



P U T U S A N.

NOMOR: 89/PDT.G/2012/ PN. KDI.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“

Pengadilan Negeri Kendari yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara Perdata pada Pengadilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

HAIRUDDIN MASHUDA, Warga Negara Indonesia, lahir 1953, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jln. Lrg Pertanian No. 10 C, Kel. Kadia, Kec. Baruga, Kota Kendari, SULTRA. Sebagai **PENGGUGAT**. Dalam perkara ini diwakili oleh kuasa Hukumnya bernama MUHAMMAD ICHSAN, S.H., (NIA : 98.12023) dan SUPRIONO, S.H., (NIA : 00.11624) Advokat/ Konsultan Hukum berkantor pada Law Offices ICHSAN & Partners Advokat di Jl. Poros Makassar-Maros Km 25 Kmp. Darul Istiqamah 5 Maccopa, Kec. Mandai, Kabupaten Maros, Sulawesi Selatan, Telp/Fax. 0411 374333, 081341849696. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 4 oktober 2012, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada hari Kamis tanggal 22 Nopember 2012 dalam buku daftar register di bawah leg. Nomor : 250/Pdt/XI/2012/PN. Kdi. Selanjutnya disebut sebagai Kuasa Hukum **PENGGUGAT**;

M E L A W A N.

1. SYARIFUDDIN, Warga Negara Indonesia, lahir 1968, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jln. Drs. H. Abdullah Silondae No. 29 C, Kel. Mandonga, Kec. Mandonga, Kota Kendari, SULTRA, sebagai **TERGUGAT I**. Dalam perkara ini diwakili oleh kuasa Hukumnya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama M. KAMAL S, S.H., dan ABDUL RAHMAN, S.H. Advokat/konsultan hukum yang berkantor pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum “M. KAMAL S, S.H. & ABDUL RAHMAN, S.H.” yang beralamat di Jalan Brigjen Katamso, Lorong Bolubu No. 5 Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari. Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Desember 2012, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada hari Senin tanggal 10 Desember 2012, dalam buku daftar register di bawah leg. Nomor : 256/Pdt/XII/2012/PN.

Kdi. Selanjutnya disebut sebagai Kuasa Hukum **TERGUGAT I**;

2. NURLAILA, Warga Negara Indonesia, lahir 1969, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jln. Laute III, Kel. Mandonga, Kec. Mandonga, Kota Kendari, SULTRA, sebagai **TERGUGAT II**. Dalam perkara ini diwakili oleh kuasa Hukumnya bernama M. KAMAL S, S.H., dan ABDUL RAHMAN, S.H. Advokat/konsultan hukum yang berkantor pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum “M. KAMAL S, S.H. & ABDUL RAHMAN, S.H.” yang beralamat di Jalan Brigjen Katamso, Lorong Bolubu No. 5 Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari. Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Desember 2012, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada hari Senin tanggal 10 Desember 2012, dalam buku daftar register di bawah leg. Nomor : 257/Pdt/XII/2012/PN. Kdi. Selanjutnya disebut sebagai Kuasa Hukum

**TERGUGAT II**;

3. PIMPINAN PT. BANK PAN INDONESIA (BANK PANIN) Tbk

kedudukan di Jakarta, qq, Pimpinan PT. BANK PAN INDONESIA (BANK PANIN) Tbk Wilayah Makassar, berkedudukan di Makassar, Sulawesi Selatan, qq, Pimpinan PT. BANK PAN INDONESIA (BANK PANIN), Tbk Kantor Cabang Kendari, Jl. Ahmad Yani, Kota Kendari, SULTRA, sebagai **TERGUGAT III**. Dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya bernama YONATAN KONDORURA. Selanjutnya disebut sebagai Kuasa **TERGUGAT III**;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. IRWAN ADDY SANUSI, S.H., Notaris di Kendari, berkantor di Jl. Dr. Sam Ratulangi No. Kota Kendari, SULTRA, sebagai TURUT TERGUGAT I. Dalam perkara ini diwakili oleh kuasa Hukumnya bernama M. KAMAL S, S.H., dan ABDUL RAHMAN, S.H. Advokat/konsultan hukum yang berkantor pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum “M. KAMAL S, S.H. & ABDUL RAHMAN, S.H.” yang beralamat di Jalan Brigjen Katamso, Lorong Bolubu No. 5 Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari. Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Desember 2012, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada hari Senin tanggal 10 Desember 2012, dalam buku daftar register di bawah leg. Nomor : 258/Pdt/XII/2012/PN. Kdi. Selanjutnya disebut sebagai Kuasa Hukum **TURUT TERGUGAT I**;
5. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI, berkantor di Jl. Dr. Mokodompri, Kota Kendari, SULTRA, sebagai TURUT TERGUGAT II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari nomor : 89/Pen.Pdt.G/2012/PN.Kdi. Tanggal 23 Nopember 2012, tentang penunjukan Majelis Hakim dan panitera Pengganti;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Nomor : 89/Pen.Pdt.G/2012/ PN.Kdi. tanggal 27 Nopember 2012, tentang penentuan hari sidang;

Telah membaca surat-surat perkara dan telah memeriksa alat bukti kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan gugatannya tertanggal 22 Nopember 2012, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari dibawah Nomor 89/Pdt.G/2012/PN. Kdi. pada tanggal 22 Nopember 2012, telah mengajukan Gugatan sebagai berikut :

Adapun yang menjadi alasan-alasan gugatan Penggugat didasarkan atas hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah dan bangunan dari Syarifuddin (Tergugat I) sejak tanggal 24 Desember 2004, yakni tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi) atas nama Syarifuddin, dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama Syarifuddin, yang kesemuanya terletak di jl. Lasandara, Kel. Mandonga, Kec. Mandonga, Kota Kendari, yang batas-batasnya sebagaimana dikemukakan dalam kedua Sertifikat Hak Milik Tersebut;
2. Bahwa Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I adalah berdasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli No : 120 tertanggal 24 Desember 2004 yang dibuat di hadapan Hidayat, SH Notaris di Kendari, dan karenanya sah menurut dan mengikat para pihak, namun kemudian isinya tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya oleh Tergugat I, sehingga Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi pada Pengadilan Negeri Kendari, dan gugatan penggugat dibenarkan dan dikabulkan, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli No : 120 tertanggal 24 Desember 2004 dinyatakan sah dan isinya harus dilaksanakan oleh para pihak, hal mana berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Perkara No : 17/Pdt.G/2008/PN.Kdi tanggal 25 Agustus 2008, jo Putusan Perkara No : 16/Pdt/2009/PT.Sultra tanggal 29 Mei 2009, jo Putusan Perkara No : 2774 K/Pdt/2009 tanggal 18 Maret 2010;
3. Bahwa Penggugat sebagai pemenang dalam perkara sebagaimana dimaksud pada poin nomor 2 (dua) di atas, kemudian mengajukan

#### 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)



Permohonan Eksekusi pada tanggal 25 Agustus 2010 (**Permohonan Pertama**) dan pada tanggal 03 Mei 2012 (**Permohonan Kedua**), serta pada tanggal 06 September 2012 (**Permohonan Ketiga**) terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kendari Perkara No : 17/Pdt.G/2008/ PN.Kdi tanggal 25 Agustus 2008, jo Putusan Perkara Banding No : 16/Pdt/ 2009 / PT. Sultra tanggal 29 Mei 2009, jo Putusan Perkara Kasasi No : 2774 K/Pdt/2009 tanggal 18 Maret 2010; dan pemohon juga telah membayar biaya eksekusi, namun permohonan eksekusi tersebut dipending atau belum juga dilaksanakan;

4. Bahwa permohonan eksekusi tersebut dipending atau belum dapat dilaksanakan, meskipun sita jaminan telah diletakkan dan dilaksanakan pada tanggal 30 Juni 2008, oleh karena ternyata Syarifuddin (Tergugat I) pada saat ditegur/diaanmaning dan Pengadilan Negeri Kendari pada bulan September 2010 untuk melaksanakan isi Putusan Pengadilan Negeri Kendari Perkara No : 17/Pdt.G/2008/PN.Kdi tanggal 25 Agustus 2008, jo Putusan Perkara Banding No : 16/Pdt/2009/PT.Sultra tanggal 29 Mei 2009, jo Putusan Perkara Kasasi No : 2774 K/Pdt/2009 tanggal 18 Maret 2010, adalah baru mengakui/mengemukakan di Pengadilan bahwa Tanah yang dimaksud dalam Putusan Pengadilan Negeri Tersebut, yakni tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m2 (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/ Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) tersebut, adalah dia (Syarifuddin) telah menjualnya lagi pada saudara kandungnya bernama **Nurlaila (Tergugat II)**, dan Nurlaila telah menjaminkannya lagi pada **PT. BANK PAN INDONESIA (BANK PANIN), Tbk Kantor Cabang Kendari (Tergugat III)**, dan kemudian Ketua Pengadilan Negeri Kendari menyurati Bank Panin dan mempertanyakan tentang keberadaan dari SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m2 (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) tersebut, dan Bank Panin KCU Kendari (Tergugat III) melalui suratnya tertanggal 25 Januari 2011 adalah membenarkan bahwa





kedua sertifikat tersebut ada padanya dan dijadikan barang jaminan/ Agunan oleh debitur bernama Nurlaila (Tergugat II) sejak tanggal 27/11/2007 sd 27/11/2017;

5. Bahwa selanjutnya juga Penggugat meminta konfirmasi di Kantor Pertanahan Kota Kendari tentang bukti kebenaran kedua sertifikat tersebut telah dijadikan Agunan oleh Nurlaila (Tergugat II), dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari (Turut Tergugat II) membenarkannya dan lalu memberikan foto copy SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m2 (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) tersebut, yang keduanya telah dibalik nama dan atas nama Syarifuddin menjadi atas nama Nurlaila pada tanggal 9-1-2007 berdasarkan Akta Jual-Beli, yakni : Akta Jual-Beli No: 1055/AJB/Mandonga/XII/2006, tanggal 6-12-2006, atas tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m2 (empat puluh dua meter persegi), dan Akta Jual-Beli No: 1054/AJB/Mandonga/XII/2006, tanggal 6-12-2006 atas tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi), yang keduanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT, Irwan Addy Sanusi, SH di Kendari (Turut Tergugat I) , dan benar telah dipasang Hak Tanggungan atas nama Perseroan Terbatas Bank Indonesia, Tbk (Tergugat III);
6. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menjual lagi tanah dan bangunan, yakni tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m2 (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi), yang kesemuanya terletak di Jl. Lasandara, Kel. Mandonga, Kec. Mandonga, Kota Kendari, kepada Nurlaila (Tergugat II) pada tanggal 6-12-2006 adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena telah merugikan dan melanggar hak Penggugat, oleh karena Penggugat telah membeli tanah dan bangunan tersebut dan Tergugat I sejak tanggal 24 Desember 2004 secara benar dan sah menurut hukum, dan karenanya Akta Jual-Beli, yakni : Akta Jual-Beli No: 1055/AJB/Mandonga/ XIU2006, tanggal 6-12-2006, atas tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m2 (empat puluh dua meter



