



PUTUSAN

Nomor 67/Pdt/2024/PT KDI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RAYMOND TANDYWIJAYA, bertempat tinggal di Jalan Jalan Ahmad Yani 17, RT. 001/RW. 001, Kelurahan Mangundikaran, Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada La Ode Muhammad Thaufik Rahman, S.H., dkk., Advokat dan Penasihat Hukum berkantor di LM. Thaufik Rahman dan Partners beralamat di Jalan Anoa, Nomor 105, RT. 002/RW.003 Kelurahan Kadolomoko, Kecamatan Kokalukuna, Kota Baubau, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Maret 2024, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

1. **LISA MARIE**, beralamat di Jalan Ahmad Yani Nomor 23, RT. 001 / RW. 001, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, sebagai Terbanding I semula Tergugat I/Penggugat Rekonvensi;
2. **EMILIANA F. TANDY WIJAYA**, beralamat di Jalan Mapala V, Blok E 28, Nomor 16A, RT. 05 / RW. 05, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, sebagai Terbanding II semula Tergugat II/Penggugat Rekonvensi;
3. **FELIKS TANDY WIJAYA**, beralamat di Jalan Ahmad Yani Nomor 23, RT. 001 / RW. 001, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, sebagai Terbanding III semula Tergugat III/Penggugat Rekonvensi;
4. **ISKANDAR TANDY WIJAYA**, beralamat di Jalan Ahmad Yani Nomor 23, RT. 001 / RW. 001, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi;
5. **SURIANTO TANDY WIJAYA**, beralamat di Jalan Betoambari, Lr. Kuda Putih, RT. 002 / RW. 006, Kelurahan Bone-bone, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau, sebagai Terbanding V semula Tergugat V/Penggugat Rekonvensi;

Halaman 1 dari 19 Hal Putusan Nomor.67/Pdt/2024/PT KDI



6. **IWAN TANDY WIJAYA**, beralamat di Jalan Ahmad Yani Nomor 23, RT. 001/ RW. 001, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, sebagai Terbanding VI semula Tergugat VI/Penggugat Rekonvensi;
7. **SUKAMTO TANDY WIJAYA**, beralamat di Jalan Ahmad Yani Nomor 23, RT. 001 / RW. 001, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, sebagai Terbanding VII semula Tergugat VII/Penggugat Rekonvensi;
Bahwa Terbanding I,II,III,IV,V,VI,VII semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dalam hal ini memberikan kuasa husus kepada Muhammad Inaldi Zain, S.H., dkk., Advokat pada Kantor In Law Office Muhammad Inaldi Zain, SH & Partners yang beralamat di Jalan Haji Pada Depot Pertamina, Kelurahan Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 April 2024;
8. **PEMERINTAH RI CQ. KEMENTERIAN ATR / KEPALA BPN R.I CQ. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PROVINSI SULAWESI TENGGERA CQ. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA BAUBAU**, berkedudukan di Jalan Sijawangkati, Nomor 9, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bau tanggal 15 Juli 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat I s/d Tergugat VII;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verkald);

DALAM REKONVENSI

Halaman 2 dari 19 Hal Putusan Nomor.67/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi s/d Tergugat VII Konvensi Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verkalard);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp2.109.000,00 (dua juta seratus sembilan ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Baubau diucapkan pada tanggal 15 Juli 2024 dengan diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 15 Juli 2024, terhadap putusan tersebut Pembanding melalui Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Maret 2024 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bau tanggal 24 Juli 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Baubau, permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Baubau tanggal 31 Juli 2024;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 31 Juli 2024, oleh Para Terbanding semula Para Tergugat telah diajukan kontra memori banding secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Baubau tanggal 8 Agustus 2024;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat 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 dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. DALAM KONVENSI MENGENAI EKSEPSI

Halaman 3 dari 19 Hal Putusan Nomor.67/Pdt/2024/PT KDI



Bahwa Pembanding/Penggugat pada dasarnya sependapat dengan pertimbangan hukum (Ratio Decidendi) Majelis Hakim Tingkat Pertama sepanjang dalam eksepsi, dan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan pertimbangan hukum yang tepat dan benar, oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Baubau sepanjang mengenai Dalam Eksepsi tersebut sangat beralasan hukum untuk dipertahankan/dikuatkan;

