



PUTUSAN
NOMOR 59/PDT/2021/PT KDI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

FRANS LINTJEWAS, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Jalan Prof. M. Yamin No. 7, Kelurahan Watulondo, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari, Prov. Sulawesi Tenggara, KTP No. 7471071707550001., dalam hal ini diwakili oleh kuasa Hukumnya MUSTARING LIN ARIFIN, S.H., SADDAM HUSEIN, S.H., M.KN., JUITA, S.H., MUH. BAIDAR M., S.H., SUBAIR,SH, Advokat berkantor di kantor Advokat-Konsultan Hukum MUSTARING LIN ARIFIN,SH & ASSOCIATES beralamt di Jalan Sao-Sao No.208 A, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, berdasarkan surat kuasa tanggal 08 September 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 1 oktober 2020 di bawah reg.Nomor 333/Pdt/2020/PN.Kdi, Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat;**

Melawan

- 1. NICOLAUS**, Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin Laki-Laki, PekerjaanWiraswasta, Bertempat tinggal di Jalan H.Latama Bunggulawa, Lorong Samaturu,RT 14-RW 09, Kelurahan Punggolaka, kecamatan Puuwatu, Kota kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya AFIRUDIN MATHARA,SH,M.H, BUSTAMAN,SH, ADNAN,SH, Para Advokat pada 'AFIRUDDIN MATHARA Law Firm", berkedudukan di Jalan Sao-Sao No 291, Kelurahan Bende, kecamatan kadia, Kota kendari, Provinsi Sultra, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Oktober 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 19 Oktober 2020, dibawah reg.nomor 367/pdt/2020, Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat;**

Halaman 1 dari 15 Halaman Putusan Perdata Gugatan NOMOR 59/PDT/2021/PT KDI



2. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA KENDARI, Beralamat di Jl. H.E.A. Mokodompit No. 09, Kambu, Kota Kendari, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat**;
Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tanggal 14 Juni 2021 Nomor 59/PDT/2021/PT KDI, tentang penunjukan Majelis Hakim Banding untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara Perdata Nomor 105/Pdt.G/2020/PN Kdi, tanggal 22 April 2021, yang dimohonkan banding dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 22 September 2020 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 24 September 2020, dibawah Register Nomor : 105/Pdt.G/2020/PN.Kdi telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dan Turut Tergugat dengan dalil-dalil gugatan sebagaimana terurai sebagai berikut :

- 1) Bahwa Penggugat memiliki atau mempunyai hak atas Sebidang Tanah Seluas $\pm 12.108 \text{ M}^2$ (Dua Belas Ribu Seratus Delapan Meter Persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No : 812 tahun 1998 yang terletak dahulu di Kelurahan Puwatu, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, sedangkan letak sekarang di Kelurahan Punggolaka, Kecamatan Puwatu, Kota Kendari. Adapun batas-batasnya sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan WANGKAY
 - Sebelah Selatan berbatas dengan UDDIN
 - Sebelah Barat berbatas dengan H. HAYA
 - Sebelah Timur berbatas dengan BOBAN SUBANDI
- 2) Bahwa sebagian tanah milik Penggugat tersebut, selanjutnya tanpa sepengetahuan Penggugat, oleh Tergugat dan Turut Tergugat dengan itikad yang tidak baik telah mensertifikatkan tanah Obyek Sengketa

Halaman 2 dari 15 Halaman Putusan Perdata Gugatan NOMOR 59/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00293 tahun 2009 seluas 2.057 M² atas nama NIKOLAUS akan tetapi Tergugat menguasai dan mendirikan Bangunan dengan luas \pm 1.750 M² (Seribu Tujuh Ratus Lima Puluh Meter Persegi) (**Obyek Sengketa**).

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebalah Utara berbatas dengan Tanah Penggugat
- Sebalah Selatan berbatas dengan Jalan / Lorong (Tanah Penggugat)
- Sebalah Barat berbatas dengan H. HAYA
- Sebalah Timur berbatas dengan Tanah Penggugat yang dikuasai

