya Nomor 39, Kota Kendari,  
Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus tertanggal 8 Maret 2021, yang selanjutnya  
disebut sebagai Terbanding II semula TERGUGAT II;

3. BURHAN, NIK : 7471052797700001, Kewarganegaraan Indonesia,  
Pekerjaan Karyawan BUMN, beralamat Jalan  
Manunggal II, Nomor 41, Kelurahan Punggaloba,  
Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Propinsi  
Sulawesi Tenggara, yang selanjutnya disebut sebagai  
Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi  
Tenggara tanggal 11 Oktober 2021 Nomor 108/PDT/2021/PT KDI dan  
Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tanggal 02  
November 2021 Nomor 108/PDT/2021/PT KDI serta berkas perkara  
Pengadilan Negeri Kendari Nomor.13/Pdt.G/2021/PN Kdi dan surat - surat  
lain yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1  
Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Kendari pada tanggal 1 Maret 2021 dalam Register Nomor  
13/Pdt.G/2021/PN Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah pekarangan terletak di jl.  
Saranani No. 81, RT/RW : 013/005, Kelurahan Korumba, Kecamatan  
Mandongga Kota Kendari Prov. Sulawesi Tenggara, sesuai SHM No.  
1167,GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2,  
dibeli dari saudara JOHAN SADAN pada tanggal 1 Agustus 1989,  
sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan  
dihadapan Rachmatiah Hambu, Sarjana Hukum PPAT/Notaris di  
Kendari;
2. Bahwa pada tahun 1990 tanah pekarangan tersebut dibangun  
rumah yang masih ada dan tetap dikuasai/ditinggali Penggugat sampai  
saat ini;
3. Bahwa pada tanggal 11 Desember 1999 tanah serta bangunan milik  
Penggugat tersebut dijual kepada Turut Tergugat, akan tetapi jual beli  
tersebut sifatnya formalitas semata (secara materil tanah dan

Halaman 2 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



bangunan masih tetap milik Penggugat) dimaksudkan agar Turut Tergugat memasarkan/menjualnya kepada pimpinan Bank BTN Cabang Kendari dimana Turut Tergugat bekerja, akan tetapi pimpinan Bank BTN atau pihak lain belum ada yang berminat saat itu;

4. Bahwa sekitar bulan Juni tahun 2006 Tergugat I mendatangi Penggugat dengan maksud untuk membeli tanah berikut rumah milik Penggugat tersebut dengan cara dibayar cicil, kemudian disepakati harga yang akan dibayar sejumlah Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) sampai lunas, sebelum lunas Penggugat tetap menguasai rumah/tanah yang menjadi obyek jual beli;
5. Bahwa tindak lanjut dari kesepakatan tersebut, Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk membuka Rekening tabungan pada Bank Mandiri untuk menampung dana pembayaran harga rumah/tanah milik Penggugat, pembayaran pertama sebagai tanda jadi Tergugat I menyerahkan uang tunai sejumlah Rp. 5.000.000, Rp. 1.000.000 untuk biaya administrasi sedangkan Rp 4.000.000, dipakai untuk membuka rekening pada Bank Mandiri Kendari No. Rek. 152-00-0573431-0 atas nama Penggugat (Sadrack Tengkanu);
6. Bahwa selanjutnya Tergugat I atau melalui orang lain sebanyak 7 (tujuh) kali melalui Bank Mandiri dengan nomor cabang yang sama 12500 mentransfer pada tanggal 17 Juli 2006 Rp 25.000.000, tanggal 16 Agustus 2006 Rp 25.000.000, tanggal 8 September 2006 Rp 20.000.000, tanggal 28 September 2006 Rp 20.000.000, tanggal 16 Januari 2007 25.000.000 tanggal 18 Januari 2007 25.000.000 dan yang terakhir tanggal 22 Januari 2007 Rp 25.000.000, sehingga keseluruhan uang pembayaran harga rumah/tanah yang dicicil Tergugat I adalah sebesar Rp 169.000.000 (seratus enampuluh sembilan juta rupiah);
7. Bahwa sekitar akhir Februari 2007 Tergugat I menghubungi Penggugat dan menyampaikan kalau sudah tidak punya uang sehingga tidak sanggup melunasi dan meminta Penggugat menyerahkan SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 untuk dijadikan jaminan kredit di bank agar hutang Tergugat I kepada Penggugat yang masih tersisa Rp 400.000.000 – 169.000.000 = 231.000.000 (dua ratus tiga puluh satu juta rupiah) dapat dilunasi segera;



8. Bahwa atas Permintaan Tergugat untuk penyerahan sertifikat yang dilakukan secara terus menerus selama berbulan-bulan, disisi lain Penggugat secara terus menerus pula meminta Tergugat I untuk melunasi sisa pembayaran, akhirnya Penggugat menyetujui Permintaan Tergugat I dan meminta kepada Turut Tergugat untuk melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I dengan harga sebesar Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) sebagaimana telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I, selanjutnya pada tanggal 10 Oktober 2007 terjadi jual beli antara Turut Tergugat dengan Tergugat I;
9. Bahwa setelah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 diserahkan Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat I membalik nama sertifikat dan menjaminkannya ke bank dengan nilai pinjaman sebesar Rp 300.000.000, akan tetapi Tergugat tidak berkehendak melunasi sisa pembayaran, bahkan tanpa setahu Penggugat Tergugat I menjual lagi tanah rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 kepada almarhum H. Daeng Patanga (ayah Tergugat II) pada tanggal 28 Januari 2014 dan selanjutnya di balik nama menjadi atas nama H. Daenga Patanga;
10. Bahwa Penggugat baru mengetahui kalau rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 telah dijadikan jaminan utang ke bank oleh Tergugat I, dijual kepada Tergugat II (almarhum H. Dg. Patanga) setelah Penggugat dilapor almarhum H. Dg Patanga dan diperiksa oleh Penyidik Kepolisian Polres Kendari pada bulan Agustus 2015 (lebih dari satu tahun setelah terjadi jual belia antara Tergugat 1 dengan almarhum H. Daeng Patanga (ayah Tergugat II), namun sampai meninggalnya almarhum perkara tersebut, Penyidik Kepolisian belum dapat menghadirkan Tergugat I untuk dimintai keterangannya;
11. Bahwa ternyata setelah H. Daeng Patanga meninggal dunia Penggugat dilapor oleh Tergugat II di POLDA Sulawesi Tenggara dalam kedudukan sebagai ahli waris almarhum H. Daeng Patanga atas dugaan telah melakukan tindak pidana dalam Pasal 167 KUHP dan atau Pasal 385 ke- 4e KUHP;



12. Bahwa tindakan Tergugat I yang belum melakukan pelunasan sisa pembayaran harga sebesar Rp 231.000.000 terhadap rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m<sup>2</sup> kepada Penggugat, selanjutnya menjual tanah/Sertipikat Hak Milik Tersebut kepada Tergugat II (almarhum H. Daeng Patanga) merupakan perbuatan melawan hukum karena telah mendatangkan kerugian kepada Penggugat;
13. Bahwa karena Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka jual beli rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m<sup>2</sup> antara Turut Tergugat dengan Tergugat I dinyatakan batal demi hukum, demikian pula jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II (almarhum H. Daeng Patanga) ikut menjadi batal demi hukum;
14. Bahwa karena jual beli rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m<sup>2</sup> antara Penggugat dengan Turut Tergugat hanya bersifat formalitas dan akibat jual beli tersebut telah melahirkan kerugian kepada Penggugat, maka jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat tersebut harus dibatalkan;
15. Bahwa karena Tergugat jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dinyatakan batal demi hukum, maka Tergugat II atau siapa saja yang saat ini menguasai atau menahan SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m<sup>2</sup> SHM dihukum untuk segera mengembalikan Sertipikat Hak Milik tersebut kepada Penggugat tanpa syarat;
16. Bahwa Penggugat mempunyai dugaan yang kuat, dengan terdaptarnya gugatan di Pengadilan Negeri Kendari Tergugat II akan berupaya untuk mengalihkan atau menjaminkan SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m<sup>2</sup> kepada pihak lain, karena demikian adalah beralasan hukum apabila dilakukan penyitaan terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut;
17. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang cukup kuat, oleh karena itu patut menurut hukum apabila dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi;
18. Bahwa demi kewibawaan lembaga peradilan terhadap putusannya dan perlindungan terhadap hak-hak Penggugat, maka beralasan hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pula apabila Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000 ( seratus ribu rupiah) per hari kepada Penggugat atas keterlambatannya melaksanakan isi putusan Pengadilan;

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian gugatan di atas Penggugat memohon kepada yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kendari dan/atau Majelis Hakim, berkenaan memanggil pihak-pihak yang berperkara di depan persidangan dan selanjutnya memeriksa serta mengadili perkara ini dan menjatuhkan putusan menurut hukum yang amarnya sebagai berikut

:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum, penetapan sita terhadap SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 SHM adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan menurut hukum, putusan dalam perkara ini telah dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun dilakukan upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi;
4. Menyatakan menurut hukum, rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 SHM, terletak di Jl. Saranani No. 81 RT/RW : 013/005, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga Kota Kendari Prov. Sulawesi Tenggara, sah milik Penggugat;
5. Menyatakan menurut hukum, tindakan Tergugat I yang belum melakukan pelunasan sisa pembayaran sebesar Rp 231.000.000 terhadap rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 kepada Penggugat kemudian menjual tanah/Sertipikat Hak Milik Tersebut kepada Tergugat II (almarhum H. Daeng Patanga) merupakan perbuatan melawan hukum karena telah mendatangkan kerugian kepada Penggugat;
6. Menyatakan menurut hukum, jual beli antara Turut Tergugat dengan Tergugat I terhadap rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 batal demi hukum;
7. Menyatakan menurut hukum, jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II (almarhum H. Daeng Patanga) terhadap rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 batal demi hukum;

Halaman 6 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan menurut hukum, membatalkan jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat yang sifatnya formalitas terhadap tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m<sup>2</sup> SHM;
9. Menghukum Tergugat II atau siapa saja yang menguasai atau menahan SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m<sup>2</sup> SHM yang diperolehnya dari Tergugat II/ ahli waris almarhum H. Daeng Patanga untuk segera dikembalikan kepada Penggugat tanpa syarat;
10. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah) per hari kepada para Penggugat atas keterlambatannya melaksanakan putusan Pengadilan;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk menanggung segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mematuhi putusan Pengadilan;

## SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 18 Mei 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut:

### I. DALAM EKSEPSI

Bahwa sebelum Tergugat II mengajukan jawaban / bantahan pokok perkara, terlebih dahulu memberikan jawaban / bantahan diluar pokok perkara (eksepsi) sebagai berikut :

1. Dengan mencermati gugatan Penggugat, maka segala dalil yang dikemukakan tidak terlihat adanya korelasi dan hubungan hukum baik antara Penggugat dengan Tergugat I maupun Tergugat II, sehingga menjadikan gugatan Penggugat sangat tidak jelas (*obscur libel*);
2. Bahwa sesungguhnya yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah "sebidang tanah beserta rumah yang ada di atasnya, terletak di Jalan Saranani Nomor 81 Kota Kendari". Namun saat ini obyek sengketa tersebut dalam penguasaan Penggugat secara tidak sah. Sedangkan segala dokumen termasuk Sertipikat yaitu SHM No.

