



P U T U S A N

NOMOR 21/PDT/2016 / PT TTE

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Tinggi Maluku Utara yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Munir Albaar, Umur 87 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan TNI Angkatan Udara, beralamat di Kelurahan Pada Suka RT. 002 / RW. 007, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Fuad Alhadi, SH, Rommy Djafar, SH, Maharani Caroline, SH, dan M. Bahtiar Husni, SH.,** Advokat yang berkantor di “ Fuad Alhadi, Sh. & Rekan “ beralamat di Jalan Kayu Manis Tabahawa, Kelurahan Salahuddin, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate, Propinsi Maluku Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Nopember 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate tanggal 19 Nopember 2015, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding,** semula sebagai **Penggugat;**

L A W A N :

1. **Pemerintah Ri Cq. Kementerian Dalam Negeri Cq. Pemerintah Propinsi Maluku Utara Cq. Pemerintah Kota Ternate,** berkedudukan di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Kampung Pisang, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Muhammad Konoras, SH. MH.** Pekerjaan Advokat yang beralamat kantor di Jalan Baru, Kelurahan Tabona, Kecamatan Kota Ternate Selatan, Kota Ternate, Propinsi Maluku Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2016 yang didaftarkan di



Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate tanggal 10 Februari 2016, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding**, semula sebagai **Tergugat**;

2. **Kepala Kepolisian Republik Indonesia Cq. Kapolda Maluku Utara Cq. Kapolres Ternate Cq. Kapolsek Ternate Selatan**, berkedudukan di Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding**, semula sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara Nomor 21/PDT/2016/PT TTE, dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Maluku Utara Nomor 21/PDT/2016/PT TTE, Tanggal 18 Oktober 2016 tentang penunjukan Majelis Hakim Tinggi untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat sekarang Pembanding dengan surat gugatan tanggal 18 November 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate pada tanggal 19 November 2015 Nomor 38/Pdt.G/2015/PN Tte telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa alm. Abdul Basir Badi Soleman dkk adaLah Warga Negara Indonesia pemegang Eigendom Verponding 359/Kalumata yang terdaftar dalam Buku Tanah No. 39 Tanggal Pendaftaran 26 dengan luas 52.346 M2 teletak di Jalan Kalumata Kel. Kalumata Kec. Temate Selatan berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kepala Kantor Pertanahan Kab. Maluku Utara tanggal 14 April 2003 No.O1/BPN/SKPT/MU/2003 atas nama Abdul Basir Badi Soleman dkk
2. Bahwa PENGUGUGAT adalah salah satu ahil waris yang sah dari Alm Abdul Basir Badi Soleman dkk. pemilik tanah bekas Eigendom Verponding 359/Kalumata yang dahulu terletak di Desa Kalumata sekarang Kel. Kalumata Kec. Ternate Selatan. berdasarkan Surat



Keterangan Warisan tanggal 19 Januari 1980 No.1/Ket- Waris/PN-Tte/1980 dari Pengadilan Negeri Ketas IA yang menetapkan nama-nama ahli waris dari Abdul Basir bin Badi Arifin Soleman dkk;

3. Bahwa selain sebagai Ahli Waris yang sah, Penggugat juga merupakan Kuasa dari Para Ahli Waris lainnya, berdasarkan Surat Kuasa Ahli Waris tanggal 10 April 1980 yang disahkan oleh Martinus Cornelis Blank SH Kandidat Notaris Amsterdam dan diketahui oleh Sularto H. Atase Imigrasi Kedutaan Besar Republik Indonesia di Den Haag tanggal 9 Mei 1980 No.608/1980 dari Soeboe Badie Arifin Soleman dan Ir. Mohamad Ali Arifin Soleman yang memberikan kuasa kepada Munir Albaar: Surat Kuasa tanggal 4 Agustus 1979 Nomor 99/1979 yang dibuat dihadapan R. Soetopo. Notaris di Bandung. dari Ny. Imran Badi Arifin SoLeman yang menguasakan kepada Munir Albaar Surat Kuasa tanggal 8 Agustus 1979 Nomor: 107/VII/1979 yang dibuat dihadapan Musafak Notaris Pengganti Jakarta, dari Siti Zahra Soleman dan Ir. Jafar Basil. MSc yang menguasakan kepada Munir Albaar Surat Kuasa tanggal 9 Agustus 1979 No. 823/1979 yang di Legatsir oleh R.Ma'roef Soeprapta Notaris di Jogjakarta. dari Ny. Maryam Soleman yang menguasakan kepada Munir Albaar: Surat Kuasa tanggal 21 Desember 1981 yang dibuat dihadapan Mr. M.J.Meljer Notaris di Amsterdam dan dilegalisasi oleh M.S Laturluw Sekretaris III Kedutaan Besar Republik Indonesia di Gravenhage tanggal 22 Januari 1982 No. 032/KS/L/1982;

