



PUTUSAN

Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Tenggara, Cq. Pemerintah Kota Kendari, Alamat Kedudukan Jalan H. Abdullah Silondae Nomor 8, Kelurahan Mandonga, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Dr. Kurniawan Ilyas, S.H., M.H. Dan Kawan-Kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Maret 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Tergugat I;
2. Para Ahli Waris Tepumbuano Nadjib yaitu:
 - 2.1. Wenipa, B.A., Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jalan Bay Pass, Lorong Puao, RT/RW, 031/006, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, yang selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula Tergugat II;
 - 2.2. Hanipa, S.S., Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jalan Bay Pass, Lorong Puao, RT/RW, 031/006, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Myrwan, S.H. Dan Kawan-Kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Myrwan dan Rekan yang beralamat di Jalan Bunga Duri II Nomor 16C, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Pembanding III semula Tergugat III;
 - 2.3. Hanatio, S.Pd., Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jalan Bay Pass, Lorong Puao, RT/RW, 031/006, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Myrwan, S.H.

Halaman 1 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan Kawan-Kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Myrwan dan Rekan yang beralamat di Jalan Bunga Duri II Nomor 16C, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Pembanding IV semula Tergugat IV;

2.4. Halia, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jalan Bay Pass, Lorong Pua, RT/RW, 031/006, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Myrwan, S.H. Dan Kawan-Kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Myrwan dan Rekan yang beralamat di Jalan Bunga Duri II Nomor 16C, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Pembanding V semula Tergugat V;

2.5. Harlina, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jalan Bay Pass, Lorong Pua, RT/RW, 031/006, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Myrwan, S.H. Dan Kawan-Kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Myrwan dan Rekan yang beralamat di Jalan Bunga Duri II Nomor 16C, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Pembanding VI semula Tergugat VI;

2.6. Hartamin, S.S.,Si, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Perumahan BTN Revalina, Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Myrwan, S.H. Dan Kawan-Kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Myrwan dan Rekan yang beralamat di Jalan Bunga Duri II Nomor 16C, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara,

Halaman 2 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Pembanding VII semula Tergugat VII;

2.7. Hariyadin, S. Sos, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jalan Bay Pass, Lorong Puaou, Nomor 4, RT/RW, 031/006, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Myrwan, S.H. Dan Kawan-Kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Myrwan dan Rekan yang beralamat di Jalan Bunga Duri II Nomor 16C, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Pembanding VIII semula Tergugat VIII;

2.8. Hardin Satma, S. Sos, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jalan Bay Pass, Lorong Puaou, RT/RW, 031/006, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Myrwan, S.H. Dan Kawan-Kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Myrwan dan Rekan yang beralamat di Jalan Bunga Duri II Nomor 16C, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Pembanding IX semula Tergugat IX;

2.9. Harjuna, S. Sos, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jalan Bay Pass, Lorong Puaou, Nomor 4, RT/RW, 031/006, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Myrwan, S.H. Dan Kawan-Kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Myrwan, S.H. dan Rekan yang beralamat di Jalan Bunga Duri II Nomor 16C, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Pembanding X semula Tergugat X;

Halaman 3 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI



Lawan :

1. Drs. H. SULAEMAN SAFAA, Warga Negara : Indonesia, Pekerjaan : Pensiun PNS, Tempat Tinggal : Jalan Erlangga Nomor 223, RT. 021/RW. 005, Kelurahan Bone-Bone, Kecamatan Batupoara, Kota Bau-Bau, Propinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini Penggugat memberikan Kuasanya kepada Abdul Latif, S.H. dan Nuddin, S.H., keduanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat "Abdul Latif & Rekan" yang beralamat di Jalan Patimura, Lorong Tepule, Kelurahan Watulondo, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Februari 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;
1. Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, tempat kedudukan di Jalan H.E.A. Mokodompit No.9, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Minarni Baitu, S.H., M.H. Dan Kawan-Kawan, kesemuanya Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Maret 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara Cq. Pemerintah Kota Kendari, Cq. Pemerintah Kelurahan Lalolara, tempat kedudukan, Jalan Lumba-Lumba, Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Dr. Kurniawan Ilyas, S.H., M.H. Dan Kawan-Kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI tanggal 07 November 2023 tentang Penetapan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Surat Panitera Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI tanggal 07 November 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;

Halaman 4 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI tanggal 07 November 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;
4. Berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 21 September 2023 dalam perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 21 September 2023, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah obyek sengketa antara lain:
 - a. Tanah obyek sengketa bidang I (Satu) sesuai sketsa gambar warna hijau yang disertifikatkan oleh Almarhum Tepumbuano Nadjib yang dalam perkara aquo diwakilkan tuntutan keperdataannya kepada masing-masing Tergugat II (dua) sampai Tergugat X (sepuluh) dan saat ini dikuasai oleh Tergugat I (satu) untuk dijadikan pembangunan Ruas Jalan Mokodompit - ZA Sugianto luasnya kurang lebih 1.216 M2 dan batas-batanya adalah sebagai berikut:
 - Utara berbatas dengan tanah milik Nyonya Murni;
 - Timur berbatas dengan Ruas Jalan Mokodompit - ZA Sugianto;
 - Selatan berbatas dengan tanah milik Penggugat yang saat ini disertifikatkan oleh Hardin Satma Tergugat IX (sembilan) dan tanah milik Penggugat yang saat ini disertifikatkan oleh Haryadin Tergugat VIII (delapan);
 - Barat berbatas dengan tanah ruas Jalan Mokodompit - ZA Sugianto;
 - b. Tanah obyek sengketa bidang II (dua) sesuai sketsa gambar warna biru langit yang disertifikatkan oleh Haryadin Tergugat VIII (delapan) sebagai salah satu dari ahli waris Tepumbuano Nadjib