Halaman 7 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



1167 Nomor 2428/1985, luas 400 M2 atas tanah dan bangunan /rumah tersebut masih atas nama Almarhum H. Daeng Patanga tetap dalam penguasaan isteri bersama anak-anaknya sebagai Ahli waris dari Almarhum H. Daeng Patanga. Namun yang digugat oleh Penggugat hanyalah Tergugat II yang hanya merupakan salah seorang Ahli Waris dari Almarhum H. Daeng Patanga, sementara isteri dan Para Ahli Waris lainnya tidak digugat, sehingga menyebabkan subyek gugatan Penggugat harus dianggap tidak lengkap menurut hukum;

3. Bahwa selain ketidakjelasan dan ketidaklengkapan subyek gugatan, Penggugatpun menggugat Tergugat I yang secara yuridis formil tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, juga gugatan disusun dan dibuat secara tidak cermat, dimana gugatan ditujukan kepada Tergugat I dengan alamat lama berdasarkan KTP yang sudah tidak berlaku lagi (daluarsa) menyebabkan relaas – relaas panggilan untuk sidang dalam perkara ini bersama surat gugatan tidak pernah sampai dan atau tidak diterima oleh Tergugat I sehingga menyebabkan Tergugat I tidak pernah hadir;
4. Bahwa gugatan Penggugat dibuat dan ditujukan kepada Para Tergugat terkhusus kepada Tergugat II hanyalah merupakan trikman (siasat buruk belaka) yang dilakukan oleh Penggugat guna menghambat dan menghalangi proses penyidikan / Penuntutan pihak berwenang atas diri Penggugat sebagai Tersangka/Terdakwa dalam suatu perkara pidana; “menguasai/menyewakan dan atau” menggelapkan hak orang lain atas barang atau benda tak bergerak, dan atau memasuki pekarangan tanpa izin” sebagaimana dimaksud dan diatur dalam Pasal 385 KUHP dan atau Pasal 167 KUHP;  
Bahwa Perkara Pidana Penggugat sebagai Terdakwa tersebut, kini sementara dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Kendari dengan Nomor : 219/Pid.B/2021/PN Kdi;  
Bahwa dengan demikian, maka dari segala apa yang diuraikan diatas, dimana segala dalil gugatan Penggugat adalah sangat tidak jelas, kabur (obscur libel), Pihak Tergugat tidak lengkap, gugatan disusun dan atau dibuat secara tidak cermat, menyebabkan relaas panggilan dan surat gugatan untuk Tergugat I tidak pernah sampai sehingga Tergugat I selama proses persidangan perkara ini tidak

Halaman 8 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



pernah hadir. Bahwa karena itu, maka gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan :Tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke Verklaard);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala dalil sebagaimana diuraikan dalam eksepsi, adalah tetap dipergunakan sebagai jawaban / bantahan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa tidak benar Penggugat memiliki tanah pekarangan terletak di Jalan Saranani Nomor 81, Kota Kendari RT/RW. 013/005, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada point 1 surat gugatan. Karena tanah termaksud sudah menjadi milik / peninggalan Almarhum H. Daeng Patanga (Ayah dari Tergugat II) yang telah meninggal dunia pada tanggal 4 Mei 2020, sehingga tanah termaksud sudah menjadi hak dari Para Ahli Warisnya (isteri dan beberapa orang anak) dari Almarhum H. Daeng Patanga termasuk Tergugat II sebagai salah seorang Ahli Waris;
3. Bahwa sedangkan terhadap dalil Penggugat yang menyatakan "Tanah beserta rumah" sebagaimana termaksud pada point 2 surat gugatan, kini dikuasai oleh Penggugat adalah benar. Akan tetapi "Tanah beserta rumah" tersebut sudah menjadi hak milik/peninggalan Almarhum H. Daeng Patanga yang akan diwarisi oleh Tergugat II bersama Para Ahli Waris lainnya dari Almarhum H. Daeng Patanga yang tidak digugat;  
Penguasaan tanah beserta rumah milik/peninggalan Almarhum H. Daeng Patanga termaksud oleh Penggugat, adalah merupakan "Tindak Pidana Kejahatan" sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pidana sehingga karenanya sebelum perkara ini diajukan/didaftarkan oleh Penggugat pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari, terlebih dahulu Tergugat II melaporkan Penggugat ke Polda Sultra sehingga kini Perkara Pidana Penggugat tersebut dalam status sebagai Terdakwa, dan saat ini sudah sementara dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Kendari dengan status sebagai Terdakwa;
4. Bahwa kemudian terhadap dalil Penggugat sebagaimana termaksud pada point 3 surat gugatan yang pada pokoknya menyatakan dan

Halaman 9 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



mengakui bahwa pada tanggal 11 Desember 1999 tanah dan bangunan rumah milik Penggugat tersebut telah dijual kepada Turut Tergugat adalah benar. Namun terhadap dalil Penggugat yang lebih lanjut menyatakan tanah beserta bangunan milik Penggugat tersebut dijual kepada Turut Tergugat akan tetapi jual beli tersebut hanya bersifat formalitas (secara materil tanah dan bangunan masih tetap milik Penggugat) adalah sangat tidak benar;

Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, adalah sangat disayangkan dimana Penggugat yang telah menggunakan jasa seorang Advokat/Pengacara Senior, namun masih memiliki pemahaman hukum yang sangat keliru dan bahkan dapat dikatakan sangat konyol dalam mengaplikasikan suatu perbuatan yang dilakukan secara formal, terlebih yang dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat yang berwenang;

5. Bahwa segala perbuatan terlebih berupa transaksi yang dilakukan secara formal maka itu merupakan wujud dari suatu aturan hukum yang harus jadi perisai bagi para subyek hukum dengan tidak mengenal istilah formalitas dan atau perbuatan pura-pura;

Perbuatan hukum yang dilakukan sebagaimana pernah terjadi antara Penggugat dengan Turut Tergugat, dan antara Turut Tergugat dengan Tergugat I, selanjutnya antara Tergugat I dengan Almarhum H. Daeng Patanga yang merupakan Ayah dari Tergugat II dan Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat atas sebidang tanah beserta bangunan yang sesungguhnya saat ini menjadi obyek sengketa perbuatan mana semuanya dilakukan secara formal oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang (Notaris/Camat/PPAT) adalah perbuatan yang melahirkan akta-akta yang bersifat autentik. Akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna menurut hukum;

6. Bahwa kemudian terhadap dalil-dalil Penggugat sebagaimana pada point 4 sampai dengan point 9 surat gugatan semuanya itu adalah sangat tidak benar; dan semua itu tidak lain hanya merupakan dalil-dalil cerita belaka yang tujuannya untuk mencari pembenaran atas itikad buruk dan tindakan licik Penggugat yang kini sedang menguasai tanah beserta rumah Hak Milik/Peninggalan Almarhum H. Daeng Patanga yang akan diwarisi oleh Tergugat II bersama Para

*Halaman 10 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI*



Ahli Waris lainnya yang tidak digugat. Oleh karena itu maka terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut secara tegas ditolak oleh Tergugat II;

7. Bahwa selanjutnya terhadap dalil Penggugat pada point 10 dan point 11 surat gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Almarhum H. Daeng Patanga semasa hidupnya pernah melaporkan Penggugat ke Polres Kendari atas perbuatannya yang menguasai tanah beserta rumah Hak Milik Almarhum H. Daeng Patanga secara melawan hukum adalah tidak benar. Dan hal tersebut membuktikan bahwa Almarhum H. Daeng Patanga semasa hidupnya sudah merasa dirugikan atas perbuatan Penggugat. Demikian juga setelah meninggalnya Almarhum H. Daeng Patanga, Tergugat II sebagai salah satu dari Ahli Waris Almarhum H. Daeng Patanga kembali melaporkan Penggugat ke Polda Sultra atas perbuatannya tersebut itu adalah benar. Dan atas Laporan Polisi oleh Tergugat II tersebut, kini Penggugat dalam status Terdakwa di Pengadilan Negeri Kendari;
8. Bahwa kemudian terhadap dalil Penggugat pada point 12 surat gugatan yang pada pokoknya menyatakan, tindakan Tergugat I yang belum melakukan pelunasan sisa pembayarannya harga sebesar Rp.231.000.000,00 terhadap rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 Nopember 1985 benar. Bahwa Penggugat tidak pernah ada hubungan hukum dengan Tergugat I berkenan dengan rumah/tanah sebagaimana dimaksud oleh Penggugat;

Bahwa dengan demikian maka untuk mempersingkat jawaban/bantahan Tergugat II dalam perkara ini, maka terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana point 13 sampai point 18 surat gugatan, serta terhadap dalil-dalil selain dan selebihnya yang tak dijawab dan atau dibantah menurut kata dan kalimat secara jelas dan tegas, tidak berarti diakui dan atau dibenarkan oleh Tergugat II, melainkan tetap dibantah dan ditolak dengan tegas, kecuali yang benar-benar diakui dan atau dibenarkan dengan tegas oleh Tergugat II;

Bahwa berdasarkan segala apa yang telah diuraikan diatas sebagai jawaban/bantahan Tergugat II terhadap gugatan Penggugat, maka mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Mengadili perkara ini kiranya berkenan memutuskan perkara ini dengan menyatakan :

1. Menerima Eksepsi Tergugat II;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Atau setidaknya-tidaknya dengan menyatakan :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Jika Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 4 Mei 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Benar rumah/tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1167, GS tanggal 15 Nopember 1985 No. 2428/1985 luas 400 M2 yang terletak di Jalan Saranani No.81, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari adalah milik Penggugat;
2. Benar rumah/tanah milik Penggugat tersebut pernah diatas namakan menjadi milik Turut Tergugat sesuai Akta Jual Beli tanggal 11 Desember 1999 dihadapan PPAT/Camat Mandonga, akan tetapi jual beli tersebut tidak sungguh-sungguh hanya formalitas karena :
  - Dalam akta jual beli tertera sejumlah harga akan tetapi Turut Tergugat tidak pernah memberi bayaran kepada Penggugat;
  - Seluruh surat-surat berupa SHM No. 1167 GS tanggal 15 Nopember 1985 No. 2428/1985, akta jual beli dan surat-surat lainnya tetap dikuasai dan dimiliki Penggugat;
  - Turut Tergugat pernah tinggal bersama Penggugat dirumah tersebut selama bertahun-tahun akan tetapi sekitar tahun 2013 meninggalkan rumah karena telah memiliki rumah sendiri di Anduonohu;
3. Benar rumah /tanah SHM No. 1167 GS tanggal 15 Nopember 1985 No. 2428/1985 dialihkan pemilikannya menjadi atas nama Turut Tergugat dimaksudkan untuk kepentingan bisnis, agar Turut Tergugat dapat memasarkan rumah/tanah SHM tersebut kepada orang Bank BTN tempat Turut Tergugat bekerja atau pihak lain dengan harga yang lebih baik, akan tetapi pada akhirnya niat awal tersebut tidak sejalan sesuai rencana sampai akhirnya Penggugat meminta Turut Tergugat untuk

Halaman 12 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



menandatangani akta jual beli sebagai Penjual dengan Tergugat I sebagai Pembeli;

