



PUTUSAN

NOMOR 49/PDT/2022/PT KDI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

WIRDA HUSEIN, S.E, Tempat lahir Kendari 7 April 1976, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Status perkawinan Kawin, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat di Jalan Syech Yusuf, Nomor 100, RT 016/RW 006, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini diwakili kuasanya Muhamad Saleh, S.H., M.H. dan kawan., Advokat & Konsultan Hukum, berkantor di Kantor Hukum Muhamad Saleh & Partners, BTN. Multigraha Blok N. Nomor 4, Poasia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Juli 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri /Tipiko/PHI Kendari Klas I A pada tanggal 14 Juli 2021 dibawah Register Nomor 260/Pdt/2021/PN Kdi sebagai Pemanding semula Penggugat;

L a w a n :

1. TAJUDDIN, Pekerjaan Pensiunan PNS, Agama Islam, Status perkawinan telah kawin, Warga Negara Indonesia, Jenis kelamin laki-laki, Beralamat di Jalan La Ode Hadi, Lr. Sungai Wanggu, Kelurahan Wowawanggu, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara dalam hal ini diwakili kuasanya Sukandar S.H., dan kawan-kawan., Advokat / Pangacara/Konsultan Hukum SP Law Firm, berkantor di Jalan Malik Raya Nomor 79 Mandonga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Agustus 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri /Tipiko/PHI Kendari Klas I A pada tanggal 6/8/ 2021 dibawah Register Nomor 306/Pdt/2021/PN Kdi sebagai Terbanding semula Tergugat I;
2. ALI MARTEN, Pekerjaan Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, Beralamat di Jalan Baburanda, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Halaman 1 dari 8 halaman Putusan NOMOR 49/PDT/2022/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 64/Pdt.G/2021 tanggal 26 April 2022, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvantelijke verlaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp2.790.000,00 (dua juta tujuh ratus Sembilan puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Kendari diucapkan pada tanggal 26 April 2022 yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri Tergugat II, Pembanding semula Penggugat/Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juli 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 14 -7- 2021 dibawah Register Nomor 260/Pdt/2021/PN Kdi mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Kdi tanggal 9 Mei 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendari, permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 23 Mei 2022 ;

Bahwa pada tanggal 1 Mei 2022 telah diberitahukan putusan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 26 April 2022 kepada Tergugat II Ali Marten sebagaimana Risalah Pemberitahuan Putusan Tingkat Pertama Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Kdi;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 24 Mei 2022, oleh Terbanding I semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding, Terbanding II semula Tergugat II tidak diajukan kontra memori banding;

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

Halaman 2 dari 8 halaman Putusan NOMOR 49/PDT/2022/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

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

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 64/Pdt. G/2021/PN Kdi tanggal 26 April 2022, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi

1. Menolak Eksepsi Terbanding I/Tergugat I seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Pembanding/Penggugat dapat diterima;

Dalam pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah sengketa;
3. Menyatakan tanah sengketa kurang lebih seluas 1.446 m² (seribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) dahulu terletak di Kelurahan Bende, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, sekarang masuk wilayah Kelurahan Wowawunggu, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh dahulu Ibu Tuty Sarbono, sekarang Ria Ardhianty;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh dahulu Lambato sekarang Santika Jaya Hotel;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh dahulu dan sekarang La Ode Rasimu;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya By Pass sekarang Jl La Ode Hadi

Adalah sah tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1189/Kelurahan Bende, tahun 2004 Surat Ukur Nomor: 211/Bende/2004 tanggal 22 November 2004;

Halaman 3 dari 8 halaman Putusan NOMOR 49/PDT/2022/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat I mengalihkan tanah kepada Tergugat II, dan Tergugat I tidak memiliki hak atas tanah sengketa, sementara Penggugat pemilik yang sah atas tanah sengketa adalah perbuatan yang sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik sah tanah sengketa, sehingga perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
 5. Menyatakan surat peralihan hak, maupun surat-surat lain yang terbit atas nama para Tergugat atau pihak lain atas tanah sengketa adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum serta tidak mengikat;
 6. Menghukum Tergugat I atau pihak lain untuk mengosongkan atau keluar meninggalkan tanah sengketa, lalu menyerahkan tanah sengketa secara paksa kepada Penggugat tanpa sesuatu beban apapun di atasnya;
 7. Menghukum para Tergugat secara bersama-sama untuk membayar kerugian materil sebesar Rp1.000.000.000 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat secara sekaligus tanpa syarat apapun;
 8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bijvoorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi;
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya gugatan dalam perkara ini;
- Apabila Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequa et bono*);

Menimbang bahwa dari alasan-alasan konta memori banding Terbanding I semula Tergugat I pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menguakan putusan Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Kdi;
 2. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara;
- Atau
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequa et bono*);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Kdi tanggal 26 April 2022, memori banding dari Pembanding semula Penggugat, kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat I Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Tingkat Pertama dalam

Halaman 4 dari 8 halaman Putusan NOMOR 49/PDT/2022/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat menguraikan dalam dalil gugatannya bahwa : tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1189/Kel. Bende, tahun 2004, Surat Ukur Nomor: 211/Bende/2004 tanggal 22 November 2004 adalah milik Penggugat dipeoleh dari H. Surabaya dengan Akta Jual Beli Nomor 463/BRG/2004 dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Baruga tanggal 10 November 2004;

