



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

NONOR 29/PDT/2019/PT.KDI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

- 1. SATURI**, tanggal lahir 12-05-1950, jenis kelamin laki-laki, status perkawinan: kawin, agama Islam, pendidikan terakhir SMP, pekerjaan wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, alamat Songsong RT 002, RW 001, Desa Ardi Mulyo, Kecamatan Sungarsori, Kota Malang, sebagai Pemanding I semula Penggugat I;
- 2. HARIYONO**, tanggal lahir 08-06-1971, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan wiraswasta, Kewarganegaraan indonesia, agama Islam, Status perkawinan Kawin, Tempat tinggal Jl. Hasanudin Blok D-13, Perum BTN, 002/003, Ardimulya, kecamatan Singosari, Kota Malang, sebagai Pemanding II semula Penggugat II;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. RAHMAN, S.H., dan ARIS, S.H., Advokat/Konsultan Hukum di Kantor Hukum H. RAHMAN, S.H. & ASSOCIATIES, Jalan Pattimura Nomor 17, Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari, Sultra., berdasarkan surat kuasa tanggal 3 Oktober 2017;

MELAWAN

- 1. H. HAMZAH, P.**, Jenis kelamin laki-laki, alamat Jl. Lakalenggo Lorong Latalambe, Nomor 35 BTN Perumnas kelurahan Bende, kecamatan Kadia, Kota kendari. sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
- 2. RAUF BASSO**, Jenis kelamin laki-laki, alamat Jl. Benteng II dekat mesjid Al-Mujahidin Nomor 8, RT/RW, 002/004 Kelurahan Anaiwoi, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, sebagai Terbanding II semula Tergugat II;
- 3. AZIZ**, Jenis kelamin laki-laki, alamat Jalan Pahlawan Nomor 1, Kelurahan Kolaka, Kecamatan Kolaka, Kabupaten

Halaman 1 dari 18 halaman Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT.KDI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, Sultra, sebagai Terbanding III semula

Tergugat III;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada RUSDIN, S.H., M.H., dan AMAN ARIF, S.H., Advokat dari Kantor Advokat RUSDIN SH dan Partner, beralamat di Jalan Kap. P Tendean, Lrg. Tabasi Noomor 64, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2018;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tanggal 26 April 2019 Nomor 29/PEN.PDT/2019/PT.KDI tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Penunjukan Panitera Pengganti tanggal 26 April 2019 Nomor 28/JUK.PDT/2019/PT KDI;
3. Berkas perkara Nomor 83/Pdt.G/2018/PN Kdi dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa para Pembanding semula para Penggugat telah menggugat Para Terbanding semula Para Tergugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1997 Penggugat 1 (Saturi) menitip barang berupa dua (2) buah sertifikat Hak Milik Tanah kepada M. Y. REMBA KASIM, yang beralamat Desa Amoito, Kecamatan Ranomeeto, Kabupaten Konsel, dengan sertifikat Hak Milik no. 21 atas nama SATURI dan sertifikat Hak Milik no. 22 atas nama HARIYONO dengan luas tanah masing-masing 19.950 M2 yang terletak di Desa Wesalo, Kecamatan Lalolae, Kabupaten Kolaka dan sekarang menjadi Kabupaten Kolaka Timur, dengan maksud untuk dijagakan dan sekaligus diolah tanah milik Penggugat I & Penggugat II karena Penggugat I dan Penggugat II telah berencana akan meninggalkan Sulawesi Tenggara dan kembali ke Malang, Jawa Timur.
2. Bahwa setelah Penggugat menitipkan 2 (dua) buah sertifikat kepada M. Y. REMBA KASIM, Penggugat I bersama Penggugat II beserta semua keluarganya, pada tahun 1997 telah meninggalkan Sulawesi Tenggara untuk tujuan pulang ke kampung halaman Malang, Jawa Timur, karena istri Penggugat 1 pada saat itu keadaan sakit keras dan

Halaman 2 dari 18 halaman Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung di Malang, bahkan Penggugat I ketika itu di

kota Malang mengalami juga hal yang sama yaitu sakit keras sehingga cukup lama tinggal di kota Malang, Jawa Timur;

3. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II., dalam bulan Agustus 2017, telah datang di Kota Kendari dengan tujuan untuk minta sertifikat hak miliknya dengan sertifikat no. 21 atas nama SATURI dan sertifikat no. 22 atas nama HARIYONO yang pernah dititip kepada Lelaki M. Y. REMBA KASIM pada tahun 1997, dan ternyata atas keterangan M. Y. REMBA KASIM., menjelaskan bahwa 2 (dua) buah sertifikat tersebut telah diambil oleh Tergugat I (H. HAMZAH, P.) untuk dipegang atau dikuasanya, dan akhirnya M. Y. REMBA KASIM menyerahkan kepada H. HAMZAH, P., Tergugat I, dengan alasan bahwa Penggugat 1 mempunyai utang sebanyak Rp.4.000.000,(empat juta rupiah) terhadap Tergugat 1(satu);
4. Bahwa ketika sertifikat hak milik tanah tersebut dalam penguasaan H. HAMZAH, P. sebagai Tergugat I, telah mengalihkan kepada lelaki atas nama RAUF BASSO yang kini sebagai Tergugat II untuk dikuasai 2 (dua) buah sertifikat tersebut milik Penggugat I (SATURI) dengan sertifikat no. 21 dan sertifikat milik Penggugat II (HARIYONOA) dengan no. 22 berikut bidang tanah tanpa seizin Penggugat I dan Penggugat II sebagai pemilik sah;
5. Bahwa kemudian juga didalam posisi penguasaan RAUF BASSO sebagai Tergugat II telah pula mengalihkan kepada lelaki atas nama AZIZ yang sekarang posisi Tergugat III., dua (2) buah sertifikat milik Penggugat I dengan no. 21 atas nama SATURI dan sertifikat no. 22 atas nama HARIYONO berikut bidang tanah sesuai dalam sertifikat dikuasai tanpa seizin Penggugat I dan Penggugat II, sebagai pemilik sah;
6. Bahwa setelah Penggugat I dan Penggugat II mendengar keterangan atau penjelasan M.Y. REMBA KASIM, alangkah kagetnya ternyata sertipikat tersebut telah diserahkan kepada H. HAMZAH, P./Tergugat I, tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat I dan Penggugat II sebagai pemilik sertifikat yang sah berikut bidang tanah tersebut;
7. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II setelah mengetahui kejadian tersebut dengan penjelasan M.Y. REMBA KASIM, Penggugat I dan Penggugat II dalam bulan Agustus 2017 langsung pergi melaporkan perbuatan H. HAMZAH, P./Tergugat I, RAUF BASSO/Tergugat II,

Halaman 3 dari 18 halaman Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT.KDI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Azas Mahkamah Agung kepada Kepala Kepolisian Daerah Sultra Provinsi

Sulawesi Tenggara untuk diproses menurut hukum;

8. Bahwa apabila didalam penguasaan 2 (dua) buah sertifikat dengan no. 21 atas nama SATURI dan sertifikat no. 22 atas nama HARIYONO telah terjadi pengalihan hak perubahan dan atau balik nama tanpa seizin dan sepengetahuan serta persetujuan Penggugat I dan Penggugat II sebagai pemilik yang sah, maka penguasaan 2 (dua) buah sertifikat berikut bidang tanah maupun proses perubahan dan peralihan balik nama tanpa didasari bukti dan prosedural yang sah adalah tindakan perbuatan melawan hukum dan batal demi hukum, oleh karenanya Penggugat I dan Penggugat II memohon Bapak Ketua /Majelis Hakim yang menangani perkara untuk memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III atau siapapun yang menyimpan obyek sengketa berikut bidang tanahnya segera mengembalikan kepada Penggugat I dan Penggugat II selaku pemilik tanpa syarat;
9. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang menguasai dan mengalihkan maupun balik nama 2 (dua) buah sertifikat dengan no. 21 dan sertifikat no. 22, berikut bidang tanah secara tidak sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan pihak Penggugat I dan Penggugat II;
10. Bahwa untuk menjamin pengembalian 2 (dua) buah sertifikat hak milik yang menjadi obyek sengketa atau jika kedua sertifikat tersebut telah dibalik nama ke atas nama orang lain atau siapa saja yang tertulis nama tanpa seizin dan persetujuan Penggugat I dan Penggugat II, berdasarkan putusan perkara ini dan supaya gugatan yang diajukan Penggugat I dan II tidak sia-sia, maka Penggugat I dan II dengan ini memohon agar Hakim Yang Mulia meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa 2 (dua) buah sertifikat yang dikuasai tergugat III berikut bidang tanahnya;
11. Bahwa oleh karena Tergugat I, II, dan Tergugat III, dalam penguasaan sertifikat berikut bidang tanahnya yang tidak mau dan belum menyerahkan atau mengembalikan 2 (dua) buah sertifikat Hak milik dengan no. 21 atas nama SATURI dan no. 22 atas nama HARIYONO kepada Penggugat I dan Penggugat II sebagai pemilik sah, dan juga telah pernah dilaporkan melalui Kepolisian Daerah Sultra namun juga belum berhasil, olehnya itu terpaksa Penggugat I dan Penggugat II mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Kendari;