2. DALAM KONVENSI MENGENAI POKOK PERKARA

Adapun tanggapan dan keberatan Pembanding/Penggugat pada bagian ini adalah sebagai berikut:

2.1 Majelis Hakim Tingkat Pertama Telah Salah dalam Menilai /mempertimbangkan Petitum 3 dan Petitum 5 Pembanding/Penggugat Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 55 memberikan pertimbangan yang pada pokoknya bahwa "Penggugat dalam menyusun gugatannya dilakukan secara tidak cermat. Antara Petitum dengan Petitum lainnya tidak saling berkesesuaian. Dalam perkara ini pada Petitum 3 meminta agar Sertifikat Hak Milik Nomor: 00235/Kelurahan Kadolokatapi tanggal 15 Januari 2001 atas nama SUYONO TANDY WIJAYA dinyatakan sebagai milik Penggugat (mempertahankan sertifikat tersebut) sedangkan pada Petitum selanjutnya, yakni Petitum 5 meminta agar Sertifikat Hak Milik Nomor: 00235/Kelurahan Kadolokatapi tanggal 15 Januari 2001 atas nama SUYONO TANDY WIJAYA dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

2.2 Bahwa berdasarkan uraian tersebut pada intinya maksud dari Petitum 3 adalah agar tanah objek sengketa, yaitu bidang tanah yang telah disertifikatkan SUYONO TANDY WIJAYA dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00235/Kelurahan Kadolokatapi, tanggal 15 Januari 2001 diakui sebagai milik penggugat berdasarkan hak-hak yang telah diatur dalam hukum. Kemudian maksud dari Petitum 5 adalah Pembanding/Penggugat meminta agar sertifikat tersebut dinyatakan tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, sehingga tidak dapat dipergunakan sebagai dasar



hak atas tanah tersebut oleh SUYONO TANDY WIJAYA ataupun pihak-pihak yang memperoleh hak darinya.

2.3 Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, pada intinya petitum 3 dan petitum 5 gugatan Pembanding/Penggugat telah tepat dan benar, sama sekali tidak terdapat kontradiksi antara satu dengan lainnya;

3. Permohonan Kepada Pengadilan Tingkat Banding untuk memeriksa Secara Keseluruhan Mengenai Fakta dan Penerapan hukum

1. Bahwa pada dasarnya inti dari gugatan Pembanding/Penggugat adalah menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah merupakan milik Penggugat, bukan milik Tergugat, dan perbuatan orang tua Para Terbanding/Para Tergugat, yaitu SUYONO TANDY WIJAYA (Alm) yang mensertifikatkan tanah objek sengketa pada Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau/dahulu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buton (Turut Terbanding/Turut Tergugat) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00235/Kelurahan Kadolokatapi, tanggal 15 Januari 2001 atas nama Pemegang Hak SUYONO TANDY WIJAYA adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

2. Bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Pembanding/Penggugat didepan persidangan mengajukan 18 (delapan belas) bukti Surat yang diberi Kode Bukti P.1 sampai dengan Bukti P.18 dan 5 (lima) orang saksi, yaitu 1). Saksi LA NASIMU; (2) Saksi IRWAN SYARIF; 3). Saksi M. ISHAK ZUHUR; 4). Saksi LA AMA; Dan 5). Saksi LA ODE HAERUDIN. Dan selanjutnya untuk membuktikan dalil jawabannya Para Terbanding/Para Tergugat mengajukan 20 (dua puluh) bukti surat yang diberi kode Bukti T.I sampai dengan Bukti T.XX, dan 2 (dua) orang saksi, masing-masing: 1). Saksi HAMBIWA; Dan 2). Saksi LA ODE UMAR;

oleh karenanya berdasarkan alasan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara sangat beralasan hukum untuk mengabulkan gugatan Pembanding/Penggugat seluruhnya. Berdasarkan alasan tersebut, maka Petitum 1, Petitum 2 dan Petitum 11 gugatan Pembanding/Penggugat sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