ALIMIN

- 3) Bahwa atas tindakan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah mensertipikatkan, menguasai dan menduduki tanah milik Penggugat tersebut adalah tindakan tidak sah dan melawan hukum, sehingga sangat merugikan Penggugat baik secara meteril dan imateril.
- 4) Bahwa masih terdapat lagi sebagian tanah dari Sertifikat Penggugat tersebut yang di kuasai / di klaim pihak lain akan tetapi akan digugat kemudian (secara terpisah);
- 5) Bahwa atas tindakan tidak sah dan melawan hukum dari Tergugat tersebut oleh Penggugat telah berusaha menegur dan memperingati Tergugat akan tetapi Tergugat tetap tidak mengindahkannya.
- 6) Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar yang diderita oleh Penggugat dan juga untuk menghindari adanya hambatan pelaksanaan putusan Pengadilan Negeri Kendari dimohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kendari melalui Majelis Hakim Yang Mulia kiranya berkenan memerintahkan kepada Tergugat agar tidak melakukan aktifitas di atas tanah obyek sengketa tersebut.
- 7) Bahwa untuk menghindari itikad buruk dari Tergugat maka dimohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kendari melalui Majelis Hakim Yang Mulia meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah obyek sengketa.
- 8) Bahwa oleh karena bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Penggugat adalah bukti yang sempurna maka Penggugat memohon kiranya Majelis Hakim berkenan memutuskan (*Uit Veorbaar Bij Voorraad*) walaupun Tergugat menyatakan banding atau kasasi.

Bahwa berdasarkan seluruh alasan-alasan tersebut di atas maka dengan ini Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari melalui Majelis Hakim Yang Mulia kiranya berkenan memutuskan :

Halaman 3 dari 15 Halaman Putusan Perdata Gugatan NOMOR 59/PDT/2021/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)



I. DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan Tergugat dan siapapun juga untuk tidak melakukan kegiatan diatas tanah Obyek Sengketa sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
2. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa setiap harinya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) yang mulai berlaku saat diajukannya perkara ini di Pengadilan Negeri Kendari sampai Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan secara sempurna.

II. DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat.
2. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kendari terhadap tanah obyek sengketa.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah Obyek Sengketa Seluas $\pm 1.750 \text{ m}^2$ adalah Milik Sah Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No : 812 tahun 1998 yang terletak dahulu di Kelurahan Puwatu, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, sedangkan letak sekarang di Kelurahan Punggolaka, Kecamatan Puwatu, Kota Kendari.

Adapun batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebalah Utara berbatas dengan Tanah Penggugat
- Sebalah Selatan berbatas dengan Jalan / Lorong (Tanah Penggugat)
- Sebalah Barat berbatas dengan H. HAYA
- Sebalah Timur berbatas dengan Tanah Penggugat yang dikuasai

ALIMIN

4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat yang mensertifikatkan, menguasai dan menduduki serta mendirikan bangunan di atas tanah Obyek Sengketa adalah tindakan tidak sah dan melawan hukum.
5. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00293 tahun 2009 milik Tergugat tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat.
6. Menyatakan bahwa seluruh surat-surat dan akta-akta yang dimiliki oleh Tergugat terhadap tanah obyek sengketa dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat dan siapapun juga untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan sempurna dan tanpa syarat.
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uit Veorbaar Bij Voorraad*) meskipun Tergugat menyatakan banding dan kasasi.
10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding atau semula Penggugat tersebut, Pihak Terbanding atau semula Tergugat, juga telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil yang diakui secara tegas dan jelas oleh Tergugat. Penolakan tersebut didasarkan pada fakta-fakta yuridis dan argumentasi yang diuraikan di bawah ini :

1. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dan menyatakan tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat dengan itikat tidak baik melakukan perbuatan melawan hukum karena mensertifikatkan tanah Penggugat seluas 2.057 m², lalu menguasai dan menduduki tanah Penggugat tersebut seluas ± 1.750 m² (tanah obyek sengketa) ;
2. Bahwa tanah obyek sengketa adalah sah milik Tergugat yang dengan itikat baik diperoleh dengan cara membeli pada tahun 2000 dari pemilik asalnya bernama **Ny. BUSI** yang dibayar dengan cara angsuran yang kemudian dibuatkan Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah tanggal 01 September 2004 yang diketahui Lurah Punggolaka dan nanti pada tahun 2007 Penggugat memohonkan penerbitan Sertifikat Hak Milik sehingga terbit Sertifikat Hak Milik No. 00293/Kel. Punggolaka tanggal 12 Februari 2020 yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 25 Mei 2007 No. 09/Punggolaka/2007 ;
3. Bahwa setelah terbitnya sertifikat tanah obyek sengketa, Penggugat meyakini telah menjadi sebagai pemilik sah satu-satunya atas tanah obyek