Halaman 4 dari 18 halaman Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id uraian tersebut diatas Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Kendari Cq. Hakim pemeriksa perkara berkenan memutuskan :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya
2. Menghukum para tergugat dan siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar mengembalikan sertifikat tersebut kepada penggugat dalam keadaan bebas, dan dalam hal ini jika perlu dengan bantuan aparat penegak hukum yaitu Polri.
3. Menyatakan penguasaan Tergugat I, II dan Tergugat III, atas obyek sengketa 2 (dua) buah sertifikat berikut bidang tanah adalah perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan bahwa sita jaminan yang telah di laksanakan itu adalah sah dan berharga
5. Menghukum para tergugat untuk membayar perkara ini sebagaimana mestinya.
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), walaupun para Tergugat melakukan perlawanan, banding, atau kasasi.
7. Atau

Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa atas gugatan para Pembanding semula para Penggugat tersebut, para Terbanding semula para Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa para Tergugat menolak secara tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh para Penggugat, kecuali hal yang diakui secara tegas oleh para Tergugat.
2. Bahwa gugatan para Pengugat adalah kabur (obscuur libel) kurang jelas oleh karena apakah yang digugat ini menyangkut masalah sertifikat ataukah tanah yang menjadi obyek dari sertifikat tersebut, karena kalau menyangkut tanah seharusnya disebutkan secara jelas batas-batas tanah obyek sengketa dimaksud, dan kewenangan mengadili perkara ini berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Kolaka, oleh karena tanah tersebut berada di wilayah Kab. Kolaka Timur yang merupakan pemecahan dari Kabupaten Kolaka, dan apabila gugatan tersebut menyangkut

Halaman 5 dari 18 halaman Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- masalah sengketa, maka seharusnya gugatan para penggugat harus didaftarkan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari.
3. Bahwa obyek gugatan para Penggugat saat ini dikuasai secara penuh oleh Tergugat 3 (H. AZIZ) dimana Tergugat 3 saat ini secara hukum berdomisili di Kabupaten Kolaka, oleh karena itu seharusnya gugatan para Penggugat didaftarkan pada Pengadilan Negeri Kolaka;
 4. Bahwa gugatan para Penggugat adalah juga kurang pihak oleh karena M. Y. REMBA KASIM seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, oleh karena itu dialah orang yang menyerahkan obyek sengketa kepada Tergugat I;

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa para Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan para Penggugat kecuali hal yang diakui secara tegas dalam jawaban para Tergugat sebagai berikut:

1. Bahwa dalil gugatan para Penggugat poin 1 dan 2 yang menerangkan kalau Penggugat I pada tahun 1997, sebelum pulang kampung halaman (Malang) ia menitipkan dua buah sertifikat hak milik atas bidang tanah yang terletak di Desa Wesalo, Kecamatan Lalolae, Kabupaten Kolaka yaitu sertifikat atas nama Penggugat 1 (SATURI) dan Penggugat 2 (HARIYONO) kepada seseorang atas nama M.Y. REMBA KASIM, yang tinggal di Desa Amoito, untuk dijagakan sekaligus untuk diolahkan. Atas dalil gugatan tersebut para Tergugat menyatakan menolak secara tegas oleh karena faktanya bahwa Penggugat 1 menitipkan sertifikat tersebut kepada atas nama M.Y. REMBA KASIM, karena Penggugat I mempunyai sejumlah utang kepada Tergugat I, dan Penggugat I telah menandatangani Akta Jual Beli kepada Tergugat I atas 2 (dua) buku Sertifikat Hak Milik dengan No. 21 tercatat atas nama SATURI dan No. 22 tercatat atas nama HARIYONO, lelaki atas nama HARIYONO tersebut adalah merupakan anak kandung dari Lelaki SATURI;
2. Bahwa dalil gugatan para Penggugat poin 3, 4, 5 dan 6 yang menyatakan bahwa sertifikat No. 21 dan 22 yang dititip Penggugat I kepada orang atas nama M.Y.REMBA KASIM tahun 1977, telah diambil oleh Tergugat I kemudian menjual kepada Tergugat 2 menjual kepada Tergugat 3, dan 20 tahun kemudian yaitu tepatnya

Halaman 6 dari 18 halaman Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 2017 kemudian para Penggugat datang menanyakan sertifikat tersebut dan menyatakan kaget karena sertifikat tersebut sudah berpindah tangan.