Halaman 5 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI



luasnya kurang lebih 600 M2 batas-batannya adalah sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Almarhum Tepumbuano Nadjib dan dikuasai oleh Tergugat I untuk dijadikan pembangunan Ruas Jalan Mokodompit – ZA Sugianto;
- Timur berbatas dengan Hj. Murni Hamundu;
- Selatan berbatas dengan tanah milik Penggugat yang saat ini disertifikatkan oleh Harjuna Tergugat X (sepuluh);
- Barat berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Hardin Satma Tergugat IX (Sembilan);

c. Tanah obyek sengketa bidang III (tiga) sesuai sketsa gambar warna kuning yang disertifikatkan oleh Hardin Satma Tergugat IX (sembilan), sebagai salah satu dari ahli waris Tepumbuano Nadjib luasnya kurang lebih 602 M2 batas-batannya adalah sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Almarhum Tepumbuano Nadjib dan dikuasai oleh Tergugat I untuk dijadikan pembangunan Ruas Jalan Mokodompit - ZA Sugianto;
- Timur berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Haryadin Tergugat VIII (delapan);
- Selatan berbatas dengan tanah milik Penggugat yang pernah disertifikatkan oleh Astarita dan Yuliati;
- Barat berbatas dengan tanah milik Penggugat Idris;

d. Tanah obyek sengketa bidang IV (empat) sesuai sketsa gambar warna coklat yang disertifikatkan oleh Harjuna Tergugat X (sepuluh) sebagai salah satu dari ahli waris Tepumbuano Nadjib luasnya kurang lebih 585 M2 batas-batannya adalah sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Haryadin Tergugat VIII (delapan);
- Timur berbatas dengan Hj. Murni Hamundu;
- Selatan berbatas dengan BTN Refalina;
- Barat berbatas dengan tanah milik Penggugat yang pernah disertifikatkan oleh Astarita dan Yuliati;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah sah milik Penggugat Drs.H.Suleman Safaa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1639 Tahun 1998, Surat Ukur (SU) Nomor 1980/1997 tanggal 1 September 1997;

3. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat:
 - SHM Nomor 01807 tahun 2021 atas nama Alm. Tepumbuano Nadjib;
 - SHM Nomor 01735 tahun 2021 atas nama Haryadin;
 - SHM Nomor 01754 tahun 2021 atas nama Hardin Satma;
 - SHM Nomor 01756 tahun 2021 atas nama Harjuna;Atau akta / surat dibawah tangan yang berkaitan dengan legalitas tanah obyek sengketa;
4. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I (satu) menempati, menduduki dan membayarkan ganti rugi tanah obyek sengketa bidang I (satu) kepada Almarhum Tepumbuano Nadjib dan / atau kepada para ahli warisnya yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X menguasai, menduduki dan mensertifikatkan tanah obyek sengketa bidang II, III dan IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan hukum bahwa tindakan Turut Tergugat II (dua) dengan menerbitkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah dan / atau surat-surat yang berkaitan dengan legalitas tanah obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan hukum bahwa tindakan Turut Tergugat I (satu) dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik pada tanah obyek sengketa bidang I, II, III, IV untuk menjadi hak Almarhum Tepumbuano Nadjib yang secara hukum jatuh kepada ahli warisnya, kemudian kepada Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, yang juga merupakan ahli waris Almarhum Tepumbuano Nadjib adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
9. Menghukum Tergugat I (satu) untuk membayar ganti rugi terhadap sebagian bidang tanah seluas kurang lebih 1.216 M2 yang terkena

Halaman 7 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI



dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit - ZA Sugianto di Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari sebesar nilai ganti rugi berdasarkan tim Appraisal;

10. Memerintahkan kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, sebagai ahli waris dari almarhum Tepumbuano Nadjib dan Para Turut Tergugat atau siapa saja yang menguasai, menduduki tanah sengketa bidang II, III, dan IV sebagaimana tersebut dalam gugatan untuk mengosongkannya dan dalam keadaan baik secara serta merta, tanpa syarat dan dalam waktu seketika;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X untuk membayar uang paksa sejumlah Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
12. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.730.000,00 (dua juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah);
13. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 21 September 2023, dengan dihadiri Kuasa para Pembanding semula para Tergugat serta Terbanding semula Penggugat Kuasa para Pembanding semula para Tergugat telah mengajukan permohonan banding secara seksama sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 4 Oktober 2023, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendari;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut telah dibritahukan secara seksama kepada kuasa Penggugat pada tanggal 11 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pembanding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 27 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang diajukan oleh para Pembanding semula para Tergugat, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Kendari tanggal 31 Oktober 2023 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum turut Tergugat II para Pembanding semula para Tergugat Pemberitahuan secara seksama dan Pemberitahuan Kontra Memori Banding tanggal 2 November 2023;

Menimbang, bahwa kepada pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) melalui Surat Memeriksa Berkas Perkara masing-masing pada tanggal 23 Oktober 2023 untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

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

MENGADILI

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pembanding (sebelumnya Tergugat I), tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum Perdata dalam Perolehan tanah untuk Proyek Pembangunan Inner Ring Road, HEA Mokodompit-ZA Sugianto yang termasuk dalam Obyek Sengketa Bidang I.
3. Memerintahkan Tergugat IX dan Tergugat X menyerahkan ganti kerugian untuk obyek sengketa bidang tanah I yang telah dibayarkan oleh Pembanding (sebelumnya Tergugat I), kepada Terbanding (sebelumnya Penggugat).
4. Membebaskan Pembanding (sebelumnya Tergugat I), dari dwangsom (uang paksa), sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menjalankan putusan.