3. DALAM REKONVENSI

Halaman 5 dari 19 Hal Putusan Nomor.67/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap pertimbangan-pertimbangan yang telah Pembanding/Penggugat Konvensi uraikan pada bagian Konvensi, mohon dipergunakan kembali sebagai pertimbangan dalam Rekonvensi ini. Dan sebagai konklusi segala dalil-dalil Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dimohon untuk dinyatakan tidak terbukti seluruhnya, sebaliknya segala dalil-dalil gugatan Tergugat/Terbanding Rekonvensi/Penggugat/Pembanding Konvensi dinyatakan terbukti seluruhnya;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka sangat beralasan hukum pula gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya;

Berdasarkan segala apa yang terurai diatas, maka Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding Rekonvensi mohon dengan hormat, agar Yth. Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 15 Juli 2024 Nomor: 10/Pdt.G/2024/PN Bau, yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat I s/d Tergugat VII;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan orang tua Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merugikan kepentingan Penggugat;
3. Menyatakan dan menetapkan tanah Objek sengketa, yaitu bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00235/Kelurahan Kadolokatapi, tanggal 15 Januari 2001 atas nama SUYONO TANDY WIJAYA, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah WA NAANA;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah WA UNGKU;

Halaman 6 dari 19 Hal Putusan Nomor.67/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan dahulu tanah DALOPE, kemudian dengan tanah Drs. NICOLAS G/sekarang dengan Toko Cahaya; adalah secara sah merupakan milik Penggugat;
- 4. Menyatakan dan menetapkan perbuatan orang tua Para Tergugat yang secara diam-diam tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat melakukan pendaftaran Sertifikat atas tanah Objek Sengketa pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Baubau (Turut Tergugat) sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor: 00235/Kelurahan Kadolokatapi, tanggal 15 Januari 2001 atas nama SUYONO TANDY WIJAYA adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
- 5. Menyatakan dan menetapkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00235/Kelurahan Kadolokatapi, tanggal 15 Januari 2001 atas nama SUYONO TANDY WIJAYA yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Baubau (Turut Tergugat) adalah tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
- 6. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukumnya segala tindakan hukum yang dilakukan oleh orang tua Para Tergugat maupun Para Tergugat ataupun pihak-pihak yang memperoleh hak darinya atas tanah objek sengketa termasuk penerbitan surat-surat maupun bukti-bukti kepemilikan lainnya terkait tanah tersebut adalah tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
- 7. Menghukum Para Tergugat ataupun Pihak ketiga lainnya yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan tanah objek Sengketa kepada Penggugat secara suka rela atau jika Para Tergugat atau siapa saja yang berada di atas tanah tersebut tidak bersedia menyerahkan secara suka rela, dilakukan upaya paksa bila perlu melalui bantuan Kepolisian Republik Indonesia;
- 8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat atas keterlambatannya menjalankan isi putusan ini perhari keterlambatan sebesar Rp. 1000.000,- (satu juta rupiah) terhitung sejak perkara ini memiliki putusan hukum tetap (incraahct van gewijsde);
- 9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
- 10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorrad);

Halaman 7 dari 19 Hal Putusan Nomor.67/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi s/d Tergugat VII Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Cq. Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadiladilnya (ex aequo et bono);

Menimbang bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Pembanding pada pokoknya memohon sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Pembanding dalam surat gugatannya telah keliru menetapkan siapa-siapa saja yang harusnya di jadikan sebagai pihak dalam perkara a quo yang mana di bulan Maret tahun 2024 2 (dua) orang adik Pembanding yang masing-masing bernama Hartono dan Fandrik sudah mendirikan bangunan di atas Tanah Obyek Sengketa yang mana hal tersebut dapat juga di katakan *Plurium Litis Consortium* harusnya 2 (dua) orang adik Penggugat tersebut ikut di tarik sebagai pihak dalam perkara a quo karena ke 2 (dua) orang tersebut sudah memasuki dan menempati dengan mendirikan bangunan semi permanen di tanah obyek sengketa a quo sehingga bisa di katakan bahwa gugatan yang di ajukan oleh Pembanding dalam perkara a quo mengandung cacat secara formil sehingga patutlah Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat di terima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 8 dari 19 Hal Putusan Nomor.67/Pdt/2024/PT KDI



2. Bahwa oleh karena gugatan yang di ajukan oleh Pembanding masih kurang pihak atau tidak lengkap yang mana Hartono dan Fandrik tidak ikut di tarik sebagai pihak dalam perkara a quo yang mana sudah ikut menempati tanah A Quo dan mendirikan bangunan semi permanen di tanah obyek sengketa a quo oleh karena itu gugatan Penggugat dalam perkara a quo haruslah di nyatakan *Plurius Consortium* yang berarti gugatan kurang pihak;

3. Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI 1125/K/PDT/1984** harusnya Gugatan yang di ajukan oleh Pembanding di tolak karena tidak menarik beberapa pihak dalam gugatannya (***Plurium Litis Consortium***) yang harusnya di gugat dalam perkara A Quo;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Para Terbanding setelah mencermati dengan cara seksama seluruh keberatan permohonan banding dari Para Pembanding a quo maka Para Terbanding menyatakan sangat benar dan beralasan hukum karena Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau dalam memutus perkara a quo telah sangat tepat dan benar menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima;
2. Bahwa dalil Pembanding dalam Memori Banding bagian 2.1 angka 1 (satu), 2 (dua) 3 (tiga) dan 4 (empat) yang kembali menegaskan bahwa petitum 3 (tiga) dan Petitum 5 (lima) tidak terdapat kontradiksi adalah sebuah dalil yang sangat keliru yang mana telah nyata dalam petitum 3 (tiga) dan petitum 5 (lima) tersebut sangat tidak berkesesuaian, sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 582 K/Sip/1973 tanggal 11 November 1975 yang menyatakan "Petitum gugatan meminta : 1) Menetapkan hak Penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum Tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut, Namun hak apa yang dituntut Penggugat tidak jelas, apakah Penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan Tergugat, Mahkamah Agung berpendapat oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

A. DALAM REKONVENSİ

Halaman 9 dari 19 Hal Putusan Nomor.67/Pdt/2024/PT KDI



1. Bahwa dalam fakta persidangan tanah obyek sengketa A Quo dulunya merupakan sebidang tanah yang terpisah menjadi dua bagian yaitu pada bidang tanah yang pertama dimiliki oleh Alm. La Zilu dan bidang tanah yang kedua milik Alm. La Nado, yang mana pada tanggal 29 September 1973 tanah milik Alm. La Zalu dibeli oleh Alm. Abdul Gafur Dg. Sikki dengan harga Rp. 15.000,- (lima belas ribu rupiah) setelah itu pada tanggal 9 Maret 1975 tanah kebun yang dibeli oleh Alm. Abdul Gafur Dg. Sikki dibeli lagi oleh Rusli Idham H. dengan harga Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah), dan pada tanggal 6 Agustus 1975 tanah kebun milik Alm. La Nado dibeli oleh Alm. Rusli Idham H. sejumlah Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah);
2. Bahwa Alm. Suyono Tandy Wijaya orang tua dari Para Terbanding membeli tanah obyek sengketa A Quo melalui orang kepercayaan yaitu Alm. Rusli Idham H. dengan memakai uang pribadi dari orangtua Penggugat Rekonvensi/Tebanding;
3. Bahwa orangtua Penggugat Rekonvensi/Terbanding memberikan kepercayaan kepada Alm. Rusli Idham H. karena pada saat itu orangtua Penggugat Rekonvensi berstatus Warga Negara Asing, dimana berdasarkan undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Warga Negara Asing tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik atas tanah oleh karena itu orang tua Penggugat Rekonvensi/Terbanding mempercayakan kepada Alm. Rusli Idham H. yang tak lain juga merupakan adik ipar orang tua Penggugat Rekonvensi / Terbanding;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas dengan ini Para Terbanding memohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Kendari Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada tingkat banding sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Baubau No. 10/Pdt.G/2024/PN.Bau tanggal 15 Juli 2024;



3. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo* pada kedua tingkat pengadilan.

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Para Tergugat Konvensi Untuk Seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara Dalam Konvensi

- Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
- Menerima Jawaban Para Tergugat Untuk Seluruhnya

Dalam Rekonvensi

- Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi Untuk Seluruhnya;
- Menyatakan Hukum sebidang tanah yang berlokasi di Jalan Pahlawan KM 6, Kelurahan Kadolokatapi, Kecamatan Wolio Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara dengan luas ± 6649 M2 (enam ribu enam ratus empat puluh sembilan meter persegi) dan batas – batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Wa Naana
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Wa Ungku.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Toko Cahaya (dahulu tanah milik Drs. Nicolas G)