4. Benar saat terjadi kesepakatan untuk jual beli rumah / tanah SHM No. 1167 GS tanggal 15 Nopember 1985 No. 2428/1985 antara Penggugat dengan Tergugat I pada sekitar bulan Juni tahun 2006, harga Rp.400.000.000 dengan cara dibayar cicil sampai lunas dan Penggugat akan keluar dari rumah/tanah tersebut setelah lunas Turut Tergugat tidak mengetahuinya, Turut Tergugat baru mengetahui hal tersebut saat Tergugat diminta oleh Penggugat untuk menandatangani akta jual beli;
5. Benar saat tanda tangan akta jual beli, selain dihadiri Tergugat I dan Turut Tergugat juga dihadiri oleh Almarhum Haji Daeng Patanga mendampingi Tergugat I dan Penggugat selaku pemilik serta dari Kantor Notaris/PPAT;
6. Bahwa Turut Tergugat dan Almarhum Haji Daeng Patanga mengetahui kalau rumah/tanah yang dibeli Tergugat I belum lunas berdasarkan penyampaian Penggugat yang dibenarkan oleh Tergugat I, yaitu dari harga yang disepakati Penggugat dengan Tergugat I baru bayar Rp.169.000.000,00, jadi yang masih belum lunas sebesar Rp.231.000.000,00;
7. Benar Turut Tergugat tidak pernah menerima atau menikmati pembayaran harga rumah/tanah SHM No. 1167 GS tanggal 15 Nopember 1985 No. 2428/1985 dari Tergugat I;
8. Benar karena Tergugat I belum melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.231.000.000,00 yang sudah berjalan selama belasan tahun sehingga rumah/tanah SHM No. 1167 GS tanggal 15 Nopember 1985 No. 2428/1985 belum pernah ditinggalkan atau tetap dikuasai Penggugat;
9. Benar setahu Turut Tergugat, Almarhum Haji Daeng Patanga tidak pernah menempati, menguasai atau tinggal di rumah/tanah SHM No. 1167 GS tanggal 15 Nopember 1985 No. 2428/1985;
10. Benar penyerahan SHM No. 1167 GS tanggal 15 Nopember 1985 No. 2428/1985 dari Penggugat kepada Tergugat I yang diawali dengan penandatanganan akta jual beli, dilakukan atas permintaan Tergugat I agar Sertipikat Hak Milik dibalik nama dan dijadikan jaminan kredit di bank agar Tergugat I melunasi sisa pembayaran kepada Penggugat,

Halaman 13 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan tetapi sampai saat ini sudah belasan tahun lamanya Tergugat I tidak melunasinya;

Menimbang Bahwa bersarkan relas pemberitahuan yang ditujukan masing masing kepada Pembanding semula Penggugat dan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Kepada Ternanding II semula Tergugat II

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Kdi, tanggal 10 September 2021 yang dibuat oleh H. LA ODE SUDISMAN, SH., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Kendari yang menerangkan bahwa Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Kdi tanggal 19 Agustus 2021 dan telah diberitahukan masing masing kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 23 September 2021 serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 16 September 2021;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 22 September 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 22 September 2021 dan Memori Banding tersebut telah disampaikan/diserahkan masing masing kepada Terbanding I semula Tergugat I dan kepada Terbanding II semula Tergugat II serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tertanggal 23 September 2021;

Menimbang, bahwa kuasa Terbanding II telah menyerahkan Kontra memori banding tertanggal 1 Oktober 2021 dan diterima dikepaniteraan Perdata tanggal 1 Oktober 2021 dan telah disampaikan/diserahkan kepada kuasa Pembanding tanggal 4 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 30 September 2021 telah memberitahukan masing masing kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 30 September 2021, Terbanding I semula Tergugat I pada Tanggal 16 September 2021, dan Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 23 September 2021 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 14 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari dalam Putusannya halaman 25 telah memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

*" Menimbang dalam gugatan Penggugat, dalil-dalil Posita mendasarkan pada adanya perjanjian jual beli tanah yang berada di jalan Saraani No. 81, RT/RW : 013/005, kelurahan korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari antara Penggugat dengan Tergugat I (in casu Wawan T. Darmawan) dengan kesepakatan harga Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), namun sampai gugatan ini diajukan Tergugat I baru membayar sejumlah Rp 169.000.000 (seratus enam puluh sembilan juta rupiah), sedangkan dalam petitum gugatan poin ke-5 menuntut Tergugat I yang belum melakukan pelunasan sisa pembayaran sebesar Rp231.000.000 terhadap rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985, luas 400 m2 kepada Penggugat kemudian menjual tanah/Sertipikat Hak Milik tersebut kepada Tergugat II (almarhum H. Daeng Patanga) merupakan perbuatan melawan hukum karena telah mendatangkan kerugian kepada Penggugat. Konstruksi gugatan seperti ini menurut Majelis Hakim kontradiktif yang akan menjadikan gugatan menjadi kabur, karena mencampur adukan antara perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum. Lebih dari itu, hal ini juga merupakan bentuk pelanggaran terhadap tata tertib acara itu sendiri"*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka eksepsi obscur libbel Tergugat II tersebut berdasar dan harus dinyatakan diterima;

Bahwa Pembanding tidak sependapat dan berkeberatan dengan Putusan Pengadilan Negeri Kendari aquo dengan pertimbangan hukum yang didasarkan pada Eksepsi Terbanding II/Tergugat II, yaitu gugatan Penggugat Kabubur (*obscur libel*);

1. Bahwa keliru pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Kendari yang menyatakan gugatan Penggugat kontradiktif yang akan menjadikan

Halaman 15 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/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)



gugatan menjadi kabur, karena mencampur adukan antara perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum.

Dari sisi Rekasional Posita gugatan Pembanding/Penggugat dari poin ke-1 sampai dengan poin ke-18 tidak satupun kalimat yang secara eksplisit menyatakan bahwa Perbuatan Terbanding I/Terugat I, Terbanding II/Tergugat II dan Turut Terbanding/Turut Tergugat adalah perbuatan wanprestasi atau ingkar janji, demikian pula pada petitum gugatan dari poin ke-1 sampai dengan poin ke-12 tidak terdapat permintaan untuk menyatakan Perbuatan Terbanding I/Terugat I, Terbanding II/Tergugat II dan Turut Terbanding/Turut Tergugat adalah perbuatan wanprestasi atau ingkar janji;

Bahwa Pembanding/Penggugat secara eksplisit hanya mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daads*) sebagaimana yang dikemukakan dalam Posita gugatan maupun petitum gugatan;

Bahwa terhadap Gugatan Pembanding/Penggugat yang secara eksplisit dinyatakan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum tidak dapat dianalogikan sebagai atau mengandung gugatan perbuatan wanprestasi

2. Bahwa tidak benar dan keliru pertimbangan hukum Majelis hakim tersebut dalam mengutip redaksi gugatan Pembanding yakni *Menimbang dalam gugatan Penggugat, dalil-dalil Posita mendasarkan pada adanya perjanjian jual beli tanah yang berada di jalan Saraani No. 81, RT/RW : 013/005, kelurahan korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari antara Penggugat dengan Tergugat I (in casu Wawan T. Darmawan) dengan kesepakatan harga Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), namun sampai gugatan ini diajukan Tergugat I baru membayar sejumlah Rp 169.000.000 (seratus enam puluh sembilan juta rupiah).*

Bahwa mengutip kembali redaksi gugatan Pembanding/Penggugat pada posita poin ke-5 dan poin ke-12 selengkapnya :

*Bahwa sekitar bulan Juni tahun 2006 Tergugat I mendatangi Penggugat dengan maksud untuk membeli tanah berikut rumah milik Penggugat tersebut dengan cara dibayar cicil, kemudian disepakati harga yang akan dibayar sejumlah Rp 400.000.000 (empat ratus juta*



rupiah) sampai lunas, sebelum lunas Penggugat tetap menguasai rumah/tanah yang menjadi obyek jual beli;

Bahwa tindakan Tergugat I yang belum melakukan pelunasan sisa pembayaran harga sebesar Rp 231.000.000 terhadap rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m<sup>2</sup> kepada Penggugat, selanjutnya menjual tanah/Sertipikat Hak Milik Tersebut kepada Tergugat II (almarhum H. Daeng Patanga) merupakan perbuatan melawan hukum karena telah mendatangkan kerugian kepada Penggugat;

Bahwa dalam redaksi gugatan tidak terdapat kalimat atau frasa yang menyatakan, namun sampai gugatan ini diajukan Tergugat I baru membayar sejumlah Rp 169.000.000 (seratus enam puluh sembilan juta rupiah);

Dengan demikian memahami gugatan Penggugat mestinya tidak secara parsial dan infisit dan terputus-putus yang menyebabkan maksud gugatan menjadi bias, akan tetapi haruslah dipahami secara ekspilisit poin demi poin baik dalam posita maupun petitum sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

3. Bahwa Majelis Hakim melampaui batas dan cenderung berpihak kepada Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II yang telah mengabulkan Eksepsi Terbanding II yang menyatakan gugatan Penggugat Kabur (obscur libel);

Bahwa dalam Jawaban/bantahan Terbanding II/Tergugat II terhadap gugatan Pembanding/Penggugat, mengenai gugatan kabur (obscur libel) tertera di halama 1 poin ke-1 :

*"Dengan mencermati gugatan Penggugat, maka segala dalil yang dikemukakan tidak terlihat adanya korelasi dan atau hubungan hukum baik antara Penggugat dengan Tergugat I maupun dengan Tergugat II, sehingga menjadikan gugatan Penggugat sangat tidak jelas (obscur libel);*

Bahwa menurut hukum acara perdata, hakim dalam pemeriksaan perkara pasif dan mestinya sepenuhnya terikat pada apa yang dikemukakan para pihak dalam gugatan/replik dan jawaban/duplik, demikian itu karena dasar pemeriksaan perkara dalam perkara perdata adalah Gugatan/Replik dan Jawaban/duplik yang diajukan para pihak;



Dalam perkara aquo Terbanding II, Terbanding I maupun Turut Terbanding tidak pernah menyatakan gugatan kabur karena telah mencampur adukan gugatan Perbuatan wanprestasi dan Perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah dipertimbangkan dan disalahkan oleh majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari;

*Majelis Hakim Tinggi yang mulia*

Bahwa berdasarkan hal-hal di atas dan yang telah dikemukakan dalam Replik untuk menanggapi Jawaban/Bantahan Terbanding II, mohon kiranya yang mulia menolak eksepsi Terbanding II/Tergugat II dan selanjutnya memeriksa pokok perkara;

Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat/Pembanding, baik melalui bukti surat yang ditandai dengan P.1 s/d P.16, keterangan 4 orang saksi yang dilakukan atas kekuatan sumpah, persangkaan dan Pengakuan Turut Terbanding/Turut Tergugat dalam jawabannya terhadap gugatan, Penggugat/Pembanding telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Jual beli yang dilakukan oleh Pihak-Pihak yang ada dalam perkara ini belum dilakukan penyerahan fisik rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 yang menjadi obyek jual beli (obyek Sengketa);

Bahwa sejak rumah didirikan oleh Pembanding Penggugat di tahun 1990, rumah tersebut dikuasai secara terus menerus, baik oleh Penggugat dan keluarganya - termasuk Saksi Mulyana, SH, saksi Heru Prayito bersama istrinya, Turut Terbanding/Turut Tergugat bersama istrinya; Selain dijadikan rumah tinggal dijadikan pula sebagai kantor Konsultan karena Pembanding/Penggugat adalah seorang konsultan;