Halaman 9 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI



5. Menghukum terbanding (penggugat) untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

atau

Apabila Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa adapun alasan-alasan Kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Bahwa memori banding halaman 6 menyatakan'
Dalil tentang adanya kelalaian dari pemegang sertifikat nomor 1639 tahun 1998, Surat Ukur Nomor 1980-1997 tanggal 01 September 1997 atas nama Sulaeman Safaa yang merupakan Terbanding (dahulu Penggugat) dalam perkara a quo, yang kami jabarkan dalam Jawaban Tergugat pada angka (2) Jawaban Tergugat, dan dimuat sebagai kutipan dalam Halaman 18 sampai dengan halaman 20 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/Pn.kdi.

Kelalaian dari terbanding (dahulu penggugat) kami uraikan kembali pada Memori Banding ini, yaitu:

- 1) Sejak diterbitkannya sertifikat pada tahun 1998 penggugat *absent* untuk mengelola tanah selama lebih dari 20 tahun. Yang mana atas dalil ini diakui sendiri oleh Penggugat, sebagaimana ternyata dalam dalil angka (5), yang dihubungkan dengan dalil Terbanding (dahulu Penggugat) pada angka (6) Bagian Duduk Perkara, pada Gugatan Penggugat (dikutip kembali pada halaman 5 Putusan Nomor : 35/Pdt.G/2023/Pn.Kdi), yaitu:

Angka (5)

"Bahwa kurang lebih tahun 2001 sampai dengan 2019 akhir Terbanding (dahulu Penggugat) sudah sering tinggal di Kota Baubau sehingga praktis penggugat atau terbanding tidak sesering sebelumnya mendatangi bidang tanah ini, akan tetapi semua kewajiban pajak kepada Negara seperti Pajak PBB tetap dibayarkan oleh penggugat."

Angka (6)

Halaman 10 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tahun 2021 setelah penggugat berada di Kota Kendari, berkunjung ke lokasi Bidang Tanah tersebut, penggugat dikagetkan dengan keadaan dan situasi bidang tanah milik penggugat yang sudah terbelah oleh Jalan.....

Bahwa terhadap sisi memori banding Tergugat I (satu)/Pembanding tersebut ditanggapi berikut:

Bahwa dalam uraian gugatan Penggugat, memang ada dalil yang menyatakan sebagaimana yang dikutip pada angka 5 dan angka 6 diatas, akan tetapi Tergugat I (satu)/Pembanding salah memahami pengertian kalimat yang pernah dikutip oleh Penggugat/Terbanding dalam gugatan semula, kalimat tersebut bermaksud bahwa pada kurang lebih tahun 2001 sampai tahun 2019 akhir Terbanding (dahulu Penggugat) sudah sering tinggal di Kota Baubau sehingga praktis Penggugat/Terbanding tidak sesering sebelumnya mendatangi bidang tanah ini, akan tetapi semua kewajiban pajak kepada Negara seperti Pajak PBB tetap dibayarkan oleh penggugat;

Bahwa KALIMAT TERSEBUT KALAU PEMBANDING CERMAT dan teliti mengartikulasikan maksud kata-kata maka akan menemui makna kalimat yang berarti PENGGUGAT SEJAK TINGGAL DI KOTA Bau-Bau sudah tidak sesering mengunjungi tanah obyek sengketa layaknya sama ketika ia masih tinggal di Kota Kendari, FRASA tidak sesering diartikan bahwa Penggugat tetap mengunjungi tanah obyek sengketa kalau ia datang lagi berkunjung kekendari, dalam hal ini Penggugat tidak pernah membantasi dalam dalil gugatan seberapa banyak dalam setahun atau sebulan ia berkunjung kelokasi obyek sengketa yang pasti meskipun Penggugat/Terbanding sudah tinggal di Kota Bau-Bau akan tetapi kalau ia sudah berkunjung ke Kota kendari selalu saja menyempatkan waktu untuk melihat tanah hak miliknya yaitu obyek sengketa aquo, dan untuk membuktikan hubungan Penggugat/Terbanding dengan tanah-tanah obyek sengketa dapat dilihat dari pembayaran PBB yang sudah dibuktikan dalam persidangan;

Bahwa dalil yang dikutip Pembanding yakni pada tahun 2021 setelah Penggugat berada di Kota Kendari, berkunjung ke lokasi Bidang Tanah tersebut, penggugat dikagetkan dengan keadaan dan situasi bidang tanah milik penggugat yang sudah terbelah oleh Jalan, hal ini

Halaman 11 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI

Disclaimer

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



menunjukkan bahwa Penggugat/Terbanding memang masih menjaga tanah hak miliknya, dan kunjungan itu linear dengan dalil Terbanding yang menyatakan tidak sesering waktu tinggal di Kota Kendari mengunjungi tanah obyek sengketa, namun kalau Terbanding berkunjung ke Kota Kendari selalu melihat keadaan tanahnya, dengan demikian argumentasi Pembanding dalam memori banding mengenai teori daluarsa tersebut hanyalah bentuk pengalihan isu semata dan upaya-upaya untuk meyakinkan Majelis Hakim;