4. Bahwa dengan demikian, PENGGUGAT adalah Ahli Waris sekaligus Kuasa dari Para Ahli Waris yang sah, yang memiliki hak hukum untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas penguasaan tanah bekas Eigendom Verponding 359/Kalumata secara melawan hukum. tanpa memberikan ganti rugi/kompensasi kepada Penggugat dan Ahli Waris Lainnya:

Kedudukan Hukum Tergugat;

1. Bahwa TERGUGAT selaku Pemerintah Kota Ternate telah menguasai secara melawan hukum tanah bekas Elgendom Verponding milik



Penggugat dan Ahli Waris lainnya yang diperoleh berdasarkan pewarisan dari alm. Abdut Basir Badi Soleman dkk;

2. Bahwa TERGUGAT telah membangun infrastruktur Pemerintah Daerah, berupa:

- Rumah Sakit Sorofo seluas \pm 20.520 M2. sekarang ini dibangun Kantor Polsek Selatan dan bangunan pendukung lainnya;
- Puskesmas Kalumata seluas \pm 1.280 M2;
- SD Inpres seluas \pm 2.380 M2;
- SMP Banau seluas \pm 1.054 M2;

tanpa memberikan ganti rugi kepada bekas pemilik Eigendom Verponding 359/Kalumata hingga gugatan ini diajukan;

3. Peraturan Pemerintah Nornor 224 tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian. Pasal I disebutkan bahwa: Tanah-tanah dalam rangka pelaksanaan Landerform akan dibagikan menurut ketentuan dalam peraturan ini adalah....(b) tanah-tanah yang diambil oleh Pemerintah karena pemiliknya bertempat tinggal diluar daerah letak tanah *;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 14 Undang-Undang Nomor :32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, disebutkan bahwa *Uusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintahan daerah untuk kabupaten/Kota merupakan urusan yang berskala Kabupaten/Kota meliputi (k) pelayanan pertanahan*;

5. Bahwa berdasarkan Keppres No.34 tahun 2003. tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Pasal 2 yang ditindaklanjuti dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan No. 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten / Kota, serta PP Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah.. Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota sebagai Pengganti dari Peraturan Pemerintah RI Nomor 25 Tahun 2000. menegaskan bahwa Pelayanan Dasar di bidang pertanahan yang menjadi urusan



pemerintah daerah meliputi 9 (sembilan) sub bidang. salah satunya adalah penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan. oleh karena itu. adalah patut dan wajar jika gugatan ini diajukan kepada Tergugat;

Kedudukan Hukum Turut Tergugat;

Bahwa TURUT TERGUGAT adalah Institusi yang telah memperoleh hibah dari TERGUGAT atas tanah bekas Eigendom Verpondin 359 / Kalumata milik dari Alm. Abdul Basir Badi Soleman dkk;

Dasar Hukum Diajukannya Gugatan;