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi), dan Akta Jual-Beli No: 1054/AJB/ Mandonga/XIU2006, tanggal 6-12-2006 atas tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi), yang keduanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT, Irwan Addy Sanusi, SH di Kendari (Turut Tergugat I) adalah jualbeli yang tidak sah dan tidak benar menurut hukum, dan ternyata Tergugat I dalam menjual tanah dan bangunan tersebut adalah didasarkan pada etiket buruk atau maksud jahat, hal mana Tergugat I karena perbuatannya tersebut terbukti bersalah dan telah dijatuhi hukuman pidana penjara berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari perkara pidana No: 10/Pid.B/2012/PN.Kdi, sehingga Akta Jual-Beli No: 1055/AJB/Mandonga/XII/2006, tanggal 6-12-2006, atas tanah SHM No. 2036/ Mandonga seluas 42 m2 (empat puluh dua meter persegi), dan Akta Jual-Beli No: 1054/AJB/Mandonga/XII/2006, tanggal 6-12-2006 atas tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi), yang keduanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT, Irwan Addy Sanusi, SH di Kendari (Turut Tergugat I) adalah harus dinyatakan batal demi hukum;

7. Bahwa tindakan Turut Tergugat II pada tanggal 9-1-2007 yang telah peralihan hak/balik nama atas tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m2 (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) dan atas nama Syarifuddin menjadi atas nama Nurlaila yang didasarkan pada Akta Jual-Beli, yakni : Akta Jual-Beli No: 1055/AJB/ Mandonga/XIU2006, tanggal 6-12-2006, atas tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m2 (empat puluh dua meter persegi), dan Akta Jual-Beli No: 1054/AJB/Mandonga/XII/2006, tanggal 6-12-2006 atas tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) yang batal demi hukum, maka balik nama/peralihan hak tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Bahwa tindakan Turut Tergugat II pada tanggal 29-01-2008 yang telah melakukan Pemasangan Hak Tanggungan atas tanah SHM No. 2036/ Mandonga seluas 42 m2 (empat puluh dua meter persegi), dan tanah

### 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

SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama Perseroan Terbatas Bank Pan. Indonesia, Tbk (Tergugat III) yang didasarkan pada jaminan/agunan tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi), dan tanah 'SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama Nurlaila, yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat lagi, maka Pemasangan Hak Tanggungan tersebut harus pula dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

9. Bahwa segala rangkaian tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I adalah nyata telah merugikan Penggugat, karena itu berdasar menurut hukum Penggugat menuntut ganti- rugi kepada Tergugat I atas kerugian yang dialami Penggugat karena terhalangi oleh tindakan Tergugat I dalam memperoleh manfaat atau hasil atas tanah dan bangunan yang telah dibeli Penggugat dari Syarifuddin (Tergugat I) sejak tanggal 24 Desember 2004, yakni tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi) atas nama Syarifuddin, dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama Syarifuddin, yang kesemuanya terletak di Jl. Lasandara, Kel. Mandonga, Kec. Mandonga, Kota Kendari, yang mana manfaat atau hasil tersebut adalah berupa sewa tanah dan bangunan atau sewa RUKO sebesar 35.000.000, (tiga puluh lima juts rupiah) setiap tahun, terhitung sejak tahun 2005 sampai dengan diserahkannya tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat;
10. Bahwa fakta-fakta hukum mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana yang telah dikemukakan di atas adalah telah nyata dan terbukti baik secara hukum perdata maupun secara hukum pidana, dan karenanya beralasan menurut hukum Penggugat mohon putusan serta merta, dan karenanya dapat dilakukan eksekusi meskipun ada upaya hukum dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat (*uit voorbar bij boorraad*);

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana terurai di atas, dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini seraya memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual-Beli No: 1055/AJB/Mandonga/XII/2006, tanggal 6-12-2006, atas tanah SHIM No. 2036/Mandonga seluas 42 rn2 (empat puluh dua meter persegi), dan Akta Jual-Beli No: 1054/AJB/Mandonga/XII/2006, tanggal 6-12-2006 atas tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi), yang keduanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT, Irwan Addy Sanusi, SH di Kendari (Turut Tergugat 1) adalah batal demi hukum;
3. Menyatakan peralihan hak/balik nama yang dilakukan Turut Tergugat II pada tanggal 9-1-2007 atas tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m2 (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) dari atas nama Syarifuddin menjadi alas nama Nurlaila adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Pemasangan Hak Tanggungan yang dilakukan Turut Tergugat II pada tanggal 29-01-2008 atas tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m2 (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama. Perseroan Terbatas Bank Pan Indonesia, Tbk (Tergugat III) yang didasarkan pada jaminan/agunan tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m2 (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama Nurlaila, adalah juga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) setiap tahun, dihitung sejak tahun 2005 sampai dengan diserahkannya tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat;

#### 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

- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding dan kasasi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat (*uit voorbar brj boorraad*);

- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

DAN. apabila Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada persidangan yang ditetapkan untuk Penggugat hadir Kuasa Hukumnya bernama : MUHAMMAD ICHSAN, S.H., Tergugat I, II dan Turut Tergugat I hadir Kuasa Hukumnya bernama : M. KAMAL, S.H., dan ABDUL RACHMAN, S.H., Tergugat III hadir Kuasa Hukumnya bernama: YONATAN KONDORURA, MULYONO HADI dan ZAHRI HASAN sedangkan Turut Tergugat II tidak hadir;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 01 Tahun 2008, kedua belah pihak wajib menempuh Mediasi;

Menimbang, bahwa guna mendamaikan kedua belah pihak oleh para pihak telah menyampaikan mediator pilihannya dimuka persidangan menyatakan sepakat menentukan mediator pilihannya yaitu MUH. YUSUF KARIM, S.H., M.Hum. Hakim Pengadilan Negeri Kendari, selaku mediatornya, akan tetapi tidak berhasil, lalu pemeriksaan dimulai dengan membacakan gugatannya yang ternyata tetap dipertahankan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I telah mengajukan Jawabannya tertanggal 23 Januari 2013, sebagai berikut :

### JAWABAN TERGUGAT I.

#### Dalam Eksepsi.

- Bahwa sebagaimana telah didalilkan oleh penggugat pada point 4 posita gugatannya, yakni Syarifuddin telah menjual tanah SHM No.2036/Mandonga dan SHM No.2685/Mandonga berikut bangunan di atasnya



kepada Nurlaila yang berarti pemilik obyek tersebut saat ini adalah Nurlaila;

2. Bahwa kedudukan Syarifuddin sebagai Tergugat I dalam perkara ini telah menyebabkan gugatan penggugat kabur karena seakan-akan Syarifuddin masih tetap sebagai pemilik obyek tersebut sampai sekarang padahal pemilik sekarang adalah Nurlaila, oleh karena itu, Nurlaila seharusnya didudukkan sebagai Tergugat dan Syarifuddin sebagai Tergugat II dalam perkara ini;
3. Bahwa oleh karena gugatan penggugat kabur (*obscur libel*), maka Tergugat I memohon agar gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niel Ontvankelijk verklaard*);

## Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis oleh Tergugat I;
2. Bahwa tidak benar jika Penggugat mendalilkan telah membeli tanah dan bangunan milik Tergugat I, karena sampai sekarang Penggugat tidak berinisiatif untuk melakukan pembayaran sisa harga tanah dan bangunan itu, apalagi yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I baru Pengikatan (akan) Jual Beli yang bersifat mendahului jual-beli, sehingga jual-beli yang sesungguhnya belum selesai, hak kepemilikan Tergugat I belum pernah beralih kepada Penggugat (belum dibayar lunas dan belum ada akta jual-beli tanah dan bangunan tersebut yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I);
3. Bahwa setelah Tergugat I menjalankan prestasi berupa tindakan mengeluarkan kedua sertipikat (SHM No.2036/Mandonga dan SHM No.2685/Mandonga) itu, Penggugat malah tidak memenuhi prestasi (wanprestasi), yaitu tidak melunasi sisa harga tanah dan bangunan milik Tergugat I sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I, dan sampai sekarang sudah lebih dari 8 tahun;
4. Bahwa keengganan Penggugat untuk membayar sisa harga tanah dan bangunan milik Tergugat I tersebut nampak sekali setelah adanya Putusan



Pengadilan Negeri Kendari hingga Putusan Mahkamah Agung R.I. sebagaimana point 3 gugatan Penggugat, dimana salah satu diktumnya menyatakan: "Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Perikatan Jual Beli No. 120 bertanggal 24 desember 2004 dibuat dan ditandatangani dihadapan Hidayat, S.H. Notaris di Kendari kepada Penggugat setelah Penggugat melunasi sisa harga sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) atas tanah dan bangunan tersebut di atas";

5. Bahwa dengan lamanya waktu yang diberikan kepada Penggugat untuk melunasi sisa harga tanah dan bangunan milik Tergugat I namun tidak juga melunasinya sampai sekarang, maka solusi yang terbaik dan lebih mudah adalah Tergugat I mengembalikan panjar yang pernah diserahkan Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), karena tanah dan bangunan tersebut sudah beralih (dijual) kepada Tergugat II sejak tanggal 6 Desember 2006;
6. Bahwa jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah menurut hukum, karena dilakukan oleh pemilik tanah sebagaimana tercantum di dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No.2036/Mandonga dan SHM No.2685/Mandonga yaitu Tergugat I kepada Tergugat II selaku pembeli dan dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang;
7. Bahwa adapun dalil Penggugat yang menyatakan telah membeli obyek tersebut dari Tergugat I adalah tidak benar, karena setelah lebih dari 2 tahun tergugat I mengeluarkan dua sertipikat (SHM No.2036/Mandonga dan SHM No.2685/ Mandonga) dari PT. Bank Danamon Cabang Kendari, penggugat tidak pernah datang melunasi sisa harga tanah dan bangunan yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat I, sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), sehingga pada tanggal 6 Desember 2006 Tergugat I menjualnya kepada Tergugat II;
8. Bahwa meskipun sudah ada putusan pengadilan yang menyatakan Tergugat I telah lebih dahulu melakukan wanprestasi, namun ternyata setelah tergugat I mengeluarkan sertipikat (SHM No.2036/Mandonga dan SHM No.2685/ Mandonga) dari Bank Danamon kemudian penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak melunasi sisa harga tanah dan bangunan tersebut, maka penggugat juga telah melakukan wanprestasi, setidaknya sejak tanggal 6 Desember 2006 yaitu saat tergugat I mengeluarkan sertifikat (SHM No.2036/Mandonga dan SHM No.2685/Mandonga) dari Bank Danamon Cabang Kendari;