Belum atau tidak dilakukan Penyerahan fisik rumah/tanah karena hal-hal berikut:

1. Jual beli antara Pembanding dengan Turut Terbanding terhadap rumah/tanah SHM No.1167/Mandonga,GS. No. 2428/1985 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 Desember 1999 (BUKTI P-4), antara Pembanding (Sadrack Tengkanu) sebagai penjual dengan Turut Terbanding (BURHAN) sebagai pembeli hanyalah bersifat formalitas semata, tidak sungguh-sungguh (secara materil tanah dan bangunan masih tetap milik Penggugat) dimaksudkan agar Turut Terbanding memasarkan/menjualnya kepada pimpinan Bank BTN Cabang Kendari

Halaman 18 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



dimana Turut Tergugat bekerja, akan tetapi pimpinan Bank BTN atau pihak lain belum ada yang berminat saat itu;

Bahwa Turut Terbanding/TurutTergugat dalam jawabannya tanggal 04 Mei 2021, membenarkan jual beli antara Pembanding dengan Turut Terbanding akan tetapi mengakui kalau rumah/tanah yang menjadi obyek jual beli tidak sungguh-sungguh hanya formalitas karena :

- Dalam akta jual beli tertera sejumlah harga akan tetapi Turut Tergugat tidak pernah memberi bayaran kepada Penggugat;
  - Seluruh surat-surat berupa SHM No. 1167 GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, akta jual beli dan surat-surat lainnya tetap dikuasai dan dimiliki Penggugat;
  - Turut Tergugat pernah tinggal bersama Penggugat di rumah tersebut selama bertahun-tahun akan tetapi sekitar tahun 2013 meninggalkan rumah karena telah memiliki rumah sendiri di Anduonohu;
2. Jual beli antara Turut Terbanding/Pembanding dengan Terbanding I, berdasarkan Akta Jual Beli No. 1363/AJB/Mandonga/X/2007 tanggal 10 Oktober 2007 yang dibuat dihadapan Norais/PPAT Irwan Addy Sanusi, SH.; Bahwa sebelum ditandatangani Akta Jual Beli berawal dari serangkaian kejadian berikut antara Pembanding dengan Terbanding I yaitu :
- Bawa pada Juni Tahun 2006 Turut Terbanding I mendatangi Pembanding menyampaikan keinginannya untuk membeli rumah/tanah milik Pembanding di Jalan Saranani No. 81, meminta agar dilakukan pembayaran secara cicil sampai lunas dengan harga Rp 400.000.0000 dan disetujui Pembanding, disepakati pula Pembanding akan akan keluar atau menyerahkan rumah/tanah setelah lunas;
  - Bahwa setelah sepakat selanjutnya Terbanding I meminta kepada Pembanding untuk membuka rekening tabungan pada Bank Mandiri untuk menampung dana cicilan rumah/tanah dengan menyerahkan uang tunai sebesar Rp 5.000.000 yang digunakan untuk membukan Rekening Rp, 4.000.000 sedangkan 1 juta rupiah biaya administrasi; Setelah itu berturut-turut Terbanding I atau orang suruhan Terbanding I mentransfer sebanyak 7 (tujuh) kali

Halaman 19 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan Januari 2007, sehingga seluruhnya berjumlah Rp169.000.0000 (Bukti P.8 dan P.9);

- Pada Februari 2007 Terbanding I menyampaikan kalau sudah tidak punya uang untuk melanjutkan cicilan dan meminta agar Pembanding menyerahkan sertifikat tanah yaitu SHM No. 1167/Mandongga tahun 1985;
- Permintaan SHM kepada Pembanding dimaksudkan agar Terbanding I menjadikan agunan di bank, mendapatkan uang dan selanjutnya melunasi sisa cicilan kepada Pembanding;
- Permintaan tersebut tidak segera disetujui, disisi yang lain Pembanding secara terus menerus meminta agar Terbanding I melunasi sisa cicilan rumah/tanah;
- Karena terus diyakinkan disisi lain Pembanding mengharapkan uang pelunasan, maka Pembanding meminta kepada Turut Terbanding karena sebelumnya secara formalitas tanah SHM No. 1167/Mandongga tahun 1985 telah dialihkan kepada Turut Terbanding, untuk mendatangi Akta Jual Beli di hadapan ARMANSYAH, SH Notaris/PPAT di Kendari pada bulan Desember 2007;
- Saat penandatanganan AJB di kantor Notaris/PPAT ARMANSYAH, SH. selain dihadiri Terbanding I dan Turut Terbanding, juga dihadiri almarhum H. Daeng Patanga (ayah Terbanding II) serta Pembanding);
- Almarhum H. Daeng Patanga adalah orang yang dipekerjakan oleh Terbanding I dan selalu mendampingi Terbanding I dan mengetahui pengalihan SHM dimaksudkan untuk dijadikan jaminan untuk melunasi sisa cicilan;

Bahwa Turut Terbanding/TurutTergugat dalam jawabannya tanggal 04 Mei 2021, membenarkan penanda tangan akta jual beli Turut Terbanding dengan Terbanding I dan memberikan pengakuan lebih lanjut yakni :

- Benar saat terjadi kesepakatan untuk jual beli rumah/tanah SHM No. 1167 GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985 antara Penggugat dengan Tergugat I pada sekitar bulan Juni Tahun 2006, harga Rp 400.000.000 dengan cara dibayar cicil sampai lunas dan Penggugat akan keluar dari rumah/tanah tersebut setelah lunas

Halaman 20 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



- Turut Tergugat tidak mengetahuinya, Turut Tegugat baru mengetahui hal tersebut saat Tergugat diminta oleh Penggugat untuk menanda tangani Akta Jual Beli;
- Benar saat tanda tangan Akta Jual Beli, selain dihadiri Teguga I dan Turut Tergugat juga dihadiri oleh almarhum Haji Daeng Patanga mendampingi Tergugat I dan Penggugat selaku pemilik serta dari Kantor Notaris/PPAT;
  - Bahwa Turut Tergugat dan almarhum H. Daeng Patanga mengetahui kalau rumah/tanah yang dibeli Tergugat I belum lunas berdasarkan penyampaian Penggugat yang dibenarkan oleh Tergugat I, yaitu dari harga yang disepakati Penggugat dengan Tergugat I baru terbayar Rp 169.000.000, jadi yang masih belum lunas sebesar Rp Rp 231.000.000,-
  - Benar Turut Tergugat tidak pernah menerima atau menikmati pembayaran harga rumah/tanah SHM No. 1167 GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985 dari Tergugat I;
  - Benar karena Tergugat I belum melunasi sisa pembayaran sebesar Rp 231.000.000,- yang sudah berjalan selama belasan tahun sehinga rumah/tanah SHM No. 1167 GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985 belum pernah ditinggalkan atau tetap dikuasai Penggugat;
  - Benar setahu Turut Tergugat Almarhum H. Daeng Patanga tidak pernah menempati, menguasai atau tinggal di rumah/tanah SHM No. 1167 GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985;
- Bahwa jual beli antara Turut Terbanding I dengan Terbanding I belum dilunasi karena itu fisik bangunan/tanah belum diserahkan kepada Terandang I oleh Pembanding sebagai pemilik yang sah, akan tetapi faktanya sebelum dilunasi Terbanding I malahan mengalihkannya kepada almarhum H. Daeng Patanga (ayah Terbanding II);
3. Jual beli antara Terbanding I dengan almarhum H. Daeng Patanga, berdasarkan Akta Jual Beli No. 22 tahun 2014 tanggal 28 Januari 2014 yang dibuat oleh Norais/PPAT Armansyah, SH. (*Barang Bukti Penuntut Umum dalam Pekara Pidana No. 219/Pid.B/2021 an. Terdakwa Sadrack Tengkanu/ Pembanding*);



Bahwa Jual beli antara Terbanding I dengan almarhum H. Daeng Patanga yang memicu saksi RIDAWAN P. melaporkan Penggugat sebagai pelaku tindak pidana penyerobotan di POLDA Sulawesi Tenggara, mestinya dinyatakan batal demi hukum atau tidak sah;

Bahwa Jual Beli tersebut tidak memenuhi salah satu unsur syarat syahnya jual beli dalam Pasal 1320 KUHP Perdata, yaitu *suatu sebab yang halal (syarat obyektif)*;

Selain itu Pasal 612 KUH Perdata menentukan *“Penyerahan kebendaan bergerak, kecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada; Penyerahan tak perlu dilakukan apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya;*

Hakim Tinggi yang mulia

Sesuai fakta yang terungkap di persidangan dan keadaan senyatanya Jual beli antara Pembanding dengan Turut Terbanding, jual beli antara Turut Terbanding/Pembanding dengan Terbanding I, begitu pula jual belia antara Terbanding I dengan H. Daeng Patanga belum dilakukan penyerahan secara fisik rumah/tanah SHM No. 1167 GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, sebagaimana dimaksud dalam pasal 612 KUH Perdata, obyek jual beli masih tetap dalam penguasaan dan pemilikan Penggugat; Sesuai bukti P.8. P.9 dihubungkan dengan Bukti P.5, P.6, P.7, P.11 dan P.12 serta keterangan saksi Mulyana, SH dan saksi AIPDA Safaruddin dan pengakuan Turut Tergugat dalam Jawaban, Terbanding I baru menmbayar cicilan rumah/tanah sebesar Rp 169.000.000 dari yang disepakati sebesar Rp 400.000.000, sehingga yang masih tersisa sebesar Rp 231.000.000,-

*Putusan Mahkamah Agung* : tgl. 6-8-1973 No. 663 K/Sip/1971.

Meskipun jual beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur perundang- undangan Agraria, jual beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur;

Bahwa dengan tetap dikuasainya Rumah/tanah HM No. 1167 GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, padahal terjadi beberapa kali jual beli, tanpa harus melihat bukti-bukti lain baik keterangan saksi



maupun bukti surat (tertulis) telah merupakan bukti persangkaan atau petunjuk, telah terjadi ketidak beresan atau persoalan hukum terselubung dalam jual beli tersebut;

*Ketua/Majelis Hakim Tinggi yang mulia*

Bahwa selain Pengakuan Turut Terbanding dalam Jawabannya tanggal 4 Mei 2021, 16 bukti surat (tertulis) yang diajukan Pemanding, bukti persangkaan, melalui keterangan 4 (empat) orang saksi Pemanding yang memberikan keterangan atas kekuatan sumpah Pemanding/Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Saksi HERU PRAYITNO, dalam persidangan tanggal 28 Juni 2021 menerangkan :

- Saksi kenal dengan pak Sadrack Tengcano, demikian pula istrinya bernama Tuty Sarbono, istri saksi bernama Magdalena adalah ponakan dari ibu Tuty Sarbono;
- Setelah menikah saksi tinggal di rumah Sadrack Tengcano di jalan Saranani No. 81 sampai dengan istri saksi meninggal dunia bulan September tahun 2017;
- Pada tahun 2004 saksi bekerja di luar negeri, tahun 2006/2007 kembali ke Indonesia dan tetap tinggal di rumah pak Sadrack Tengcano;
- Saksi kenal dengan Burahan (Turut Tergugat), pada waktu saksi tinggal di jalan Saranani sudah terlebih dahulu Burhan tinggal di tempat tersebut, saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan BURHAN;
- Setahu saksi rumah di Jalan Saranani Nomor 81 adalah milik Pak Sadrack Tengcano yang secara terus menerus menguasai dan tinggal di rumah tersebut;
- Setahu saksi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap rumah di jalan Saranani Saranani nomor 81 atas nama Pak Sadrack Tengcano dan yang membayar pajaknya adalah beliau;
- Saksi BURHAN meninggalkan rumah di Jalan Saranani nomor 81 di atas tahun 2010, persisnya saksi lupa;
- Saksi tidak tahu jual beli rumah jalan Saranani nomor 81 antara BURHAN dengan pak Sadrack Tengcano;

