



PUTUSAN

Nomor : 66/Pdt/2014/PT. KDI

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

1. **H. SYAHADAT H. SAAL**, Pekerjaan Pensiunan PNS, alamat Jalan Sisingamangaraja No. 9 Kel. Rahandouna Kecamatan Poasia Kota Kendari, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya MUHAMMAD SAAL, SH. beralamat di Jl. Sisingamangaraja No.9 (dulu jalan Pariwisata) Kelurahan Rahandouna, Kecamatan Poasia Kota Kendari berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari tanggal 17 Mei 2013, semula sebagai tergugat, sekarang sebagai Pembanding ;

M E L A W A N ;

1. **FATMAWATI. AMK** : Pekerjaan PNS, beralamat di Kelurahan Anggoeya, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, Prop. Sultra. Yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya NATHANEL A PANGANDAHENG, SH. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 Mei 2013, semula sebagai Penggugat sekarang sebagai Terbanding ;
2. **H. HUSAINI LABUKU**, pekerjaan Swasta, Alamat Jl. Balai Kota 1 perumahan Dolog No. 16 Kel. Mandonga Kec. Mandonga Kota Kendari, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya ADY HUSAINI, SE. beralamat di Jalan Balai Kota 1 perumahan Dolog No. 16 Kel. Mandonga Kec. Mandonga Kota Kendari berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari tanggal 17 Mei 2013, yang semula disebut sebagai Turut Tergugat I, sekarang sebagai Turut Terbanding I ;
3. **ADY HUSAINY, SE**, pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Balai Kota 1 perumahan Dolog No. 16 Kel. Mandonga Kec. Mandonga Kota Kendari,
Hal.1 dari 8 hal. putusan No.66/Pdt/2014/PT.KDI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang semula disebut sebagai Turut Tergugat II, sekarang sebagai Turut Terbanding II ;

4. **ASBAR IMRAN,SH.** Pekerjaan Notaris/PPAT Kota Kendari, Alamat Jalan Ahmad Yani No. : 30 E Kota Kendari, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya H. MARUDDIN, SH. karyawan Notaris /PPAT, yang semula sebagai Turut Tergugat III, sekarang sebagai Turut Terbanding III ;

5. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI**, Alamat Jalan H. E. Mokodompit No. 9 Kota Kendari, yang dalam hal ini diwakili oleh SARNO, S.ST. dan DARWIS, SH. keduanya Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Kendari, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Juni 2013, yang semula sebagai Turut Tergugat IV, sekarang disebut sebagai Turut Terbanding IV ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

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

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Mengutip serta memperhatikan hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 35/Pdt.G/2013/PN.Kdi tanggal 05 Desember 2013 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan menurut hukum bahwa jual-beli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Penggugat
dengan Turut
Tergugat I dan
Turut Tegugat II
dihadapan Turut
Tergugat III atas 3
(tiga) Bidang Tanah
sesuai dengan Akta
Jual Beli tanggal 9
Juni 2010 No.
321/2010, dan
sesuai dengan Akta
Jual Beli tanggal 9
Juni 2010 No.
319/2010, serta
sesuai dengan Akta
Jual Beli tanggal 9
Juni 2010 No.
320/2010, adalah
sah menurut
hukum ;

- Menyatakan
menurut hukum
bahwa Penguasaan
dan Pemilikan
Penggugat atas 3
(tiga) bidang Tanah
sebagaimana dalam
Akta Jual Beli
tanggal 9 Juni 2010
No. 321/2010, dan
Akta Jual Beli

Hal.3 dari 8 hal. putusan No.66/Pdt/2014/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)



tanggal 9 Juni 2010

No. 319/2010, serta

Akta Jual Beli

tanggal 9 Juni 2010

No. 320/2010

adalah sah menurut

hukum ;

- Menolak gugatan
Penggugat selain
dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan
Penggugat
Rekonvensi/
Tergugat untuk
seluruhnya;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI.