9. Bahwa setelah Tergugat I mengeluarkan dua sertifikat tersebut, penggugat pernah datang bersama karyawan Bank Mega Cabang Kendari untuk meminta sertifikat-sertifikat tersebut namun Tergugat I menolak menyerahkannya, karena: pertama: Penggugat belum membayar lunas harga tanah dan bangunan milik Tergugat I, kedua: ternyata Penggugat bermaksud menjaminkannya di Bank Mega untuk mengambil kredit guna melunasi sisa harga tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat I;
10. Bahwa apabila diperhatikan cara-cara Penggugat membeli tanah dan bangunan milik Tergugat I tersebut, maka nampak jelas kelicikan Penggugat dengan buruh-buruh mengikat Tergugat I dengan pengikatan (akan) jual beli dengan membayar separuh harga kemudian meminta sertifikat-sertifikat tanah milik Tergugat I untuk dijaminkan di bank, lalu uang pinjaman itu dipakai untuk melunasi sisa harga tanah dan bangunan milik Tergugat I, dan hal inilah yang dilakukan Penggugat dari waktu ke waktu untuk memiliki tanah dan bangunan milik Tergugat I;
11. Bahwa tindakan penyelundupan hukum sebagaimana terurai pada point 10 di atas, yaitu pengikatan (akan) jual beli (terang tapi tidak tunai) sebagai selundupan dari hukum perjanjian jual beli yang mempunyai azas terang dan tunai, maka patut menurut hukum untuk dibatalkan;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim perkara ini, kiranya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

### Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I;
- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Viet Otavankelijn verklaard*);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Pengikatan (akan) Jual Beli bertanggal 24 Desember 2004 yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Hidayat, SH. Notaris di Kendari adalah batal menurut hukum;
- Menghukum penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

## JAWABAN TERGUGAT II

### Dalam Eksepsi

1. Bahwa sebagaimana telah didalilkan oleh Penggugat pada point 4 posita gugatannya, yakni **Syarifuddin** telah menjual tanah SHM No.2036/Mandonga dan SHM No.2685/Mandonga berikut bangunan di atasnya kepada **Nurlaila**, maka pemilik obyek tersebut saat ini adalah **Nurlaila**;
2. Bahwa kedudukan Syarifuddin sebagai Tergugat I dalam perkara ini telah menyebabkan gugatan penggugat kabur karena seakan-akan Syarifuddin masih tetap sebagai pemilik obyek tersebut sampai sekarang padahal pemilik sekarang adalah **Nurlaila**, oleh karena itu, Nurlaila seharusnya didudukkan sebagai Tergugat I dan Syarifuddin sebagai Tergugat II dalam perkara ini;
3. Bahwa oleh karena gugatan penggugat kabur (*obscuur libel*), maka Tergugat II memohon agar gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niel Ontvankelijk verklaard*);

### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis oleh Tergugat II;
2. Bahwa berdasarkan jual-beli antara Tergugat I dengan Tergugat II maka menurut hukum Tergugat II adalah pemilik sah obyek tanah Sertipikat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik (SHM) No.2036/Mandonga dan SHM No.2685/Mandonga berikut bangunan di atasnya;

3. Bahwa pada awalnya Tergugat II tidak pernah berpikir untuk membeli tanah dan bangunan milik Tergugat I, namun pada tanggal 6 Desember 2006 Tergugat I datang menawarkan dan menyampaikan bahwa terhitung sejak tanggal 23 Januari 2005 sampai dengan tanggal 6 Desember 2006 Penggugat tidak datang melunasinya sisa harga tanah dan bangunan milik Tergugat I sebagaimana telah disepakati antara Tergugat I dengan Penggugat di dalam Akta Pengikatan Jual Beli bertanggal 24 Desember 2004, sehingga Tergugat II berpikir, daripada tanah dan bangunan itu ditawarkan/diajual kepada orang lain, maka lebih baik Tergugat II yang membeli tanah dan bangunan milik Tergugat I, itupun dilakukan oleh dan di hadapan pejabat berwenang untuk itu;
4. Bahwa oleh karena Tergugat II membutuhkan tambahan kredit untuk modal kerja/usaha maka kedua sertifikat tanah dan bangunan yang Tergugat II beli dari Tergugat I tersebut, Tergugat II menjaminkannya ke bank Mega Cabang Kendari sebagai tambahan agunan, sekaligus menambah jumlah pinjaman;
5. Bahwa setelah beberapa bulan berlangsung kredit di Bank Mega Cabang Kendari, Tergugat II masih kekurangan modal sehingga bermohon lagi untuk menambah jumlah pinjaman guna menambah modal kerja akan tetapi ditolak oleh Bank Mega, sehingga Tergugat II pun berupaya ke Bank Panin Cabang Kendari dan dikabulkan permohonan Tergugat II sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan karena itu, kedua sertifikat tersebut dipindahkan ke dalam jaminan hutang Tergugat II di Bank Panin Cab. Kendari;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim perkara ini, kiranya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut.

### Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Viet Ontvankelijk verklaard*);

## Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 1055/AJB/Mandonga/XII/2006 tanggal 6-12-2006 atas tanah SHM No.2036/Mandonga dan Akta Jual Beli No. 1054/AJB/Mandonga/XI/2006 atas tanah SHM No.2685/Mandonga yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat I adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan bahwa balik nama SHM No.2036/Mandonga dan SHM No.2685/Mandonga dari atas nama Syarifuddin menjadi atas nama Nurlaila adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan bahwa Pemasangan Hak Tanggungan atas tanah SHM No.2036/Mandonga dan SHM No.2685/Mandonga adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum;
- Menghukum penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

## JAWABAN TERGUGAT III

1. Bahwa tergugat III menolak semua dalil-dalil gugatan penggugat dengan pertimbangan sebagai berikut :

- 1.1. bahwa tergugat III tidak pernah sama sekali mengetahui telah dilakukan proses jual-beli antara penggugat (Bapak Hairuddin Mashuda) dan tergugat I (Bapak Syarifuddin) adalah berdasarkan pada Akta Pengikatan Jual-Beli No : 120 tertanggal 24 Desember 2004 sebagaimana yang dijelaskan pada gugatan tertanggal 22 Nopember 2012;
- 1.2. bahwa tergugat III hanya mengakui hubungan hukum yang mengikat antara tergugat III (sebagai kreditor) dan



tergugat II (sebagai debitor) dikarenakan telah dilaksanakannya perjanjian kredit nomor 230 pada hari Selasa tanggal 27 Nopember 2007 dihadapan Notaris Irwan Addy Sanusi, SH.

1.3. Bahwa tergugat III melakukan proses take over ( perpindahan kredit ) debitor atas nama Nurlaila dari Bank Mega Kendari ke Bank Panin Kendari dengan tujuan untuk penambahan modal kerja dengan jaminan tanah dan bangunan yang terletak di jalan Laute III/5 kendari SHM No. 450 seluas 743 m<sup>2</sup> (tujuh ratus empat puluh tiga meter persegi} beserta bangunan di atasnya, sebidang tanah SHM yang terletak di jl. Poros kendari-konda SHM no. 62 dengan luas 9.750 m<sup>2</sup> (Sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dan beserta tanah dan bangunan No. 2036/mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 m<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) yang Jaminan keseluruhan sertifikat atas nama Nurlaila;

2. Bahwa segala rangkaian tindakan yang dilaksanakan oleh pihak tergugat III (sebagai kreditur) dan pihak tergugat II (sebagai debitor) serta turut tergugat I (selaku notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit) adalah benar-benar sah karena sesuai dengan kebiasaan pelaksanaan perjanjian kredit dan merupakan prosedur hukum sesuai aturan perbankan di Indonesia;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka tergugat III mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klas I Kendari Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan menjatuhkan putusan hukum Sbb ;

1. Menerima seluruh jawaban tergugat III atas perkara ini;
2. membenarkan bahwa tindakan yang dilakukan oleh pihak tergugat III dan pihak tergugat II serta turut tergugat I adalah sah menurut hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan pemasangan hak tanggungan yang dilakukan turut tergugat II pada tanggal 29-012008 atas tanah SHM No. 2036/mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 m<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama Perseroan Terbatas Bank Pan Indonesia, Tbk yang didasarkan pada jaminan/agunan tanah SHM No. 2036/mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 m<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Membebankan kepada penggugat atas seluruh biaya yang timbul dari perkara ini;
5. Menyatakan keputusan ini untuk dijalankan sebagaimana seharusnya dengan mengabaikan seluruh pembelaan penggugat yang menghambat pelaksanaan putusan pengadilan;

### JAWABAN TURUT TERGUGAT I.

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa jual-beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II di hadapan Turut Tergugat I adalah sah, karena pihak yang menjual adalah pemilik sah (Tergugat I) sebagaimana nama yang tercantum di dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No.2036/Mandonga dan SHM No.2685/Mandonga berikut bangunan di atasnya;
3. Bahwa pada saat dilakukan di hadapan Turut Tergugat I, sertipikat-sertipikat tersebut telah diperiksa dan dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kota Kendari dan hasil pemeriksaan dan pengecekan tersebut, ternyata tanah dan bangunan di atasnya tersebut adalah milik sepenuhnya Tergugat I dan bebas dari beban jaminan pada bank atau lembaga keuangan lainnya atau jaminan hutang kepada orang pribadi;
4. Bahwa pada saat Tergugat I dan Tergugat II menghadap kepada Turut Tergugat I, baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak seorangpun yang





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dilakukan pengikatan jual-beli dengan Penggugat:

5. Bahwa dengan terpenuhinya syarat-syarat sebagaimana tersebut pada point 7 dan juga tidak ada keterangan mengenai adanya pengikatan jual-beli atas tanah dan bangunan milik Tergugat I kepada Penggugat serta dilakukan secara terang dan tunai, maka Akta Jual beli No1055/AJB/Mandonga/X11/2006 tanggal 6-12-2006 atas tanah SHM No.2036/Mandonga dan Akta Jual Beli No 1054/AJWMandonga/XII/2006 atas tanah SHM No.2685/ Mandonga adalah sah menurut hukum;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim perkara ini, kiranya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Primer:

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 1055/AJB/Mandonga/X1112006 tanggal 6-12-2006 atas tanah SHM No.2036/Mandonga dan Akta Jual Beli No. 1054/AJB/ Mandonga/XII/2006 atas tanah SUM No 2685/ Mandonga yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat 1 adalah sah menurut hukum;

Subsider:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Demikianlah jawaban Turut Tergugat 1, semoga Majelis Hakim diberikan bimbingan dan petunjuk dari Tuhan Yang Maha Adil dalam memutus perkara ini secara adil. Amin;