Halaman 23 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pak Burhan tidak pernah mengaku kalau rumah di jalan Saranani Nomor 81 sebagai miliknya;
- Selama saksi tinggal pak Sadrack sampai dengan tahun 2017, tidak pernah ada yang klaim, baik atas nama Wawan T. Darmawan, atas nama Daeng Patanga maupun orang lain kalau rumah tersebut sebagai miliknya, demikian pula Burhan tidak pernah menyatakan kalau rumah tersebut adalah miliknya;
- Selain saksi yang tinggal di rumah pak Sadrack Tengkanono di jalan Saranani Nomor 81, pak Burhan pernah tinggal dan Mulyana sampai saat ini masih tinggal;

Saksi SARFIN YUSUF, S.ST, dalam persidangan tanggal 28 Juni 2021 menerangkan :

- Setahu saksi rumah di Jl. Saranani No. 81 Kel. Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari adalah milik pak Sadrack Tengkanono karena saksi bertetangga, rumah, saksi berada dibelakang rumah pak Sadrack Tengkanono;
- Tanah tersebut awalnya berasal dari mertua saksi yang dijual kepada Johan Sa'dan dan Johan Sa'dan menjualnya kepada pak Sadrack Tahun 1989;
- Setelah pak Sadrack Tengkanono membeli tanah tersebut dibangun rumah tahun 1990an dan dikuasai secara terus menerus sampai saat ini;
- Saksi tetangga dengan Terdakwa dan di lingkungan tersebut saksi adalah ketua RT hingga saat ini;
- Setahu saksi H. Daenga Patanga, Ridwan atau pak Wawan T. Darmawan tidak pernah melapor sebagai warga di tempat tinggal saksi, juga tidak pernah ada orang yang meminta agar tanah jalan Saranani No. 81 digantikan subyek pajak PBBnya dari pak Sadrack Tengkanono ke atas nama orang lain;
- Setahu saksi selama ini tidak pernah mendengar ada orang yang berkeberatan terhadap pak Sadrack Tengkanono, mengaku bahwa rumah di jl Saranani No. 81 itu miliknya, nanti sekitar 5 bulan yang lalu (tahun 2021) baru ada yang keberatan menyatakan kalau rumah didepan adalah miliknya, saksi baru melihat orang tersebut dan tidak memperkenalkan jati dirinya;

Halaman 24 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi mengenal istri pak Sadrack Tengcano bernama TUTY SARBONO dan beliau telah meninggal dunia sekitar tahun 2010;
- Setelah ibu Tury Sarbono meninggal pak Sadrack Tengcano tidak menikah lagi, beliau hanya tinggal bersama anak tinggalnya yang bernama ANOM alias MULYANA yang adalah teman anak saksi;
- Setahu saksi Wawan T. Darmawan, Daeng Patanga, istrinya ataupun anak-anaknya tidak pernah melapor sebagai subyek pajak PBB terhadap tanah di jalan Saranani No. 81.

Saksi MULYANA, SH., dalam persidangan tanggal 5 Juli 2021 menerangkan :

- Jual beli antara pak Sadrack Tengcano dengan Burhan (Turut Terbanding) terhadap rumah di jalan Saranani nomor 81 saksi tidak tahu;
- Burhan tidak pernah keberatan atas keberadaan saksi dan Sadrack Tengcano yang secara terus menerus menempati rumah di jalan saranani nomor 81, dan tidak pernah mengaku kalau rumah tersebut sebagai miliknya;
- Saksi kenal Wawan T. Darmawan, maupun Daeng Patanga sejak Tahun 2005, saat saksi masih tinggal di jalan Bunga Kana;
- Wawan T. Darmawan membeli rumah pak Sadrack Tengcano di jalan bunga kana, dengan cara dibayar cicil selama bertahun-tahun sampai lunas;
- Yang membayar rumah tersebut adalah Wawan T. Darmawan akan tetapi di atas namakan kepada Daeng Patanga;
- Keluarga Sadrac Tengcano keluar dari rumah di jalan bunga kana dan pindah di jalan Saranani setelah dibayar lunas Wawan T. Darmawan;
- Sebelumnya saksi tidak pernah mengetahui kalau rumah milik pak Sadrack Tengcano di Jl. Saranani No. 81 telah dijual kepada Burhan maupun jual beli selanjutnya, nanti belakangan ini setelah timbul persolan baru saksi mengetahuinya;
- Rumah di jalan saranani nomor 81 selain dijadikan rumah tinggal juga dijadikan kantor konsultan karena pak Sadrack Tengcano adalah konsultan;
- Selama keluarga pak Sadrack Tengcano tinggal di jalan Bunga Kana, rumah di jalan Saranani tidak pernah kosong karena

Halaman 25 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



dijadikan kantor konsultan oleh pak Sadrac Tengcano, Heru Prayitno bersama istrinya dan Burhan bersama istrinya menempati rumah di bagian belakang;

- HEERU PRAYITNO keluar dari rumah Sadrack Tengako tahun 2017 setelah istrinya meninggal dunia, sedangkan pak Burhan tahun 2013 setelah memiliki rumah sendiri;
- Tante saksi bernama Tuty Sarbono menikah dengan Sadrack Tengcano tahun 1998 dan meninggal tahun 2010 setelah sakit stroke selama 5 tahun;
- Setelah tante saksi meninggal sampai saat ini pak Sadrac Tengcano belum menikah lagi;
- Saksi tinggal bersama Sadrack Tengcano sejak tante saksi almarhumah Tuty Sarbono menikah dengan pak Sadrack Tengcano;
- Wawan T. Darmawan maupun Daeng Patanga tidak pernah datang di rumah jalan saranani no. 81 dan mengaku kalau rumah tersebut adalah miliknya;
- Wawan T. Darmawan maupun Daeng Patanga tidak pernah menguasai atau tinggal di rumah tersebut;
- Pada Tahun 2020 datang di rumah jalan saranani Ridwa dengan sejumlah preman mengusir saksi dan Sadrack Tengcano;
- Ridwan ditemani saudaranya bernama Abas yang menunjukkan lokasi rumah, Abas hanya mengintip dari dalam mobil, kemungkinan tidak mau turun karena mengetahui kalau rumah yang dibeli Wawan T. Darmawan dari Pak Sadrack Tengcano belum lunas;
- Saksi kenal Abas sejak tahun 2005, yang bersangkutan adalah sopir Wawan T. Darmawan;
- Selama tinggal di Jalan Saranani No. 81 tidak pernah ada orang datang meninjau rumah tersebut sebagai obyek jual beli;
- Pajak Bumi dan Bangunan rumah di jalan saranani nomor 81 atas nama pak Sadrack Tengcano dan yang bayar pajak adalah beliau;
- Asaal usul tanah jalan saranani nomor 81, awalnya milik mertua pak Sarpin Yusuf, dijual kepada Johan Sa'dan, sedangkan pak Sadrack Tengcano beli dari Johan Sa'dan;
- Setelah Sadrack Tengcano dilaporkan ke POLRES Kendari oleh Daeng Patanga/Wawan T. Darmawan, saksi pernah menemui beliau, mendatangi rumah Daeng Patanga mempertanyakan mengapa

Halaman 26 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



pak Sadrack Tengkanu dilapor ke polisi padahal dia mengetahui kalau rumah Jalan Saranani yang dibeli Wawan T. Darmawan belum lunas;

- Saat itu menjelang magrib, Daeng Patanga berusaha menghindar beliau hanya menyatakan saya melapor ke polisi karena disuruh pak Wawan dan itu urusannya pak Wawan;
- Saksi mengetahui adanya jual beli antara Sadrack Tengkanu dan Wawan T. Darmawan belakangan ini setelah menjadi masalah;
- Pada tahun 2018 s/d tahun 2020, Wawan T. Darmawan menghubungi pak Sadrack melalui SMS, WA maupun pembicaraan telpon meminta pak Sadrack Tengkanu mengembalikan uang panjar harga rumah jalan Saranani No. 81 dan nanti sertipikat hak milik atas rumah tersebut dikembalikan;
- Uang panjar yang diminta untuk dikembalikan adalah sebesar Rp 169.000.000;
- Laporan Daeng Patangan tidak berhenti karena Daeng Patanga setelah melapor tidak pernah hadir di kantor Polres Kendari sekalipun telah dipanggil oleh penyidik;
- Ada bukti kalau jual beli antara pak Wawan T. Darmawan dengan pak Sadrack Tengkanu, yaitu bukti transfer berupa rekening koran Bank Mandiri (saat diperlihatkan bukti P.8 dan P.9 saksi benarkan bukti tersebut);
- Harga yang telah dibayar Wawan T. Darmawan adalah seharga Rp 169.000.000 dari yang disepakati sebesar Rp 400.000.000, sehingga yang masih tersisa sebesar Rp 231.000.000;
- Uang yang diminta untuk dikembalikan Wawan T. Darmawan adalah sebesar Rp 169.000.000 dan uang tersebut merupakan panjar harga rumah di jalan Saranani nomor 81;
- Berpindahnya SHM dari pak Sadrack Tengkanu kepada Wawan T. Darmawan padahal belum lunas karena pak wawan T. Darmawan akan menjaminkan SHM di bank selanjutnya sisa cicilan harga rumah dibayarkan kepada pak Sadrack Tengkanu;
- Setelah sertipikat beralih dan uangnya cair sebesar Rp 300.000.000, pak Sadrack Tengkanu tidak mendapatkan pelunasan, tiba-tiba pak Sadrack Tengkanu diusir pada Juni 2020 oleh Ridwan P, katanya rumah telah dijual kepada Daeng Patanga;

Halaman 27 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



- Jual beli yang belum lunas antara pak Sadrack Tengcano dengan Wawan T. Darmawan itu terjadi dalam tahun 2006 s/d 2007;

Saksi AIPDA SAFARUDDIN dalam persidangan tanggal 12 Juli 2021 menerangkan :