- Menghukum
Tergugat untuk
membayar seluruh
biaya perkara dalam
tingkat pertama
sebesar Rp.
4.390.000,- (empat
juta tiga ratus
sembilan puluh ribu
rupiah).-

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Kendari yang menyatakan bahwa pada tanggal 30 Desember 2013, Pembanding/Tergugat melalui kuasanya MUHAMMAD SAAL,SH. telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 35/Pdt.G/2013/PN.Kdi tanggal 05 Desember 2013, diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Kendari yang menyatakan bahwa pada tanggal 07 Januari 2014 permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding/Penggugat melalui kuasanya NATANAEL A. PANGANDAHENG, SH, pihak Turut Terbanding I dan II kuasanya ADY HUSAINI, SE, pihak Turut Terbanding III melalui kuasanya H. MARUDDIN, SH dan pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari ;

Menimbang, Bahwa Pembanding/Tergugat dalam mengajukan permohonan bandingnya, telah mengajukan memori banding tertanggal 26 Pebruari 2014 dan telah diberitahukan dan diserahkan memori banding tersebut kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 03 Maret 2014 dan kepada Para Turut Terbanding pada tanggal 11 Maret 2014, dan Terbanding/Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 21 April 2014 dan Turut Terbanding I dan II tertanggal 22 Mei 2014 dan telah diberitahukan dan diserahkan kontra memori banding tersebut kepada Pembanding/Tergugat pada tanggal 22 April 2014 dan 26 Mei 2014 ;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor : 35/Pdt.G/2013/PN.Kdi yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kendari, telah memberi kesempatan kepada pihak Pembanding/Tergugat pada tanggal 26 Mei 2014 dan kepada Terbanding/Penggugat dan Turut Terbanding I dan II pada tanggal 19 Mei 2014 dan kepada Turut Terbanding III dan IV pada tanggal 12 Mei 2014 untuk memeriksa/ mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi

Hal.5 dari 8 hal. putusan No.66/Pdt/2014/PT.KDI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang dan oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 35/Pdt.G/2013/PN.Kdi tanggal 05 Desember 2013 dan memori banding dari Pembanding /Tergugat serta kontra memori banding dari Terbanding/Penggugat dan Turut Terbanding I dan II, berpendapat sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa setelah membaca pertimbangan dari putusan tersebut yang pada pokoknya menolak seluruh eksepsi dari Pembanding/Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat putusan eksepsi tersebut sudah benar dan tepat dan oleh karenanya putusan eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI :

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Pembanding /Tergugat, mengajukan keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 35/Pdt.G/2013/PN.Kdi tanggal 05 Desember 2013 dan terhadap keberatan tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pembanding/Tergugat menyatakan Majelis Hakim tingkat pertama telah keliru mempertimbangkan Terbanding/Penggugat melakukan jual beli dengan itikad baik terhadap Turut Terbanding I dan II tetapi tidak mempertimbangkan bahwa sebahagian tanah obyek jual beli tersebut merupakan milik Pembanding/Tergugat dan oleh karenanya jual beli tersebut melanggar salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara tentang suatu sebab yang halal dimana obyek jual beli tersebut sebagiannya adalah milik dari Pembanding/Tergugat ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan putusannya menyatakan jual beli obyek sengketa antara Terbanding/Penggugat dengan Turut Terbanding I dan II telah dilakukan dihadapan Turut Tergugat III/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Terbanding III selaku PPAT pada tahun 2010 dan hal ini telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sedangkan pembatalan sertifikat hak milik atas nama Terbanding/Penggugat oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari terjadi di tahun 2012, jauh sesudah terlaksananya jual beli obyek sengketa dan oleh karenanya Terbanding/Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan jual belinya haruslah dianggap sah ;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama ini, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat bahwa Terbanding/Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik karena disamping jula beli dilakukan dihadapan PPAT, juga tanah yang menjadi obyek jual beli ada dan memiliki surat-surat yang lengkap berupa Sertifikat Hak Milik dan sampai saat ini tentang kepemilikan tanah tersebut tidak ada silang sengketa di Pengadilan sedangkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari tentang pembatalan Sertifikat Hak Milik dari Terbanding/penggugat bukanlah sengketa tentang kepemilikan tetapi sengketa keputusan pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kendari dan oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding menolak keberatan dari Pembanding/Tergugat ;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Pembanding/Tergugat menyatakan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah bersikap berat sebelah dalam mempertimbangkan alat-alat bukti dan keterangan saksi dimana alat bukti yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat berupa Sertifikat dan akta jual beli tanah seharusnya tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah karena sudah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan putusannya menyatakan dengan adanya putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor : 11/G/2012/PTUN.Kdi tertanggal 10 Agustus 2012 yang menyatakan batal Sertifikat Hak Milik No. 01211 dan Sertifikat Hak Milik No. 01203 atas nama Terbanding/Penggugat yang telah berkekuatan hukum tetap maka penggabungan Sertifikat Hak Milik atas nama Terbanding/Penggugat