Maka atas dalil tersebut para Tergugat menyatakan menolak secara tegas, oleh karena Penggugat I pada saat meninggalkan Kendari tahun 1997 dia meninggalkan utang kepada Tergugat I, utang tersebut jika ditotal ± 40 Juta Rupiah. Dan pada saat itu Tergugat I sesungguhnya tidak mau mengambil tanah tersebut dan meminda kepada Penggugat I untuk membayar utang tunai, dimana pada waktu itu uang sebanyak 40 juta rupiah sangat besar nilainya dan tidak sebanding dengan harga tanah yang menjadi obyek sertifikat 21 dan 22 tersebut apalagi tanah tersebut berada di pedesaan jauh dari ibu kota Kabupaten Kolaka, namun demi untuk mengambil pelunasan utang Penggugat tersebut maka Tergugat I dan Penggugat I membuat kesepakatan jual beli atas dua bidang tanah yang menjadi obyek sertifikat No. 21 dan No. 22 di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

3. Bahwa terhadap dalil gugatan para Penggugat poin 8 dan 9 yang menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang telah melakukan pengalihan balik nama sertifikat serta menguasai bidang tanah tanpa seizing para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum dan meminta kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada siapapun yang menguasai dan memiliki obyek sengketa berikut bidang tanahnya untuk mengembalikan kepada para Penggugat;

Atas dalil gugatan tersebut para Tergugat dengan ini menyatakan menolak secara tegas oleh karena para Tergugat memperoleh sertifikat dan tanah dimaksud melalui prosedur hukum yang jelas, apalagi Tergugat III sebagai orang yang menguasai obyek sengketa ini penguasaannya tersebut haruslah dilindungi secara hukum karena Tergugat III dapat dikategorikan orang yang menguasai dengan etiket baik, hal ini sesuai dengan penjelasan KUHPerdara pasal 529 yang berbunyi “yang dinamakan kedudukan berkuasa ialah kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan, baik dengan diri sendiri maupun dengan perantaraan orang lain, dan yang mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu” dan pasal 531 yang berbunyi “kedudukan itu beritiket baik, manakala si yang memegang memperoleh

Halaman 7 dari 18 halaman Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana tak tahulah dia akan cacat cela yang terkandung didalamnya”;

4. Bahwa dalil gugatan para Penggugat poin 10 yang menyatakan meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar melakukan sita jaminan atas obyek sengketa berupa 2 buah sertifikat berikut bidang tanahnya.

Atas dalil gugatan tersebut dengan ini menyatakan menolak secara tegas, karena dalil tersebut tidak berdasar hukum karena obyek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat III dengan cara yang sah secara hukum dan dengan etiket yang baik;

5. Bahwa dalil gugatan para Penggugat yang tidak ditanggapi satu persatu oleh para Tergugat untuk selebihnya dianggap ditolak;

Bahwa berdasarkan jawaban tersebut diatas maka dengan ini para Tergugat memohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara a quo kiranya berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

a. Dalam Eksepsi

1. Menyatakan secara hukum gugatan para Pengugat kabur (obscur libel);
2. Menyatakan secara hukum bahwa Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang mengadili perkara a quo;
3. Menyatakan secara hukum gugatan para Pengugat adalah kurang pihak;

b. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukumi para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDER

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

Menimbang, bahwa atas gugatan para Pembanding semula para Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Kendari telah menjatuhkan putusannya tanggal 7 Pebruari 2019 Nomor 83/Pdt.G/2018/PN Kdi yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi para Tergugat tidak dapat diterima;

Halaman 8 dari 18 halaman Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan para Pembanding semula para Penggugat didasarkan pada alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari pada pertimbangannya telah membuat kesalahan setidak-tidaknya kekeliruan mengenai penemuan hukumnya maupun penerapan hukum tidak tepat sehingga mengakibatkan putusan yang salah;

