



PUTUSAN

Nomor 115/Pdt/2023/PT KDI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Rachmi Nurma, S.P., Umur 43 tahun, Lahir Kendari tanggal 21 September 1979, Jenis Kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Martandu Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari (Hotel Kubah 9 Kendari; sebagai Pembanding I semula Tergugat I;
 2. Anis Rohayati, Perempuan, Umur 49 tahun, Lahir di Ponorogo tanggal 18 Mei 1974, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Permunas Poasia Blok A/202, RT 009, RW 003, Kelurahan Rahandouna, Kecamatan, Poasia Kota Kendari; Sebagai Pembanding II semula Tergugat II;
 3. Desyi Miss Tantri, Perempuan, Umur 48 tahun, lahir di Pasuruan tanggal 04- 12-1975, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Permunas Poasia Blok A/202, RT 009, RW 003, Kelurahan Rahandouna, Kecamatan Poasia, Kota Kendari; Sebagai Pembanding III semula Tergugat III;
 4. Sugiyatul Jannah, Perempuan, Umur 42 tahun, lahir di Jember, tanggal 26- 11-1980, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Brigjen M. Joenoes No. 77 H, RT 007, RW 002, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari; Sebafei Pembanding IV semula Tergugat IV;
 5. Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari, Alamat Jalan H.E.A. Mokodompit No. 9 Kota Kendari; Sebagai Pembanding V semula Tergugat V;
- Selanjutnya disebut Para Pembanding semula Para Tergugat;

dan

1. Bahaludin, S.E., Laki-laki, Umur 51 tahun, lahir di Mataoleo tanggal 31- 12-1971, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat BTN Mahkota Permai Blok B3/4 Kelurahan

Halaman 1 dari 17 hal putusan Nomor 115/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)



Wundumbatu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I

2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Gubernur Sulawesi Tenggara Cq. Wali Kota Kendari Cq. Camat Kambu Cq. Lurah Kambu, Alamat Jalan Prof. Dr. Abdurrauf Tarimana, Kelurahan Kambu Kecamatan Kambu, Kota Kendari; sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II
3. Kapolri Cq. Kapolda Sultra Cq. Kapolresta Kendari Cq. Kasat Binmas Polres Kendari Cq. Kapolsek Poasia, Alamat Jalan Badak Kelurahan Rahandouna Kecamatan Poasia, Kota Kendari; sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;
4. Pemerintah Kota Kendari Cq. Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kota Kendari, Alamat Jalan Abunawas No. 24 Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia Kota Kendari, sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV

M e l a w a n

Hariyadi, lahir Banyuwangi, tanggal 15 Januari 1958, Jenis Kelamin laki-laki, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan H. E. A. Mokodompit, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari Propinsi Sulawesi Tenggara, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ricky Hermawan Hakim, S.H., M.H., dan Kawan-kawan keduanya Advokat yang berkantor di Kantor Advokat RICKY HAKIM & PARTNERS yang beralamat di Jalan Pemuda, Perumahan Griya Hilwa Zaitun II, Blok H, No. 1, Kelurahan Abeli, Kecamatan Abeli, Kota Kendari, domisili elektronik ricky_hakim66@yahoo.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2023;
Selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat

Pengadilan Tinggi tersebut :

Telah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 115/Pdt/2023/PT KDI tanggal 29 Nopember 2023 tentang Penetapan Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
- Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi

Halaman 2 dari 17 Hal. Putusan Nomor 115 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)



Sulawesi Tenggara Nomor 115/Pdt/2023/PT KDI tanggal 29 November 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam memeriksa perkara tersebut;

- Penetapan Ketua Majelis Nomor 115/Pdt/2023/PT KDI tanggal 29 November 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 77/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 18 Oktober 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 77/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 18 Oktober 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan objek sengketa seluas 292m² (dua ratus sembilan puluh dua meter persegi) berukuran panjang 73m (tujuh puluh tiga meter) x Lebar 4m (empat meter), yang terletak di Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan Haris Mokora saat ini SHM atas nama Robania dikuasai oleh Tergugat I;
 - Sebelah Timur dahulu berbatasan dengan tanah milik, Hasyim, Amriani, Usman Latang/Harni dan Sulastono, saat ini Sugiatul Jannah (Tergugat IV) SHM No.2236, Desyi Miss Tantri (Tergugat III) SHM No.2235, Desyi Miss Tantri (Tergugat III) SHM No.5209 dan milik Bahaludin, S.E. (Turut Tergugat I) SHM No.2234;
 - Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan tanah milik Muba Nur, saat ini berbatasan dengan Lorong atau Bahaludin, S.E., (Turut Tergugat I);
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Anis Rohayati Tergugat II (SHM -2087) (diklaim sebagai tanah Peggugat).