1. Bahwa saat berlakunya UUPA tahun 1960. semua Hak Eigendom atas tanah dikonversi menjadi hak milik. dan pengkonversian tersebut berlaku selama pemilik hak eigendom atas tanah tersebut memenuhi persyaratan dalam Pasal 21 UUPA yaitu 'hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik';
2. Bahwa tuntutan terhadap ganti kerugian dilakukan berdasarkan Peraturan Pemerintah No.224 tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Kerugian. BAB II. Pasal 6;
3. Bahwa tuntutan ganti kerugian dapat diajukan melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri setempat, negosiasi antara para pihak serta mediasi yang ditangani oleh seorang mediator;
4. Bahwa oleh karena upaya negosiasi dan mediasi yang coba ditempuh oleh Penggugat sama sekali tidak diindahkan oleh TERGUGAT, sehingga Penggugat memilih mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Temate untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum;
5. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Temate terhadap Tergugat melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata yaitu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dengan bunyi sebagai berikut: *Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain. mewajibkan orang yang*



karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

6. Bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut MA. Moegini Djodjodrdjo di dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum halaman 35 “Bahwa suatu perbuatan dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, kalau : bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan baik atau bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda;
7. Bahwa perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat dan Ahil Waris lainnya. sehingga sangatlah tepat Penggugat menuntut Tergugat membayar ganti rugi materil maupun immateriil yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat yang telah melakukan penguasaan tanah milik Penggugat dan Ahli Waris lainnya secara melawan hukum tanpa membayarkan ganti kerugian kepada Penggugat dan Ahli Waris lainnya;

Fakta-Fakta Hukum;

1. Bahwa tanah bekas Eigendom Verponding 359/Kalumata seluas 52.346 M2 milik dari Alm. Abdul Basir Badi Soleman CS semula adalah bekas perkebunan pala dan kelapa yang sangat produktif yang secara fisik dikuasai oleh alm. Abdul Basir Badi Soleman dkk;
2. Bahwa tanah bekas Eigendom Verponding 359/Kalumata bukan merupakan objek landerform untuk didistribusikan Tergugat, karena tanah tersebut tidak terdapat adanya penegasan Pemerintah Pusat (dalam hal ini Menteri Agraria) sebagai tanah obyek redistribusi, tetapi oleh Pemerintah Kabupaten Maluku Utara. telah mengambil-alih perkebunan milik Alm. Abdul Basir Badi Soleman dkk untuk dibagikan kepada Penduduk dan sebagian besar diperuntukan untuk kepentingan Pemerintah Daerah ;



3. Bahwa pada tahun 1962. Pemerintah Daerah Kabupaten Maluku Utara secara melawan hukum. telah mengambil alih tanah milik Alm. Abdul Basir Badi Soleman dkk dan menyerahkan pengelolaannya kepada Perusahaan Daerah;
4. Bahwa pada tahun 1965. Pemerintah Daerah Maluku Utara (sekarang Pemerintah Daerah Halmahera Barat) membayar ganti rugi) kepada Ahli Waris pemegang Hak Eigendom Verponding 359/Kalumata. atas tanah seluas 17.810 M2 yang digunakan oleh Dinas Sosial dengan mendirikan "Panti Asuhan Wahana Bahagia Kalumata, yaitu seluas 17.810 M2. sehingga sisa tanah milik Penggugat adalah seluas 34.536 M2;
5. Bahwa diatas sisa tanah milik Penggugat dan para ahil waris lainnya dari alm Abdul Basir Badi Soleman CS sebagian telah dikuasai masyarakat dan sisanya lagi berdiri bangunan milik Tergugat (Pemerintah Kota Ternate) yang merupakan pengalihan asset dari Pemerintah Halmahera Barat dahulu Pemerintah Kabupaten Maluku Utara. yaitu Puskesmas Kalumata seluas \pm 1.280 M2. SD Inpres seluas \pm 2.380 M2, SMP Banau seluas \pm 1.054 M2 serta R.S Sorofo seluas \pm 20.520 M2 yang sekarang telah dihibahkan TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT dan oleh TURUT TERGUGAT telah dibangun lokasi Kantor Polsek Temate Setatan dan bangunan pendukung serta perumahan lainnya. sehingga luas lokasi tanah yang terpakai untuk bangunan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT adalah seluas 25.234 M2. yang belum dibayarkan ganti rugi;
6. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta ganti rugi kepada Tergugat baik secara langsung maupun lewat bantuan mediasi pihak DPRD Kota Ternate dan BPN Kota Temate agar Tergugat membayarkan ganti rugi atas pemakaian dan penguasaan tanah milik Penggugat secara melawan hukum.. namun Tergugat tidak mengindahkannya. Malahan Tergugat melakukan perbuatan melanggar hukum lainnya dengan memberikan hibah atas sebagian tanah milik Penggugat kepada Turut Tergugat dilokasi yang dulunya berdiri bangunan Rumah Sakit Sorofo seluas \pm 20.520 M2:



7. Bahwa Tergugat tidak mau membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan berbagai macam alasan yang mengada-ada. namun pada tahun 2007. tepatnya tanggal 20 Juni 2007. Tergugat lewat Sekretaris Daerah.. telah membuat surat bernomor 593/57/2007 yang ditujukan kepada Penggugat yang intinya meminta agar tanah milik PENGGUGAT bekas Eigendom Verponding 359/Kalumata yang terletak di RT.002/RW.01 setuas 299 M2 agar dijual kepada Yayasan Pendidikan Naslonal Maluku Utara guna pengembangan pendidikan di Maluku Utara pada umumnya dan kota Temate pada khususnya. Surat ini menegaskan bahwa TERGUGAT mengakui PENGGUGAT sebagai Pemilik yang sah atas tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 359/Kalumata. namun entah kenapa TERGUGAT tetap tidak mau membayar ganti rugi kepada PENGUGAT atas sebagian tanah milik PENGGUGAT yang saat ini dikuasai oleh TERGUGAT;
8. Bahwa dalam hearing di DPRD Kota Temate. antara Penggugat, pihak BPN Kota Temate dan juga pihak Tergugat, Penggugat dan para Ahli Waris telah sepakat tidak akan mempersoalkan tanah milik Penggugat dan Ahli Waris lainnya yang telah dikuasai oleh masyarakat. asalkan TERGUGAT membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT atas penguasaan tanah bekas hak Eigendom Verponding 359/Kalumata yang diatasnya berdiri bangunan / asset Tergugat selama berpuluh-puluh tahun tanpa alas hak yang sah dan secara melawan hukum;
9. Bahwa berdasarkan hasil Rekomendasi Nomor 591/284/2012 tanggal 7 Nopember 2012 yang di dikeluarkan oleh DPRD Kota Ternate, yang ditujukan kepada Walikota Temate untuk menindaklanjuti hasil kesepakatan dalam rapat dengar pendapat Komisi I DPRD Kota Ternate yang diuangkan dalam Berita Acara Hasil Rapat Nomor: 171/231/DPRD-KT/IX/2012, yang ditandatangani oleh Komisi I DPRD Kota Temate, Kepala Kantor Pertanahan Kota Ternate. Kepala Bagian Pemerintahan. Kepala Bagian Hukum dan HAM. Camat Kota Ternate Selatan, Lurah Kalumata beserta Ahli Waris/Kuasa Ahli Waris, dengan hasil kesepakatan sebagai berikut;