- Saksi kenal dengan Daeng Patanga dan Sadrack Tengcano karena pak Sadrack Tengcano pernah dilapor Daeng Patanga ke POLRES Kendari tahun 2015 atas dugaan tindak pidana penyerobotan;
- Waktu melapor Daeng Patanga didampingi oleh seorang senior saksi yang juga anggota polisi;
- Tanah yang diserobot Sadrack Tengcano menurut Pelapor terletak di Jl. Saranani No. 81, Kel. Korumba, Kecamatan Mandonga Kota Kendari;
- Progres pelaporan Daeng Patangan terhadap Sadrack Tengcano vakum karena Pelapor tidak mau hadir di POLRES untuk memberikan keterangan;
- Selaku penyidik yang memeriksa laporan H. Daeng Patanga saksi telah memanggil yang bersangkutan hingga berkali-kali akan tetapi tidak mau hadir;
- Saksi tidak mengetahui apa alasan H. Daeng Patangan sehingga tidak menindaklanjuti laporannya tersebut;
- Terkait dengan laporan Daeng Patanga pak Sadrack Tengcano pernah diperiksa dan memberikan bantahan terhadap laporan tersebut, selanjutnya pak Sadrack Tengcano menyampaikan bukti berupa Buku Tabungan pada bank Mandiri dan rekening Koran dari bank tersebut;
- *Bukti P.8 dan P.9 diperlihatkan Majelis Hakim di depan sidang dan saksi membenarkan bahwa bukti tersebut pernah dilihat dan yang diserahkan pak Sadrack Tengcano di kantor Polisi;*
- Bukti tersebut merupakan rekaman transaksi pembayaran cicilan harga rumah milik pak Sadrack yang terletak di jalan Saranani No. 81 Kota Kendari dari Wawan T. Darmawan;
- Sesuai bukti pada buku tabungan dan rekening Koran Bank Mandiri rumah tersebut baru dibayar sebagian oleh Wawan T. Darmawan yakni sebesar 169 juta dari yang disepakati seharga Rp 400.000.000,-;

Halaman 28 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



- Karena aduan Daeng Patanga vakum, maka saksi pernah diminta oleh pak Sadrack Tengkanu untuk menyelesaikan masalahnya;
- Permintaan pak Sadrack Tengkanu tersebut karena Wawan T. Darmawan menghubungi pak Sadrack Tengkanu agar mengembalikan cicilan harga rumah dan dikembalikan Sertipikat Hak Milik kepada pak Sadrack Tengkanu;
- Saksi pernah menghungi Wawan T. Darmawan dan meminta kehadirannya dikendari guna menyelesaikan persoalannya dengan pak Sadrack Tengkanu asalkan ada panggilan tertulis;
- Saksi meminta alamat Wawan T. Darmawan melalui SMS akan tetapi dia hanya menyatakan alamatnya di Bandung tanpa meerinci alamatnya yang lengkap;
- Wawan T. Darmawan menyatakan bahwa dirinya siap dimediasi, akan tetapi setelah H. Daeng Patanga meninggal Wawan T. Darmawan tidak bisa dihubungi lagi;
- Rumah di jalan Saranani Nomor 81 Kelurahan Korumba Kec. Mandonga Kota Kendari dari duku sampai saat ini dalam penguasaan pak Sadrack Tengkanu karena menurut Sadrack Tengkanu belum dilunas Wawan T. Darmawan;
- Pak Burhan dan pak Sadrack Tengkanu secara bersama-sama pernah menemui saksi, dan pak Burhan menceritakan kalau jual beli antara dirinya dengan pak Sadrack hanya jual beli pura-pura atau tidak sungguh-sungguh;

#### *Majelis Hakim Tinggi yang mulia*

Bahwa kekeberadaan Pembanding di rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 yang menjadi obyek jual beli (obyek Sengketa), sebanyak dua kali Pembanding telah di laporkan ke polisi;

Pada tahun 2015 Pembanding dilapor oleh almarhum H. Daeng Patanga di POLRES Kendari atas dugaan penyerobotan (Pasal 167 KUHP); Bahwa sesuai keterangan Saksi Saksi AIPDSA Safaruddin yang menjadi Penyidik atas laporan tersebut menerangkan bahwa :

- Progres pelaporan Daeng Patangan terhadap Sadrack Tengkanu vakum karena Pelapor tidak mau hadir di POLRES untuk memberikan keterangan;

Halaman 29 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



- Selaku penyidik yang memeriksa laporan H. Daeng Patanga saksi telah memanggil yang bersangkutan hingga berkali-kali akan tetapi tidak mau hadir;
- Saksi tidak mengetahui apa alasan H. Daeng Patanga sehingga tidak menindaklanjuti laporannya tersebut;

Saksi Mulyanah, SH menerangkan bahwa:

- Setelah Sadrack Tengkanu dilapor ke POLRES Kendari oleh Daeng Patanga, saksi pernah menemani Sadrack Tengkanu, mendatangi rumah Daeng Patanga mempertanyakan mengapa pak Sadrack Tengkanu dilapor ke polisi padahal dia mengetahui kalau rumah Jalan Saranani yang dibeli Wawan T. Darmawan belum lunas;
- Saat itu menjelang magrib, Daeng Patanga berusaha menghindar beliau hanya menyatakan saya melapor ke polisi karena disuruh pak Wawan dan itu urusannya pak Wawan;

Bahwa dengan tidak ditindaklanjuti laporan tersebut merupakan sebuah bukti persangkaan, karena H. Daeng Patanga menyadari dan mengetahui bahwa ada persoalan jual beli sebelumnya antara Pembanding (Turut Terbanding) dengan Turut Terbanding I, yaitu belum dibayar lunas;

Bahwa setelah H. Daeng Patanga meninggal dunia pada Mei 1920 (Bukti Foto SMS dan WA dari Turut Terbanding I kepada Pembanding – *Bukti P.11 dan P.12*), Terbanding II melaporkan Pembanding di POLDA Sulawesi Tenggara atas dugaan tindak pidana Pasal 385 ke-4e dan Pasal 167 KUHP KUHP; Atas pengaduan tersebut Pembanding telah mengusulkan agar Wawan T. Darmawan dihadirkan dan dimintai keterangannya untuk menjernihkan persoalan akan tetapi usulan tersebut ditepis oleh Penyidik POLDA Sulawesi Tenggara;

Bahwa aduan Terbanding II berlanjut sampai di Pengadilan, masih dalam proses penyidikan Pembanding mengajukan gugatan perdata aquo pada tanggal 1 Maret 2021 dan memberitahukan hal tersebut kepada berbagai pihak agar proses penyidikan dalam perkara pidana ditangguhkan sembari menunggu putusan dalam perkara Perdata berkekuatan hukum tetap (*Bukti P.16*), akan tetapi perkara tetap berlanjut Terdaftar di Pengadilan Negeri Kendari dalam Perkara No. 219/Pid.B/2021/PN.Kdi dan sidang Pembacaan dakwaan dilaksanakan tanggal 13 April 2021;

Bahwa dalam sidang Pidaana Pembanding mengusulkan kepada Majelis Hakim agar memerintahkan Jaksa Penuntut Umum untuk menghadirkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding I, guna menjernihkan persoalan akan tetapi ditanggapi Penuntut Umum tidak mengetahui alamat yang bersangkutan, disisi lain Majelis Hakim menyatakan tidak berpekepentingan untuk menghadirkan Wawan T. Darmawan (Terbanding I);

Bahwa setelah melalui sidang yang panjang dan melelahkan sidang perkara Pidana atas nama Pembanding putus tanggal 26 Juli 2021 dengan amar sebagai berikut :

1. *Menyatakan Terdakwa SADRACK TENGGANO Terbukti melakukan perbuatan sebagaimana dalam dakwaan alternatif kedua, akan tetapi perbuatan tersebut bukanlah merupakan sutau tindak pidana;*
2. *Melepaskan Terdakwa SADRACK TENGGANO oleh karena itu dari tuntutan hukum (onslag van recht vervolging);*
3. *Memulihkan Terdakwa dari haknya dalam kemampuan, kedudukan, harkat dan martabatnya;*
4. *Dst. ....*

*Majelis Hakim Tinggi yang mulia*

Terbanding I/Tergugat I atau Wawan T. Darmawan diposisikan sebagai Tergugat I karena permasalahan hukum ini bersumber dari Terbanding I yang tanpa melunasi cicilan Pembayaran rumah/tanah milik Pembanding (obyek sengketa) akan tetapi mengalihkannya kepada almarhum H. Daeng Patanga (ayah Terbanding II), karenanya kehadirannya dalam persidangan sangat diharapkan.

Gugatan Terhadap Terbanding I ditujukan pada alamat sebagaimana dalam gugatan sesuai alamat KTP (Buktri P.10), namun dalam Persidangan tidak pernah hadir karena tidak lagi bertempat tinggal di alamat tersebut, dianggap tidak menggunakan haknya; Sebelum maupun setelah gugatan didaftar di Pengadilan Pembanding berupaya menghubungi Terbanding I dimaksudkan untuk memberi tahu dan berharap hadir sidang akan tetapi tidak berhasil karena Nomor Handphone Pembanding telah diblokir;

Bahwa mestinya Terbanding II menghubungi Terbanding I untuk bisa hadir persidangan, Pembanding meyakini Terbanding II atau ahli waris almarhum H. Daaeng Patanga masih berkomunikasi dengan Terbanding I, karena kabar kematian dan foto meninggal H. Daeng Patangan Pemanding Peroleh dari Terbanding I yang katanya bertempat tinggal di Bandung yang sudah tentu informasi kematian ataupun foto tersebut diperoleh dari Terbanding II atau ahli waris H. Daeng Patanga;

Halaman 31 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Majelis Hakim Tinggi yang mulia*

Bahwa dari komunikasi Pembanding dengan Terbanding I melalui SMS, WA maupun percakapan Hand Phone (*Bukti P.11, P.12 dan P.13*) nampak Terbanding I meminta uang panjar yang telah disetorkan kepada Pembanding (*Bukti P.8 dan P.9*) untuk dikembalikan kepada Terbanding I dan Tanah/rumah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 (*Bukti P.2*) di jalan Saranani No. 81 dikembalikan kepada Pembanding (balik nama); Hal tersebut membingungkan Pembanding karena SHM telah dialihkan kepada H. Daeng Patanga;

Agar Pembanding tidak tertipu Pembanding meminta tolong kepada saksi AIPDA SAFARUDDIN untuk memediasi Pembanding Dengan Terbanding I, untuk hal ini di depan persiadaan saksi AIPDA SAFARUDDIN menerangkan :

- Karena aduan Daeng Patanga vakum, maka saksi pernah diminta oleh pak Sadrack Tengkanu untuk menyelesaikan masalahnya;
- Permintaan pak Sadrack Tengkanu tersebut karena Wawan T. Darmawan menghubungi pak Sadrack Tengkanu agar mengembalikan cicilan harga rumah dan dikembalikan Sertipikat Hak Milik kepada pak Sadrack Tengkanu;
- Saksi pernah menghuni Wawan T. Darmawan dan meminta kehadirannya dikendari guna menyelesaikan persoalannya dengan pak Sadrack Tengkanu, ditanggapi Wawan T. Darmawan asalkan ada panggilan tertulis;
- Saksi meminta alamat Wawan T. Darmawan melalui SMS akan tetapi dia hanya menyatakan alamatnya di Bandung tanpa merinci alamatnya yang lengkap;
- Wawan T. Darmawan menyatakan bahwa dirinya siap dimediasi, akan tetapi setelah H. Daeng Patanga meninggal Wawan T. Darmawan tidak bisa dihubungi lagi;

Bahwa berdasarkan keseluruhan Memori atau Alasan-alasan Banding di atas, Pembanding memohon kepada Yang Mulyia Majelis Hakim Tinggi Sulawesi Tenggara agar memeriksa kembali seluruh berkas perkara selanjutnya menjatuhkan putusan dengan diktum/amar sebagai berikut :

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;