Halaman 5 dari 15 Halaman Putusan Perdata Gugatan NOMOR 59/PDT/2021/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

sengketa sehingga Penggugat dengan itikat baik membangun rumah tinggal di atasnya ;

4. Bahwa tanah obyek sengketa adalah bagian dari tanah milik **Ny. BUSI** seluas 23.400 m² yang dikuasai dan dimiliki serta diolah menjadi kebun secara terus menerus sejak dari orang tua **Ny. BUSI** bernama **SAENA** yang kemudian penguasaan, pemilikan dan pengolahannya dilanjutkan oleh **Ny. BUSI**. Untuk membuktikan pengolahan atas tanah milik **Ny. BUSI**, Pemerintah Kelurahan Puuwatu menerbitkan Surat Keterangan Pengolahan Nomor : 593/47/1984 tanggal 7 November 1984 yang ditandatangani Lurah Puuwatu ;
5. Bahwa sebelum membeli tanah tersebut, Penggugat memastikan terlebih dahulu tidak ada pihak lain yang memiliki, menguasai dan mengolah tanah obyek sengketa dan tanah-tanah disekitarnya selain **Ny. BUSI** dan Penggugat memastikan pula saat itu bahwa sebelumnya **Ny. BUSI** belum pernah mengalihkan kepemilikan tanah obyek sengketa kepada pihak lain
6. Bahwa Penggugat sebagai pemilik sah tanah obyek sengketa saat ini dan **Ny. BUSI** sebagai pemilik asal tanah obyek sengketa merasa heran dengan klaim pemilikan Penggugat atas tanah seluas \pm 12.108 m² yang telah bersertifikat Hak Milik karena Penggugat tidak dikenal dan tidak pernah menguasai dan mengolah tanah obyek sengketa, padahal sudah jelas syarat penting dan utama untuk mensertifikatkan sebidang tanah adalah harus jelas riwayat dan fakta-fakta penguasaan fisik dan penguasaan yuridisnya sebelum sertifikat tanah diterbitkan oleh Kantor Agraria/Kantor Pertanahan ;
7. Bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki riwayat pengolahan dan penguasaan secara fisik tanah obyek sengketa maka Sertifikat Hak Milik No. 812 Tahun 1998 beralasan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat terhadap tanah obyek sengketa dan oleh karena itu Pengugatlah yang patut menurut hukum untuk dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena mengklaim tanah sengketa sebagai miliknya tanpa dasar
8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas maka klaim Penggugat sebagai pemilik tanah obyek sengketa adalah klaim yang tidak berdasarkan fakta dan tidak berdasarkan hukum sehingga dalil-dalil

Halaman 6 dari 15 Halaman Putusan Perdata Gugatan NOMOR 59/PDT/2021/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

gugatan dan tuntutan Penggugat beralasan untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim ;

9. Bahwa oleh karena Penggugat bukanlah pemilik tanah obyek sengketa maka tuntutan Penggugat agar Yang Mulia Majelis Hakim perkara memerintahkan Tergugat untuk tidak melakukan aktifitas di atas tanah obyek sengketa, tuntutan untuk meletakkan sita jaminan dan penjatuhan putusan serta merta adalah tuntutan yang tidak berdasarkan hukum sehingga beralasan untuk ditolak atau dikesampingkan ;

10. Bahwa dalil-dalil gugatan dan tuntutan Penggugat yang tidak dibantah secara terperinci oleh Tergugat, mohon dianggap ditolak untuk seluruhnya ;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian dalil dan fakta yang dikemukakan di atas, dengan ini Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menerima Jawaban Tergugat lalu menjatuhkan putusan dengan amar :

I. DALAM PROVISI

Menolak seluruh tuntutan *provisi* yang diajukan Penggugat ;

II. DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Bila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 105/Pdt.G/2020/PN.Kdi, tanggal 5 Mei 2021 yang dibuat oleh Drs. H. L.M. SUDISMAN, S.H., M.H., selaku Panitera Pengadilan Negeri Kendari, menerangkan bahwa Penggugat melalui Kuasanya yaitu SADDAM HUSEIN, S.H., M.KN., telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 105/Pdt.G/2020/PN.Kdi tanggal 22 April 2021;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan permohonan bandingnya, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding

Halaman 7 dari 15 Halaman Putusan Perdata Gugatan NOMOR 59/PDT/2021/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

tertanggal 12 Mei 2021 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari dan pernyataan banding tersebut selanjutnya telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat melalui Kuasanya sesuai Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 105/Pdt.G/2020/PN.Kdi, pada tanggal 19 Mei 2021;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat melalui Kuasanya, juga telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 4 Juni 2021, dan Kontra Memori Banding tersebut selanjutnya telah diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat sesuai Reelas Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding, pada tanggal 7 Juni 2021;