Adalah objek tanah yang sah milik Penggugat berdasarkan Surat Pembelian



tertanggal 12 Agustus 1994.

3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV yang menguasai, mengakui objek sengketa sebagai miliknya, dan membangun bangunan tempat usaha di atas objek sengketa tanpa ijin dan sepengetahuan Penggugat adalah Perbuatan Melanggar Hukum;
4. Menyatakan Surat Nomor: SP.01.01/1369-74.71/XI/2022 tanggal 29 November 2022 beserta lampirannya dan Surat Nomor SP.01.01/1214-74.71.200/IX/2023 tanggal 7 September 2023 yang diterbitkan oleh Tergugat V adalah surat yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan segala surat atau dokumen yang diterbitkan sebagai akibat adanya perbuatan melanggar hukum atas objek tanah sengketa adalah surat atau dokumen yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk keluar dari objek sengketa dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ada beban tanggungan apapun di atasnya, apabila perlu dengan menggunakan bantuan pihak keamanan Negara;
7. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 2.086.500,00 (dua juta delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah);
8. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Menimbang, bahwa setelah putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 77/Pdt.G/2023/PN Kdi, diucapkan pada tanggal 18 Oktober 2023 dengan dihadiri oleh para pihak, telah diberitahukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 18 Oktober 2023;

- Bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat/Kuasanya telah mengajukan permohonan banding secara elektronik sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 77/Pdt.G/2023/PN Kdi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendari, permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kendari tanggal 27 Oktober 2023;
- Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada pihak Terbanding semula Penggugat secara elektronik melalui sistem informasi di Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 2 November 2023;
- Bahwa pihak Terbanding semula Penggugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat telah mengajukan Kontra memori banding secara elektronik



melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kendri pada tanggal 14 November 2023;

- Bahwa kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara (inzage) dimana pemberituannya masing-masing kepada Kuasa Pembanding semula Para Tergugat, dan Kuasa Terbanding semula Penggugat, dan Kuasa Para Turut Terbanding semula Para Tergugat, masing-masing pada tanggal 14 November 2023, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan tersebut;
- Bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat telah mengajukan Surat Penyampaian tertanggal 30 Oktober 2023, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, Cq. Majelis Hakim Tingkat Banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat, mengajukan permintaan banding sebagaimana tersebut dalam memori banding tertanggal 02 November 2023, atas putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 77/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 18 Oktober 2023, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan objek sengketa seluas 292m² (dua ratus sembilan puluh dua meter persegi) berukuran panjang 73m (tujuh puluh tiga meter) x Lebar 4m (empat meter), yang terletak di Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan Haris Mokora saat ini SHM atas nama Robania dikuasai oleh Tergugat I;

Halaman 5 dari 17 Hal. Putusan Nomor 115 Pdt/2023/PT KDI



- Sebelah Timur dahulu berbatasan dengan tanah milik, Hasyim, Amriani, Usman Latang/Harni dan Sulastono, saat ini Sugiatul Jannah (Tergugat IV) SHM No.2236, Desyi Miss Tantri (Tergugat III) SHM No.2235, Desyi Miss Tantri (Tergugat III) SHM No.5209 dan milik Bahaludin, S.E. (Turut Tergugat I) SHM No.2234;
 - Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan tanah milik Muba Nur, saat ini berbatasan dengan Lorong atau Bahaludin, S.E., (Turut Tergugat I);
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Anis Rohayati Tergugat II (SHM -2087) (diklaim sebagai tanah Peggugat).
 - Adalah objek tanah yang sah milik Peggugat berdasarkan Surat Pembelian tertanggal 12 Agustus 1994.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV yang menguasai, mengakui objek sengketa sebagai miliknya, dan membangun bangunan tempat usaha di atas objek sengketa tanpa ijin dan sepengetahuan Peggugat adalah Perbuatan Melanggar Hukum;
 4. Menyatakan Surat Nomor: SP.01.01/1369-74.71/XI/2022 tanggal 29 November 2022 beserta lampirannya dan Surat Nomor SP.01.01/1214-74.71.200/IX/2023 tanggal 7 September 2023 yang diterbitkan oleh Tergugat V adalah surat yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
 5. Menyatakan segala surat atau dokumen yang diterbitkan sebagai akibat adanya perbuatan melanggar hukum atas objek tanah sengketa adalah surat atau dokumen yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
 6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk keluar dari objek sengketa dan menyerahkan objek sengketa kepada Peggugat dalam keadaan kosong tanpa ada beban tanggungan apapun di atasnya, apabila perlu dengan menggunakan bantuan pihak keamanan Negara;
 7. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 2.086.500,00 (dua juta delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah);
 8. Menolak Gugatan Peggugat selain dan selebihnya