Adalah Tanah Milik Para Penggugat Rekonvensi

- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang dengan sengaja menempati dan menguasai tanah obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Hukum bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi dan yang dengan sengaja masuk menempati dan menguasai tanah milik Para Penggugat Rekonvensi yang berada di di Jalan Pahlawan KM 6, Kelurahan Kadolokatapi, Kecamatan Wolio Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi dan ataupun pihak lainnya yang di izinkan Tergugat Rekonvensi menempati tanah objek sengketa yang di



Jalan Pahlawan KM 6, Kelurahan Kadolokatapi, Kecamatan Wolio Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara untuk mengosongkan dan atau meninggalkan tanah obyek sengketa dan menyerahkan kepada Para Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk tunduk terhadap putusan ini;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Rekonvensi sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara a quo;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bau tanggal 15 Juli 2024, memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Tergugat, Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Majelis Hakim Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Penggugat dalam menyusun gugatannya dilakukan secara tidak cermat. Antara petitum dengan petitum lainnya tidak saling berkesesuaian. Dalam perkara ini pada petitum 3 meminta agar Sertipikat Hak Milik Nomor: 00235/Kelurahan Kadolokatapi, tanggal 15 Januari 2001 atas nama SUYONO TANDY WIJAYA dinyatakan sebagai milik penggugat (mempertahankan sertifikat tersebut) sedangkan pada petitum selanjutnya yakni petitum 5 meminta agar Sertipikat Hak Milik Nomor: 00235/Kelurahan Kadolokatapi, tanggal 15 Januari 2001 atas nama SUYONO TANDY WIJAYA dinyatakan tidak sah secara hukum dan tidak memiliki



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekuatan hukum mengikat, sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan gugatan Penggugat merupakan gugatan kabur atau *obscuur libel*;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak teliti dalam membaca petitum angka 3 karena pada pokoknya petitum tersebut yang dimaksud oleh Pembanding semula Penggugat bukan Sertipikat Hak Milik Nomor: 00235/Kelurahan Kadolokatapi, tanggal 15 Januari 2001 atas nama SUYONO TANDY WIJAYA yang dinyatakan sebagai milik penggugat melainkan "*tanah objek sengketa*", yaitu bidang tanah dengan identitas berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00235/Kelurahan Kadolokatapi, tanggal 15 Januari 2001 atas nama SUYONO TANDY WIJAYA, sehingga karena tanah obyek sengketa yang dituntut oleh Pembanding semula Penggugat bukan sertifikatnya maka menurut Majelis Hakim Tinggi antara petitum angka 3 dengan petitum angka 5 tidaklah bertentangan, oleh karena itu putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukum mengenai Eksepsi oleh karena itu diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tinggi sehingga eksepsi Terbanding I s/d Terbanding VII semula Tergugat I s/d Tergugat VII harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pada pokoknya yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai kepemilikan 1(satu) bidang tanah yang terletak di Jalan Pahlwan, KM. 6, Kelurahan Kadolokatapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau dengan ukuran luas $\pm 6.649 \text{ M}^2$;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugtannya Pembanding semula Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-17 dan 5(lima) orang saksi yaitu La Nasimu, Irwan Syarif, Muh. Ishak Zuhur, La Ama, La Ode Haeruddin;

Halaman 13 dari 19 Hal Putusan Nomor.67/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Terbanding I sampai dengan Terbanding VII semula Tergugat I s/d Tergugat VII untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat T.I s/d T.VII-1 sampai dengan T.I s/d T.VII-20 dan 2(dua) orang saksi yaitu Hambie Hwa, La Ode Uma;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa bukti P-1 tentang surat jual-beli tanah kebun antara Wendy Tandy Wijaya dengan Raymond Tandy Wijaya tanggal 21 Oktober 1996 apabila dihubungkan dengan P-2 (sama dengan bukti T I s/d VII - 4) tentang kuitansi pembayaran ganti kerugian sebidang tanah ukuran 110 (seratus sepuluh) kali 30 (tiga puluh) meter persegi yang terletak di Wakonti sejumlah Rp25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah) antara Rusli Idham dengan Abd. Gafur Dg Sikki tanggal 9 Maret 1975 dan dengan bukti P-3(sama dengan bukti T I s/d VII - 5) tentang kuitansi pembayaran ganti rugi dari sebidang tanah ukuran 75 (tujuh puluh lima) meter kali 30 (tiga puluh) meter yang terletak di Desa Kadolokatapi dengan batas-batasnya sebelah utara dengan kebun Rusly 1.Idham H, sebelah timur dengan kebun La Udi, sebelah selatan dengan kebun Dalope dan sebelah barat dengan kebun Wa Ungku sejumlah Rp5.000,00 (lima ribu rupiah) tanggal 6 Agustus 1975 antara Rusli Idham H dengan La Nado, tidak ada menunjukkan peralihan obyek tanah dalam bukti P-2 dan P-3 kepada Wendy Tandy Wijaya;