Bahwa para Pembanding semula para Penggugat dalam persidangan perkara ini telah membuktikan dengan alat bukti surat P.1 dan P.2 serta 3 (tiga) orang saksi dimana bukti-bukti dan saksi-saksi tersebut sudah benar dan mendukung dalil-dalil gugatan para Pembanding semula para Penggugat;

Bahwa dalam gugatan para Pembanding semula para Penggugat cukup jelas dan terang diuraikan mengenai sertifikat hak milik nomor 21 atas nama Saturi milik Penggugat I dan sertifikat hak milik nomor 22 atas nama Hariyono milik Penggugat II yang telah dikuasai Tergugat I kemudian dijual kepada Tergugat II dan dijual lagi kepada Tergugat III sehingga peralihan penguasaan kedua sertifikat milik para Penggugat yang telah dikuasai oleh para Tergugat tanpa hak secara melawan hukum;

Bahwa benar yang menjadi permasalahan antara para Penggugat dan para Tergugat adalah mengenai peralihan 2 [dua] buah sertifikat milik para Penggugat yang beralih penguasaannya kepada Tergugat I kemudian dijual kepada Tergugat II dan dijual lagi kepada Tergugat III yang tidak berlandaskan hukum.

2. Bahwa Hakim Judex Facti Tingkat Pertama telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan mengenai terbitnya Akta Jual Beli [AJB] antara penjual [para Penggugat] dan pembeli (Tergugat I) bahkan sudah sangat jelas perbedaan pembuatan Akta Jual Beli No. 01/JB/Trw/III/1997 (bukti T.1.2.3.-2) dan No. 02/JB/Trw/III/1997 (bukti T.1.2.3.-4) yang dilakukan masing-masing pada tanggal 20 Maret 1997 sedangkan penitipan 2 [dua] buah sertifikat oleh penggugat kepada M.Y. REMBA KASIM dalam bulan Agustus 1997 dan dalam bulan yang sama juga baru Tergugat I datang mengambil 2 [dua] buah sertifikat hal tersebut menandakan para Penggugat tidak pernah hadir dan atau

Halaman 10 dari 18 halaman Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT (Camat) dan atau tidak pernah menyetujui/menandatangani pembuatan akta jual beli kepada Tergugat I;

Bahwa jika para Penggugat benar pernah mengalihkan 2 buah sertifikat kepada Tergugat I pada tanggal 20 Maret 1997 tentu 2 (dua) buah sertifikat tersebut sudah diserahkan pada saat Pembuatan akta jual beli (AJB) itu juga, karena hal tersebut merupakan syarat wajib yang harus dipenuhi untuk terbitnya Akta Jual Beli (AJB) dan tidak mungkinlah 2 (dua) buah sertifikat tanah tersebut masih dipegang oleh Penggugat pada bulan Maret, April, Mei, Juni, Juli, dan antara bulan Agustus sampai September 1997 penggugat I Saturi telah menitipkan 2 [dua] buah sertifikat kepada M.Y.REMBA KASIM dan Penggugat pulang ke kampung halaman di kota Malang mengurus istri yang lagi sakit keras, hal tersebut sangat jelas adanya rekayasa atau fiktif penerbitan Akta Jual Beli dilakukan oleh Tergugat I dibuat dan diberlakukan surut atau mundur mengenai penulisan tanggal maupun bulannya sehingga proses pembuatan AJB adalah cacat prosedur, sehingga Akta Jual Beli [AJB] yang dimiliki Tergugat I, II, dan III, tidak dapat dilindungi oleh hukum maka cukup beralasan Akta Jual Beli (AJB) yang dimiliki para Tergugat tidak sah dan batal demi hukum, hal mana juga dikuatkan dengan yurisprudensi Putusan Ma. No. 2356 K/Pdt/2008, tertanggal 18 Pebruari 2009 berbunyi : Perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tekanan & keadaan terpaksa adalah merupakan "misbruik van omstandigheden" yang dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur pasal 1320 KUH-Perdata yaitu tidak adanya kehendak yang bebas dari salah satu pihak.