Hal.7 dari 8 hal. putusan No.66/Pdt/2014/PT.KDI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut secara hukum tidak sah sedangkan akta jual belinya tetap sah sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas ;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan tidak melihat ada keberpihakan dari Majelis hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan alat bukti khususnya Sertifikat Hak Milik atas nama Terbanding/Penggugat dimana oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama Sertifikat tersebut dinyatakan secara hukum tidak sah sesuai dengan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari sedangkan akta jual beli antara Terbanding/Penggugat dengan Turut Terbanding I dan II tidaklah menjadi bagian putusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari dan oleh karenanya akta jual beli tersebut dinyatakan sah dan Majelis Hakim Tingkat Banding menolak keberatan tersebut ;

Menimbang, bahwa tentang pernyataan Pembanding/Tergugat dalam memori bandingnya bahwa tanah sengketa adalah miliknya berdasarkan alat bukti T-1 s/d T-11, maka seharusnya pernyataan tersebut harus diajukan oleh Pembanding/Tergugat dalam gugatan tersendiri di Pengadilan Negeri Kendari, menuntut haknya atas tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Terbanding/Penggugat ;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Pembanding /Tergugat tidak ada menyatakan keberatan tentang pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan setelah membaca pertimbangan dari putusan tersebut yang pada pokoknya menolak seluruh gugatan rekonpensi dari Pembanding/Tergugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat putusan tersebut sudah benar dan tepat dan oleh karenanya putusan tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding menolak seluruh keberatan Pembanding/Tergugat yang termuat dalam memori bandingnya dan sependapat dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan-pertimbangan putusan Majelis Hakim Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 35/Pdt.G/2013/PN.Kdi tanggal 05 Desember 2013 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/Tergugat tetap dipihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat :

1. Undang-Undang RI No.48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman.
2. Undang-Undang RI No.49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum.
3. Pasal 199 S/d 205 Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wezen in de Gewesten Buiten Java en Madura Stb.No.1947/227 (RBG).
4. Dan peraturan perundangan lainnya yang terkait.

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 35/Pdt.G/2013/PN.Kdi tanggal 05 Desember 2013 ;
- Menghukum Pembanding, Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Hal.9 dari 8 hal. putusan No.66/Pdt/2014/PT.KDI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kendari pada hari Selasa tanggal 26 Agustus 2014 oleh kami : **H. ABDUL KADIR,SH.MH** Ketua Pengadilan Tinggi Kendari selaku Hakim Ketua Majelis dengan **TRI WIDODO, SH** dan **SYAMSUL BAHRI, SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kendari tanggal 15 Juli 2014 Nomor : 66/Pen.Pdt /2014/ PN.KDI untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 10 September 2014 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **MUUMA** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim- Hakim Anggota,

Ttd

TRI WIDODO, SH.

Ttd

SYAMSUL BAHRI, SH.MH.

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

H. ABDUL KADIR, SH.MH.

Panitera Pengganti

Ttd

M U U M A

Rincian Biaya perkara :

- Redaksi Rp. 5.000,-
- Meterai Rp. 6.000,-
- Administrasi/Pemberkasan Rp. 139.000,-

J u m l a h Rp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah) ;



Untuk turunan sesuai aslinya
Pengadilan Tinggi Kendari
Panitera

ARMAN, SH
NIP.19571023 198103 1 004.

Hal.11 dari 8 hal. putusan No.66/Pdt/2014/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)