Menimbang, bahwa pada persidangan berikutnya Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 30 Januari 2013, dan Tergugat I, II, III mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 6 Februari 2013. Replik Penggugat dan Duplik Tergugat I, II, III tersebut sifatnya hanya menguatkan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dalilnya masing-masing, oleh karena itu demi untuk menyingkat Putusan ini cukup ditunjuk dan dilampirkan di dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto Copy Akta Notaris Nomor : 120 tanggal 24 Desember 2004 yang dibuat oleh Notaris HIDAYAT, S.H., yang telah di cocokkan sesuai dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda P1;
2. Foto Copy Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 17/Pen.Pdt. G/2008/PN.Kdi. tanggal 25 Agustus 2008, yang telah di cocokkan sesuai dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda P2;
3. Foto Copy Putusan Pengadilan Negeri Kendari No. 17/Pdt. G/2008/PN.Kdi. tanggal 25 Agustus 2008, dalam perkara perdata antara HAERUDDIN MASHUDA (Penggugat) melawan SYARIFUDDIN (Tergugat), yang telah di cocokkan dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda P3;
4. Foto Copy Putusan Pengadilan Tinggi SULTRA No. 16/Pdt/2009/PT. SULTRA, yang telah di cocokkan dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda P4;
5. Foto Copy Putusan Mahkamah Agung RI No. 2774K/Pdt/2009 tanggal 18 Maret 2010; yang telah dicocokkan dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda P5;
6. Foto Copy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 17/Pdt.G/Anm/2008/pn.Kdi. tanggal 01 September 2010, yang telah dicocokkan dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda P6;
7. Foto Copy Surat Keterangan Pimpinan PT. Bank PANIN Tbk. KCU Kendari tanggal 25 Januari 2011 Sertifikat HM. No. 2036/Mandonga seluas M2 yang diagunkan pada PT. Bank PANIN, Tbk KCU Kendari

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Debetur. Nulaila yang telah dicocokkan dengan foto copynya tanpa aslinya bermaterai cukup diberi tanda P7;

8. Foto Copy Akte Jual Beli No. 1054/AJB/Mandonga/XII/2006 tanggal 06 Desember 2006, yang telah dicocokkan dengan foto copynya tanpa aslinya bermaterai cukup diberi tanda P8;
9. Foto Copy Akte Jual Beli No. 1055/AJB/Mandonga/XII/2006 tanggal 06 Desember 2006, yang telah dicocokkan dengan foto copynya tanpa aslinya bermaterai cukup diberi tanda P9;
10. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 2036/Mandonga tahun 1992, semula an. SYARIFUDDIN dibalik nama menjadi NURLAILA, yang telah dicocokkan dengan foto copynya tanpa aslinya bermaterai cukup diberi tanda P10;
11. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 2685/Mandonga seluas 73 M2, semula an. SYARIFUDDIN dibalik nama menjadi an. NURLAILA, yang telah dicocokkan dengan foto copynya tanpa aslinya bermaterai cukup diberi tanda P11;
12. Foto Copy Petikan Putusan Pidana No. 10/Pid. B/2012/PN.Kdi. tanggal 29 Maret 2012 an. Terdakwa SYARIFUDDIN, yang telah dicocokkan dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda P12;

Menimbang, bahwa bukti P1, P2, P3, P4, P5, P6 dan P12 telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok. Bukti P7, P8, P9, P10 dan P11 telah dicocokkan sesuai dengan foto copynya tanpa asli yang kesemuanya telah diber materai cukup, sehingga dapat diterima sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa Penggugat selain bukti surat tersebut, juga telah mengajukan saksi yang disumpah pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi, ALIMUDDIN LATIF;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu yang disengketakan antara Penggugat dengan para Tergugat tentang adanya RUKO di jalan Lasandara dekat Maal Mandonga yang semula milik Syarifuddin (Tergugat) yang dibeli oleh Hairuddin Mashuda (Penggugat);
- Bahwa pada sekitar akhir tahun 2004 saksi dengar dari penggugat yaitu H. Hairuddin Mashuda bahwa ia telah membeli sebuah RUKO milik Syarifuddin (Tergugat I) yang terletak di jalan Lasandara ;
- Bahwa jual-beli tersebut nilainya sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) namun baru dibayar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sedang sisa harga Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) akan dilunasi kalau Sertipikat dari RUKO tersebut telah diserahkan oleh Syarifuddin kepada H. Hairuddin Mashuda ;
- Bahwa ketika terjadi kesepakatan jual-beli atas RUKO tersebut, Sertipikat masih berada di Bank Danamon sebagai jaminan kredit atas nama Syarifuddin;
- Bahwa kesepakatan jual - beli atas RUKO tersebut dilakukan dihadapan Notaris Hidayat SH. Tahu. Letaknya di samping Mall Mandonga atau di jalan Lasandara Kota Kendari ;
- Bahwa saksi dengar dari Haji Hairuddin Mashuda bahwa RUKO yang telah dibeli tersebut belum diserahkan kepadanya oleh Syaraifuddin, sehingga pada tahun 2008 telah diajukan gugatan penyerahan RUKO tersebut yang dimenangkan oleh Haji Hairuddin Mashuda Karena ternyata RUKO tersebut telah dijamin lagi pada Bank Panin Kendari oleh NURLAILA (Tergugat II) yaitu adik dari Syarifuddin ;
- Bahwa saksi tahu kalau RUKO tersebut dikuasai oleh Syarifuddin;
- Bahwa saksi pernah dengar dari H. Hairuddin Mashuda bahwa Tergugat Syarifuddin telah di penjara selama 8 (delapan) bulan akibat penjualan dan pembebanan kredit atas RUKO yang telah dimenangkan oleh H. Hairuddin Mashuda tersebut;

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi kalau RUKO tersebut dikontrakkan/disewa setahun nilai RUKO disekitar objek sengketa ± Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh juta Rupiah) pertahun;

### 2. Saksi, MANSUR GANI.

- Bahwa saksi tahu yang disengketakan antara Penggugat dengan para Tergugat tentang RUKO di jalan Lasandara dekat Maal Mandonga yang semula milik Syarifuddin (Tergugat I) yang dibeli oleh Haji Hairuddin Mashuda (Penggugat);
- Bahwa saksi tidak tahu luas maupun batas-batas dari ruko tersebut, tetapi berada di jalan Lasandara disamping Maal Mandonga;
  - Bahwa pada sekitar akhir tahun 2004 saksi dengar dari penggugat yaitu H. Hairuddin Mashuda bahwa ia telah membeli sebuah RUKO milik Syarifuddin (Tergugat I) yang terletak di jalan Lasandara;
  - Bahwa jual-beli tersebut nilainya sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) namun baru dibayar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sedang sisa harga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) akan dilunasi kalau sertifikat dari RUKO tersebut telah diserahkan oleh Syarifuddin kepada H. Hairuddin Mashuda;
- Bahwa ketika terjadi kesepakatan jual-beli atas RUKO tersebut, Sertipikat masih berada di Bank Danamon sebagai jaminan kredit atas nama Syarifuddin;
- Bahwa kesepakatan jual beli atas RUKO tersebut dilakukan dihadapan Notaris Hidayat SH. Dan RUKO tersebut terletak di samping Mall Mandonga atau di jalan Lasandara Kota Kendari;
- Bahwa saksi dengar dari Haji Hairuddin Mashuda bahwa RUKO yang telah dibeli tersebut belum diserahkan kepadanya oleh Syaraifuddin, sehingga pada tahun 2008 telah diajukan gugatan penyerahan RUKO tersebut yang dimenangkan oleh Haji Hairuddin Mashuda;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa RUKO tersebut telah dijaminkan lagi pada Bank Panin Kendari oleh NURLAILA (Tergugat II) yaitu adik dari Syarifuddin;
- Bahwa saksi dengar dari H. Hairuddin Mashuda bahwa Tergugat Syarifuddin pernah di penjara selama 8 (delapan) bulan akibat penjualan dan pembebanan Kredit atas RUKO yang telah dimenangkan oleh H. Hairuddin Mashuda tersebut;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Penggugat tersebut, akan ditanggapi oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II dan Turut Tergugat I untuk membuktikan sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto Copy Somasi yang ditujukan kepada Hairuddin Mashuda, tertanggal 20 Mei 2005, foto copy dari foto copy bermaterai cukup diberi tanda T1-1;
2. Foto Copy iklan menjual atas RUKO di jalan Lasandara No. 30 Kendari, foto copy dari foto copy bermaterai cukup diberi tanda T1-2;
3. Foto Copy Surat pemberitahuan lelang no. 502/SOM-SA/IX/06 tgl 4 september 2006, foto copy dari copy bermaterai cukup diberi tanda T1-3;
4. Foto Copy surat dari PT. Bank Danamon Indonesia. Tbk No. B.097/0L-R0/II06 tgl 24 Nopember 2006, tanggal 25 Januari 2011, copy dari copy bermaterai cukup diberi tanda T1-4;

Menimbang, bahwa bukti T1.1 sampai dengan T1.4 sudah dicocokkan dengan foto copynya tanpa asli yang semuanya telah bermaterai cukup, sehingga dapat diterima sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membuktikan sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto Copy Akta Pengikatan Kredit No. 230 tertanggal 27 Nopember 2007, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Irwan Addy Sanusi, SH., yang telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan bermaterai cukup diberi tanda T.III-1;
2. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan nomor : 183/2008, yang telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan bermaterai cukup diberi tanda T.III-2;
3. Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 2885 atas nama Nurlaila, yang telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan bermaterai cukup diberi tanda T.III-3;
4. Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor 2036 atas nama Nurlaila, yang telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan bermaterai cukup diberi tanda T.III-4;

Menimbang, bahwa bukti TIII.1 sampai dengan TIII.4 foto copy yang sudah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok yang semuanya telah bermaterai cukup, sehingga dapat diterima sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I selain mengajukan bukti surat tersebut, juga telah mengajukan saksi yang disumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

### 1. Saksi, PAEM.

- Bahwa saksi tahu yang disengketakan antara Penggugat dengan para Tergugat tentang RUKO di jalan Lasandara dekat Maal Mandonga yang semula milik Syarifuddin (Tergugat I) yang dibeli oleh Haji Hairuddin Mashuda (Penggugat);
- Bahwa saksi tidak tahu luas maupun batas-batas dari ruko tersebut tetapi berada di jalan Lasandara disamping Maal Mandonga ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada sekitar akhir tahun 2004 saksi dimintai bantuan oleh Syarifuddin untuk mengangkat barang-barang keluar dari RUKO miliknya di jalan Lasandara, karena RUKO tersebut katanya sudah dijual;
- Bahwa barang-barang yang diangkat keluar dari RUKO oleh saksi antara lain Lemari, Televisi, Meja dan perabot lain;
- Bahwa saksi tidak tahu yang membeli RUKO Syarifuddin demikian juga harganya karena saksi hanya diminta bantuannya untuk mengangkat barang-barang tersebut keluar dari RUKO;
- Bahwa sekarang RUKO tersebut ditinggali lagi oleh Syarifuddin;
- Bahwa saksi tahu kalau Syarifuddin pernah dipenjara tetapi tidak tahu sebabnya Syarifuddin dipenjara;