Halaman 32 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari No 13/Pdt.G/2021/PN.Kdi tanggal 19 Agustus 2021 yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum, penetapan sita terhadap SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 SHM adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan menurut hukum, putusan dalam perkara ini telah dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun dilakukan upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi;
4. Menyatakan menurut hukum, rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 SHM, terletak di Jl. Saranani No. 81 RT/RW : 013/005, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga Kota Kendari Prov. Sulawesi Tenggara, sah milik Penggugat;
5. Menyatakan menurut hukum, tindakan Tergugat I yang belum melakukan pelunasan sisa pembayaran sebesar Rp 231.000.000 terhadap rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 kepada Penggugat kemudian menjual tanah/Sertipikat Hak Milik Tersebut kepada Tergugat II (almarhum H. Daeng Patanga) merupakan perbuatan melawan hukum karena telah mendatangkan kerugian kepada Penggugat;
6. Menyatakan menurut hukum, jual beli antara Turut Tergugat dengan Tergugat I terhadap rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 batal demi hukum;
7. Menyatakan menurut hukum, jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II (almarhum H. Daeng Patanga) terhadap rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 batal demi hukum;
8. Menyatakan menurut hukum, membatalkan jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat yang sifatnya formalitas terhadap tanah SHM

Halaman 33 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 SHM;

9. Menghukum Tergugat II atau siapa saja yang menguasai atau menahan SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 SHM yang diperolehnya dari Tergugat III/ ahli waris almarhum H. Daeng Patanga untuk segera dikembalikan kepada Penggugat tanpa syarat;
10. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah) per hari kepada para Penggugat atas keterlambatannya melaksanakan putusan Pengadilan;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk menanggung segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mematuhi putusan Pengadilan;

## SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa terhadap Memori banding tersebut, kuasa hukum Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa didalam Memori Banding Pembanding / Semula Penggugat menyebutkan bahwa Pembanding mengajukan Upaya Hukum Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor: 13/Pdt.G/2021/PN.Kdi tanggal 19 Agustus 2021;  
Bahwa didalam Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor: 13/Pdt.G/2021/PN.Kdi tercantum bahwa Perkara Nomor: 13/Pdt.G/2021/PN.Kdi tersebut diputus pada tanggal 12 Agustus 2021 berdasarkan Musyawarah Majelis Hakim, dan Putusan tersebut dibacakan pada sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 19 Agustus 2021, sehingga dengan adanya penulisan tanggal yang tidak sesuai dengan yang sebenarnya mengakibatkan permohonan Banding dan atau Memori Banding Pembanding/ Semula Penggugat dapat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa dalam Memori Banding Pembanding/semula Penggugat tertanggal 22 September 2021 yang menyatakan di dalam Memori Bandingnya Poin 1 halaman 3 "bahwa keliru pertimbangan hakim

Halaman 34 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



Pengadilan Negeri Kendari yang menyatakan gugatan Penggugat kontradiktif yang akan menjadikan gugatan menjadi kabur, karena mencampur adukan antara perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum;

Bahwa menurut Terbanding II/semula Tergugat II bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim tersebut diatas adalah sudah tepat yang menyatakan bahwa “gugatan Penggugat kontradiktif yang akan menjadikan gugatan menjadi kabur, karena mencampur adukan antara perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, karena didalam gugatan Penggugat/sekarang Pembanding jelas adanya dua peristiwa hukum yang saling bertentangan yaitu adanya perbuatan wanprestasi dan adanya perbuatan melawan hukum yang tidak secara tegas pemisahannya, dalam dalil-dalil Posita gugatan Penggugat didasarkan pada adanya perjanjian jual beli tanah yang berada di Jalan Saranani No. 81, RT/RW : 013/005, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari antara Penggugat dengan Tergugat I (in casu Wawan T Darmawan) dengan kesepakatan harga Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) namun sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat I baru membayar sejumlah Rp169.000.000,00 (seratus enam puluh sembilan juta rupiah), sedangkan didalam Petitum poin ke-5 menuntut agar Tergugat I yang belum melakukan pelunasan sisa pembayaran sebesar Rp231.000.000 terhadap rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m<sup>2</sup> kepada Penggugat kemudian menjual tanah/Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Tergugat II (almarhum H. Daeng Patanga) merupakan perbuatan melawan hukum karena telah mendatangkan kerugian kepada Penggugat;

3. Bahwa dalam Memori Banding Pembanding/semula Penggugat tertanggal 22 September 2021 pada Poin 2 halaman 3 s/d halaman 4 yang menyatakan di dalam Memori Bandingnya bahwa tidak benar dan keliru Pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut dalam mengutip redaksi gugatan Pembanding yakni “Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat, dalil-dalil posita mendasarkan pada adanya perjanjian jual beli tanah yang berda di Jl. Saranani No. 81, RT/RW : 013/005, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari antara Penggugat dengan Tergugat I (in casu Wawan T.

Halaman 35 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



Darmawan) dengan kesepalatan harga Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), namun sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat I baru membayar sejumlah Rp. 169.000.000,00 (seratus enam puluh sembilan juta rupiah);

Bahwa menurut Terbanding II/semula Tergugat II bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan dalam Pertimbangan hukumnya pada halaman 25 alinea ke 3 adalah sudah benar dan tepat yang menyatakan bahwa "Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat, dalil-dalil positif mendasarkan pada adanya perjanjian jual beli tanah yang berda di Jl. Saranani No. 81, RT/RW : 013/005, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari antara Penggugat dengan Tergugat I (in casu Wawan T. Darmawan) dengan kesepalatan harga Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), namun sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat I baru membayar sejumlah Rp169.000.000,00 (seratus enam puluh sembilan juta rupiah) sedangkan dalam petitum gugatan poin ke-5 menuntut agar Tergugat I yang belum melakukan pelunasan sisa pembayaran sebesar Rp. 231.000.000,00- (dua ratus tiga puluh satu juta rupiah) terhadap rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 kepada Penggugat kemudian menjual tanah/Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Tergugat II (almarhum H. Dg. Patanga) merupakan perbuatan melawan hukum karena telah mendatangkan kerugian kepada Penggugat. Konstruksi gugatan seperti ini menurut Majelis Hakim adalah kontradiktif yang akan menjadikan gugatan menjadi kabur, karena mencampur adukkan antara Perbuatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum. Lebih dari itu, hal ini juga merupakan bentuk pelanggaran terhadap tata tertib acara itu sendiri;

Bahwa berdasarkan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut diatas, terbukti bahwa Gugatan Penggugat obskure (kabur) sehingga eksepsi Tergugat II/ Terbanding II berdasar dan haruslah dinyatakan diterima;

4. Bahwa terhadap Memori Banding Pembanding/semula Penggugat pada poin 3 halaman 4 yang menyatakan bahwa Majelis Hakim melampaui batas dan cenderung berpihak kepada Terbanding I/semula Tergugat I dan Terbanding II / semula Tergugat II yang telah

*Halaman 36 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI*



mengabulkan Eksepsi Terbanding II / semula Tergugat II yang menyatakan gugatan Penggugat kabur (obscuur lible);

Bahwa menurut Terbanding II / Semula Tergugat II bahwa apa yang telah diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Perkara No. 13/Pdt.G/2021/PN.Kdi yang dibacakan pada tanggal 19 Agustus 2021 yang mana putusan A quo mengabulakn Eksepsi dari Terbanding II/Semula Tergugat II bukanlah bentuk pemihakan dan atau keberpihakan Majelis Hakim kepada Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Tergugat II, namun Putusan Majelis Hakim tersebut berdasarkan fakta serta adanya dasar hukum sehingga gugatan Penggugat/sekarang Pembanding dinyatakan Obscuur Lible (Kabur);

Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia;

Bahwa didalam Memori Banding Pembanding/semula Penggugat pada halaman 5 paragraf ke 3 yang menyatakan bahwa, Jual beli yang dilakukan oleh Pihak-pihak yang ada dalam perkara ini belum dilakukan penyerahan fisik rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No- 2428/1985, luas 400 m2 yang menjadi obyek sengketa;

Bahwa menurut Terbanding II/Tergugat II bahwa alasan Pembanding / Penggugat tersebut diatas adalah tidak benar, dan itu merupakan kebohongan yang sangat luar biasa karena secara hukum antara Pembanding/semula Penggugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum baik itu terhadap Terbanding I/Tergugat I maupun terhadap Terbanding II/Tergugat II, sebagaimana fakta yang terungkap dipersidangan berdasarkan bukti sertifikat bahwa mekanisme terjadinya transaksi jual beli rumah/ tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 yang terletak di Jl. Saranani No. 81, Kel. Korumba, Kec. Mandonga Kota Kendari tersebut adalah sebagai berikut:

PERTAMA; bahwa Pembanding / Penggugat menjual tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya kepada BURHAN (Turut Tergugat) tanggal 11 - 12 - 1999. KEDUA; pada tahun 2007 BURHAN Turut Terbanding/Turut Tergugat menjual kepada WAWAN T. DARMAWAN (Terbanding I/Tergugat I); KETIGA; bahwa Terbanding I/Tergugat I WAWAN T DARMAWAN kemudian Menjual tanah/rumah kepada H. DAENG PATANGA yang merupakan orang tua kandung dari Teranding II/semula Tegugat II dihadapan Notaris ARMANSYAH, SH sebagai PPAT di Kendari pada tahun 2014; berdasarkan

Halaman 37 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



susunan terjadinya transaksi jual beli tersebut diatas sudah sangat jelas bahwa antara Pembanding/Penggugat tidak memiliki hubungan hukum baik itu terhadap Terbanding I/Tergugat I maupun terhadap Terbanding II/Tergugat II;

Majelis Tinggi Yang Mulia;

Bahwa setelah terjadi transaksi jual beli antara Turut Terbanding/Turut Tergugat dengan Terbanding I/Tergugat I, maka obyek sengketa tersebut dikuasai secara fisik oleh H. Daeng Patanga yaitu orang tua dari Terbanding II/Tergugat II atas permintaan/ijin dari Terbanding I/Tergugat I, sehingga tidaklah benar alasan dan atau pernyataan Pembanding/semula Penggugat bahwa Jual beli yang dilakukan oleh Pihak-pihak yang ada dalam perkara ini belum dilakukan penyerahan fisik rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No-. 2428/1985, luas 400 m2 yang menjadi obyek sengketa;

Bahwa sesungguhnya setelah terjadi Jual beli antara Turut Terbanding/Turut Tergugat dengan Terbanding I/semula Tergugat I maka dilakukan penyerahan fisik rumah/tanah SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 kepada Terbanding I/semula Tergugat I yang kemudian oleh Terbanding I/semula Tergugat I menyerahkan penguasaan fisiknya kepada H. Daeng Patanga ayah kandung Terbanding II/semula Tergugat II, sampai pada suatu ketika Pembanding/Penggugat datang untuk meminjam rumah tersebut untuk dijadikan tempat tinggal sementara sambil menunggu rumahnya selesai dibangun;

Bahwa adapun bukti bahwa obyek sengketa tersebut telah ada penyerahan fisik kepada pembeli yaitu baik terhadap Terbanding I/ semula Tergugat I maupun kepada Terbanding II / semula Tergugat II adalah adanya barang-barang Almarhum H. Daeng Patanga yaitu orang tua dari Terbanding II / semula Tergugat II berupa Kursi dan 4 (empat) buah meja panjang yang tersimpan rapi dalam 1 kamar yang terletak dibagian belakang bangunan utama, yang dibuktikan pada saat dilakukan sidang setempat pada hari Juma't tanggal 30 Juli 2021 oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang menangani perkara Nomor 13/Pdt.G/2021/PN.Kdi;