Kemudian putusan PT. BANTEN, No. 16/PDT/2015/PT BTN tertanggal 6 April 2015 yang membatalkan putusan PN. Tangerang tanggal 18 September 2014 No. 645/Pdt/G/2013/PN Tng dengan pertimbangan: "Terbukti bahwa Akta-Akta jual beli milik Wiyanto Halim, AJB No. 347.A/AGR/1978, AJB No.354.A/AGR/1978, AJB No. 358.A/AGR/1978, tertanggal 2 Juni 1978, dan AJB Mo. 447/AGR/1978, AJB No. 448/AGR/1978, tertanggal 28 Agustus 1978, yang sebagai bukti hak keperdataan kepemilikan atas bidang tanah yang kemudian menjadi dasar gugatan kepada Ahli Waris Surya Mihadja harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat secara hukum karena sudah terbukti bahwa girik-girik

Halaman 11 dari 18 halaman Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah dilebur/dijadikan satu/digabung menjadi 1 [satu] nomor girik baru pada tahun 1981 dan dengan nomor girik yang baru tersebut Wiyanto Halim menjual tanahnya kepada (alm) Surya Mihadja pada tahun 1988”;

Bahwa Tergugat I telah beritikad buruk melakukan pengurusan fiktif pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang tidak prosedural dan tidak sah karena merasa Penggugat I [satu] atas nama Saturi belum melunasi utangnya pada saat itu sebesar Rp. 4.000.000,- [empat juta rupiah] kepada Tergugat I.

3. Bahwa Hakim Judex Facti Tingkat Pertama telah salah dan keliru pula jika Akta Jual Beli No. 01/JB/Trw/III/1997 tanggal 20 Maret 1997, dan Akta Jual Beli No. 02/JB/Trw/III/1997, tanggal 20 Maret 1997 yang dibuat pihak Tergugat I melalui PPAT Camat dianggap sah sedangkan penerbitan Akta Jual Beli tersebut cacat prosedur dan tidak memenuhi syarat yang sah, justru penerbitan Akta Jual Beli [AJB] penuh rekayasa karena para Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT atau Camat pada saat itu dan atau tidak pernah ada persetujuan para Penggugat sebagai pemilik sertifikat yang sah.

Bahwa pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Kendari sangat tidak beralasan hukum dengan terbuatnya akta jual beli yang dibuat melalui PPAT [Camat] jual beli tersebut dianggap sah sekalipun pihak para Penggugat atau penjual tidak ikut menghadap dan tidak menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Kendari tersebut diatas telah membuat kesalahan atau kekeliruan seperti yang dituangkan pada diktum/amar keputusan tersebut diatas “menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya”.

Bahwa Oleh karena pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Kendari tersebut dipandang sangat keliru atau salah maka melalui memori banding ini dimohon Kepada Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sultra membatalkan putusan Hakim Pengadilan Negeri Kendari dan mengadili sendiri dengan amar, mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Bahwa terhadap pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Kendari tersebut yang dijadikan alasan-alasan pertimbangan hukum untuk memutus perkara ini sangat tidak beralasan hukum karena dalam persidangan saksi para Tergugat menyatakan pada saat

Halaman 12 dari 18 halaman Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT.KDI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id keadaannya selesai ditulis dan ditandatangani para pihak bahkan melihatpun para pihak sama sekali tidak, yang semestinya pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh Camat harus memeriksa lokasi tanah dan semua syarat-syarat yang akan dipenuhi para pihak, oleh karenanya alasan-alasan pertimbangan yang tertuang dalam berita acara persidangan adalah bahasa atau kalimat oleh Hakim Pengadilan Negeri Kendari;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, para Terbanding semula para Tergugat mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa para Terbanding menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh para Pembanding (Penggugat asal) oleh karena Judex Facti Pengadilan Negeri Kendari telah benar mempertimbangkan seluruh fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan baik fakta melalui bukti saksi maupun fakta melalui bukti surat;
2. Bahwa keberatan para Pembanding tentang beralihnya penguasaan dua buku sertifikat tanah kepada para Tergugat adalah keberatan yang tidak beralasan hukum oleh karena alat bukti yang diajukan para Tergugat yang diberi tanda T. 1,2,3.2 dan T. 1,2,3. 4, berupa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pembanding/Penggugat I kepada Tergugat/Terbanding I melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah merupakan alat bukti yang kuat dan berdasar hukum, terlebih lagi bahwa Akta Jual Beli tersebut diatas adalah ditangani oleh Penggugat/Pembanding I (Saturi), namun dalam perkara aquo Penggugat/Pembanding I mengingkari tanda tangannya, padahal faktanya jika dilihat dan dicermati tanda tangan Penggugat/Pembanding I di atas Akta Jual Beli dan tanda tangannya ketika menandatangani draf/konsep damai versi Penggugat/Pembanding dalam perkara aquo yang diajukan dalam agenda mediasi itu tidak ada yang berbeda antara kedua tanda tangannya masih sama, oleh karena itu argumentasi para Pembanding poin 1 dan 2 haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
3. Bahwa argumentasi para Pembanding poin tiga yang menyatakan bahwa Hakim Judex Facti Tingkat Pertama telah salah dan keliru karena menganggap sah penerbitan Akta Jual Beli No. 01/AJB/Trw//III/1997 tanggal 20 Maret 1997 dan Akta Jual Beli No.