### 2. Saksi, SUMANTO LAPALILI.

- Bahwa saksi tahu yang disengketakan antara Penggugat dengan para Tergugat tentang RUKO di jalan Lasandara dekat Maal Mandonga yang semula milik Syarifuddin (Tergugat I) yang dibeli oleh Haji Hairuddin Mashuda (Penggugat);
- Bahwa saksi tidak tahu luas maupun batas-batas dari ruko tersebut tetapi berada di jalan Lasandara disamping Maal Mandonga ;
- Bahwa pada sekitar akhir tahun 2004 saksi dimintai bantuan oleh Syarifuddin untuk mengangkat barang-barang keluar dari RUKO miliknya di jalan Lasandara, karena RUKO tersebut katanya sudah dijual;
- Bahwa barang-barang yang diangkat keluar dari RUKO oleh saksi antara lain Lemari, Televisi, Meja dan perabot lain;
- Bahwa saksi tidak tahu yang membeli RUKO Syarifuddin demikian juga harganya karena saksi hanya diminta bantuannya untuk mengangkat barang-barang tersebut keluar dari RUKO;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekarang RUKO tersebut ditinggali lagi oleh Syarifuddin;
- Bahwa saksi tahu kalau Syarifuddin pernah dipenjara tetapi tidak tahu sebabnya Syarifuddin dipenjara;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I tersebut, akan ditanggapi oleh Kuasa Penggugat dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I mengajukan kesimpulan tertanggal 15 Mei 2013;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I, menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan oleh karena itu mohon putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercatat dalam berita acara sidang dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan perkara ini;

### TENTANG HUKUMNYA.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah seperti di uraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Kuasa Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I mengajukan Jawaban/ Eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

### JAWABAN/EKSEPSI TERGUGAT I.

#### **Dalam Eksepsi.**

#### 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

1. Bahwa sebagaimana telah didalilkan oleh penggugat pada point 4 posita gugatannya, yakni Syarifuddin telah menjual tanah SHM No.2036/Mandonga dan SHM No.2685/Mandonga berikut bangunan di atasnya kepada Nurlaila yang berarti pemilik obyek tersebut saat adalah Nurlaila;
2. Bahwa kedudukan Syarifuddin sebagai Tergugat I dalam perkara ini telah menyebabkan gugatan penggugat kabur karena seakan-akan Syarifuddin masih tetap sebagai pemilik obyek tersebut sampai sekarang padahal pemilik sekarang adalah Nurlaila oleh karena itu, Nurlaila seharusnya didudukkan sebagai Tergugat dan Syarifuddin sebagai Tergugat II dalam perkara ini;
3. Bahwa oleh karena gugatan penggugat kabur (*obscur libel*), maka Tergugat I mernohon agar gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niel Ontvankelijk verklaard*),

### JAWABAN/EKSEPSI TERGUGAT II.

#### Dalam Eksepsi

1. Bahwa sebagaimana telah didalilkan oleh Penggugat pada point 4 posita gugatannya, yakni Syarifuddin telah menjual tanah SHM No.2036/Mandonga dan SHM No. 2685/Mandonga berikut bangunan di atasnya kepada Nurlaila, maka pemilik obyek tersebut saat ini adalah Nurlaila;
2. Bahwa kedudukan Syarifuddin sebagai Tergugat I dalam perkara ini telah menyebabkan gugatan penggugat kabur karena seakan-akan Syarifuddin masih tetap sebagai pemilik obyek tersebut sampai sekarang padahal pemilik sekarang adalah Nurlaila, oleh karena itu, Nurlaila seharusnya didudukkan sebagai Tergugat I dan Syarifuddin sebagai Tergugat II dalam perkara ini;
3. Bahwa oleh karena gugatan penggugat kabur (*obscur libel*), maka Tergugat II memohon agar gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niel Ontvankelijk verklaard*);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## JAWABAN/EKSEPSI TERGUGAT III.

1. Bahwa tergugat III menolak semua dalil-dalil gugatan penggugat dengan pertimbangan sebagai berikut :
  - 1.1. Bahwa tergugat III tidak pernah sama sekali mengetahui telah dilakukan proses jual-beli antara penggugat (Bapak Hairuddin Mashuda) dan tergugat I (Bapak Syarifuddin) adalah berdasarkan pada Akta Pengikatan Jual-Beli No : 120 tertanggal 24 Desember 2004 sebagaimana yang dijelaskan pada gugatan tertanggal 22 Nopember 2012;
  - 1.2. Bahwa tergugat III hanya mengakui hubungan hukurn yang mengikat antara tergugat III (sebagai kreditor) dan tergugat II (sebagai debitor) dikarenakan telah dilaksanakannya perjanjian kredit nomor 230 pada hari selasa tanggal 27 Nopember 2007 dihadapan Notaris Irwan Addy Sanusi, SH.
  - 1.3. Bahwa tergugat III melakukan proses take over ( perpindahan kredit ) debitor atas nama Nurlaila dari Bank Mega Kendari ke Bank Panin Kendari dengan tujuan untuk penambahan modal kerja dengan jaminan tanah dan bangunan yang terletak di jalan Laute III/5 kendari SHM No. 450 seluas 743 m<sup>2</sup> (tujuh ratus empat puluh tiga meter persegi} beserta bangunan di atasnya, sebidang tanah SHM yang terletak di jl. Poros kendari-konda SHM no. 62 dengan luas 9.750 m<sup>2</sup> (Sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dan beserta tanah dan bangunan No. 2036/mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 m<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) yang Jaminan keseluruhan sertifikat atas nama Nurlaila;
2. Bahwa segala rangkaian tindakan yang dilaksanakan oleh pihak tergugat III (sebagai kreditor) dan pihak tergugat II (sebagai debitor) serta turut tergugat I (selaku notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit) adalah benar-benar sah karena sesuai dengan kebiasaan pelaksanaan perjanjian kredit dan merupakan prosedur hukum sesuai aturan perbankan di Indonesia;

### 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)



**JAWABAN/EKSEPSI TURUT TERGUGAT I.**

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis oleh Turut Tergugat 1;
2. Bahwa jual-beli yang dilakukan antara Tergugat 1 dengan Tergugat II di hadapan Turut Tergugat 1 adalah sah, karena pihak yang menjual adalah pemilik sah (Tergugat I) sebagaimana nama yang tercantum di dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No.2036/Mandonga dan SHM No.2685/Mandonga berikut bangunan di atasnya;
3. Bahwa pada saat dilakukan di hadapan Turut Tergugat 1, sertipikat-sertipikat tersebut telah diperiksa dan dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kota Kendari dan hasil pemeriksaan dan pengecekan tersebut, ternyata tanah dan bangunan di atasnya tersebut adalah milik sepenuhnya Tergugat I dan bebas dari beban jaminan pada bank atau lembaga keuangan lainnya atau jaminan hutang kepada orang pribadi;
4. Bahwa pada saat Tergugat I dan Tergugat II menghadap kepada Turut Tergugat I. baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak seorangpun yang menerangkan bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dilakukan pengikatan jual-beli dengan Penggugat;
5. Bahwa dengan terpenuhinya syarat-syarat sebagaimana tersebut pada point 7 dan juga tidak ada keterangan mengenai adanya pengikatan jual-beli atas tanah dan bangunan milik Tergugat I kepada Penggugat serta dilakukan secara terang dan tunai, maka Akta Jual beli No1055/AJB/Mandonga/X11/2006 tanggal 6-12-2006 atas tanah SHM No. 2036/Mandonga dan Akta Jual Beli No.1054/AJWMandonga/XII/2006 atas tanah SHM No.2685/Mandonga adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Kuasa Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan tanggapan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**UNTUK TERGUGAT I**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Eksepsi

1. Bahwa Penggugat dengan tegas menyatakan tetap pada gugatan semula;
2. Bahwa Penggugat menyatakan dengan tegas menolak eksepsi Tergugat I, kecuali atas pengakuan yang jelas serta tidak merugikan Penggugat;
3. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar menurut hukum alasan eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur (obscur lebel). Dengan ini penggugat mengemukakan bahwa gugatan Penggugat sudah tepat dan jelas, baik itu mengenai obyeknya dan pihak-pihaknya dan juga mengenai positanya dan petitumnya. Dijelaskan lebih lanjut bahwa sumber awal permasalahan adalah dari Syarifuddin (Tergugat I) dan secara kronologis hubungan hukum pertama Penggugat dengan para pihak dalam perkara A quo adalah dimulai dari Syarifuddin (Tergugat I), sehingga secara hukum adalah sudah tepat dan jelas apabila Syarifuddin ditempatkan sebagai Tergugat I dalam perkara a quo;
4. Bahwa berdasarkan uraian/penjelasan tersebut di atas, maka alasan eksepsi Tergugat I adalah tidak benar dan tidak beralasan menurut hukum dan karenanya harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

## UNTUK TERGUGAT II

### Dalam Eksepsi

1. Bahwa Penggugat dengan tegas menyatakan tetap pada gugatan semula;
2. Bahwa Penggugat menyatakan dengan tegas menolak eksepsi Tergugat II, kecuali atas pengakuan yang jelas serta tidak merugikan Penggugat;
3. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar menurut hukum alasan eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur (obscur lebel). Dengan ini penggugat mengemukakan bahwa gugatan Penggugat sudah tepat dan jelas, baik itu mengenai obyeknya dan pihak-pihaknya

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dan juga mengenai positanya dan petitumnya. Dijelaskan lebih lanjut bahwa sumber awal permasalahan adalah dari Syarifuddin (Tergugat I) dan secara kronologis hubungan hukum pertama Penggugat dengan para pihak dalam perkara A quo adalah dimulai dari Syarifuddin (Tergugat I), sehingga secara hukum adalah sudah tepat dan jelas apabila Syarifuddin ditempatkan sebagai Tergugat I dalam perkara a quo;

4. Bahwa berdasarkan uraian/penjelasan tersebut di atas, maka alasan eksepsi Tergugat I adalah tidak benar dan tidak beralasan menurut hukum dan karenanya harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Eksepsi tersebut; ternyata eksepsi tersebut bukan eksepsi sebagaimana dimaksud dalam pasal 159 dan 160 RBg akan tetapi sebagaimana dimaksud dalam pasal 162 RBg;

Menimbang, bahwa karena pihak Tergugat didalam Jawabannya telah mengemukakan yang pada pokoknya :