dengan alasan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Kendari tersebut, telah salah dan keliru dalam menilai dan mempertimbangkan pembuktian dan fakta hukum yang terungkap dipersidangan, baik dalam bagian Eksepsi maupun Pokok Perkara, sehingga dengan demikian putusan tersebut



bertentangan dengan nilai-nilai keadilan sehingga Para Pembanding semula Para Tergugat memohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 77/Pdt. G/2023/PN. Kdi tanggal 18 Oktober 2023 ;

Dan Kemudian Mengadili Sendiri :

- Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding/Para Tergugat ;
- Menolak seluruh Gugatan Terbanding / Penggugat dan/atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan tanggapan sebagaimana tersebut dalam kontra memori bandingnya tertanggal 20 November 2023, yang pada pokoknya bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tersebut dalam Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 77/Pdt. G/2023/PN. Kdi tanggal 18 Oktober 2023, adalah sudah benar dan tepat, sehingga pihaknya memohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding menjatuhkan putusan dengan amar:

M E N G A D I L I

- 1) Menolak Permohonan Banding Para Pembanding yang dulu Para Tergugat;
- 2) menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor:
77/Pdt.G/2023/PN.Kdi, tanggal 18 Oktober 2023;
- 3)Menghukum Para Pembanding yang dulu Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah mengajukan tanggapan sebagaimana tersebut dalam kontra memori bandingnya tertanggal 20 November 2023, yang pada pokoknya bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tersebut dalam Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor: 77/Pdt. G/2023/PN. Kdi tanggal 18 Oktober 2023, adalah sudah benar dan tepat, sehingga pihaknya memohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding menjatuhkan putusan dengan amar:

M E N G A D I L I

1. Menolak Permohonan Banding Para Pembanding semula para Tergugat;

Halaman 7 dari 17 Hal. Putusan Nomor 115 Pdt/2023/PT KDI



2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor: 77/Pdt.G/2023/PN.Kdi, tanggal 18 Oktober 2023;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah mengajukan tanggapan sebagaimana tersebut dalam kontra memori bandingnya tertanggal 20 November 2023, yang pada pokoknya bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tersebut dalam Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor: 77/Pdt. G/2023/PN. Kdi tanggal 18 Oktober 2023, adalah sudah benar dan tepat, sehingga pihaknya memohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding menjatuhkan putusan dengan amar:

M E N G A D I L I

1. Menolak Permohonan Banding Para Pembanding semula Para Tergugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor: 77/Pdt.G/2023/PN.Kdi, tanggal 18 Oktober 2023;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 77/Pdt. G/2023/PN. Kdi tanggal 18 Oktober 2023, memori banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat, kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa pertama-tama Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan keberatan Para Pembanding semula Para Tergugat pada bagian Eksepsi, yang pada pokoknya Para Pembanding semula Para Tergugat keberatan atas pendapat dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah mengesampingkan dan menolak Eksepsi Para Pembanding semula Para Tergugat, sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama pada bagian Eksepsi



tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah benar dan tepat dan selanjutnya dapat dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam bagian Eksepsi tersebut;