Menimbang bahwa Pengadilan Negeri Kendari, telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 31 Mei 2021 dan Terbanding semula Tergugat melalui kuasanya pada tanggal 19 Mei 2021 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi;

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 Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa adapun Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat sebagai alasan permohonan bandingnya pada pokoknya berisi sebagai berikut :

1. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari adalah sangat salah dan keliru, karena berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang diajukan selama persidangan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-1 berupa Sertipikat Hak Milik No : 812 tahun 1998, Seluas \pm 12.108, menurut hukum adalah bukti Sempurna; Lagi pula bahwa selama persidangan Pihak Tergugat tidak pernah membantah keabsahan daripada bukti tersebut; Sehingga menurut hukum bahwa bukti P-1 Penggugat tersebut adalah Bukti Sempurna; Sedangkan bukti Kepemilikan yang diajukan oleh Tergugat dalam hal ini Bukti TI-1 berupa Sertipikat Hak Milik No : 00293 tahun 2009;

Halaman 8 dari 15 Halaman Putusan Perdata Gugatan NOMOR 59/PDT/2021/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

Bahwa Sertipikat Hak Milik Penggugat (Bukti P-1) yang terbit Tahun 1998 sedangkan Sertipikat Hak Milik Tergugat (Bukti TI-1) yang terbit Tahun 2009; Hal tersebut Menurut Fakta Hukum bahwa Sertipikat Hak Milik Penggugat (Bukti P-1) lebih dahulu terbit atau lebih tua daripada Sertipikat Hak Milik Tergugat (TI-1);

Bahwa berdasarkan fakta hukum pula selama persidangan, Bahwa Sertipikat Hak Milik Tergugat (TI-1) telah terbit diatas Sertipikat Hak Milik Penggugat;

Bahwa berdasarkan hukum dimana Sertipikat Hak Milik Penggugat (Bukti P-1) Lebih dahulu terbit atau lebih tua daripada Sertipikat Hak Milik Tergugat (Bukti TI-1); demikian juga selanjutnya bahwa Sertipikat Hak Milik Tergugat (Bukti TI-1) telah terbit diatas Sertipikat Milik Penggugat sehingga berdasarkan Fakta hukum tersebut Sertipikat Hak Milik Tergugat (Bukti TI-1) telah cacat menurut hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan menurut hukum;

Sebagai mana **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1904 K/Pdt/2020; yang mengatakan :**

“Bahwa atas Obyek Sengketa telah terbit lebih dulu alas Hak Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat, mensertipikatkan tanah yang sudah diterbitkan Sertipikat dikuasai orang lain tidak dapat dibenarkan, maka Sertipikat milik Tergugat cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;”

2. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari telah salah dan keliru karena secara nyata dan jelas-jelas dengan sengaja mencari-cari celah untuk menolak gugatan penggugat, yaitu seperti misalnya pendapat dan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang mengatakan “Kepemilikan Awal Penggugat terhadap tanah Obyek Sengketa yang banyak menyoroti Bukti P-2 dan P-3 adalah Pertimbangan yang sangat memihak dan mencari-cari kelemahan bukti penggugat; ini tercermin dengan pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri Kendari yang sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang lain yang diajukan oleh Penggugat; seperti bukti P-4 sampai P-10;

Bahwa dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari telah berpendapat secara keliru dengan mengatakan “bahwa Kepemilikan Awal Penggugat terhadap tanah Obyek Sengketa tidak mendapat pengesahan atau pengakuan dari Pemerintah dalam hal ini Kelurahan dan/atau Kecamatan”;

Bahwa pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari tersebut Sangat Keliru dan Salah karena berdasarkan Bukti-Bukti dan Fakta-Fakta Hukum, Kepemilikan Awal Penggugat terhadap Tanah Obyek Sengketa adalah Sangat Jelas telah mendapat Pengakuan dan Pengesahan dari Pemerintah yakni Kelurahan dan Kecamatan; Hal tersebut berdasarkan Fakta Hukum yaitu **Bukti P-10 halaman 26** (bersama ini kami lampirkan dalam Memori Banding); Kami sengaja lampirkan dalam Memori Banding karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari samasekali tidak mempertimbangkan Bukti tersebut; Bahkan sebaliknya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari

Halaman 9 dari 15 Halaman Putusan Perdata Gugatan NOMOR 59/PDT/2021/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

berpendapat sebaliknya dengan mengatakan “bahwa Kepemilikan Awal Penggugat tidak memiliki Pengesahan dari Pemerintah”;

3. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari halaman 13 yang mengatakan bahwa **“Bahwa Penggugat memperoleh tanah dengan cara membeli pada Razak dan bukan diperoleh dari mertuanya (Manda); Bahwa keterangan saksi faeran tersebut tidak bersesuaian dengan dalil dalam gugatan Penggugat bahwa tanah sengketa diperoleh dari penyerahan tanah oleh B. Manda (Mertua Penggugat) kepada Penggugat;**

Bahwa pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari tersebut sangat keliru dan salah sebab keterangan saksi faeran tersebut Sangat jelas mengatakan dalam Persidangan bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari Mertua Penggugat yang mana Mertua Penggugat memiliki tanah seluas 30.000 m2 yang diperoleh sebagian dari Razak dan sebagian nya diperoleh dari korem;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari secara nyata dan jelas-jelas dengan sengaja mencari-cari celah untuk menolak gugatan penggugat, serta Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari sangat jelas telah memihak kepada Tergugat yang mana semua dalil-dalil Tergugat dengan gampang nya dapat dibenarkan seluruhnya;

Bahwa berdasarkan uraian alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas; maka dengan ini kami memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara kiranya berkenan memutuskan :

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding (semula Penggugat).
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 105/Pdt.G/2020/PN.Kdi.

Dan dengan mengadili sendiri :

“Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya”

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat, juga telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

1. Bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari tanggal 15 April 2021 No. 105/Pdt.G/2020/PN.Kdi yang dimohonkan Banding tersebut adalah **putusan yang sudah sangat tepat** baik dalam pertimbangan hukumnya maupun amarnya, oleh karena itu secara tegas Tergugat/Terbanding menyatakan sependapat dan putusan a quo patut untuk dipertahankan ;

BANTAHAN KEBERATAN NOMOR 1

Halaman 10 dari 15 Halaman Putusan Perdata Gugatan NOMOR 59/PDT/2021/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)



2. Bahwa Tergugat/Terbanding menolak keberatan *a quo* karena Tergugat/Terbanding jelas-jelas telah membantah keabsahan Sertifikat Hak Milik Penggugat/Pembanding dalam acara jawab-jawab. Meskipun Sertifikat Hak Milik Penggugat/Pembanding terbit lebih dulu namun fakta-fakta persidangan telah membuktikan bahwa Penggugat/Pembanding jelas-jelas tidak pernah menguasai apalagi mengolah tanah obyek sengketa ;

Bahwa dalam persidangan perkara ini telah terungkap fakta sebelum dijual oleh BUSI (saksi Tergugat - umur 78 tahun) kepada Tergugat/Terbanding, tanah obyek sengketa telah dikuasai, diolah dan dimiliki sejak lama secara turun temurun dan terus menerus sejak dari orang tua saksi BUSI yang kemudian dilanjutkan penguasaan, pengolahan dan pemilikannya oleh saksi BUSI tersebut, bahkan ketujuh orang anak saksi BUSI lahir di tanah obyek sengketa dan semuanya saat ini saksi BUSI dan ketujuh anak-anaknya beserta cucu-cucunya tinggal menetap di tanah dekat/ yang berbatasan dengan dan masih satu kesatuan kepemilikan dengan tanah obyek sengketa. Fakta-fakta ini diperoleh dari keterangan saksi BUSI dan NUR DEWI (anak dari saksi BUSI) dan saksi YULI AMIR ;

Bahwa dari fakta-fakta tersebut di atas maka telah terbukti Sertifikat Hak Milik Penggugat/Pembanding diterbitkan di atas tanah yang dikuasai, diolah dan dimiliki oleh saksi BUSI, oleh karena itu terbitnya Sertifikat Hak Milik Penggugat/Pembanding adalah hasil kerja dari yang saat ini dikenal dengan istilah "**mafia tanah**". Karena demikian maka Putusan Mahkamah Agung RI No. 1904 K/Pdt/2020 yang didalilkan Penggugat / Pembanding tidak dapat diterapkan dalam perkara ini ;