1. Bahwa sebagaimana telah didalilkan oleh penggugat pada point 4 posita gugatannya, yakni Syarifuddin telah menjual tanah SHM No.2036/Mandonga dan SHM No.2685/Mandonga berikut bangunan di atasnya kepada Nurlaila yang berarti pemilik obyek tersebut saat ini adalah Nurlaila;
2. Bahwa kedudukan Syarifuddin sebagai Tergugat I dalam perkara ini telah menyebabkan gugatan penggugat kabur karena seakan-akan Syarifuddin masih tetap sebagai pemilik obyek tersebut sampai sekarang padahal pemilik sekarang adalah Nurlaila, oleh karena itu, Nurlaila seharusnya didudukkan sebagai Tergugat I dan Syarifuddin sebagai Tergugat II dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Eksepsi tersebut diatas menurut Majelis Hakim sudah masuk materi pokok perkara dan Majelis Hakim tidak berhak dan berwenang untuk menyatakan bahwa Nurlaila seharusnya didudukkan sebagai



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Syarifuddin sebagai Tergugat II dalam perkara ini. Hal ini sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI. Tanggal 5 Juni 1959, nomor : 244/Sip/1959 yang menyatakan siapa yang didudukan dan dijadikan sebagai Tergugat itu sepenuhnya tergantung dari pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa karena Eksepsi tersebut sudah masuk materi pokok perkara dan perlu pembuktian dan tidak ada yang menyangkut tentang kewenangan untuk mengadili maka sesuai dengan hukum acara yang berlaku Eksepsi yang demikian tidak boleh diputus secara sendiri sehingga Eksepsi tersebut tidak beralasan dan harus ditolak;

### DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah seperti di uraikan di atas;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, pada pokoknya mendalilkan :

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah dan bangunan dari Syarifuddin (Tergugat I) sejak tanggal 24 Desember 2004, yakni tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi) atas nama Syarifuddin, dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama Syarifuddin, yang kesemuanya terletak di jl. Lasandara, Kel. Mandonga, Kec. Mandonga, Kota Kendari, yang batas-batasnya sebagaimana dikemukakan dalam kedua Sertifikat Hak Milik Tersebut;
2. Bahwa Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I adalah berdasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli No : 120 tertanggal 24 Desember 2004 yang dibuat di hadapan Hidayat, SH Notaris di Kendari, dan karenanya sah menurut dan mengikat para pihak, namun kemudian isinya tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya oleh Tergugat I, sehingga Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi pada Pengadilan Negeri

#### 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)





Kendari, dan gugatan penggugat dibenarkan dan dikabulkan, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli No : 120 tertanggal 24 Desember 2004 dinyatakan sah dan isinya harus dilaksanakan oleh para pihak, hal mana berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Perkara No : 17/Pdt.G/2008/PN.Kdi tanggal 25 Agustus 2008, jo Putusan Perkara No : 16/Pdt/2009/PT.Sultra tanggal 29 Mei 2009, jo Putusan Perkara No : 2774 K/Pdt/2009 tanggal 18 Maret 2010;

3. Bahwa Penggugat sebagai pemenang dalam perkara sebagaimana dimaksud pada poin nomor 2 (dua) di atas, kemudian mengajukan Permohonan Eksekusi pada tanggal 25 Agustus 2010 (**Permohonan Pertama**) dan pada tanggal 03 Mei 2012 (**Permohonan Kedua**), serta pada tanggal 06 September 2012 (**Permohonan Ketiga**) terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kendari Perkara No : 17/Pdt.G/2008/ PN.Kdi tanggal 25 Agustus 2008, jo Putusan Perkara Banding No : 16/Pdt/ 2009 / PT. Sultra tanggal 29 Mei 2009, jo Putusan Perkara Kasasi No : 2774 K/Pdt/2009 tanggal 18 Maret 2010; dan pemohon juga telah membayar biaya eksekusi, namun permohonan eksekusi tersebut depending atau belum juga dilaksanakan;
4. Bahwa permohonan eksekusi tersebut depending atau belum dapat dilaksanakan, meskipun sita jaminan telah diletakkan dan dilaksanakan pada tanggal 30 Juni 2008, oleh karena ternyata Syarifuddin (Tergugat I) pada saat ditegur/diaanmaning dan Pengadilan Negeri Kendari pada bulan September 2010 untuk melaksanakan isi Putusan Pengadilan Negeri Kendari Perkara No : 17/Pdt.G/2008/PN.Kdi tanggal 25 Agustus 2008, jo Putusan Perkara Banding No : 16/Pdt/2009/PT.Sultra tanggal 29 Mei 2009, jo Putusan Perkara Kasasi No : 2774 K/Pdt/2009 tanggal 18 Maret 2010, adalah baru mengakui/mengemukakan di Pengadilan bahwa Tanah yang dimaksud dalam Putusan Pengadilan Negeri Tersebut, yakni tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m2 (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/ Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) tersebut, adalah dia (Syarifuddin) telah menjualnya



lagi pada saudara kandungnya bernama **Nurlaila (Tergugat II)**, dan Nurlaila telah menjaminkannya lagi pada **PT. BANK PAN INDONESIA (BANK PANIN)**, Tbk Kantor Cabang Kendari (**Tergugat III**), dan kemudian Ketua Pengadilan Negeri Kendari menyurati Bank Panin dan mempertanyakan tentang keberadaan dari SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) tersebut, dan Bank Panin KCU Kendari (Tergugat III) melalui suratnya tertanggal 25 Januari 2011 adalah membenarkan bahwa kedua sertifikat tersebut ada padanya dan dijadikan barang jaminan/ Agunan oleh debitur bernama Nurlaila (Tergugat II) sejak tanggal 27/11/2007 sd 27/11/2017;

5. Bahwa selanjutnya juga Penggugat meminta konfirmasi di Kantor Pertanahan Kota Kendari tentang bukti kebenaran kedua sertifikat tersebut telah dijadikan Agunan oleh Nurlaila (Tergugat II), dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari (Turut Tergugat II) membenarkannya dan lalu memberikan foto copy SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) tersebut, yang keduanya telah dibalik nama dan atas nama Syarifuddin menjadi atas nama Nurlaila pada tanggal 9-1-2007 berdasarkan Akta Jual-Beli, yakni : Akta Jual-Beli No: 1055/AJB/Mandonga/XII/2006, tanggal 6-12-2006, atas tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi), dan Akta Jual-Beli No: 1054/AJB/Mandonga/XII/2006, tanggal 6-12-2006 atas tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi), yang keduanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT, Irwan Addy Sanusi, SH di Kendari (Turut Tergugat I) , dan benar telah dipasang Hak Tanggungan atas nama Perseroan Terbatas Bank Indonesia, Tbk (Tergugat III);
6. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menjual lagi tanah dan bangunan, yakni tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat



puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi), yang kesemuanya terletak di Jl. Lasandara, Kel. Mandonga, Kec. Mandonga, Kota Kendari, kepada Nurlaila (Tergugat II) pada tanggal 6-12-2006 adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena telah merugikan dan melanggar hak Penggugat, oleh karena Penggugat telah membeli tanah dan bangunan tersebut dan Tergugat I sejak tanggal 24 Desember 2004 secara benar dan sah menurut hukum, dan karenanya Akta Jual-Beli, yakni : Akta Jual-Beli No: 1055/AJB/Mandonga/ XIU2006, tanggal 6-12-2006, atas tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi), dan Akta Jual-Beli No: 1054/AJB/ Mandonga/XIU2006, tanggal 6-12-2006 atas tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi), yang keduanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT, Irwan Addy Sanusi, SH di Kendari (Turut Tergugat I) adalah jualbeli yang tidak sah dan tidak benar menurut hukum, dan ternyata Tergugat I dalam menjual tanah dan bangunan tersebut adalah didasarkan pada etiket buruk atau maksud jahat, hal mana Tergugat I karena perbuatannya tersebut terbukti bersalah dan telah dijatuhi hukuman pidana penjara berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari perkara pidana No: 10/Pid.B/2012/PN.Kdi, sehingga Akta Jual-Beli No: 1055/AJB/Mandonga/XII/2006, tanggal 6-12-2006, atas tanah SHM No. 2036/ Mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi), dan Akta Jual-Beli No: 1054/AJB/Mandonga/XII/2006, tanggal 6-12-2006 atas tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi), yang keduanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT, Irwan Addy Sanusi, SH di Kendari (Turut Tergugat I) adalah harus dinyatakan batal demi hukum;

7. Bahwa tindakan Turut Tergugat II pada tanggal 9-1-2007 yang telah peralihan hak/balik nama atas tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) dan atas nama Syarifuddin menjadi atas nama Nurlaila yang didasarkan pada Akta Jual-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli, yakni : Akta Jual-Beli No: 1055/AJB/ Mandonga/XIU2006, tanggal 6-12-2006, atas tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m2 (empat puluh dua meter persegi), dan Akta Jual-Beli No: 1054/AJB/Mandonga/XII/2006, tanggal 6-12-2006 atas tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) yang batal demi hukum, maka balik nama/peralihan hak tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

8. Bahwa tindakan Turut Tergugat II pada tanggal 29-01-2008 yang telah melakukan Pemasangan Hak Tanggungan atas tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m2 (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama Perseroan Terbatas Bank Pan. Indonesia, Tbk (Tergugat III) yang didasarkan pada jaminan/agunan tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m2 (empat puluh dua meter persegi), dan tanah 'SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama Nurlaila, yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat lagi, maka Pemasangan Hak Tanggungan tersebut harus pula dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
9. Bahwa segala rangkaian tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I adalah nyata telah merugikan Penggugat, karena itu berdasar menurut hukum Penggugat menuntut ganti- rugi kepada Tergugat I atas kerugian yang dialami Penggugat karena terhalangi oleh tindakan Tergugat I dalam memperoleh manfaat atau hasil atas tanah dan bangunan yang telah dibeli Penggugat dari Syarifuddin (Tergugat I) sejak tanggal 24 Desember 2004, yakni tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m2 (empat puluh dua meter persegi) atas nama Syarifuddin, dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama Syarifuddin, yang kesemuanya terletak di Jl. Lasandara, Kel. Mandonga, Kec. Mandonga, Kota Kendari, yang mana manfaat atau hasil tersebut adalah berupa sewa tanah dan bangunan atau sewa RUKO sebesar 35.000.000,(tiga puluh lima juts

### 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)



rupiah) setiap tahun, terhitung sejak tahun 2005 sampai dengan diserahkannya tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat;

10. Bahwa fakta-fakta hukum mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana yang telah dikemukakan di atas adalah telah nyata dan terbukti baik secara hukum perdata maupun secara hukum pidana, dan karenanya beralasan menurut hukum Penggugat mohon putusan serta merta, dan karenanya dapat dilakukan eksekusi meskipun ada upaya hukum dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat (*uit voorbar bij boorraad*);

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I menyangkal dengan argumentasi yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### JAWABAN TERGUGAT I.

##### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis oleh Tergugat I;
2. Bahwa tidak benar jika Penggugat mendalilkan telah membeli tanah dan bangunan milik Tergugat I, karena sampai sekarang Penggugat tidak berinisiatif untuk melakukan pembayaran sisa harga tanah dan bangunan itu, apalagi yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I baru Pengikatan (akan) Jual Beli yang bersifat mendahului jual-beli, sehingga jual-beli yang sesungguhnya belum selesai, hak kepemilikan Tergugat I belum pernah beralih kepada Penggugat (belum dibayar lunas dan belum ada akta jual-beli tanah dan bangunan tersebut yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I);
3. Bahwa setelah Tergugat I menjalankan prestasi berupa tindakan mengeluarkan kedua sertifikat (SHM No.2036/Mandonga dan SHM No.2685/Mandonga) itu, Penggugat malah tidak memenuhi prestasi (wanprestasi), yaitu tidak melunasi sisa harga tanah dan bangunan milik





Tergugat I sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I, dan sampai sekarang sudah lebih dari 8 tahun;

4. Bahwa keengganan Penggugat untuk membayar sisa harga tanah dan bangunan milik Tergugat I tersebut nampak sekali setelah adanya Putusan Pengadilan Negeri Kendari hingga Putusan Mahkamah Agung R.I. sebagaimana point 3 gugatan Penggugat, dimana salah satu diktumnya menyatakan: "Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Perikatan Jual Beli No. 120 bertanggal 24 desember 2004 dibuat dan ditandatangani dihadapan Hidayat, S.H. Notaris dii Kendari kepada Penggugat setelah Penggugat melunasi sisa harga sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) atas tanah dan bangunan tersebut di atas";
5. Bahwa dengan lamanya waktu yang diberikan kepada Penggugat untuk melunasi sisa harga tanah dan bangunan milik Tergugat I namun tidak juga melunasinya sampai sekarang, maka solusi yang terbaik dan lebih mudah adalah Tergugat I mengembalikan panjar yang pernah diserahkan Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), karena tanah dan bangunan tersebut sudah beralih (dijual) kepada Tergugat II sejak tanggal 6 Desember 2006;
6. Bahwa jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah menurut hukum, karena dilakukan oleh pemilik tanah sebagaimana tercantum di dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No.2036/Mandonga dan SHM No.2685/Mandonga yaitu Tergugat I kepada Tergugat II selaku pembeli dan dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang;
7. Bahwa adapun dalil Penggugat yang menyatakan telah membeli obyek tersebut dari Tergugat I adalah tidak benar, karena setelah lebih dari 2 tahun tergugat I mengeluarkan dua sertipikat (SHM No.2036/Mandonga dan SHM No.2685/ Mandonga) dari PT. Bank Danamon Cabang Kendari, penggugat tidak pernah datang melunasi sisa harga tanah dan bangunan yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat I, sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), sehingga pada tanggal 6 Desember 2006 Tergugat I menjualnya kepada Tergugat II;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa meskipun sudah ada putusan pengadilan yang menyatakan Tergugat I telah lebih dahulu melakukan wanprestasi, namun ternyata setelah tergugat I mengeluarkan sertipikat (SHM No.2036/Mandonga dan SHM No.2685/ Mandonga) dari Bank Danamon kemudian penggugat tidak melunasi sisa harga tanah dan bangunan tersebut, maka penggugat juga telah melakukan wanprestasi, setidaknya sejak tanggal 6 Desember 2006 yaitu saat tergugat I mengeluarkan sertipikat (SHM No.2036/ Mandonga dan SHM No.2685/Mandonga) dari Bank Danamon Cabang Kendari;
9. Bahwa setelah Tergugat I mengeluarkan dua sertipikat tersebut, penggugat pernah datang bersama karyawan Bank Mega Cabang Kendari untuk meminta sertipikat-sertipikat tersebut namun Tergugat I menolak menyerahkannya, karena: pertama: Penggugat belum membayar lunas harga tanah dan bangunan milik Tergugat I, kedua: ternyata Penggugat bermaksud menjaminkannya di Bank Mega untuk mengambil kredit guna melunasi sisa harga tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat I;
10. Bahwa apabila diperhatikan cara-cara Penggugat membeli tanah dan bangunan milik Tergugat I tersebut, maka nampak jelas kelicikan Penggugat dengan buruh-buruh mengikat Tergugat I dengan pengikatan (akan) jual beli dengan membayar separuh harga kemudian meminta sertipikat-sertipikat tanah milik Tergugat I untuk dijamin di bank, lalu uang pinjaman itu dipakai untuk melunasi sisa harga tanah dan bangunan milik Tergugat I, dan hal inilah yang dilakukan Penggugat dari waktu ke waktu untuk memiliki tanah dan bangunan milik Tergugat I;
11. Bahwa tindakan penyelundupan hukum sebagaimana terurai pada point 10 di atas, yaitu pengikatan (akan) jual beli (terang tapi tidak tunai) sebagai selundupan dari hukum perjanjian jual beli yang mempunyai azas terang dan tunai, maka patut menurut hukum untuk dibatalkan;

### JAWABAN TERGUGAT II

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis oleh Tergugat II;

#### 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

2. Bahwa berdasarkan jual-beli antara Tergugat I dengan Tergugat II maka menurut hukum Tergugat II adalah pemilik sah obyek tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No.2036/Mandonga dan SHM No.2685/Mandonga berikut bangunan di atasnya;
3. Bahwa pada awalnya Tergugat II tidak pernah berpikir untuk membeli tanah dan bangunan milik Tergugat I, namun pada tanggal 6 Desember 2006 Tergugat I datang menawarkan dan menyampaikan bahwa terhitung sejak tanggal 23 Januari 2005 sampai dengan tanggal 6 Desember 2006 Penggugat tidak datang melunasinya sisa harga tanah dan bangunan milik Tergugat I sebagaimana telah disepakati antara Tergugat I dengan Penggugat di dalam Akta Pengikatan Jual Beli bertanggal 24 Desember 2004, sehingga Tergugat II berpikir, daripada tanah dan bangunan itu ditawarkan/dijual kepada orang lain, maka lebih baik Tergugat II yang membeli tanah dan bangunan milik Tergugat I, itupun dilakukan oleh dan di hadapan pejabat berwenang untuk itu;
4. Bahwa oleh karena Tergugat II membutuhkan tambahan kredit untuk modal kerja/usaha maka kedua sertipikat tanah dan bangunan yang Tergugat II beli dari Tergugat I tersebut, Tergugat II menjaminkannya ke bank Mega Cabang Kendari sebagai tambahan agunan, sekaligus menambah jumlah pinjaman;
5. Bahwa setelah beberapa bulan berlangsung kredit di Bank Mega Cabang Kendari, Tergugat II masih kekurangan modal sehingga bermohon lagi untuk menambah jumlah pinjaman guna menambah modal kerja akan tetapi ditolak oleh Bank Mega, sehingga Tergugat II pun berupaya ke Bank Panin Cabang Kendari dan dikabulkan permohonan Tergugat II sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan karena itu, kedua sertipikat tersebut dipindahkan ke dalam jaminan hutang Tergugat II di Bank Panin Cab. Kendari;

### JAWABAN TERGUGAT III.



1. Bahwa tergugat III menolak semua dalil-dalil gugatan penggugat dengan pertimbangan sebagai berikut :

1.1. Bahwa tergugat III tidak pernah sama sekali mengetahui telah dilakukan proses jual-beli antara penggugat (Bapak Hairuddin Mashuda) dan tergugat I (Bapak Syarifuddin) adalah berdasarkan pada Akta Pengikatan Jual-Beli No : 120 tertanggal 24 Desember 2004 sebagaimana yang dijelaskan pada gugatan tertanggal 22 Nopember 2012;

1.2. Bahwa tergugat III hanya mengakui hubungan hukum yang mengikat antara tergugat III (sebagai kreditor) dan tergugat II (sebagai debitor) dikarenakan telah dilaksanakannya perjanjian kredit nomor 230 pada hari Selasa tanggal 27 Nopember 2007 dihadapan Notaris Irwan Addy Sanusi, SH.

1.3. Bahwa tergugat III melakukan proses take over ( perpindahan kredit) debitor atas nama Nurlaila dari Bank Mega Kendari ke Bank Panin Kendari dengan tujuan untuk penambahan modal kerja dengan jaminan tanah dan bangunan yang terletak di jalan Laute III/5 kendari SHM No. 450 seluas 743 m<sup>2</sup> (tujuh ratus empat puluh tiga meter persegi} beserta bangunan di atasnya, sebidang tanah SHM yang terletak di jl. Poros kendari-konda SHM no. 62 dengan luas 9.750 m<sup>2</sup> (Sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dan beserta tanah dan bangunan No. 2036/mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 m<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) yang Jaminan keseluruhan sertifikat atas nama Nurlaila

2. Bahwa segala rangkaian tindakan yang dilaksanakan oleh pihak tergugat III (sebagai kreditor) dan pihak tergugat II (sebagai debitor) serta turut tergugat I (selaku notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit) adalah benar-benar sah karena sesuai dengan kebiasaan pelaksanaan perjanjian kredit dan merupakan prosedur hukum sesuai aturan perbankan di Indonesia;



**JAWABAN TURUT TERGUGAT I.**

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis oleh Turut Tergugat 1;
2. Bahwa jual-beli yang dilakukan antara Tergugat 1 dengan Tergugat II di hadapan Turut Tergugat 1 adalah sah, karena pihak yang menjual adalah pemilik sah (Tergugat I) sebagaimana nama yang tercantum di dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No.2036/Mandonga dan SHM No.2685/Mandonga berikut bangunan di atasnya;
3. Bahwa pada saat dilakukan di hadapan Turut Tergugat 1, sertipikat-sertipikat tersebut telah diperiksa dan dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kota Kendari dan hasil pemeriksaan dan pengecekan tersebut, ternyata tanah dan bangunan di atasnya tersebut adalah milik sepenuhnya Tergugat I dan bebas dari beban jaminan pada bank atau lembaga keuangan lainnya atau jaminan hutang kepada orang pribadi;
4. Bahwa pada saat Tergugat I dan Tergugat II menghadap kepada Turut Tergugat I. baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak seorangpun yang menerangkan bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dilakukan pengikatan jual-beli dengan Penggugat;
5. Bahwa dengan terpenuhinya syarat-syarat sebagaimana tersebut pada point 7 dan juga tidak ada keterangan mengenai adanya pengikatan jual-beli atas tanah dan bangunan milik Tergugat I kepada Penggugat serta dilakukan secara terang dan tunai, maka Akta Jual beli No1055/AJB/Mandonga/X11/2006 tanggal 6-12-2006 atas tanah SHM No.2036/Mandonga dan Akta Jual Beli No 1054/AJWMandonga/XII/2006 atas tanah SHM No.2685/Mandonga adalah sah menurut hukum ?