Halaman 13 dari 18 halaman Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanggal 20 Maret 1997, karena cacat prosedur dan tidak memenuhi syarat yang sah;

Atas argumentasi tersebut para Terbanding menyatakan bahwa Hakim Judex Facti telah benar dalam pertimbangan dan menerapkan hukum oleh karena AJB yang dibuat tersebut oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal ini Camat Tirawuta, Kabupaten Kolaka (DRS. JIBRAN MEDOSO), telah sesuai dengan prosedur hukum, apalagi DRS. JIBRAN MEDOSO, telah juga memberikan kesaksiannya dalam perkara aquo, dan dia mengakui kalau dia yang membuat AJB tersebut. Oleh karena itu argumentasi memori banding para Pembanding poin 3 tersebut harus dinyatakan bertentangan dengan hukum dan untuk itu harus dikesampingkan atau ditolak.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 7 Pebruari 2019 Nomor 83/Pdt.G/2018/PN Kdi dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh para Pembanding semula para Penggugat dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh para Terbanding semula para Tergugat, Pengadilan Tinggi akan memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa para Terbanding semula para Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya :

1. Gugatan para penggugat kurang jelas [obscuur libel] oleh karena tidak jelas apakah yang digugat para penggugat masalah sertifikat ataukah tanah yang menjadi obyek dari sertifikat, kalau menyangkut tanah maka seharusnya disebutkan secara jelas batas-batas tanah obyek sengketa dimaksud;
2. Kalau obyek gugatan adalah tanah maka hal itu menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Kolaka oleh karena tanah tersebut letaknya di Kabupaten Kolaka Timur yang merupakan pemekaran dari Kabupaten Kolaka, lagi pula obyek perkara ini dikuasai secara penuh oleh Tergugat III yang berdomisili di Kabupaten Kolaka, dan kalau obyek gugatan adalah sertifikat maka hal itu merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari;

Halaman 14 dari 18 halaman Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Gugatan tersebut tidak oleh karena M. Y. Remba Kasim tidak digugat pada hal dialah orangnya yang menyerahkan obyek sengketa kepada Tergugat I

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi para Tergugat tersebut, para Penggugat menanggapi dengan menyatakan bahwa sudah jelas obyek gugatan adalah sertifikat dan bukan tanah namun dalam sertifikat sudah jelas ada tanah, dan sudah benar pula gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Kendari oleh karena obyek gugatan adalah sertifikat dan bukan tanah, dan diantara para Tergugat ada yang bertempat tinggal dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Kendari. Begitu pula yang dipermasalahkan dalam perkara ini bukan menyangkut substansi prosedur terbitnya sertifikat atau pencatatan dalam buku sehingga bukanlah wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari;

Menganai eksepsi 1 :

Menimbang, bahwa antara sertifikat tanah dan obyek tanahnya itu sendiri tidak dapat dipisahkan oleh karena sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan terkuat atas sebidang tanah, yang menunjukkan siapa pemilik tanah dalam sertifikat itu adalah yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut. Tanpa ada sebidang tanah maka tidak mungkin akan ada sertifikat, oleh karena sertifikat tanah itu baru bisa ada dalam arti diterbitkan oleh Badan Pertanahan bilamana ada seseorang pemilik tanah yang mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan untuk dibuatkan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikannya atas tanahnya, sehingga sebuah sertifikat tanah yang tidak ada obyek tanahnya [misalnya sudah musnah karena bencana alam] tidak berarti apa-apa lagi, karena tidak membuktikan apa-apa lagi. Yang memberi nilai kepada sertifikat tersebut adalah tanahnya itu sendiri, sehingga tiada manfaatnya menuntut sertifikat tanpa menuntut tanahnya;