Menimbang, bahwa karena obyek tanah dalam bukti P-2 dan P-3 tidak ada kaitannya dengan bukti P-1 maka jual beli tanah antara Pembanding semula Penggugat dengan Wendy Tandy Wijaya sebagaimana disebutkan dalam P-1 tidak ada kaitannya dengan obyek tanah sengketa dalam perkara ini sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Pembanding semula Penggugat P-5 sampai dengan P-17 karena tidak terkait langsung dengan obyek sengketa dalam bukti P-2 dan P-3 maka harus dikesampingkan pula;

Menimbang, bahwa saksi-saksi Pembanding semula Penggugat yaitu La Nasimu, Irwan Syarif, Muh. Ishak Zuhur, La Ama, La Ode Haeruddin pada pokoknya menerangkan tanah obyek sengketa sekarang ini dikuasai oleh

Halaman 14 dari 19 Hal Putusan Nomor.67/Pdt/2024/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

Pembanding semula Penggugat namun karena penguasaan Pembanding semula Penggugat tersebut didasarkan pada bukti P-1 yang telah dikesampingkan maka keterangan saksi-saksi tersebut tidak mendukung dalil-dalil gugatan Pembanding semula Penggugat, oleh karena itu harus dikesampingkan pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas karena Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka gugatan Pembanding semula Penggugat harus ditolak seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi Terbanding Rekonvensi I sampai dengan Terbanding Rekonvensi VII semula Tergugat Konvensi I sampai dengan Tergugat Konvensi VII pada pokoknya sebagaimana disebutkan dalam gugatan rekonvensinya;

Menimbang, bahwa bukti T I s/d VII-3 tentang kuitansi pembayaran ganti kerugian dari sebidang tanah ukuran 110 (seratus sepuluh) kali 30 (tiga puluh) meter persegi yang terletak di Wakonti sejumlah Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) antara Abd. Gafur Dg Sikki dengan La Zilu tanggal 29 September 1973, bukti T I s/d VII-1 tentang kuitansi pembayaran ganti kerugian sebidang tanah ukuran 110 (seratus sepuluh) kali 30 (tiga puluh) meter persegi yang terletak di Wakonti sejumlah Rp25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah) antara Rusli Idham dengan Abd. Gafur Dg Sikki tanggal 9 Maret 1975 dan bukti T I s/d VII-1 tentang kuitansi pembayaran ganti rugi dari sebidang tanah ukuran 75 (tujuh puluh lima) meter kali 30 (tiga puluh) meter yang terletak di Desa Kadolokatapi dengan batas-batasnya sebelah utara dengan kebun Rusly Idham H, sebelah timur dengan kebun La Udi, sebelah selatan dengan kebun Dalope dan sebelah barat dengan kebun Wa Ungku sejumlah Rp5.000,00 (lima ribu rupiah) antara Rusli Idham H dengan La Nado tanggal 6 Agustus 1975 tidak ada menunjukkan peralihan obyek tanah dalam bukti bukti T I s/d VII-3, T I s/d VII-4, T I s/d VII-5 kepada Almarhum Suyono Tandy Wijaya (suami Tergugat I, Bapak Tergugat II sampai VII) namun demikian apabila dihubungkan dengan bukti surat T.I-T.VII-7 sampai dengan T.I-T.VII-17 berupa surat pembayaran pajak obyek sengketa hingga terbit bukti T.I s/d T.VII-1 tentang sertifikat hak milik Nomor: 00235 atas

Halaman 15 dari 19 Hal Putusan Nomor.67/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama pemegang hak Suyono Tandy Wijaya maka petitum angka 1 dan angka 2 gugatan rekonvensi patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena pokok gugatan sebagaimana disebutkan dalam petitum rekonvensi angka 2 dikabulkan maka petitum rekonvensi angka 3,4 dan 6 yang mengikuti petitum rekonvensi angka 2 patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum rekonvensi angka 5 karena pada bulan Maret 2024 hingga di ajukannya gugatan a quo Hartono dan Fandrik atau saudara kandung Tergugat Rekonvensi dengan sengaja menempati lahan obyek sengketa dengan membangun rumah semi permanen tanpa seizin dan/atau sepengetahuan Para Penggugat Rekonvensi selaku pemilik atas tanah sengketa a quo padahal tanah obyek sengketa tersebut sudah mempunyai Sertipikat Hak Milik Nomor: 00235 atas nama pemegang hak Suyono Tandy Wijaya (istri Penggugat Rekonvensi I, bapak Penggugat Rekonvensi II sampai VII) sehingga Hartono dan Fandrik yang menempati obyek sengketa tanpa ijin untuk mengosongkan dan atau meninggalkan tanah obyek sengketa dan menyerahkan kepada Para Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun, sehingga petitum angka 5 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum rekonvensi angka 7 yang menuntut Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) Rp.300.000,00,-(tiga ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Rekonvensi sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) hanya dapat dikabulkan Rp,100.000,00,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Rekonvensi sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi patut untuk dikabulkan seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa karena gugatan Pembanding Konvensi semula Penggugat Konvensi ditolak maka dihukum untuk membayar biaya perkara

Halaman 16 dari 19 Hal Putusan Nomor.67/Pdt/2024/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

dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bau tanggal 15 Juli 2024 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Memperhatikan R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 15 Juli 2024 Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bau, yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terbanding I s/d Terbanding VII semula Tergugat I s/d Tergugat VII;

DALAM KONVENSI

- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding Rekonvensi/Para Penggugat Rekonvensi semula Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum sebidang tanah yang berlokasi di Jalan Pahlawan KM 6, Kelurahan Kadolokatapi, Kecamatan Wolio Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara dengan luas $\pm 6649 \text{ M}^2$ (enam ribu enam ratus empat puluh sembilan meter persegi) dan batas – batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Wa Naana

Halaman 17 dari 19 Hal Putusan Nomor.67/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Wa Ungku.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Toko Cahaya (dahulu tanah milik Drs. Nicolas G)

Adalah Tanah Milik Para Penggugat Rekonvensi

3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang dengan sengaja menempati dan menguasai tanah obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Hukum bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi dan yang dengan sengaja masuk menempati dan menguasai tanah milik Para Penggugat Rekonvensi yang berada di di Jalan Pahlawan KM 6, Kelurahan Kadolokatapi, Kecamatan Wolio Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi dan ataupun pihak lainnya yang di izinkan Tergugat Rekonvensi menempati tanah objek sengketa yang di Jalan Pahlawan KM 6, Kelurahan Kadolokatapi, Kecamatan Wolio Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara untuk mengosongkan dan atau meninggalkan tanah obyek sengketa dan menyerahkan kepada Para Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkract van gewijsde*);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk tunduk terhadap putusan ini;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Rekonvensi sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi 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 Senin tanggal 9 September 2024 September 2024 yang terdiri dari Taufan Rachmadi, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Imam Supriyadi, S.H., M.H., dan Dasriwati, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka

Halaman 18 dari 19 Hal Putusan Nomor.67/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk umum pada hari Kamis, tanggal 12 September 2024 oleh Taufan Rachmadi, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Imam Supriyadi, S.H., M.H., dan I Ketut Suarta, S.H., M.H., tersebut dengan dihadiri oleh I Wayan Pujaartawa, S.H., M.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Baubau pada hari itu juga.

Hakim hakim Anggota

Ttd.

Imam Supriyadi, SH. M.H.

Ttd.

I Ketut Suarta, SH, M.H.

Hakim Ketua

Ttd.

Taufan Rachmadi, SH, M.Hum.

Panitera Pengganti

Ttd.

I Wayan Puja Artawa, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1. Meterai RP 10.000,00
 2. Redaksi Rp 10.000,00
 3. Biaya Proses Rp 130.000,00
- Jumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)