Bahwa mengenai kesaksian Suhail dan Saksi Bula Taralesa (dimuat dalam halaman 92, Putusan Nomor : 35/Pdt.G/2023/Pn.Kdi) bahwa "tidak pernah melihat pemegang sertifikat atau terbanding (dahulu Penggugat) mengelola tanah obyek sengketa dan dimuat kembali sebagai alasan memori banding, hal itu tidak dicermati baik-baik oleh Pembanding, dimana saksi SUHAIL sudah menyatakan secara tegas dalam persidangan bahwa ia tidak mengenal dan belum pernah melihat Penggugat (Suleman Safaa), ia saksi hanya mengatakan sering mendengar nama SAFAA tetapi belum pernah melihat orangnya;

Bahwa memang secara fakta Penggugat juga tidak mengenal SUHAIL dan kalau Penggugat/Terbanding datang sekalipun kelokasi obyek sengketa dan bertemu dengan SUHAIL pasti tidak akan saling mengenal, tetapi bukan berarti Penggugat karena dinyatakan tidak pernah dilihat oleh saksi SUHAIL maka diartikan bahwa Penggugat tidak pernah datang kelokasi obyek sengketa, Penggugat/Terbanding sering datang hanya saja tidak dikenal oleh warga setempat bahwa orang ini adalah yang bernama Saleman Safaa, saksi SUHAIL hanya selalu mendengar nama SAFAA sebagai pemilik tanah obyek sengketa dan itupun pernah diberitahukan oleh TEPUMNBUANO NADZIB;

Bahwa sedangkan Saksi Bula Taralesa adalah saksi yang memang baru menetap di Kota Kendari, sehingga walaupun saksi mengatakan tidak pernah melihat penggugat/terbanding dilokasi obyek sengketa bisa saja benar, karena saksi pun belakangan baru mengetahui letak tanah obyek sengketa milik Penggugat/Terbanding, dan ia banyak mengetahui persoalan tanah obyek sengketa dari hasil kunjungan Penggugat/Terbanding bersama isterinya dirumahnya karena diceritakan.



- b. Bahwa memori banding halaman 7 mengatakan:

Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan, bahwa Pembanding (sebelumnya Tergugat I) telah mengupayakan secara maksimal upaya identifikasi pihak yang berhak, berdasarkan data-data yuridis dan data fisik yang tersedia dan dapat diakses dan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan terkait Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang mana dalam hal ini seharusnya menjadi pertimbangan hakim untuk menentukan bahwa Pembanding (dahulu Tergugat I) memiliki Itikad Baik dalam perolehan tanah.

Bahwa menanggapi argumentasi Pembanding tersebut, kalau kita melihat menelisik kesungguhan Turut Tergugat I (satu) BPN Kota Kendari dalam menyikapi proses persidangan, dapat dimaknai bahwa antara Tergugat I (satu) dengan Turut Tergugat I (satu) BPN Kota Kendari sudah tidak saling mendukung, dimana semestinya Tergugat I (satu), BPN Kota Kendari harus menyatakan secara tegas bahwa memang benar Tergugat I (satu) sudah berupaya mencari data-data kepemilikan SHM tentang tanah obyek sengketa di BPN, namun tidak ditemukan atau tidak ada sehingga yang dibayarkan ganti ruginya adalah kepemilikan Para Tergugat, oleh karena itu dalil tersebut kontradiksi dengan perbuatannya, justru Tergugat I (satu)/Pembanding mau saja memberikan ganti rugi senilai ratusan juta rupiah kepada Para Tergugat sekalipun hanya dengan bukti Surat Penguasaan Fisik bidang tanah saja tanpa adanya sertifikat hak milik yang diperlihatkan Para Tergugat.

- c. Bahwa pada halaman 7 sampai halaman 8 memori banding dijelaskan:

Pembanding (sebelumnya Tergugat I) telah melakukan pengumpulan data Yuridis dan data fisik, baik melalui konsultasi pada Kantor Pertanahan maupun melalui akses data secara daring melalui aplikasi sentuh tanahku. Yang mana pada obyek lokasi tidak ditemukan Sertifikat yang dimaksud oleh Terbanding (dahulu Penggugat), hal ini terbukti dalam fakta persidangan, dan dinyatakan oleh Saksi dari Terbanding (Penggugat) atas nama Suhail, bahwa ketika dilakukan pengambilan titik (check plotting) pada aplikasi sentuh tanahku, tidak ditemukan data sertifikat milik Terbanding (sebelumnya Penggugat) (Paragraf 7 baris 24 sampai dengan 30, halaman 90, Putusan Nomor : 35/Pdt.G/2023/Pn.Kdi). Keterangan dengan substansi yang sama juga

Halaman 13 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diungkapkan oleh Saksi Terbanding (sebelumnya Saksi Penggugat) atas nama Bula Taralesa (Paragraf 6, Baris 16 sampai dengan 21 halaman 92, Putusan Nomor : 35/Pdt.G/2023/Pn.Kdi);

Menanggapi hal tersebut, Penggugat/Terbanding memberikan bantahan bahwa Tergugat I (satu)/Pembanding tidak serius mencari data fisik dan data yuridis kepada Turut Tergugat I (satu), sebab Sertifikat Hak Milik Nomor 1639 Tahun 1998, Surat Ukur (SU) Nomor 1980/1997 tanggal 1 September 1997 atas nama Drs.H.Suleman Safaa adalah benar-benar murni produk hukum yang diterbitkan oleh Turut tergugat I (satu) BPN Kota Kendari dan hal itu pun diakui oleh Turut Tergugat I (satu) BPN Kota Kendari, keadaan tersebut menandakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1639 Tahun 1998, Surat Ukur (SU) Nomor 1980/1997 tanggal 1 September 1997 atas nama Drs.H.Suleman Safaa pasti ada data-datanya pada Kantor BPN Kota Kendari, sayang sekali pada proyek pembangunan jalan tersebut banyak kepentingan dari pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab sehingga mengabaikan hak orang lain dan berpura-pura mengatakan bahwa sudah berupaya mencari data fisik dan data yuridisnya.

Bahwa mengenai data-data pada aplikasi SENTUH TANAHKU, dijelaskan berikut:

- Bahwa aplikasi sentuh tanahku adalah sebuah aplikasi yang baru mulai dirilis secara resmi pada bulan agustus tahun 2021, aplikasi ini akan berfungsi dan dapat mendeteksi lokasi bidang tanah apabila tanah-tanah sebelum penggunaan aplikasi ini diploting oleh petugas BPN dengan cara memeriksa data fisiknya dilapangan, namun kalau bidang tanah tertentu yang kepemilikannya berada sebelum aplikasi ini digunakan dan belum terploting pasti tidak akan nampak kelihatan datanya pada aplikasi ini
- Bahwa namun demikian tanah-tanah yang belum terploting dan belum dapat terdeteksi pada aplikasi SENTUH TANAHKU sepanjang itu adalah produk yang pernah diterbitkan oleh Badan pertanahan pasti data fisik dan data yuridisnya akan tersimpan di Kantor Badan Pertanahan, oleh karena itu dalil tentang aplikasi sentuh tanahku adalah dalil yang tidak relevan dan harus dikesampingkan.

d. Bahwa memori banding halaman 7-8 menegaskan:

Halaman 14 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI



Lagipula Terbanding (sebelumnya Penggugat), tidak memenuhi Surat Undangan Sosialisasi Pengadaan Tanah (Bukti T.1.I), yang tidak dibantah oleh Terbanding (dahulu penggugat) sehingga tidak teridentifikasi oleh Pemanding (sebelumnya Tergugat I).

Kelalaian terbanding (sebelumnya Penggugat) tersebut juga tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, padahal kelalaian itu telah berimplikasi langsung pada Pemanding (sebelumnya Tergugat I). Untuk itu data yuridis dan data fisik yang tersedia untuk dapat dijadikan sebagai Pihak yang Berhak adalah Tergugat IX dan Tergugat X. Selama Daftar Nominatif Pihak yang berhak dipublikasikan, tidak ada keberatan dari Terbanding (sebelumnya Penggugat), sehingga Pemanding sebagai Badan Hukum Publik terkait dengan ketentuan Pasal 58 juncto Pasal 62 ayat (2) PP No. 19 tahun 2021, bahwa paling lama 30 hari setelah dilakukan identifikasi obyek dan Pihak yang berhak, dan telah diumumkan serta melewati masa sanggah atau keberatan identifikasi selama 14 hari sesuai dengan Pasal 65 ayat (1) PP No. 19 tahun 2021 ditindaklanjuti dengan Penilaian Ganti rugi dan pemberian ganti rugi kepada pihak yang teridentifikasi sebagai Pihak yang Berhak, dan harus dibayarkan paling lama 30 hari setelah penilaian sesuai dengan Pasal 71 PP No. 19 tahun 2021, di sisi lain, sumber pendanaan Proyek Pembangunan Inner Ring Road bersumber dari Dana Pemulihan Ekonomi Nasional (PEN) dan harus segera dibayarkan. Dalil ini tidak dibantah oleh Terbanding (dahulu Penggugat) baik dalam replik maupun kesimpulannya, melainkan justru diakui, sebagaimana dituangkan dalam angka (5) dan angka (6) Dalam Duduk Perkara, pada Gugatan Penggugat (halaman 5 Putusan Nomor : 35/Pdt.G/2023/Pn.Kdi) ini.

Hal tersebut ditanggapi dan dibantah berikut:

- Undangan sebagaimana yang dijelaskan tidak pernah diterima oleh penggugat/Terbanding dan memang faktanya Tergugat I (satu) /Terbanding tidak pernah memberikan undangan kepada Terbanding;
- Bahwa Daftar Nominatif Pihak yang berhak dipublikasikan tidak pernah diketahui oleh Penggugat, dan memang Tergugat I (satu) tidak bisa menunjukkan suatu bukti tentang informasi yang dapat

Halaman 15 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI



menegaskan jika Penggugat/Terbanding telah mengetahui Daftar Nominatif Pihak yang berhak dipublikasikan, bagaimana mau keberatan, informasi tentang hal itu saja baru didengar oleh Penggugat/Terbanding setelah ada pembayaran, karena itulah Penggugat/Terbanding baru mulai mempermasalahkan obyek sengketa ini ketika sudah diketahui bahwa haknya sudah dirampas oleh orang lain;

- Bahwa kalau Turut Tergugat I (satu) mau jujur semestinya memberikan data fisik dan data yuridis tentang obyek sengketa kepada Tergugat I (satu) supaya masalahnya tidak terjadi seperti sekarang ini, dalam hal ini Penggugat/Terbanding memiliki sangka buruk bahwa dalam pembangunan jalan ini ada permainan sekongkol yang sudah merugikan orang lain, hal ini tidak terjadi pada tanah hak milik Penggugat/Terbanding saja, tetapi perihal salah bayar pada area pembangunan jalan yang diprogramkan oleh Tergugat I (satu)/Pembanding terjadi dimana-mana diseputar pembukaann jalan ini, terbukti dengan banyaknya gugatan yang ditujukan kepada Tergugat I (satu) Pemerintah Kota Kendari pada pengadilan Negeri Kendari, dan Pemkot Kendari selalu kalah, keadaan ini menunjukkan pula tentang keteledorannya dalam memahami dan menemukan data fisik dan data yuridis bidang tanah serta hak-hak dasar yang dimiliki oleh orang lain.

e. Bahwa pada memori banding halaman 10 dijelaskan:

Majelis Hakim Tingkat Pertama sama sekali tidak mempertimbangkan adanya Surat-Surat Pernyataan dari Tergugat yang menyatakan Tergugat X dan Tergugat IX untuk bertanggung jawab mutlak atas pengakuan kepemilikan tanah serta membebaskan Pemerintah Kota Kendari apabila dikemudian hari timbul sengketa, yang secara khusus dimuat dalam Surat Pernyataan Hardin Satma(dahulu Tergugat IX) pada Bukti T.1.2 dan T.1.3, sebagai Pihak yang menerima ganti rugi atas sebagian obyek sengketa yang termasuk dalam Obyek Sengketa Bidang I, yaitu seluas 349 Meter Persegi, dengan bukti pembayaran sebagaimana dimuat dalam Bukti Surat Pembanding kode T.1.11 dan T.1.12, sebesar Rp. 157.050.000 (seratus lima puluh tujuh juta lima puluh ribu rupiah) serta Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak, atas nama Harjuna (sebelumnya Tergugat X), sebagaimana dimuat

Halaman 16 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI



dalam Bukti Surat Pembanding (sebelumnya Tergugat I) Daftar Tambahan Alat Bukti Tergugat I Kode T.1.15, T.1.16 dan T.1.17 sebagai Pihak yang menerima ganti rugi atas sebagian obyek sengketa yang termasuk dalam Obyek Sengketa Bidang I, yaitu seluas 975 Meter Persegi, dengan bukti pembayaran sebagaimana dimuat dalam Bukti Surat Pembanding kode T.1.20, T.1.21, dan T.1. 22.Senilai Rp. 438.750.000 (empat ratus tiga puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)

Hal tersebut ditanggapi dan dibantah berikut:

Bahwa perihal surat pernyataan yang dibuat Tergugat X dan Tergugat IX untuk bertanggung jawab mutlak atas pengakuan kepemilikan tanah serta membebaskan Pemerintah Kota Kendari apabila dikemudian hari timbul sengketa, yang secara khusus dimuat dalam Surat Pernyataan Hardin Satma (dahulu Tergugat IX) pada Bukti T.1.2 dan T.1.3, hal itu hanya berlaku untuk kedua belah pihak dan tidak mengikat kepada Penggugat/Terbanding, dan juga tidak mengikat bagi Majelis Hakim untuk taat kepada surat pernyataan itu;

Bahwa terhadap tindakan Tergugat IX dan Tergugat X yang menyatakan tanggung jawabnya tersebut bisa menimbulkan keadaan hukum baru, dimana jika nantinya perkara ini tetap dimenangkan oleh Penggugat/Terbanding, maka Tergugat I (satu) dapat mengajukan tuntutan hukum kepada Tergugat IX dan Tergugat X dan meminta pemenuhan prestasi tertentu kepada Pengadilan yang mengadili, oleh karena itu dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I (satu)/Pembanding tersebut tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan.

f. Bahwa dalam memori banding halaman 10 ditegaskan:

Karena Bidang tanah telah dibayarkan pada Tergugat IX dan Tergugat X, dan melalui prosedur yang patut dan berdasar hukum dan tidak ada kesalahan dari Pembanding, serta adanya Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak dari Tergugat IX dan Tergugat X, maka sepatutnya Tergugat IX dan Tergugat X-lah yang harus dihukum untuk menyerahkan pembayaran ganti rugi kepada Terbanding (dahulu Penggugat), bukan menghukum pembanding (dahulu Tergugat I).

Bahwa terhadap dalil memori banding tersebut ditanggapi demikian:



Bahwa argumentasi atau dalil yang dibangun oleh Tergugat I (satu)/pembanding diatas menunjukkan ketidak konsistenan, dimana disatu sisi ingin memperbenarkan dirinya terkait dengan pengadaan tanah karena telah meneliti data fisik dan data yuridisnya, tetapi disisi lain memojokan Tergugat IX sampai Tergugat X dimana kesemuanya adalah merupakan pihak yang mengalihkan tanah obyek sengketa;

Bahwa dalam gugatan seperti sekarang ini semestinya Tergugat I (satu)/pembanding harus selalu kompak dengan pihak yang mengklaim kepemilikan tanah, karena sejak awal sudah saling memahami satu dengan lainnya, akan tetapi dengan adanya dalil yang coba dibangun tersebut, justru Penggugat/Terbanding memiliki sangka buruk jika Tergugat I (satu)/pembanding sejak semula tidak yakin bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Tepumbuano Nadjib (Almarhum).

