



PUTUSAN
Nomor 33/PDT/2023/PT TTE

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ANDREAS HAM MANDAGI, bertempat tinggal di desa Fagudu, Kecamatan Sanana, Kabupaten Kepulauan Sula, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ADHA BUAMONA, S.H., dan SYAHDI SYAHRI, S.H., M.H.**, Kantor Advokat Adha Buamona & Rekan beralamat/berkantor di Jl. Waiboga/Umaga Kec. Sulabesi Tengah Kab. Kepulauan Sula berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sanana tanggal 13 Juli 2023 Nomor: 45/SK.HK/7/2023/PN.Snn, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan

ERWIN ELVIN BUDIYANTO bertempat tinggal di Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;

MURAD UMAMIT bertempat tinggal di desa Falahu, Kecamatan Sanana, Kab. Kepulauan Sula, Provinsi Maluku Utara selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

Dan

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KEPULAUAN SULA PROVINSI MALUKU UTARA berkedudukan di Jl. Jenderal Besar Soeharto, Desa Fatce, Kode Pos 97795, kabupaten Kepulauan Sula, Provinsi Maluku Utara yang diwakili oleh **MUHAMMAD SHALEH BASYARAH, S.H., M.H.** yang menduduki jabatan sebagai Kepala Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa, dkk, yang berkedudukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Sula berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 April 2023 selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat**;

Halaman 1 dari 7 halaman Putusan Nomor 33/PDT/2023/PT TTE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

Telah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Maluku Utara tanggal 4 Agustus 2023 Nomor 33/PDT/2023/PT TTE tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Telah membaca Surat Penunjukan Panitera Pengganti tanggal 4 Agustus 2023 Nomor 33/PDT/2023/PT TTE oleh Panitera Pengadilan Tinggi Maluku Utara;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Maluku Utara tanggal 4 Agustus 2023 Nomor 33/PDT/2023/PT TTE tentang Penetapan Hari Sidang;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sanana Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Snn tanggal 5 Juli 2023, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.525.000,- (satu juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Sanana diucapkan pada tanggal 5 Juli 2023 dengan diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sanana pada tanggal 5 Juli 2023, Pembanding/Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2023 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Snn tanggal 14 Juli 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sanana. Permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sanana tanggal 14 Juli 2023;

Halaman 2 dari 7 halaman Putusan Nomor 33/PDT/2023/PT TTE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sanana pada tanggal 14 Juli 2023, oleh Terbanding telah diajukan kontra memori banding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sanana tanggal 24 Juli 2023 dan telah disampaikan kepada Pembanding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sanana pada tanggal 24 Juli 2023;

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 menyatakan bahwa Pembanding keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim *judex factie* dalam putusan pokok perkara, karena telah salah melakukan konstruksi hukum dan memohon sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Memori PEMBANDING untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sanana No. 3/Pdt.G/2023/PN.Snn. pada tanggal 5 Juli 2023;

MENGADILI SENDIRI

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
3. Menyatakan sah dan mengikat jual beli antara DJONI SALMON Sebagai Penjual dengan ANDREAS HAM MANDAGI (PENGGUGAT) Sebagai Pembeli terhadap tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya seluas 1.025,625 meter² dengan panjang 37,50 meter dan lebar 27,35 meter yang terletak di Desa Fagudu, RT. 009 / RW. 005, Kecamatan Sanana, Kabupaten Kepulauan Sula. Dengan batas-batas antara lain:

- Sebelah Utara: Berbatasan dengan Kali.
- Sebelah Selatan: Berbatasan dengan Jalan Raya.