- Bahwa berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2006 tentang Pelimpahan 9 (sembilan) kewenangan di bidang pertahanan kepada Pemerintah Daerah, maka di sepakati/disetujui dibentuk Tim dari Pemerintah Daerah Kota Temate dengan melibatkan instansi terkait untuk segera menyelesaikan permasalahan Tanah Eigendom Verponding 359/Kalumata sebagaimana yang terdaftar pada Kantor Pertahanan Kota Ternate;
 - Bahwa Pemerintah Kota Temate diminta untuk menindaklanjuti dengan memberikan biaya ganti kerugian yang layak sesuai Nilai .Jual Objek Pajak saat ini kepada ahli Waris Pemilik Tanah Eigendom Verponding 359/Kalumata yang sebelumnya telah ada bangunan Pemerintah secara permanen antara lain bangunan Sekolah Dasar Negeri Inpres I Kalumata, Gedung Sekolah Menengah *Pertama* Banau (dahulu rumah potong hewan). gedung Puskesmas Kalumata dan Markas Kantor Polsek Ternate Selatan ;
 - Bahwa lokasi tanah dengan Eigendom Verponding 359/Kalumata sebagaimana yang telah disebutkan pada poin 2 (dua) diatas. apabila telah diselesaikan oleh Pemerintah Daerah Kota Temate sesuai biaya ganti rugi kepada Ahli Waris Pemilik Tanah Eigendom Verponding 359/Kalumata. maka ahli waris tidak akan memperlmasalahkan sebagian lokasi tanah tersebut kepada warga masyarakat Kelurahan Kalumata yang sudah mendiami / mendirikan bangunan rumah secara permanen, sehingga antara ahli waris pemilik tanah dimaksud dengan masyarakat yang sudah mendiami lokasi tanah tersebut tidak menjadi masalah;
10. Bahwa dalam telaah Kantor Pertanahan Kota Ternate tanggal 04 Juni 2007 Nomor: 592.23/204/2007. yang pada intinya disampaikan bahwa:
- Usulan pemberian ganti rugi sisa tanah eigendom verponding nomor 359/Kalumata. dapat dipertimbangkan dengan alasan:
 - a. Tariah eigendom yang diusulkan ganti rugi luasnya kurang dari 10 bauw (+- 7,6 Ha) sehingga tidak terkena UU Nomor 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir;



- b. Tanah elgendorn dimaksud tidak terkena pasal 5 ayat 1. dengan batas waktu konversi 20 tahun sejak dikeluarkannya UU Nomor 5 tahun 1960 sebagaimana disebutkan pada angka 4 diatas karena tanah elgendorn dapat dikonversi menjadi Hak Milik. kecuali HAU dan HGB;
 - c. Tanah elgendorn dimaksud. penggunaannya adalah Non Pertanian yang digunakan untuk Rumah Sakit Kusta Sorofo, Puskesmas Kalumata. SD Inpres Kalumata. Rumah potong Hewan dan SMP Banau sesuai surat permohonan ganti rugi. sehingga tidak terkena Pasal 8 ayat 2 UU Nomor 1 tahun 1958;
 - d. Tanah elgendorn dimaksud sebagian sudah dibayar ganti oleh pemerintah Halmahera Barat seluas 17,810 M2;
 - e. Sebagai bahan pertimbangan kami lampirkan salinan surat keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: SK 32/DJA/1982 tentang Pembayaran Ganti Rugi atas tanah partikelir eigendom verponding nomor 72/kalumata seluas 774.326 M2 dengan jumlah 52.500.000 atas nama yang sama yaitu Abdul basir Bin Badie Arifin Soleman;
11. Bahwa dalam Telaah Staf Nomor 400/04/2003 tariggal 18 September 2007 dari Kabag Pemerintahan Setda Kota Temate untuk Walikota Ternate. Perihal Mohon Pertimbangan ganti Rugi atas sisa tanah Eigendom Verponding nomor 359/Kalurmata, yang memberi KESIMPULAN bahwa sampai saat ini sisa tanah tersebut telah berdiri bangunan-bangunan milik pemerintah tetapi hingga sekarang belum ada ganti rugi dan SARAN "disarankan kepada Walikota Temate agar dapat mempertimbangkan proses ganti rugi atas sisa tanah Eigendom Verponding 359/Kalumata untuk dialokasikan pada dana ganti rugi tahun anggaran 2008 mendatang;
12. Bahwa Rekomendasi dan telaah tersebut tidak diindahkan untuk dilaksanakan. sehingga Penggugat menuntut pembayaran ganti rugi kepada Tergugat lewat Pengadilan Negeri Ternate;



Tuntutan Penggugat ;

1. Bahwa oleh karena Penguasaan tanah Penggugat yang dilakukan Tergugat secara melawan hukum, maka sangat beralasan jika Pengadilan Negeri Temate menetapkan agar diatas tanah milik Penggugat dan ahLi waris lainnya yang berdiri bangunan milik Tergugat dan Turut Tergugat. ditetapkan status quo dan memerintahkan agar aktifitas apapun diatas tanah Penggugat dihentikan hingga Tergugatmiembayarkan ganti rugi;
2. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum tersebut telah menimbulkan kerugian materiil dan kerugian Immeteriil kepada Penggugat maka sangatlah beralasan jika Tergugat diberikan kewajiban untuk memberikan ganti rugi kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

Ganti Rugi Materil:

1. Ganti rugi berdasarkan NJOP tanah:
 - Nilai NJOP per meter tanah di Kalumata Rp. 500.000- ;
 - Luas tanah yang diatasnya berdiri aset Tergugat yang belum dibayarkan ganti rugi adalah $\pm 25.234 \text{ M2}$ Rp. 500.000 x 25.134 M2 — Rp. 12.617.000.000,- (dua belas milyar enam ratus tujuh belas juta rupiah);
2. Ganti rugi biaya perjalanan yang dikeluarkan PENGGUGAT untuk urusan tuntutan pembayaran ganti rugi ke pihak Tergugat:
 - Tiket Garuda Jakarta — Ternate, tanggal 8 Maret 2015, harga Rp.1.851.200,-;
 - Tiket Sriwijaya Jakarta — Temate tanggal 17 Juni 2015. Harga Rp. 2.003.000,- ;
 - Tiket Batavia Air. Ternate - Jakarta tanggal 3 Juli 2012. Harga Rp.4.520.800,-;
 - Tiket Sriwijaya Air. Jakarta-Ternate tanggal 8 Juli 2013, harga Rp.3.015.200,-;
 - Tiket Sriwijaya Air, Jakarta-Temate, tanggal 24 Juli 2015. harga Rp.3.566.000,-;



- Tiket Garuda. Jakarta-Ternate tanggal 8 Okt. harga Rp.1.805.000.-;
- Tiket Garuda, Jakarta-Ternate tanggal 9 Nop, harga Rp.1.943.200.- ;

Total biaya perjalanan yang dikeluarkan PENGUGAT adalah Rp.18.704.400.- (delapan belas juta tujuh ratus empat ribu empat ratus rupiah);

Ganti Rugi Immateriil:

Bahwa penguasaan tanah milik Penggugat oleh Tergugat tanpa alas hak yang sah dan melawan hukum. telah membuat Penggugat tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut, padahal jika Penggugat menguasainya. maka Penggugat bisa memanfaatkan tanah tersebut sehingga bisa memberikan keuntungan secara ekonomis bagi Penggugat dan ahli warisnya. yang diperkirakan sebesar RP. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) setiap bulannya. Namun karena diatas tanah Penggugat masih berdiri bangunan/kantor yang merupakan aset dari Tergugat maka sepatutnyalah Tergugat dihukum untuk membayar sewa kepada Penggugat sebagai pemilik sah sejak tanah milik Penggugat yang dikuasi oleh Tergugat secara melawan hukum. sejumlah Rp. 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak bulan Januari tahun 2003 hingga gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Temate. yaitu sebesar Rp. 250.000.000.- x 144 bulan = Rp.36.000.000.000.- (tiga puluh enam milyar rupiah);

atau menghukum kepada Tergugat untuk membayar kepada Penggugat suatu jumlah, menurut suatu peradilan yang baik;

Berdasarkan hal-hal terurai diatas. Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Temate yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

Mohon agar Pengadilan Negeri Temate memerintahkan supaya aktifitas diatas tanah bekas Elgendoni Verponding 359/Kalumata yang dituntut ganti rugi oleh Penggugat yang dikuasai secara melawan hukum oleh