g. Bahwa dalam Petitium halaman 11 ditegaskan:

Memerintahkan Tergugat IX dan Tergugat X menyerahkan ganti kerugian untuk obyek sengketa bidang tanah I yang telah dibayarkan oleh Pembanding (sebelumnya Tergugat I), kepada Terbanding (sebelumnya Penggugat)

Bahwa dalil Tergugat I (satu)/Pembanding tersebut memberikan tanda jika ia sebenarnya ragu dengan klaim kepemilikan tanah sengketa oleh Tergugat IX dan X. Tergugat I (satu)/Pembanding bahkan sangat ragu sekali terhadap kepemilikan tersebut sehingga meminta secara langsung kepada Majelis Hakim untuk memberikan hak kepada Penggugat/Terbanding;

Bahwa petitum yang diajukan tersebut menunjang dalil-dalil Penggugat/Terbanding dan secara tidak langsung mendukung putusan Majelis Hakim pengadilan Negeri Kendari;

Bahwa melihat dan mencermati semua dalil-dalil Tergugat I (satu)/Pembanding yang diajukan melalui memori banding tersebut, disimpulkan bahwa sesungguhnya Tergugat I (satu)/Pembanding hanya memperlambat saja pelaksanaan isi putusan, tetapi siasat itu akan sia-sia jika Penggugat/Terbanding yang pada akhirnya akan memenangkan perkara ini, sebab ganti ruginya kedepan harus melalui penilaian tim appraisal dengan menggunakan taksiran terbaru sesuai makna putusan dan hal itu akan sangat memojokannya.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, kami sebagai Terbanding/dahulu Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sulawesi Tenggara atau Majelis Hakim Yang Mulia yang nantinya akan mengadili perkara ini memutuskan;

"Menguatkan PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KENDARI Perkara No:35/Pdt.G/2023/PN.Kdi, yang telah diputuskan dalam Sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari pada hari Senin tanggal 18 September 2023, diucapkan pada sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 21 September 2023.

ATAU

Apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan Yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 35/Pdt/2022/PN Kdi tanggal 21 September 2023, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan memcermati alasan-alasan memori banding, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan pada pokoknya bahwa sejak diterbitkannya sertifikat tahun 1998 Terbanding (dahulu Penggugat) tidak pernah mengelola tanah yang sudah bersertifikat di BPN Kendari maupun alasan-alasan lain yang dikemukakan oleh para Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat alasan-alasan dalam memori banding para Tergugat tidak bisa dibenarkan masalahnya tanah yang sudah dipecah-pecah dalam bentuk sertifikat baru, maupun ganti rugi yang hanya berdasar surat pernyataan pengesahan tanah Sebagian yana obyek tanah sengketa ganti rugi diberikan kepada Tergugat lain oleh Tergugat I berpedoman pada sertifikat Hak Milik yang baru tersebut;

Menimbang, bahwa apa yang dilakukan oleh para Tergugat dan turut Tergugat dengan meniadakan sertifikat asal kemudian diterbitkan sertifikat baru tanpa meneliti dan mencari keberadaan arsip sertifikat asal obyek tanah sengketa, hal ini menurut Majelis Hakim Tingkat Banding berimplikasi merugikan pihak lain seluruhnya pihak Terbanding/dahulu Penggugat;

Menimbang, bahwa alasan apapun yang dikemukakan oleh para Tergugat Majelis Hakim Tingkat Banding tidak bisa dibenarkan, sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tepat dan

Halaman 19 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar, namun dalam amar putusan point 3 (tiga) yang menyatakan tidak sah Majelis Hakim tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan alasan pernyataan tidak sah itu bukan kewenangan Pengadilan Tingkat Pertama hal ini pernyataan tidak sah adalah produk administratif hanya cukup menyatakan dalam amar tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa sehingga amar point angka 3 (tiga Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Peradilan Tingkat Pertama sehingga perlu diadakan perbaikan terhadap amar point 3 (tiga) tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan dalam amar putusan yang lain yang sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat Pertama sudah tepat dan benar sehingga putusan tersebut diambil alih menjadi putusan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam pertimbangannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Kendari nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 21 September 2023 dengan perbaikan pada amar putusan pada point 3 (tiga) pada putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 21 September 2023 harus diperbaiki sebagaimana susunan yang akan disebutkan dalam amar putusan ini point 3 (tiga);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 21 September 2023 patut untuk dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Kendari tersebut dikuatkan, maka para Tergugat dan para turut Tergugat berada dipihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding besarnya sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Jo. Reglement Buitengewesten Stb. 1927 Nomor 227, Reglement untuk luar

Halaman 20 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa dan Madura, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Tergugat tersebut;
- Menkuatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 21 September 2023 yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan sekedar mengenai amar point 3 (tiga) putusan yang selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah obyek sengketa antara lain:
 - a Tanah obyek sengketa bidang I (Satu) sesuai sketsa gambar warna hijau yang disertifikatkan oleh Almarhum Tepumbuano Nadjib yang dalam perkara aquo diwakilkan tuntutan keperdataannya kepada masing-masing Tergugat II (dua) sampai Tergugat X (sepuluh) dan saat ini dikuasai oleh Tergugat I (satu) untuk dijadikan pembangunan Ruas Jalan Mokodompit - ZA Sugianto luasnya kurang lebih 1.216 M2 dan batas-batanya adalah sebagai berikut:
 - Utara berbatas dengan tanah milik Nyonya Murni;
 - Timur berbatas dengan Ruas Jalan Mokodompit - ZA Sugianto;
 - Selatan berbatas dengan tanah milik Penggugat yang saat ini disertifikatkan oleh Hardin Satma Tergugat IX (sembilan) dan tanah milik Penggugat yang saat ini disertifikatkan oleh Haryadin Tergugat VIII (delapan);
 - Barat berbatas dengan tanah ruas Jalan Mokodompit - ZA Sugianto;
 - b Tanah obyek sengketa bidang II (dua) sesuai sketsa gambar warna biru langit yang disertifikatkan oleh Haryadin Tergugat VIII (delapan) sebagai salah satu dari ahli waris Tepumbuano Nadjib

Halaman 21 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI



luasnya kurang lebih 600 M2 batas-batannya adalah sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Almarhum Tepumbuano Nadjib dan dikuasai oleh Tergugat I untuk dijadikan pembangunan Ruas Jalan Mokodompit – ZA Sugianto;
- Timur berbatas dengan Hj. Murni Hamundu;
- Selatan berbatas dengan tanah milik Penggugat yang saat ini disertifikatkan oleh Harjuna Tergugat X (sepuluh);
- Barat berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Hardin Satma Tergugat IX (Sembilan);

c Tanah obyek sengketa bidang III (tiga) sesuai sketsa gambar warna kuning yang disertifikatkan oleh Hardin Satma Tergugat IX (sembilan), sebagai salah satu dari ahli waris Tepumbuano Nadjib luasnya kurang lebih 602 M2 batas-batannya adalah sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Almarhum Tepumbuano Nadjib dan dikuasai oleh Tergugat I untuk dijadikan pembangunan Ruas Jalan Mokodompit - ZA Sugianto;
- Timur berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Haryadin Tergugat VIII (delapan);
- Selatan berbatas dengan tanah milik Penggugat yang pernah disertifikatkan oleh Astarita dan Yuliati;
- Barat berbatas dengan tanah milik Penggugat Idris;

d Tanah obyek sengketa bidang IV (empat) sesuai sketsa gambar warna coklat yang disertifikatkan oleh Harjuna Tergugat X (sepuluh) sebagai salah satu dari ahli waris Tepumbuano Nadjib luasnya kurang lebih 585 M2 batas-batannya adalah sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Haryadin Tergugat VIII (delapan);
- Timur berbatas dengan Hj. Murni Hamundu;
- Selatan berbatas dengan BTN Refalina;



- Barat berbatas dengan tanah milik Penggugat yang pernah disertifikatkan oleh Astarita dan Yuliati;

Adalah sah milik Penggugat Drs.H. Suleman Safaa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1639 Tahun 1998, Surat Ukur (SU) Nomor 1980/1997 tanggal 1 September 1997;

3. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat:
 - SHM Nomor 01807 tahun 2021 atas nama Alm. Tepumbuano Nadjib;
 - SHM Nomor 01735 tahun 2021 atas nama Haryadin;
 - SHM Nomor 01754 tahun 2021 atas nama Hardin Satma;
 - SHM Nomor 01756 tahun 2021 atas nama Harjuna;Atau akta / surat dibawah tangan yang berkaitan dengan legalitas tanah obyek sengketa;
4. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I (satu) menempati, menduduki dan membayarkan ganti rugi tanah obyek sengketa bidang I (satu) kepada Almarhum Tepumbuano Nadjib dan / atau kepada para ahli warisnya yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X menguasai, menduduki dan mensertifikatkan tanah obyek sengketa bidang II, III dan IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan hukum bahwa tindakan Turut Tergugat II (dua) dengan menerbitkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah dan / atau surat-surat yang berkaitan dengan legalitas tanah obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan hukum bahwa tindakan Turut Tergugat I (satu) dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik pada tanah obyek sengketa bidang I, II, III, IV untuk menjadi hak Almarhum Tepumbuano Nadjib yang secara hukum jatuh kepada ahli warisnya, kemudian kepada Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, yang juga merupakan ahli waris Almarhum Tepumbuano Nadjib adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat I (satu) untuk membayar ganti rugi terhadap sebagian bidang tanah seluas kurang lebih 1.216 M2 yang terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit - ZA Sugianto di Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari sebesar nilai ganti rugi berdasarkan tim Appraisal;
10. Memerintahkan kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, sebagai ahli waris dari almarhum Tepumbuano Nadjib dan Para Turut Tergugat atau siapa saja yang menguasai, menduduki tanah sengketa bidang II, III, dan IV sebagaimana tersebut dalam gugatan untuk mengosongkannya dan dalam keadaan baik secara serta merta, tanpa syarat dan dalam waktu seketika;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X untuk membayar uang paksa sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
12. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.730.000,00 (dua juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah);
13. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
 - Menghukum para Pembanding semula para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada hari Kamis tanggal 30 November 2023 oleh **Sugiyono Mulyoto, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Adhar, S.H., M.H.**, dan **Makmur, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 7 Desember 2023, oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota serta **Syamsuddin, S.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota

ttd

Hakim Ketua,

ttd

Halaman 24 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt/2023/PT KDI



Adhar, S.H., M.H.,
ttd

Sugiyono Mulyoto, S.H., M.H.,

Makmur, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti
ttd

Syamsuddin, S.H.

Perincian biaya perkara :

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