Menimbang bahwa meskipun demikian, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati lebih lanjut amar putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 77/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 18 Oktober 2023, pada bagian Eksepsi bahwa “Menolak eksepsi Tergugat I, II, III dan Tergugat IV untuk seluruhnya”, maka Majelis Hakim Tingkat Banding memandang perlu untuk merubah redaksi dari amar khususnya pada bagian Eksepsi tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati lebih lanjut amar putusan tersebut, khususnya pada amar bagian eksepsi, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa oleh karena keberatan-keberatan yang diajukan oleh pihak Para Pembanding semula Para Tergugat dalam bagian eksepsi adalah merupakan keberatan yang bersifat formalistk, maka sesuai dengan prinsip dan azas yang dikenal dan dianut dalam Hukum Acara Perdata, yang pada pokoknya bahwa muara dari pertimbangan yang bersifat formal tersebut bukan berakhir dengan pernyataan untuk menyatakan “menolak eksepsi” atau “mengabulkan eksepsi” sebagaimana dalam amar putusan tersebut, tetapi bermuara pada pernyataan “menerima eksepsi” atau menyatakan “eksepsi tidak dapat diterima”

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa sebagai upaya konsistensi terhadap prinsip dan azas Hukum Acara Perdata sebagaimana dimaksud, maka dipandang perlu untuk melakukan perubahan dan perbaikan redaksi amar pada bagian Eksepsi dalam putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 77/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 18 Oktober 2023 tersebut, yang selengkapnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang bahwa sedangkan mengenai keberatan-keberatan Para Pembanding semula Para Tergugat pada bagian pokok perkara yang pada pokoknya bahwa Judex Facti Pengadilan Negeri Kendari telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum yang mana dalam uraian pertimbangannya sebagaimana tersebut dalam halaman 71 yang pada pokoknya bahwa Judex Facti pada Pengadilan Negeri Kendari telah mempertimbangkan dan menyatakan adanya hak kepemilikan dari Terbanding semula Penggugat atas tanah objek sengketa seluas 292m² (dua ratus sembilan puluh dua meter persegi) berukuran panjang 73m



(tujuh puluh tiga meter) x Lebar 4m (empat meter), yang terletak di Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan Haris Mokora saat ini SHM atas nama Robania dikuasai oleh Tergugat I;
- Sebelah Timur dahulu berbatasan dengan tanah milik, Hasyim, Amriani, Usman Latang/Harni dan Sulastono, saat ini Sugiatul Jannah (Tergugat IV) SHM No.2236, Desyi Miss Tantri (Tergugat III) SHM No.2235, Desyi Miss Tantri (Tergugat III) SHM No.5209 dan milik Bahaludin, S.E. (Turut Tergugat I) SHM No.2234;
- Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan tanah milik Muba Nur, saat ini berbatasan dengan Lorong atau Bahaludin, S.E., (Turut Tergugat I);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Anis Rohayati Tergugat II (SHM -2087) (diklaim sebagai tanah Peggugat).

Adalah objek tanah yang sah milik Peggugat berdasarkan Surat Pembelian tertanggal 12 Agustus 1994. adalah pertimbangan dan pendapat yang salah dan keliru karena didasarkan pada pembuktian alat bukti surat yang hanya berupa foto copy, tanpa menunjukkan aslinya dipersidangan;

Menimbang bahwa terhadap hal yang diuraikan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut, telah ditanggapi oleh Terbanding semula Peggugat, yang pada pokoknya bahwa Judex Facti pada Pengadilan Negeri Kendari tidak salah dan tidak keliru dalam mempertimbangkan dan memutus perkara tersebut, sehingga pendapat Judex Facti pada Pengadilan Negeri Kendari tersebut harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang bahwa untuk mempertimbangkan perbedaan pendapat tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding terlebih dahulu akan mencermati alat bukti surat yang diajukan oleh Terbanding semula Peggugat yakni berupa:

1. Fotocopy Surat Pernyataan Persepakatan Pembuatan Lorong, tanggal 1 Juli 1998 dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberitanda P-1;
2. Fotocopy Risalah Kesepakatan tanggal 4 Juli 2022, dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberitanda P-2;
3. Fotocopy Surat Rekomendasi Pembukaan Akses Jalan Samping Kanan Swalayan Megros Nomor: 592.14/529/2022 tanggal 7 Desember 2022 dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberitanda P-3;



4. Fotocopy Surat Nomor: SP.01.01/1369-74.71/XI/2022 tanggal 29 November 2022 perihal Tanggapan Surat dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberitanda P-4;
5. Fotocopy Gambar Sket Objek Sengketa dan Sekitarnya, dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberitanda P-5;
6. Fotocopy Surat Ukur Nomor: 95/Kambu/2001 sesuai dengan SHM No. 2234 atas nama Sulastono yang sudah dibalik nama ke Bahaludin, S.E., dicocokkan copy dari copy, diberitanda P-6;
7. Fotocopy Surat Ukur SHM Nomor 00939/Kambu/2020 sesuai dengan SHM No. 05209 atas nama Desyi Miss Tantri, dicocokkan copy dari copy, diberitanda P-7;
8. Fotocopy Surat Ukur SHM Nomor 96/Kambu/2001 sesuai dengan SHM No. 2235 atas nama Amriani, yang sudah dibalik nama ke Desyi Miss Tantri. dicocokkan copy dari copy, diberitanda P-8;
9. Fotocopy Surat Ukur SHM Nomor 88/Kambu/2000 sesuai dengan SHM No. 02087 atas nama Anis Rohayati, A.Md. dicocokkan copy dari copy, diberitanda P-9;
10. Fotocopy Foto-Foto Pemasangan Jalan Pemancar dan Pengukuran Jalan ke Objek Sengketa oleh Pihak PUPR dicocokkan copy dari copy, diberitanda P-10;
11. Fotocopy Foto-Foto pada saat mediasi tanggal 4 Juli 2022 dicocokkan copy dari copy, diberitanda P-11;
12. Fotocopy Video kesepakatan pada tanggal 4 Juli 2022 yang diingkari oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dicocokkan copy dari copy, diberitanda P-12;
13. Fotocopy Surat pembelian tertanggal 12 Agustus 1994 dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberitanda P-13;
14. Fotocopy Surat keterangan Nomor: 529.2/104/skt/1994 tanggal 06 Desember 1994, dicocokkan foto copy dari foto copy, diberitanda P-14;
15. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor: 594.4/149/1996 tanggal 09 Februari 1996, dicocokkan foto copy dari foto copy, diberitanda P-15;
16. Fotocopy Surat pembelian tertanggal 23 Oktober 1996, dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberitanda P-16;
17. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor: 594.4/252/1996 tanggal 28 April 1996, dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberitanda P-17.
18. Fotocopy surat keterangan Nomor 592.11/209/SKT/1996 tanggal 02 November 1996, tanpa asli, diberitanda P-18;



19. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 594.4/506/1996 tanggal 4 November 1996 fotocopy tanpa asli, diberitanda P-19;
20. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 0236 an. Hasyim, tanpa asli diberitanda P- 20.

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, yang dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sebagaimana tersebut mulai dari halaman 71 sampai dengan halaman 86, telah mempertimbangkan dan menyatakan tentang adanya hak kepemilikan dari Terbanding semula Penggugat atas tanah objek sengketa yang didasarkan pada alat bukti surat yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat tersebut, yakni bukti tanda P 1 sampai dengan bukti tanda P-20;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati alat bukti surat tersebut, yang dihubungkan dengan keberatan Para Pembanding semula Para Tergugat, tentang adanya bukti surat yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, yang tidak disertai atau dilengkapi dengan aslinya, namun telah dijadikan dasar untuk menyatakan adanya hak kepemilikan dan mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati bukti surat yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat tanda P - 1 sampai dengan tanda P- 20 tersebut, maka terdapat beberapa item bukti surat yang diajukan dipersidangan yang tidak dilengkapi dengan aslinya, antara lain:

1. Fotocopy Surat Ukur Nomor: 95/Kambu/2001 sesuai dengan SHM No. 2236 atas nama Sulastono yang sudah dibalik nama ke Bahaludin, S.E., dicocokkan copy dari copy, diberitanda P-6;
2. Fotocopy Surat Ukur SHM Nomor 00939/Kambu/2020 sesuai dengan SHM No. 05209 atas nama Desyi Miss Tantri, dicocokkan copy dari copy, diberitanda P-7;
3. Fotocopy Surat Ukur SHM Nomor 96/Kambu/2001 sesuai dengan SHM No. 2236 atas nama Amriani, yang sudah dibalik nama ke Desyi Miss Tantri. dicocokkan copy dari copy, diberitanda P-8;
4. Fotocopy Surat Ukur SHM Nomor 88/Kambu/2000 sesuai dengan SHM No. 02087 atas nama Anis Rohayati, A.Md. dicocokkan copy dari copy, diberitanda P-9;
5. Fotocopy Foto-Foto Pemasangan Jalan Pemancar dan Pengukuran Jalan ke Objek Sengketa oleh Pihak PUPR dicocokkan copy dari copy, diberitanda P-



