



P U T U S A N
Nomor 287/PDT/2024/PT MKS
DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- **ROYI SUMULE**, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan D.I. Panjaitan No. 01, RT/RW: 084/000, Kelurahan: Karang Rejo, Kecamatan: Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Dr. Teguh S. Utomo, S.H., M.H., Hendrick Daud Sinaga, S.H., masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum TSR (Teguh, Santoso & Rekan) yang beralamat di Jl. Kertajaya 84, RT/RW: 010/04, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 9 Juli 2024 register Nomor: 901/Pdt/2024/KB, **sebagai Pembanding semula Penggugat;**

lawan:

- **PT. BORLINDO MANDIRI JAYA**, Suatu Perseroan Terbatas, berkedudukan dan berdomisili hukum di Jl. Jalur Lingkar Barat (samping Mitra 10), Tamalanrea Indah, Kec. Tamalanrea, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, Indonesia, dalam hal ini dihadiri oleh prinsipal bernama SADRAK TATANG, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 7371110309630004 beralamat di Kompleks Purn. TNI AU PAI III Nomor 5A, RT/RW: 01/05 Kelurahan Sudiang, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dalam kedudukannya selaku Direksi Perseroan pada PT Borlindo Mandiri Jaya, berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham PT Borlindo Mandiri Jaya, sebagaimana tertuang

halaman 1 dari 9 Putusan Perdata Nomor 287/PDT/2024/PT MKS



dalam Akta Notaris Ellen Rumambi, S.H., M.Kn., Nomor 6 Tanggal 6 November 2023, **sebagai Terbanding I semula Tergugat I;**

- **MUSTARI MUHAMMAD**, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 7371140512780010, berkedudukan dan bertempat tinggal di Jl. Tambasa I No. 2, RT/RW: 001/006, Kelurahan: Tamalanrea Jaya, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, Indonesia, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada: Inka Fadila Digna Suyatna, S.H., Konsultan Hukum dan Advokat pada Kantor Hukum Kharisma Law Firm yang beralamat di Jalan Kertajaya *4, RT.010/RW.04 Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 24 Juli 2024, **sebagai Terbanding II semula Tergugat II;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 287/PDT/2024/PT MKS tanggal 12 Agustus 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara;

Telah membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor 287/PDT/2024/PT MKS tanggal 12 Agustus 2024 Tentang Penetapan Hari Sidang;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 473/Pdt.G/2023/PN Mks tanggal 4 Juli 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.254.000,00 (Satu Juta Dua Ratus Lima Puluh Empat Ribu Rupiah);

halaman 2 dari 9 Putusan Perdata Nomor 287/PDT/2024/PT MKS



Menimbang, bahwa setelah putusan Pengadilan Negeri Makassar diucapkan pada tanggal 4 Juli 2024 dengan dihadiri oleh kedua belah pihak secara elektronik, Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding secara elektronik berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 473/Pdt.G/2023/PN Mks tanggal 17 Juli 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut disertai dengan Memori Banding;

Menimbang, bahwa Pernyataan Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat secara elektronik berdasarkan Pemberitahuan Pernyataan Banding tanggal 22 Juli 2024;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding tanggal 24 Juli 2024 dan telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat sebagaimana relaas pemberitahuan memori banding tanggal 24 Juli 2024 secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Pembanding, Para Terbanding semula Para Tergugat mengajukan kontra memori banding tanggal 6 Agustus 2024 dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat berdasarkan relaas pemberitahuan kontra memori banding tanggal 6 Agustus 2024 secara elektronik;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara masing-masing tanggal 6 Agustus 2024;