Bahwa Pembanding/semula Penggugat memang memiliki itikat buruk dalam menguasai obyek sengketa yang bukan miliknya lagi, terbukti bahwa selain menguasai tanah dan bangunan, Pembanding/semula Penggugat menyewakan juga 1 (satu) petak bangunan ruko milik Terbanding II/semula



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II yang merupakan obyek sengketa kepada Rumah Makan Nasi Uduk Bang Resa;

Berdasarkan atas seluruh uraian tersebut diatas, dengan ini Terbanding II/semula Tergugat II memohon dengan Hormat Kepada yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Cq. Majelis Hakim Tinggi di Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara di Kendari yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo pada tingkat Banding, kiranya berkenan memutuskan perkara a quo dengan menyatakan :  
**MENGUATKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KENDARI DALAM PERKARA A QUO NOMOR:13/PDT.G/2021/PN.KDI YANG DIMOHONKAN BANDNG;**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kendari, Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Kdi tanggal 19 Agustus 2021 dan telah membaca, memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, serta Kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara berpendapat sebagai berikut dibawah ini;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya, Terbanding II semula Tergugat II, selain menjawab pokok gugatan juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat obscuur libel.
2. Gugatan Penggugat plurius litis consortium.
3. Identitas Tergugat I dalam gugatan didasarkan kepada Kartu Tanda Penduduk yang sudah kedaluarsa sehingga penyusunan uraian gugatan tidak cermat.
4. Gugatan Penggugat sebagai trikman, untuk menghambat proses penyidikan atau penuntutan pihak yang berwenang atas diri Penggugat sebagai Terdakwa dalam perkara pidana register Nomor 219/Pid.B/2021/PN Kdi.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II diatas, Majelis Hakim Tingkat dalam putusan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Kdi tanggal 19 Agustus 2021 tersebut telah

Halaman 39 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



mengabulkan eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat telah kabur (obscuur libel) sebab dalam dalil posita dan petitum gugatan telah menggabungkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat, dalam memori bandingnya menyatakan, dalam uraian posita dan petitum gugatan tidak pernah menyinggung para Tergugat telah melakukan wanprestasi. Yang Pembanding semula Penggugat nyatakan dalam posita gugatan adalah Terbanding I semula Tergugat I masih mempunyai sisa uang jual beli tanah yang berada di Jalan Saranani No. 81, RT/RW : 013/005, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari yang terurai dalam SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m<sup>2</sup>, sebanyak Rp 231.000.000, sementara uang sisa jual beli tersebut belum dibayar, Terbanding I semula Tergugat I telah menjual tanah dan rumah yang dibelinya dari Pembanding semula Penggugat kepada almarhum H. Daeng Patanga (ayah Tergugat II), perbuatan Terbanding I semula Tergugat I menurut Pembanding semula Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mencermati dalil gugatan Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Pembanding semula Penggugat, yang menyatakan tidak ada dalil dalam gugatan, yang menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, melainkan menyatakan Terbanding I semula Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, eksepsi Terbanding II semula Tergugat II yang menyatakan gugatan obscuur libel tidak beralasan menurut hukum, oleh karena itu terhadap eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan kepada dalil, kepada siapa gugatan dialamatkan, menjadi hak sepenuhnya kepada Penggugat, maka eksepsi Terbanding II semula Tergugat II yang menyatakan gugatan kekurangan pihak, tidak beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terbanding II semula Tergugat II yang menyatakan uraian gugatan yang tidak cermat sebab identitas Terbanding I semula Tergugat I didasarkan kepada Kartu Tanda Penduduk yang sudah kedaluwarsa, tidak menjadi alasan baginya tidak menanggapi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan, karena pada kenyataan dia mengetahui ada gugatan, maka seharusnya dia datang ke pengadilan. Dengan demikian terhadap eksepsi yang demikian tidak beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan kepada pendapat, setiap orang yang merasa haknya dilanggar oleh pihak lain, maka dapat melakukan gugatan terhadap pihak lain tersebut, demikian halnya dengan Pembanding semula Penggugat, karena dirinya merasa ada haknya yang dilanggar oleh pihak lain, maka mengajukan gugatan ke Pengadilan, menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dibenarkan, maka terhadap eksepsi yang menyatakan gugatan diajukan oleh Pembanding semula Penggugat sebagai trikman, untuk menghambat proses penyidikan atau penuntutan pihak yang berwenang atas diri Penggugat sebagai Terdakwa dalam perkara pidana register nomor 219/Pid.B/2021/PN Kdi, tidak beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok masalah dalam perkara ini adalah jual beli tanah berikut bangunan rumah yang ada diatas tanah tersebut, yang terletak di Jalan Saranani No. 81, RT/RW : 013/005, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari sebagaimana terurai dalam SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa dari uraian gugatan Pembanding semula Penggugat yang sama dengan jawaban Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah nyata fakta, sesuai dengan akta jual beli nomor 593/196/MDG/XII/1999 tanggal 11-12-1999, dihadapan Drs. Agussalim, S.H Pejabat Pembuat Akta Tanah telah terjadi jual beli tanah berikut bangunan rumah yang ada diatas tanah tersebut, yang terletak di Jalan Saranani No. 81, RT/RW : 013/005, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari sebagaimana terurai dalam SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m<sup>2</sup> (bukti P-4), antara Pembanding semula Penggugat dengan Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P-2 yang sama dengan bukti T.II-1 telah ternyata nama dalam surat SHM No. 1167, GS tanggal 15

Halaman 41 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 1985 No. 2428/1985 telah berubah yang semula atas nama Sadrak Tengkan,ST menjadi atas nama Burhan;

Menimbang,bahwa baik menurut Pembanding semula Penggugat maupun Turut Terbanding semula Turut Tergugat,perjanjian jual beli sesuai dengan akta jual beli nomor 593/196/MDG/XII/1999 tanggal 11-12-1999,dihadapan Drs.Agussalim,S.H Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah perjanjian pura-pura dengan tujuan agar Burhan selaku pembeli tanah dan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Saranani No. 81, RT/RW : 013/005, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari sebagaimana terurai dalam SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2,dengan mudah menjualnya kepada orang lain,akan tetapi niat tersebut tidak terealisasi;

Menimbang,bahwa pada tanggal 10-10-2007 sesuai dengan akta jual beli tanggal 10-10-2007 dihadapan Irwan Addy Sanusi,S.H Notaris/PPAT kota Kendari,atas kehendak Pembanding semula Penggugat,telah terjadi transaksi jual beli tanah dan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Saranani No. 81, RT/RW : 013/005, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari sebagaimana terurai dalam SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 antara Turut Terbanding semula Turut Tergugat (Burhan) selaku penjual dan Terbanding I semula Tergugat I selaku pembeli;

Menimbang,bahwa sebagai tindak lanjut dari transaksi jual beli tanah berikut rumah yang berdiri diatas yang dilaksanakan dihadapan Irwan Addy Sanusi,S.H Notaris/PPAT kota Kendari pada tanggal 10-10-2007,Badan Pertanahan Nasional kota Kendari sudah merubah nama pemilik SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m2 dari nama Burhan menjadi nama Wawan T.Darmawan (bukti P-2 yang sama dengan bukti T.II-1);

Menimbang,bahwa transaksi jual beli tanah dan rumah yang berdiri diatasnya,sesuai akta jual beli tanggal 10-10-2007 dihadapan Irwan Addy Sanusi,S.H Notaris/PPAT kota Kendari,adalah sebagai kelanjutan pada bulan Juni 2006 Terbanding I semula Tergugat I yang membeli rumah tersebut diatas dari Pembanding semula Penggugat dengan harga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dengan cara mencicil.Jumlah uang cicilan rumah yang sudah diterima Pembanding semula Penggugat

Halaman 42 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



dari Terbanding I semula Tergugat I sebanyak Rp169.000.000,00 (seratus enam puluh sembilan juta rupiah), sehingga masih ada sisa uang sebesar Rp.231.000.000,00 (dua ratus tiga puluh satu juta rupiah) belum dibayar oleh Terbanding I semula Tergugat I, sementara dia menyatakan tidak sanggup lagi untuk membayar sisa uang tersebut,selanjutnya Terbanding I semula Tergugat I meminta kepada kepada Pembanding semula Penggugat untuk menyerahkan SHM No. 1167, GS tanggal 15 November 1985 No. 2428/1985, luas 400 m<sup>2</sup> untuk dijadikan jaminan kredit di bank agar hutangnya kepada Pembanding semula Penggugat yang masih tersisa sebanyak Rp231.000.000 (dua ratus tiga puluh satu juta rupiah) dapat dilunasi segera;

Menimbang,bahwa transaksi-transaksi jual beli tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatas sebagaimana diuraikan diatas telah dilaksanakan secara sempurna, kesemua transaksi-transaksi tersebut sepenuhnya atas kehendak dari Pembanding semula Penggugat serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan,serta telah menimbulkan hak-hak baru pada orang lain;

Menimbang,bahwa transaksi-transaksi jual beli tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatas telah dilaksanakan secara sempurna, kesemua transaksi-transaksi tersebut sepenuhnya atas kehendak dari Pembanding semula Penggugat,maka menurut hukum,perbuatan Pembanding semula Penggugat tersebut harus dinyatakan sebagai pernyataan telah melepaskan haknya atas barang yang diperjualbelikan tersebut;

Menimbang,bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat telah melakukan perbuatan melepaskan haknya atas barang obyek perkara,maka Pembanding semula Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan obyek perkara;

Menimbang,bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan diatas,Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat tidak ada alasan menurut hukum yang akan dipertimbangkan untuk membatalkan transaksi-transaksi jual beli sebagaimana terurai diatas;

Menimbang,bahwa seandainya Pembanding semula Penggugat masih berkehendak sisa penjualan tanah berikut rumah yang berdiri diatasnya sebanyak Rp231.000.000 (dua ratus tiga puluh satu juta rupiah)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali kepadanya/dibayar oleh Terbanding I semula Tergugat I, dapat melakukan gugatan wanprestasi terhadap Terbanding I semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tidak mempunyai hukum lagi dengan obyek perkara, maka dalil-dalil gugatan yang menyatakan Pembanding semula Penggugat yang menyatakan Pembanding semula Penggugat sebagai pemilik atas obyek sengketa tidak beralasan menurut hukum, sehingga gugatan aquo harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 13/Pdt.G/2021/PN Kdi tanggal 19 Agustus 2021 yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat dipertahankan harus dibatalkan, sehingga amar selengkapanya seperti tersebut dibawah 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 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Kdi tanggal 19 Agustus 2021 yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI :

### DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Terbanding II semula Tergugat II;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 44 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, pada hari Rabu, tanggal 3 November 2021 oleh kami, BERTON SIHOTANG, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, BONAR HARIANJA, S.H., M.H. dan ACH.FAUZI, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 108/PDT/2021/PT KDI tanggal 02 November 2021 putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 9 November 2021 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua yang dihadiri oleh Hakim Hakim Anggota, serta GARITING HENDRAWINATA, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

BONAR HARIANJA, S.H., M.H.

BERTON SIHOTANG, S.H., M.H.

ACH. FAUZI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

GARITING HENDRAWINATA, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. <u>Pemberkasan</u>	<u>Rp131.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 45 dari 45 hal. Putusan Nomor 108/PDT/2021/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)