Menimbang, bahwa dari Perdebatan ke 2 (Dua) belah pihak, menurut Majelis Hakim, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dan akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim adalah :

“Apakah Akta Jual-Beli No: 1055/AJB/Mandonga/XII/2006, tanggal 6-12-2006, atas tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m2 (empat puluh





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dua meter persegi), dan Akta Jual-Beli No: 1054/AJB/Mandonga/ XII/2006, tanggal 6-12-2006 atas tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi), yang keduanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT, Irwan Addy Sanusi, SH di Kendari (Turut Tergugat 1) adalah batal demi hukum” ?.

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dibantah oleh para Tergugat maka berdasarkan azas pembuktian siapa yang mendalilkan sesuatu hak maka ia wajib untuk membuktikannya dan sebaliknya pihak yang menyangkal wajib pula membuktikan sangkalannya (Pasal 1865 KUHPerdara Jo Pasal 283 Rbg);

Menimbang, bahwa Penggugat mengakui telah membeli tanah dan bangunan dari Syarifuddin (Tergugat I) sejak tanggal 24 Desember 2004, yakni tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi) atas nama Syarifuddin, dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama Syarifuddin, yang kesemuanya terletak di jl. Lasandara, Kel. Mandonga, Kec. Mandonga, Kota Kendari, yang batas-batasnya sebagaimana dikemukakan dalam kedua Sertifikat Hak Milik Tersebut;

Menimbang, bahwa Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I adalah berdasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli No : 120 tertanggal 24 Desember 2004 yang dibuat di hadapan Hidayat, SH Notaris di Kendari, dan karenanya sah menurut dan mengikat para pihak, namun kemudian isinya tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya oleh Tergugat I, sehingga Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi pada Pengadilan Negeri Kendari, dan gugatan penggugat dibenarkan dan dikabulkan, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli No : 120 tertanggal 24 Desember 2004 dinyatakan sah dan isinya harus dilaksanakan oleh para pihak, hal mana berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Perkara No : 17/Pdt.G/2008/PN.Kdi tanggal 25 Agustus 2008, jo Putusan Perkara No : 16/Pdt/2009/PT.Sultra tanggal 29 Mei 2009, jo Putusan Perkara No : 2774 K/Pdt/2009 tanggal 18 Maret 2010;

Menimbang, bahwa bukti P.1, berupa Pengikatan Jual Beli Nomor : 120 dibuat dihadapan Notaris HIDAYAT, SH. Antara Syarifuddin dengan Hairuddin Mashuda;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti P.2, berupa Berita Acara (Sita Jaminan) Nomor : 17/pen.Pdt.G/2008/PN.Kdi dalam perkara antara Hairuddin Mashuda lawan Syarifuddin; .

Menimbang, bahwa bukti P.3, berupa Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 17/Pdt. G/2008/PN. Kdi antara Hairuddin Mashuda Lawan Syarifuddin;

Menimbang, bahwa bukti P.4, berupa Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor : 16/Pdt/2009/PT. SULTRA antara Syarifuddin (Pembanding/Semula Tergugat) Lawan Hairuddin Mashuda (Terbanding/Semula Penggugat);

Menimbang, bahwa bukti P.5, berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor : 2774/K/Pdt/2009 antara Syarifuddin (Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/ Pembanding) Lawan Hairuddin Mashuda (Termohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding);

Menimbang, bahwa bukti P.6, berupa Penetapan Aanmaning Nomor : 17/Pen. Pdt. G/Anm/2008/PN. Kdi tanggal 01 September 2010 dalam perkara antara Hairuddin Mashuda Lawan Syarifuddin yang ditanda tangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Kendari;

Menimbang, bahwa bukti P.7, berupa Surat Keterangan Pimpinan PT. Panin Bank, Tbk KCU Kendari tanggal 25 Januari 2011 yang menerangkan bahwa sertifikat No. 2036/Mandonga seluas 42 m2 dan No. 2685/Mandonga seluas 73 m2 terdaftar An. Nurlaela benar sementara di Agunankan pada PT. Bank Panin, Tbk KCU Kendari sejak tanggal 27/11/2007 dimana debetur terdaftar An. Nurlaila;

Menimbang, bahwa bukti P.8, berupa Akta Jual Beli Nomor 1054/AJB/ Mandonga/ XII/2006 tanggal 06 Desember 2006 dibuat dihadapan Irwan Addy Sanusi, SH, Notaris di Kendari antara Syarifuddin dengan Nurlaila atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 2685/Mandonga seluas 73 (Tujuh puluh

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tiga meter persegi) terletak di Jl. Lasandara, Kelurahan Mandonga (sekarang Kel. Korumba), Kec. Mandonga, Kota Kendari;

Menimbang, bahwa bukti P.9, berupa Akta Jual Beli No. 1055/AJB/Mandonga/XII/2006 Tanggal 06 Desember 2006 dibuat dihadapan IRWAN ADDY Sanusi, SH., Notaris di Kendari antara Syarifuddin dengan Nurlaila atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 2036/Mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (Empat Puluh Dua Meter Persegi) terletak di Jl. Lasandara, Kec. Mandonga (sekarang Kel. Korumba) Kec. Mandonga, Kota Kendari;

Menimbang, bahwa bukti P.10, berupa Sertifikat Hak Milik No. 2036/Mandonga tahun 1992, seluas 42 m<sup>2</sup> (Empat puluh Dua Meter Persegi) Terletak di Jl. Lasandara, Kec. Mandonga (Sekarang Kel. Korumba) Kec. Mandonga, Kota Kendari. Semula atas nama Syarifuddin dialihkan menjadi atas nama Nurlaila pada tanggal 09 Januari 2007 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari;

Menimbang, bahwa bukti P.11, berupa Hak Milik No. 2685/Mandonga seluas 73 (Tujuh Puluh Tiga Meter Persegi) terletak di Jl. Lasandara, Kel. Mandonga (Sekarang Kel. Korumba), Kec. Mandonga, Kota Kendari. Semula atas nama Syarifuddin dialihkan menjadi atas nama Nurlaila pada tanggal 9 Januari 2007 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari;

Menimbang, bahwa bukti P.12, berupa Petikan Putusan Pidana Nomor : 10/Pid.B/2012/PN. Kdi tanggal 29 Maret 2012 dalam perkara Pidana atas nama Terdakwa Syarifuddin;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti surat tersebut juga mengajukan 2 (Dua) orang saksi atas nama : ALIMUDDIN LATIF dan MANSUR GANI;

Menimbang, bahwa bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang ditandai P.1 sampai dengan P.12 dan saksi yang diajukan oleh Penggugat tidak ada yang menerangkan

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Akta Jual-Beli No: 1055/AJB/Mandonga/XII/2006, tanggal 6-12-2006, atas tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi), dan Akta Jual-Beli No: 1054/AJB/Mandonga/ XII/2006, tanggal 6-12-2006 atas tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi Penggugat atas nama ALIMUDIN LATIF dan MANSUR GANI serta Keterangan saksi para Tergugat dan Turut Tergugat I atas atas nama : PAEM dan SUMANTO LAPALILI, yang pada pokoknya menerangkan bahwa kesepakatan jual - beli atas RUKO Letaknya di samping Mall Mandonga atau di jalan Lasandara Kota Kendari dilakukan dihadapan Notaris HIDAYAT, SH. (Turut Tergugat I) Notaris di Kendari;

Menimbang, bahwa keterangan saksi tersebut sesuai dengan bukti P.8, P.9 dimana kedua Akta Jual Beli tersebut dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Irwan Addy Sanusi, SH di Kendari (Turut Tergugat 1) antara kedua belah pihak yakni pihak Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa karena Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak maka sudah sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa karena Akta tersebut sudah sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara, maka Akta Jual-Beli No: 1055/AJB/Mandonga/XII/2006, tanggal 6-12-2006, atas tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi), dan Akta Jual-Beli No: 1054/AJB/Mandonga/ XII/2006, tanggal 6-12-2006 atas tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) tidak batal demi hukum;

Menimbang, bahwa karena diterbitkannya kedua Akta tersebut tidak batal demi hukum, maka petitum gugatan No. 2 yang meminta supaya batal demi hukum adalah tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim adalah :

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Apakah peralihan hak/balik nama yang dilakukan Turut Tergugat II pada tanggal 9-1-2007 atas tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) dari atas nama Syarifuddin menjadi atas nama Nurlaila adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat” ?.

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli No. 1055/AJB/Mandonga/XII/2006, tanggal 6-12-2006, atas tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi), dan Akta Jual-Beli No: 1054/AJB/Mandonga/XII/2006, tanggal 6-12-2006 atas tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) tidak batal demi hukum maka bukti P.10, P.11 yang diajukan oleh Tergugat III berupa bukti T.III.3, T.III.4 yang identik sama yakni peralihan hak/balik nama yang dilakukan Turut Tergugat II pada tanggal 9-1-2007 atas tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) dari atas nama Syarifuddin menjadi atas nama Nurlaila adalah mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa karena peralihan hak/balik nama yang dilakukan Turut Tergugat II pada tanggal 9-1-2007 atas tanah SHM No. 2036/Mandonga seluas 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi), dan tanah SHM No. 2685/Mandonga seluas 73 (tujuh puluh tiga meter persegi) dari atas nama Syarifuddin menjadi atas nama Nurlaila adalah mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka petitum gugatan No. 3 yang meminta supaya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya Petitum ke-2, 3 ini, maka petitum lainnya yaitu petitum No. 4, 5, 6 dan 7 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis berpendapat Gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya;

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka pihak Penggugat berada dalam pihak yang kalah dan dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat, RBg dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

### MENGADILI.

#### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai putusan ini sebesar Rp. 761.000,- (Tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputus dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim pada hari SENIN tanggal 26 Agustus tahun 2013, oleh Kami ALI RUSTAM, S.H, sebagai Hakim Ketua Majelis. DIDIEK JATMIKO, S.H.M.H., dan MUH. YUSUF KARIM, S.H.,M.Hum., masing- masing selaku Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan di muka persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 29 Agustus tahun 2013, oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim Anggota Majelis tersebut, dibantu oleh YUNUS LANDE, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat I, II, Turut Tergugat I tanpa hadirnya Kuasa Tergugat III, Turut Tergugat II dan Kuasa Hukum Penggugat;

Hakim Anggota;

Ketua Majelis;





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

TTD

DIDIEK JATMIKO, S.H., M.H.

TTD

ALI RUSTAM, S.H.

TTD

MUH. YUSUF KARIM, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti;

TTD

YUNUS LANDE.

Perincian Biaya:

- Pendaftaran : Rp. 30.000,-
- Panggilan : Rp. 720.000,-
- Redaksi : Rp. 5.000,-
- Materai : Rp. 6.000,-
- Jumlah : Rp. 761.000,- (Tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah);