



PUTUSAN

Nomor 96/Pdt/2023/PT KDI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara di Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

ALEXANDER TANJAYA, berkedudukan di Jalan Martandu Nomor 8A, Kelurahan Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syahiruddin Latief, S.H., M.H., dan Rekan, beralamat di Jalan Idhata (samping SMA 11) Nomor 3, Kelurahan Bonggoeya, Kecamatan Wua-wua, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Februari 2023, **sebagai Pembanding semula** Penggugat;

Lawan:

1. **ISYE ARYANI MURSALIM, S.T., M.Si.**, bertempat tinggal di Perum Bukit Mekongga Permai Lalombaa, Kelurahan Lalombaa, Kolaka, Kabupaten Kolaka, Sulawesi Tenggara, **sebagai Terbanding I semula** Tergugat I;
2. **AUGUST EVYLIN MURSALIM, S.T.**, bertempat tinggal di Jalan Balai Kelurahan Nomor 3, Kelurahan Sodohoa, Kendari Barat, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, **sebagai Terbanding II semula** Tergugat II;
3. **ZUL ANINDA MURSALIM, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Balai Kelurahan Nomor 3, Kelurahan Sodohoa, Kendari Barat, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, **sebagai Terbanding III semula** Tergugat III;
4. **ANITA MILNA MURSALIM, A.Md.**, bertempat tinggal di Jalan Balai Kelurahan Nomor 3, Kelurahan Sodohoa, Kendari Barat, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, **sebagai Terbanding IV semula** Tergugat IV;
5. **Drg. SYLSIANI MURSALIM, S.T.**, bertempat tinggal di Jalan Balai Kelurahan Nomor 3, Kelurahan Sodohoa, Kendari Halaman 1 dari 36 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Kdi Barat, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, **sebagai Terbanding V semula**

Halaman 1 dari 10 Hal. Putusan Nomor 96/Pdt/2023/PT KDI



Tergugat V;

6. MUH. AFUW MURSALIM, S.T, bertempat tinggal di Jalan Taman Pahlawan BBD Nomor 18, Kelurahan Sodohoa, Kendari Barat, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, **sebagai Terbanding VI semula** Tergugat VI;
7. Hj. YURINA ALIE MURSALIM, bertempat tinggal di Jalan Balai Kelurahan Nomor 3, Kelurahan Sodohoa, Kendari Barat, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, **sebagai Terbanding VII semula** Tergugat VII;

Selanjutnya disebut Para Terbanding semula Para Tergugat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada H. Nur Ramadhan, S.H., M.H., dan Muhammad Firianto, S.H., Pengacara/Advokat, berkantor di Jalan Jati Raya Nomor 31, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2023;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 96/Pdt/2023/PT KDI tanggal 27 September 2023 tentang Penetapan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Penunjukan Panitera Nomor 96/Pdt/2023/PT KDI tanggal 27 September 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;
3. Penetapan Ketua Majelis Nomor 96/Pdt/2023/PT KDI tanggal 27 September 2023 tentang Penetapan Hari Sidang ;
4. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 18 Agustus 2023;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 18 Agustus 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan Gugatan Dalam Rekonvensi Sebagian;
- Menyatakan surat-surat milik Tergugat Rekonvensi yang berkaitan dengan objek sengketa, tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menolak Gugatan dalam Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.162.000,00 (tiga juta seratus enam puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Kdi diucapkan pada tanggal 18 Agustus 2023 dengan dihadiri oleh para pihak yang berperkara, telah diberitahukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 18 Agustus 2023, Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Februari 2023 telah mengajukan permohonan banding secara elektronik sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 19/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 7 September 2023;

Bahwa memori banding dari Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat telah diberitahukan secara elektronik kepada Kuasa Para Terbanding semula Kuasa Para Tergugat melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 7 September 2023, oleh Kuasa Para Terbanding semula Kuasa Para Tergugat telah diajukan kontra memori banding secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 14 September 2023;

Halaman 3 dari 10 Hal. Putusan Nomor 96/Pdt/2023/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kepada Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat dan kepada Kuasa Para Terbanding semula Kuasa Para Tergugat telah diberikan kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara (inzage);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat diajukan pada tanggal 31 Agustus 2023, sehingga pengajuan banding 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 dari alasan-alasan banding yang diajukan pembanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari pemohon banding (semula penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) untuk seluruhnya.
- Membatalkan putusan pengadilan negeri kendari Nomor: 19/Pdt.G/2023/PN.KDI

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK ERKARA:

- Mengabulkan gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonvensi dapat diterima untuk seluruhnya;
- Menyatakan Perbuatan Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige Daad*) dengan segala akibat hukumnya;
- Menyatakan demi hukum bahwa pemilik sah tanah dan/atau objek sengketa perkara a quo adalah Milik PENGUGAT berdasarkan SHM Nomor: 43 a/n Ignatius Suwandi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 671/ 2021 telah dibalik nama menjadi SHM nomor 01333 atas nama ALEXANDER TANJAYA dengan luas 934 M².



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Adapun batas-batas tanah a quo adalah sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Alexander Tanjaya
Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Johnny Aliman
Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Hotel Paris
Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan
Adalah Sah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Membebaskan biaya perkara menurut hukum.

DALAM REKONVENSI

- Menolak seluruh Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.
- Menyatakan seluruh surat-surat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang berkaitan dengan obyek sengketa, sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum.

DALAM REKONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Para Terbanding semula Para Tergugat pada pokoknya memohon sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menolak Permohonan Banding Pembanding sebelumnya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 19/Pdt.G/2023/PN.Kdi tertanggal 18 Agustus 2023 ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul sejak adanya perkara a quo.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 18 Agustus 2023 memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra me

Halaman 5 dari 10 Hal. Putusan Nomor 96/Pdt/2023/PT KDI



mori banding dari Para Terbanding semula Para Tergugat Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat ternyata secara keseluruhan telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sehingga diambil alih sebagai pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara didalam memutus perkara ini ;

DALAM KONVENSI:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 Sertipikat Hak Milik Nomor 43 atas nama Ignatius Suwandi dari Sertipikat induk dengan luas 1 1.803 M2 (Sebelas ribu delapan ratus tiga meter persegi), sebagian dari jumlah luas bidang tanah ini telah dibukukan sebagian hak atas bidang tanah hasil pemisahan dengan luas 2.492 M2 (dua ribu empat ratus sembilan puluh tiga Meter persegi) yaitu Hak Milik No 00749 , kemudian sebagian dari luas bidang ini telah dibukukan sebagai Hak Milik No. 00965 Kel Korumba luas 514 M2 (lima ratus empat belas meter persegi) hasil pemisahan sisa 8.054 M2 (delapan ribu lima puluh empat meter persegi);

Menimbang, bahwa bukti P.1 Sertipikat Hak Milik Nomor 43 atas nama Ignatius Suwandi yang masih sisa 8.054 M2 (delapan ribu lima puluh empat meter persegi) sebagian dari jumlah luas bidang tanah ini telah dibukukan sebagian Hak Milik No 1134, Kel Korumba dengan luas 680 M2 hasil pemisahan akta jual beli sisa 7.374 M2 , kemudian sebagian dari luas bidang ini telah dibukukan sebagai Hak Milik No. 01171 Kel Korumba luas 515 M2 (lima ratus lima belas meter persegi) hasil pemisahan Akta jual beli sisa luas 6.859 M2 (enam ribu delapan ratus lima puluh sembilan meter persegi);

Menimbang, bahwa bukti P.1 Sertipikat Hak Milik Nomor 43 atas nama Ignatius Suwandi Kelurahan Wua-Wua dimatikan dan diganti dengan Hak Milik No. 01333 Kel. Korumba karena Pemekaran Kelurahan kemudian sebagian dari jumlah luas bidang tanah ini telah dibukukan sebagian Hak M



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ilik No 1134, Kel Korumba dengan luas 207 M2 (dua ratus tujuh meter persegi) hasil akta jual beli sisa luas 6.652 M2 (enam ribu enam ratus lima puluh dua meter persegi) kemudian sebagian dari luas bidang tanah ini telah dilepaskan Haknya seluas : 5.718 M2 (lima ribu tujuh ratus delapan belas meter persegi) Berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah dan Pengalihan Penguasaan tanggal 16-03-2021 Nomor Register : 590/SPT-74.71.3000.HP.02.01/III/2021 yang diketahui oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari An. HERMAN SAERI, S.SIT, MT. Sisa Luas 934 M2 (sembilan ratus tiga puluh empat meter persegi) Tgl 22-03-2021 JUAL BELI ALEXANDER TANJAYA Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 671/2021 Tanggal 29/03/2021 Yang dibuat Oleh SUDIRMAN S.H., M.Kn selaku PPAT ;