- 10;
6. Fotocopy Foto-Foto pada saat mediasi tanggal 4 Juli 2022 dicocokkan copy dari copy, diberitanda P-11;
7. Fotocopy Video kesepakatan pada tanggal 4 Juli 2022 yang diingkari oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dicocokkan copy dari copy, diberitanda P-12;
8. Fotocopy Surat keterangan Nomor: 529.2/104/skt/1994 tanggal 06 Desember 1994, dicocokkan foto copy dari foto copy, diberitanda P-14;
9. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor: 594.4/149/1996 tanggal 09 Februari 1996, dicocokkan foto copy dari foto copy, diberitanda P-15;
10. Fotocopy surat keterangan Nomor 592.11/209/SKT/1996 tanggal 02 November 1996, tanpa asli, diberitanda P-18;
11. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 594.4/506/1996 tanggal 4 November 1996 fotocopy tanpa asli, diberitanda P-19;
12. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 0236 an. Hasyim, tanpa asli diberitanda P-20.

Menimbang bahwa dari uraian tersebut di atas, maka setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermatinya lebih lanjut, yang dihubungkan dengan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat pertama sebagaimana tersebut di atas, khususnya pada halaman 71 sampai dengan 86, maka terlihat dengan jelas dan nyata bahwa bukti surat yang tidak dilengkapi dengan asli sebagaimana tersebut di atas, telah dijadikan dasar pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim Tingkat Pertama, untuk menyatakan terbuktinya dalil gugatan Terbanding semula Penggugat dan sekaligus dijadikan pula dasar pertimbangan untuk mengesampingkan dalil-dalil bantahan dari Para Pembanding semula Para Tergugat, sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 77/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 18 Oktober 2023 tersebut;

Menimbang bahwa dengan demikian, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah memberikan penilaian pembuktian terhadap bukti surat yang tidak dilengkapi dengan asli, adalah bertentangan dengan prinsip-prinsip pembuktian, karena sangat merugikan kepentingan hukum pihak lainnya, yang mana dalam hukum pembuktian dikenal dan dianut azas bahwa kekuatan pembuktian bukti surat terletak pada keaslian bukti surat tersebut;



Menimbang bahwa pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa kekuatan dan nilai pembukti surat tanpa asli dan hanya merupakan foto copy dari foto copy sebagaimana tersebut diatas, adalah karena keberadaan bukti surat tersebut diakui keberadaanya oleh para pihak, maka setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermnatinya lebih lanjut, ternyata hal tersebut tidak sesuai dengan fakta hukum yang terungkap selama persidangan dan proses perkara tersebut, karena pihak Para Pembanding semula Para Tergugat telah menyatakan keberatannya terhadap keberadaan bukti surat tanpa asli tersebut, hal mana terlihat dengan jelas bahwa keberatan Para Pembanding semula Para Tergugat dalam memori bandingnya, keberadaan bukti surat tanpa asli tersebut adalah merupakan keberatan yang paling pokok dan utama;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan dalil-dalil bantahan dan pembuktian yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat, sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap dalil gugatan yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, telah disangkal oleh Para Pembanding semula Para Tergugat, yang pada pokoknya bahwa adalah tidak benar objek sengketa tersebut adalah milik Terbanding semula Penggugat, melainkan tanah objek sengketa tersebut adalah milik Pembanding II semula Tergugat II, Pembanding III semula Tergugat III dan Pembanding IV semula Tergugat IV, berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas nama Anis Rohayati (Pembanding II semula Tergugat II), yang telah bersepakat untuk menyewakan kepada Pembanding I semula Tergugat I sebagai pemilik dan pengelola Hotel Kubah 9;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya tersebut Para Pembanding semula Para Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda T 2 2, berupa Foto copy Sertifikat Hak Miliik No 02087 Tanggal 29-1-2021 atas Nama ANIS ROHAYATI, yang didepan persidangan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, dan Para Pembanding semula Para Tergugat telah menegaskan bahwa bukti surat tersebut, mewakili kepentingan hukum Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut;