Menimbang, bahwa obyek sengketa merupakan bagian dari tanah obyek sengketa dalam perkara gugatan Nomor 66/Pts/Pdt.G/1982/PN Kendari dalam perkara antara Ny. Becce (Penggugat) melawan Tadjuddin Dkk (para Tergugat) yang amar putusannya:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Mengukuk Penggugat untuk membayar biaya perkara yang tersebut dalam perkara ini yang hingga kini dianggar sebesar Rp 15.000 (lima belas ribu rupiah);

Putusan tersebut dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 58/1984/PT Sultra tanggal 24 Januari 1985;

Bahwa atas putusan tersebut Ny. Becce atas perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Nopember 1982 diajukan permohonan kasasi dan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusan Reg. No. 561 K/Pdt/1986 tanggal 30 September 1987

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Ny. Becce tersebut;
- Menghukuk Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.20.000 (dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa H. Surabaya dalam perkara Nomor 66/Pts/Pdt.G/1982/PN Kendari diajukan sebagai saksi oleh Penggugat Ny. Becce dalam keterangannya menerangkan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Ali Sengkang suami Penggugat, pada saat itu saksi selaku koordinator Pemerintah Kecamatan Kendari dan saksi ikut mengatur penempatan mereka yang merupakan salah satu dari pengungsi dari kekecauan dari tempat asal mereka pada tahun 1957 dan datang di Kendari pada tahun 1958, namun saksi tidak mengetahui luas tanah, bahwa nenek saksi punya kebun kelapa berjarak 500 (lima ratus) meter dari tanah sengketa;

Halaman 5 dari 8 halaman Putusan NOMOR 49/PDT/2022/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1189/Kel. Bende, tahun 2004, Surat Ukur Nomor: 211/Bende/2004 tanggal 22 November 2004 oleh Terbanding semula Tergugat I pernah mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 07/G/2013/PTUN KDI dengan putusan tanggal 11 Nopember 2013 yang dalam amar putusannya:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.125.000 (tiga juta seratus dua puluh lima ribu rupiah);

Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dalam putusan Nomor : 22/B/2014/ PT.TUN MKS tanggal 14 April 2014 yang amarnya

MENGADILI

- Menerima Permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor: 07/G/2013/PTUN. KDI tanggal 11 November 2013 yang dimohonkan banding

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat /Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding;
- Menyatakan batal Sertifikat Hak Milik No.01189 / Ke. Bende, tanggal 5 November 2004 atas nama Warda Husain, SE. Surat Ukur No. 211/Bende/2004, tanggal 22 November 2004, luas 1.446 M2 yang terletak di Kelurahan Bende, Kecamatan Baruga, Kota Kendari;
- Mewajibkan kepada Tergugat/ Terbanding untuk mencabut Sertifikat Hak Milik No.01189 / Ke. Bende, tanggal 5 November 2004 atas nama Warda Husain, SE. Surat Ukur No. 211/Bende/2004, tanggal 22 November 2004, luas 1.446 M2 yang terletak di Kelurahan Bende, Kecamatan Baruga, Kota Kendari;
- Menghukum Tergugat/ Terbanding dan Tergugat II Intervensi / Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 373 K/TUN/2014 tanggal 22 Oktober 2014 dalam amar putusan menyebutkan

Halaman 6 dari 8 halaman Putusan NOMOR 49/PDT/2022/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: WARDA HUSEIN, SE. dan Pemohon Kasasi II: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI tersebut;
- Menghukum Pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000.00 (lima ratus ribu rupiah);

Bahwa Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 17 PK/TUN/2016 tanggal 21 April 2016 dalam amar putusan menyebutkan

MENGADILI,

- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: WARDA HUSEN, SE. tersebut;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 373 K/TUN/2014 tanggal 22 Oktober 2014;

MENGADILI SENDIRI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, dalam tingkat Peninjauan Kembali ditetapkan sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pada uraian fakta-fakta yang teruraikan di atas maka terbukti keterlibatan H. Surabaya baik sebagai pihak yang mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah obyek sengketa lalu pengalihkan hak tersebut kepada Pemanding semula Penggugat maupun pengetahuannya bahwa tanah obyek sengketa bukan miliknya tapi milik orang lain, sehingga dengan demikian diikutsertakannya/dilibatkan sebagai pihak dalam sengketa ini sangat relevan dan urgen karena sumber perolehan hak Pemanding semula Penggugat adalah dari H. Surabaya, sehingga ahli waris H. Surabaya dilibatkan sebagai pihak dalam perkara, setidak-tidaknya dihadirkan sebagai saksi baik oleh Pemanding semula Penggugat atau Terbanding semula Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Kdi beralasan hukum untuk dikuatkan;

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

Halaman 7 dari 8 halaman Putusan NOMOR 49/PDT/2022/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 26 April 2022 Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Kdi 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);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada hari Kamis, tanggal 30 Juni 2022 yang terdiri dari Adhar, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Bandung Suhermoyo, S.H., M.Hum dan Mohammad Istiadi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 12 Juli 2022 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Ismail, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd

Bandung Suhermoyo, S.H., M.Hum.

Ttd

Mohammad Istiadi, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

Ttd

Adhar, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Ismail, S.H.

Perincian biaya :

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