Halaman 3 dari 7 halaman Putusan Nomor 33/PDT/2023/PT TTE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur: Berbatasan dengan Irwan Hongarta.
 - Sebelah Barat: Berbatasan dengan Nyong Abraham.
4. Menyatakan secara hukum bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah dan resmi atas tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya seluas 1.025,625 meter² dengan panjang 37,50 meter dan lebar 27,35 meter yang terletak di Desa Fagudu, RT. 009 / RW. 005, Kecamatan Sanana, Kabupaten Kepulauan Sula. Dengan batas-batas antara lain:
- Sebelah Utara: Berbatasan dengan Kali.
 - Sebelah Selatan: Berbatasan dengan Jalan Raya.
 - Sebelah Timur: Berbatasan dengan Irwan Hongarta.
 - Sebelah Barat: Berbatasan dengan Nyong Abraham.
5. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sula (TURUT TERGUGAT) untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama ANDREAS HAM MANDAGI (atau melakukan balik nama dari SHM atas nama RAHMA KACONG menjadi SHM atas nama ANDREAS HAM MANDAGI) terhadap obyek sengketa berupa tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang dahulu milik DJONI SALMON yang kemudian dibeli oleh ANDREAS HAM MANDAGI (PENGUGAT) seluas 1.025,625 meter² dengan panjang 37,50 meter dan lebar 27,35 meter yang terletak di Desa Fagudu, RT. 009 / RW. 005, Kecamatan Sanana, Kabupaten Kepulauan Sula. Dengan batas-batas antara lain:
- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Kali.
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Raya.
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Irwan Hongarta.
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Nyong Abraham.
6. Memerintahkan kepada ERWIN ELVIN BUDIYANTO (TERGUGAT I), MURAD UMAMIT (TERGUGAT II), APRIYANTI SALMON ataupun pihak terkait lainnya untuk membantu proses penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama ANDREAS HAM MANDAGI (PENGUGAT) atau membantu proses balik nama dari SHM atas nama RAHMA KACONG menjadi SHM atas nama ANDREAS HAM MANDAGI (PENGUGAT);
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa (sebagaimana tersebut diatas) kepada ANDREAS HAM MANDAGI

Halaman 4 dari 7 halaman Putusan Nomor 33/PDT/2023/PT TTE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PENGGUGAT) dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas ijinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan alat Negara (Kepolisian Republik Indonesia);

8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil dan imateriil kepada PENGGUGAT secara tunai, sekaligus dan tanggung renteng (bersama-sama) sebesar **Rp188.000.000,00** (*seratus delapan puluh delapan juta rupiah*) dengan perincian sebagai berikut:

8.1. Kerugian Materiil (*materieleschade*) sebesar Rp. 88.000.000,00

8.2. Kerugian Immateriil (*immaterieleschade*) sebesar Rp. 100.000.000,00 +

Total sebesar ----- Rp. 188.000.000,00

(Terbilang: *seratus delapan puluh delapan juta rupiah*)

9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (*satu juta rupiah*) /hari keterlambatan apabila PARA TERGUGAT lalai sampai dengan dipenuhinya kewajiban PARA TERGUGAT;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;
11. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Pengadilan Negeri Sanana berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya. (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sanana telah tepat, benar dan sesuai dengan fakta dipersidangan dan memohon sebagai berikut:

1. Menolak permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sanana Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Snn, tertanggal 5 Juli 2023;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Pemohon Banding;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sanana Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Snn tanggal 5 Juli 2023, memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula

Halaman 5 dari 7 halaman Putusan Nomor 33/PDT/2023/PT TTE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut, karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi;

Menimbang bahwa hal-hal maupun keberatan-keberatan yang termuat dalam memori banding dan kontra memori banding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal baru yang dapat membatalkan atau melemahkan pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, lagi pula hal-hal dan keberatan-keberatan tersebut hanya berupa pengulangan yang telah dipertimbangkan menyeluruh oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama telah dengan tepat dan benar dalam putusan *a quo*, karenanya sudah selayaknya untuk menguatkan putusan dari Pengadilan Negeri Sanana Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Snn tanggal 5 Juli 2023 yang dimintakan banding tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Sanana Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Snn tanggal 5 Juli 2023 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan *Reglement voor de Buitengewesten* (RBG) 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:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sanana tanggal 5 Juli 2023, Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Snn, yang dimohonkan banding;
- 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);

Halaman 6 dari 7 halaman Putusan Nomor 33/PDT/2023/PT TTE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Maluku Utara pada hari Kamis, tanggal 24 Agustus 2023 yang terdiri dari GANJAR PASARIBU, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, ROBERT HENDRIK POSUMAH, S.H., M.H., dan SYAMSUDIN LA HASAN, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 31 Agustus 2023 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh M. IKBAL DAUD, S.H., sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sitem informasi Pengadilan Negeri Sanana pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

ROBERT HENDRIK POSUMAH, S.H., M.H.,

ttd

SYAMSUDIN LA HASAN, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

ttd

GANJAR PASARIBU, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

M. IKBAL DAUD, 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)

SALINAN SESUAI ASLINYA
PANITERA PENGADILAN TINGGI MALUKU UTARA

KEITEL von EMSTER, SH.
NIP. 196202021986031006.

Halaman 7 dari 7 halaman Putusan Nomor 33/PDT/2023/PT TTE