Menimbang bahwa terhadap alat bukti T- 2 2 yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut, maka setelah mencematinnya, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan dan berpendapat bahwa bukti surat T- 2 2 tersebut adalah termasuk atau merupakan Sertifikat Hak Milik yang tergolong bukti surat atau akta otentik yang memiliki nilai pembuktian yang paling sempurna atas kepemilikan terhadap tanah, yang bersifat stelsel negatif, dalam arti nilai



pembuktiannya terhadap kepemilikan hak atas tanah sempurna sepanjang pihak lain tidak berhasil membuktikan sebaliknya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dan setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati lebih lanjut pembuktian yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, khususnya bukti sdurat P- 1 sampai dengan P- 20, maka Majelis tidak menemukan adanya satupun pembuktian yang dapat membuktikan sebaliknya terhadap kesempurnaan pembuktian yang dimiliki oleh bukti T - 2 2 tersebut, bahkan dipertegas kembali oleh Pembanding V semula Tergugat V yakni Kantor Pertanahan Kota Kendari, bahwa bukti T- 2 2 tersebut adalah merupakan produknya yang hingga saat ini tidak pernah dicabut atau dihilangkan kekuatan mengikatnya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa keberatan yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat, sebagaimana tersebut dalam memori bandingnya, khususnya mengenai keberatan atas kekuatan pembuktian surat yang tidak dilengkapi dengan asli yang telah dijadikan sebagai dasar pembuktian dan keberatan terhadap kekuatan pembuktian surat berupa Sertifikat Hak Milik atas tanah yang telah dikesampingkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah keberatan yang berdasar menurut hukum dan olehnya itu harus dinyatakan diterima;

Menimbang bahwa dengan demikian, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Terbanding semula Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya tentang adanya hak kepemilikan terhadap objek sengketa, sedangkan Para Pembanding semula Para Tergugat berhasil membuktikan dalil sangkalannya, sehingga petitum gugatan Terbanding semula Penggugat, yang mohon agar Majelis Hakim menyatakan bahwa tanah objek sengketa yang luas, letak dan batas-batasnya sebagaimana tersebut di atas adalah milik Terbanding semula Penggugat, harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena petitum pokok tentang kepemilikan Terbanding semula Penggugat atas objek tanah sengketa telah dinyatakan ditolak, maka petitum-petitum lainnya dipandang tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi dan harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang bahwa mengenai pembuktian yang diajukan oleh kedua belah pihak, baik bukti surat maupun saksi-saksi yang tidak ada relevansinya dengan pertimbangan dan pembuktian dalam perkara ini, dipandang tidak perlu untuk dipertimbangkan dan olehnya itu harus dinyatakan dikesampingkan;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 77/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 18 Oktober 2023, yang amarnya sebagaimana tersebut di atas, tidak dapat dipertahankan lagi dan olehnya itu harus dinyatakan dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 77/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 18 Oktober 2023 telah dinyatakan dibatalkan, maka Terbanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebagaimana tersebut dalam amat putusan dibawah ini;

Menimbang bahwa mengenai Surat tertanggal 30 November 2023, yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat dan ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, Cq. Majelis Hakim Tingkat Banding, prihal "Penyampaian" setelah mencermatinya, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa surat tersebut tidak ada relevansinya dengan pemeriksaan perkara pada tingkat banding sehingga surat tersebut dipandang tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dinyatakan dikesampingkan;

Memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH. Perdata Jo. 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, 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;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 77/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 18 Oktober 2023, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi dari Para Pembanding semula Para Tergugat Tidak Dapat Diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000 (seratus lima puluh ribu Rupiah);



Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada hari Rabu, tanggal 13 Desember 2023, oleh kami MAKMUR, SH., MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, ADHAR, SH., MH. dan SUGIYO MULYOTO, SH., MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum, pada hari Senin, tanggal 18 Desember 2023, oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota tersebut, serta dibantu ENDANG WIDJAJANTI, S.Sos., SH., MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya, dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Kendari pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota
Ttd
ADHAR, SH., MH.
Ttd
SUGIYO MULYOTO, SH., MH.

Hakim Ketua,
Ttd
MAKMUR, SH., MH.

Panitera Pengganti
Ttd
ENDANG WIDJAJANTI, S.Sos., SH., MH.

Perincian biaya perkara :

Meterai Putusan	Rp 10.000,00
Redaksi Putusan	Rp 10.000,00
Biaya Proses	<u>Rp130.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)