Bahwa dengan demikian dalam perkara ini para Pembanding semula para Penggugat tidak dapat mengatakan sebagaimana dalam repliknya bahwa sebagai obyek gugatannya adalah hanya sertifikat bukan tanahnya, apalagi dalam posita gugatannya sendiri sudah menyebutkan sertifikat berikut bidang tanahnya, begitu pula dalam petitum ke-3 dari gugatannya disebutkan "... atas obyek sengketa 2 [dua] buah sertifikat berikut bidang tanah", sehingga dengan demikian yang merupakan obyek sengketa dalam perkara ini adalah bukan hanya sertifikat nomor 21 atas nama

Halaman 15 dari 18 halaman Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan dalam gugatan para penggugat dan sertifikat nomor 22 atas nama Hariyono [Penggugat II] tetapi juga beserta dengan tanahnya;

Menimbang, bahwa oleh karena sertifikat tanah tidak bisa dipisahkan dari tanah yang disebutkan dalam sertifikat itu sendiri, maka bilamana dalam suatu gugatan yang obyeknya tanah namun identitas tanah obyek gugatan tidak diuraikan dan hanya menyebutkan sertifikatnya, maka obyek gugatan tersebut tidak dapat dikatakan kabur/tidak jelas, oleh karena identitas tanah dimaksud sudah tercantum dalam sertifikatnya;

Bahwa dengan demikian eksepsi 1 dari para Terbanding semula para Tergugat menyangkut kaburnya gugatan harus ditolak;

Mengenai eksepsi 2 :

Menimbang, bahwa didalam ketentuan pasal 142 ayat [5] RBg telah diatur bahwa apabila obyek gugatan adalah benda tidak bergerak maka gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri yang dalam wilayah hukumnya terletak obyek gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek gugatan para Pembanding semula para Penggugat dalam perkara ini adalah tanah yang merupakan benda tidak bergerak yang terletak di Kabupaten Kolaka Timur, pemekaran dari Kabupaten Kolaka, maka dengan berdasar ketentuan pasal 142 ayat [5] RBg tersebut di atas seharusnya gugatan para Pembanding semula para Penggugat tersebut diajukan di Pengadilan Negeri Kolaka dan bukannya di Pengadilan Negeri Kendari, oleh karena obyek gugatan terletak di luar wilayah hukum Pengadilan Negeri Kendari sehingga Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang mengadilinya;

Bahwa dengan demikian eksepsi 2 mengenai kompetensi relatif dari para Terbanding semula para Tergugat tersebut patut diterima, dan dengan diterimanya eksepsi menyangkut kompetensi relatif tersebut sudah cukup untuk menyatakan gugatan para Pembanding semula para Penggugat tidak dapat diterima oleh karena Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang mengadili perkara ini, dan selanjutnya Pengadilan Tinggi berpendapat eksepsi selanjutnya tidak perlu lagi dipertimbangkan;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi 2 mengenai kompetensi relatif dari para Terbanding semula para Tergugat diterima, maka gugatan dalam pokok perkara haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 16 dari 18 halaman Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 7 Pebruari 2019 Nomor 83/Pdt.G/2018/PN Kdi tidak dapat dipertahankan lagi oleh karenanya harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa walaupun putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, namun gugatan para Pembanding semula para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka para Pembanding semula para Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka semua biaya yang timbul dalam perkara ini dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepadanya;

Mengingat Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 83/Pdt.G/2018/PN Kdi. tanggal 7 Pebruari 2019 yang dimohonkan banding tersebut, dan

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi ke-2 dari para Terbanding semula para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang mengadili perkara ini;
- Menyatakan gugatan para Pembanding semula para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum para Pembanding semula para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, pada hari Senin tanggal 13 Mei 2019, oleh kami LAMBERTUS LIMBONG, S.H., sebagai Hakim Ketua, I GEDE SUARSANA, S.H. dan VIKTOR PAKPAHAN, S.H., M.H., M.Si., masing-masing sebagai Hakim Anggota, selanjutnya putusan tersebut

Halaman 17 dari 18 halaman Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 16/ Mei 2019 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, LA ODE GANISI, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd

I GEDE SUARSANA, S.H.

LAMBERTUS LIMBONG, S.H.

Ttd

VIKTOR PAKPAHAN, S.H., M.H., M.Si.

Panitera Pengganti,

Ttd

LA ODE GANISI, S.H.

Perincian biaya perkara :

Redaksi	Rp 10.000,00
Meterai	Rp 6.000,00
<u>Administrasi/Pemberkasan</u>	<u>Rp134.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk turunan sesuai dengan aslinya
Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara
PANITERA

RAHMAT LAGAN, S.H.M.Hum.

Nip. 1961 0420 198411 1 001