BANTAHAN KEBERATAN NOMOR 2 dan NOMOR 3

3. Bahwa Tergugat/Terbanding menolak keberatan *a quo* karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari dalam menjatuhkan putusan telah mempertimbangkan secara komprehensif fakta-fakta yuridis yang terungkap dalam persidangan perkara ini, bukan mencari-cari celah untuk menolak gugatan Penggugat/Pembanding sebagaimana dalil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Memori Banding, oleh karena itu keberatan *a quo* tidak beralasan dan haruslah dikesampingkan ;

4. Bahwa dalil-dalil Memori Banding yang tidak diberi tanggapan secara khusus, tegas dan terperinci oleh Tergugat/Terbanding mohon dianggap ditolak untuk seluruhnya ;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, dengan ini Tergugat/Terbanding memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara cq. Majelis Hakim Banding kiranya berkenaan memeriksa dan mengadili perkara ini dengan menjatuhkan putusan yang amarnya :

- **Menolak Permohonan Banding yang diajukan Penggugat/Pembanding ;**
- **Menguatkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari tertanggal 15 April 2021 No. 105/Pdt.G/2020/PN.Kdi ;**
- **Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat/Pembanding ;**

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dalam kontra memori banding ini, Terlawan/Terbanding dengan ini mohon agar Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI

Menolak permohonan banding Pembanding.

MENGADILI SENDIRI

1. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari Perkara Perdata Nomor 55/Pdt.bth/2020/PN Kdi Kamis tanggal, 05 November 2020.
2. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara.

Subsider

Apabila Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Cq Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara *a quo* beserta surat-surat terlampir serta mempelajari turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 105/Pdt.G/2020/PN.Kdi tanggal 22 April 2021, dan setelah membaca dan mencermati pula Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat maupun Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi

Halaman 12 dari 15 Halaman Putusan Perdata Gugatan NOMOR 59/PDT/2021/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

berpendapat bahwa apa yang sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutus perkara a quo adalah sudah tepat dan benar sesuai dengan kaidah hukum pembuktian, hal ini didasarkan alasan karena baik dari alat bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, kesemuanya tidak cukup untuk membuktikan dalil gugatannya bahwa Pembanding semula Penggugat adalah Penggugat yang baik dan Terbanding semula Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut maka semua pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutus perkara a quo diambil alih oleh Pengadilan Tinggi untuk dijadikan pertimbangan hukum dalam memutus perkara tersebut di tingkat banding;

Menimbang, bahwa adapun tentang keberatan Pembanding semula Penggugat yang diuraikan didalam Memori Bandingnya, setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari isinya, semua keberatan tersebut juga sudah terjawab dan sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya oleh karenanya Pengadilan Tinggi tidak akan mempertimbangkan lagi terhadap Memori Banding tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena dari semua keberatan Pembanding semula Penggugat yang disampaikan didalam Memori Bandingnya tidak ada hal-hal yang dapat dijadikan alasan untuk membatalkan atau memperbaiki putusan yang dimohonkan banding tersebut dikarenakan sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 105/Pdt.G/2020/PN.Kdi tanggal 22 April 2021 tersebut, beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Kendari tersebut harus dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat ada dipihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Ketentuan RBG dan Peraturan Perundang Undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Halaman 13 dari 15 Halaman Putusan Perdata Gugatan NOMOR 59/PDT/2021/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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut diatas;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 105/Pdt.G/2020/PN.Kdi tanggal 22 April 2021 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, pada hari Rabu, tanggal 23 Juni 2021, oleh kami **BERTON SIHOTANG, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **BONAR HARIANJA, S.H., M.H.**, dan **R. ANTON WIDYOPRIYONO, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 59/PDT/2021/PT KDI tanggal 14 Juni 2021, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk Umum pada hari Senin, tanggal 28 Juni 2021 oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh **BONAR HARIANJA, S.H., M.H.**, dan **USMAN, S.H., M.H.**, serta **HUSAENI, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd.

BONAR HARIANJA, S.H., M.H.,

Ttd.

USMAN, S.H., M.H.,

Hakim Ketua,

Ttd.

BERTON SIHOTANG, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd.

HUSAENI, S.H.,

Perincian biaya:

1. Redaksi : Rp 10.000,00
2. Meterai : Rp 10.000,00
3. Pemberkasan : Rp 130.000,00

Halaman 14 dari 15 Halaman Putusan Perdata Gugatan NOMOR 59/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah : Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Turunan sesuai dengan aslinya
Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara
Panitera,

A.HAIR, SH.,MM.

Halaman 15 dari 15 Halaman Putusan Perdata Gugatan NOMOR 59/PDT/2021/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)