Menimbang, bahwa Sisa Luas 934 M2 (sembilan ratus tiga puluh empat meter persegi) Tgl 22-03-2021 terjadi JUAL BELI ALEXANDER TANJAYA Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 671/2021 Tanggal 29/03/2021 Yang dibuat Oleh SUDIRMAN S.H., M.Kn selaku PPAT, ALEXANDER TANJAYA sebagai pembeli yang beretiket baik maka harus dilindungi;

Menimbang, bahwa dari bukti P.1 Sertipikat Hak Milik Nomor 43 riwayat tanah sengketa berasal dari induk asalnya yang didukung dengan bukti P.2 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dan hal ini dikuatkan dengan bukti P.3 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2025/PN. Kdi dalam pertimbangannya Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 14/Pdt/1995/PT Sultra tanggal 12 April 1995 junto Putusan Pengadilan Negeri Nomor 48/Pdt.G/1993/PN. Kdi tanggal 22 September 1994 tidak mempunyai relevansinya dengan perkara ini dalam hal ini tanah dari para tergugat tidak berasal dari bukti P.1 Sertipikat Hak Milik Nomor 43;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Pembanding semula Penggugat dapat membuktikan tanah sengketa milik Pembanding semula Penggugat yang berasal dari sisa Sertipikat Hak Milik Nomor 43 sehingga penguasaan tanah sengketa oleh Para Terbanding semula Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum maka gugatan Pembanding semula Penggugat harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Pembanding semula Penggugat dalam petitum ke 2 dan 3 harus dikabulkan sedangkan dalam petitum ke 4 karena Pembanding semula Penggugat tidak bisa membuktikan nilai kerugian baik materiil maupun immateriil maka harus ditolak;

Halaman 7 dari 10 Hal. Putusan Nomor 96/Pdt/2023/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam petitum ke 5 karena pokok gugatan dikabulkan maka untuk supaya Para Terbanding semula Para Tergugat bisa mentaati putusan ini sehingga petitum ke 5 ini dikabulkan sebagian yang sesuai rasa keadilan ditetapkan Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) Para Terbanding semula Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari keterlambatan untuk melaksanakan putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke 6 tentang Para Terbanding semula Para Tergugat untuk mengosongkan obyek sengketa harus dikabulkan karena pokok gugatan dikabulkan sedangkan masalah sita jaminan karena Majelis Hakim tidak melakukan sita jaminan maka untuk sita jaminan ini harus ditolak sedangkan mengenai petitum ke 7 ini harus ditolak karena tidak memenuhi ketentuan pasal 191 ayat (1) Rbg ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Pembanding semula Penggugat harus dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Pembanding semula Penggugat selebihnya;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa apa yang dipertimbangkan dalam gugatan konvensi secara muntatis muntandis dianggap termuat pula dalam pertimbangan dalam rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa dalam gugatan konvensi pada pokoknya dikabulkan dan tanah sengketa dinyatakan milik Pembanding semula Penggugat maka dalam gugatan rekonvensi ini harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara berpendapat putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 18 Agustus 2023 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Para Terbanding semula Para Tergugat harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan R.Bg Stb Nomor 1947/277 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali

Halaman 8 dari 10 Hal. Putusan Nomor 96/Pdt/2023/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Pengugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 18 Agustus 2023 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Perbuatan Para Terbanding semula Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige Daad*) dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan demi hukum bahwa pemilik sah tanah dan/atau objek sengketa perkara a quo adalah Milik Pembanding semula Penggugat berdasarkan SHM Nomor : 43 a/n Ignatius Suwandi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 671/ 2021.

Adapun batas-batas tanah a quo adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Alexander Tanjaya
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Johnny Aliman
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Hotel Paris
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Adalah Sah milik Penggugat
4. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
 5. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa ;
 6. Menolak Gugatan Pembanding semula Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak Gugatan Para Penggugat Rekonvensi Seluruhnya;

Halaman 9 dari 10 Hal. Putusan Nomor 96/Pdt/2023/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada hari Selasa, tanggal 7 Nopember 2023 oleh kami Rinaldi Triandiko, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis dengan Mulyadi, S.H., M.H. dan Bandung Suhermoyo, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota dan putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 14 Nopember 2023 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota serta dibantu I Made Ardana, S.H., 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

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Mulyadi, S.H., M.H.

Rinaldi Triandiko, S.H., M.H.

Ttd

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

Panitera Pengganti

Ttd

I Made Ardana, S.H.

Perincian biaya perkara :

Meterai Putusan Rp 10.000,00

Redaksi Putusan Rp 10.000,00

Biaya Proses Rp130.000,00

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)