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 setelah Pengadilan Tingkat Banding membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 473/Pdt.G/2023/PN Mks tanggal 4 Juli 2024, serta memori banding dan kontra memori banding,

halaman 3 dari 9 Putusan Perdata Nomor 287/PDT/2024/PT MKS



Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut, karena pertimbangan tersebut tidak tepat dan tidak benar dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding disertai dengan memori banding yang pada pokoknya memohon sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding, semula dahulu sebagai Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 473/Pdt.G/2023/PN. Mks, tanggal 04 Juli 2024;
3. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada PARA TERBANDING;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan GUGATAN PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT sebagai Pemilik SAH atas tanah OBJEK TANAH dan satu-satunya Pihak yang berhak atas Tanah, yakni:
 - a) Sebidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 02/2020 milik Penggugat diketahui berasal dari tanah milik adat dengan Persil Nomor 3 D III Kohir Nomor 988, C.I seluas 1600 M2 dengan batasbatas sebagai berikut:
 - Sebelah Barat : Empang;
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik H. Serang;
 - Sebelah Timur : Rencana Jalan; dan
 - Sebelah Utara : Tanah milik H. Sanuddin;
 - b) Sebidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 03/2020 milik Penggugat diketahui berasal dari tanah milik adat dengan Persil Nomor 2 DIII Kohir Nomor 418 C.I seluas 1900 M2 dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Empang;
 - Sebelah Timur : Tanah Milik H. Serang;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Rasyid S/Duppa; dan
 - Sebelah Barat : Tanah milik H. Serang.

halaman 4 dari 9 Putusan Perdata Nomor 287/PDT/2024/PT MKS



3. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) No. 02/2020 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 03/2020, Nama Pemegang Hak ROYI SUMULE, dengan Batas-Batas sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 02/2020 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 03/2020, adalah Mempunyai Kekuatan Hukum;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan Tergugat I Tidak memiliki Hak serta Tidak beritikad Baik dan Keliru dalam menguasai serta menempati Tanah Objek Tanah Milik Penggugat;
6. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli Yang Beritikad Baik dan Benar;
7. Menghukum Para Tergugat untuk menerbitkan Pengumuman Permintaan Maaf kepada Penggugat melalui 2 (dua) Media Massa berperedaran Nasional atas Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat serta memberikan Klarifikasi kepada Masyarakat secara umum atas Kepemilikan Tanah Yang SAH yaitu: sebidang Tanah yang ditempati dan dikuasai oleh Tergugat I secara Hukum adalah SAH Milik PENGGUGAT berdasarkan Ketentuan Perundang-Undangan Yang Berlaku;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat, sebagai berikut:
 - a) Kerugian Materiil yang diderita Penggugat akibat tidak mendapatkan Nilai manfaat serta Keuntungan apabila dapat menguasai, mengelola, menyewakan, termasuk menempati tanah Objek Tanah dan Batalnya usaha Penggugat untuk menjual tanah Objek Tanah kepada Rekan Bisnis dan/atau Pihak Calon Pembeli Objek Tanah, sehingga mengakibatkan Penggugat mengalami Kerugian Materiil sebesar Rp.2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah);
 - b) Kerugian Immateriil yang diderita Penggugat akibat hilangnya kepercayaan Rekan Usaha/Mitra Bisnis Penggugat terhadap Penggugat, yang merupakan calon Pembeli Objek Tanah, yang ditafsir sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);
9. Menyatakan Putusan atas perkara a quo ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada Upaya Hukum Bantahan/Verzet, Banding, maupun Kasasi baik yang diajukan Oleh Para Tergugat maupun oleh Pihak lainnya;

halaman 5 dari 9 Putusan Perdata Nomor 287/PDT/2024/PT MKS



10. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan Patuh untuk putusan perkara a quo;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

SUBSIDER:

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Makassar Yang Terhormat pada Pengadilan Tinggi Makassar dan atau Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka dengan Hormat PEMBANDING (semula dahulu Penggugat) mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat tersebut, Para Terbanding semula Para Tergugat mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Terbanding II, semula dahulu sebagai Tergugat II;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 473/Pdt.G/2023/PN. Mks, tanggal 04 Juli 2024;
3. Menyatakan SAH dan berlaku mengikat atas 2 (dua) bidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 02/2020 dan Akta Jual Beli No. 03/2020 yang BERKEKUATAN HUKUM;

ATAU:

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Makassar Yang Terhormat pada Pengadilan Tinggi Makassar dan atau Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka dengan Hormat Terbanding II semula dahulu Tergugat II, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa setelah mencermati pertimbangan eksepsi Pengadilan Tingkat Pertama yang tertuang dalam putusan, Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan tersebut bahwa materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah memasuki pokok perkara

halaman 6 dari 9 Putusan Perdata Nomor 287/PDT/2024/PT MKS



oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding dengan kesimpulan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama pada pokoknya menyebutkan bahwa Perkara Nomor 92/Pdt.G/2023/PN Mks yang telah diputus tanggal 26 Oktober 2023 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar dengan register Nomor 440/PDT/2023/PT MKS tanggal 23 Januari 2024 diperoleh fakta juridis bahwa perkara aquo Nomor 473/Pdt.G/2023/PN Mks terkait dan terafiliasi dengan obyek dan pihak yang sama dan perkara Nomor 92/Pdt.G/2023/PN Mks jo. Perkara Nomor 440/PDT/2023/PT MKS dimana pada saat ini sebagaimana informasi dalam Sistim Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Makassar perkara tersebut dalam proses pemeriksaan tingkat Kasasi yang belum dijatuhkan putusan oleh Mahkamah Agung RI, sehingga dengan demikian karena perkara a quo nomor 473/Pdt.G/2023 PN Mks berafiliasi dengan obyek sengketa yang sama dan pihak yang sama dengan perkara Nomor 92/Pdt.G/2023/PN Mks, maka Pengadilan Tingkat Pertama berpendapat dengan alasan untuk menghindari adanya dualisme putusan sehingga mengakibatkan ketidakpastian hukum, maka Majelis Hakim Tingkat Pertama berpendapat terhadap gugatan Penggugat haruslah ditolak dan ini tertuang dalam amar putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa pendapat Pengadilan Tingkat Pertama tersebut yang menyatakan gugatan Penggugat ditolak dengan alasan agar tidak terdapat dualisme putusan dan demi kepastian hukum, menurut Pengadilan Tinggi alasan tersebut sudah tepat dan benar, namun kesimpulan yang diambil dari pendapat tersebut tidak tepat karena menurut Pengadilan Tinggi apabila menghadapi persoalan yang demikian kesimpulan yang tepat dan benar adalah gugatan tersebut adalah premature untuk mencegah putusan yang saling berbeda antara putusan yang satu dengan yang lain terhadap obyek perkara dan pihak yang sama, seharusnya kesimpulan yang tepat dan benar adalah gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) karena tidak memenuhi syarat formal gugatan disebabkan premature;

halaman 7 dari 9 Putusan Perdata Nomor 287/PDT/2024/PT MKS



Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 473/Pdt.G/2023/PN Mks tanggal 4 Juli 2024 beralasan hukum untuk dibatalkan dan menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan R.Bg (Reglement voor de Buitengewesten), 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 Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 473/Pdt.G/2023/PN Mks tanggal 4 Juli 2024 yang dimohonkan banding tersebut;

M E N G A D I L I S E N D I R I :

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Pembanding semula Penggugat 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 Makassar pada hari Senin, tanggal 2 September 2024 terdiri dari Achmad Guntur, S.H., sebagai Hakim Ketua, Makassau, S.H., M.H., dan Dwi Purwadi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, 9

halaman 8 dari 9 Putusan Perdata Nomor 287/PDT/2024/PT MKS



September 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Hj. Sumarni Usman, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

t.t.d.

Makassau, S.H., M.H.

t.t.d.

Dwi Purwadi, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

t.t.d.

Achmad Guntur, S.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Hj. Sumarni Usman, S.H.,

Perincian biaya:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| 1. Meterai | Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses | Rp 130.000,00 |
| 4. Jumlah | Rp 150.000,00 |

(seratus lima puluh ribu rupiah)



Pengadilan Tinggi Makassar
Panitera Tingkat Banding
Martén Teny Pietersz S.Sos., S.H., M.H. - 196603171931031001
Digital Signature

Keterangan :

- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.



Jl. Medan Merdeka Utara No.9 - 13
Telp.: 021-384 3348 (ext.318) 3457661
Email: info@mahkamahagung.go.id
www.mahkamahagung.go.id

halaman 9 dari 9 Putusan Perdata Nomor 28/PDT/2024/PT MKS