Tergugat dan Turut Tergugat agar dihentikan sementara menunggu hingga Tergugat membayarkan ganti rugi kepada Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 359/Kalumata seluas 52.346 M2 (lima puluh dua ribu empat ratus tiga puluh enam meter persegi) terletak di Kelurahan Kalumata Kec. Temate Selatan. oleh karenanya berhak menuntut ganti rugi;
3. Menyatakan penguasaan Tergugat dan Turut Tergugat atas sebagian tanah milik Penggugat tanpa alas hak yang sah dan melawan hukum adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayarkan ganti rugi materil:
 - Berdasarkan NJOP Tanah sejumlah Rp. 12.617.000.000,- (dua belas milyar enam ratus tujuh belas juta rupiah);
 - Tiket perjalanan mengurus masalah ganti rugi dari Jakarta-Ternate (PP) sejumlah Rp.18.704.400.- (delapan belas juta tujuh ratus empat ribu empat ratus rupiah);Ganti Rugi Immateriil sejumlah Rp.36.000.000.000,- (tiga puluh enam milyar rupiah);
atau menghukum kepada Tergugat untuk membayar kepada Penggugat suatu jumlah. menurut suatu peradilan yang baik;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat segala surat-surat atau dokumen dokumen yang dikeluarkan tanpa sepengetahuan atau persetujuan Penggugat baik Sertifikat Hak Milik. Hibah,. Perjanjian Jual Beli, Perjanjian Sewa menyewa. kwitansi atau surat lainnya diatas tanah bekas Eigendom Verponding 359/Kalumata;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta-merta. walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan bertakluk pada putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;



Atau

Apabila Pengadilan Negeri Ternate Cq. Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang adil menurut hukum (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, sekarang Pembanding tersebut, Terbanding semula Tergugat melalui kuasanya telah memberi jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. Tentang Lagailtas Surat Kuasa;

1. Bahwa Surat gugatan penggugat dalam perkara a quo ditandatangani oleh kuasa hukum Penggugat masing-masing Fuad Alhadi, SH. Romy Djafaar, SH. Maharani Caroline, SH. dan M. Bahtiar Husni, SH berdasarkan Surat Kuasa dari Munir Albar tertanggal 16 November 2015. Dan karena itu bertindak untuk dan atas nania Munir Albaar;
2. Bahwa Munir Albaar bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan ahli waris yang sah berdasarkan surat kuasa para Ahli waris berdasarkan Surat Kuasa tanggal 9 Mei 1980. Kemudian melimpahkan kuasa tersebut kepada Fuad Alhadi Dkk, sebagaimana dijelaskan pada poin I (satu) diatas) PERTANYAAN HUKUM adalah:
 - 2.1. Apakah Pelimpahan Surat Kuasa Munir Albaar ke Penerima Kuasa Fuad Alhadi, SH Dkk adalah SAH?
 - 2.2. Siapakah yang berhak menanda-tangani surat gugatan?
 - 2.3. Apakah para pemberi kuasa masih hidup?
 - 2.4. Apakah Surat Kuasa para ahli waris almarhum Abdul Basir Badi Soleman kepada Munir Albaar sebagai Surat Kuasa Khusus atau Umum, atau apakah surat kuasa tersebut untuk kepentingan menggugat ke Pengadilan?
 - 2.5. Apakah para pemberi kuasa masih tetap warga Negara Indonesia?Persoalan hukum ini harus dijawab dan dibuktikan oleh Penggugat, jika tidak maka Gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;



3. Bahwa selain itu tindakan hukum Munir Albaar yang memberikan kuasa kepada kuasa Hukum Fuad Alhadi Dkk, tidak hanya semata berdasarkan pada surat kuasa tertanggal 9 Mei 1980, melainkan juga berdasarkan pada beberapa surat kuasa versi gugatan penggugat sebagai berikut:
 - a. Surat Kuasa tanggal 10 April 1980 dari Soeboe Badie Arifin Soleman dan Ir.Mohamad Ali Arifin Soleman yang disahkan oleh Martinus Cornelis Blank, Kandidat Notaris Amsterdam dan diketahui oleh Sularto H, Atase Imigrasi pada KBRI di Den Haag pada tanggal 9 Mei 1980 No.808/1980;
 - b. Surat Kuasa dan Ny.Imran Badie Arifin Soleman yang dibuat dihadapan Notaris R.Soetopo di Bandung pada tanggal 4 Agustus 1979 No.99/1979;
 - c. Surat Kuasa dari Siti Zahra Soleman dan Ir.Jafar Basri,MSc yang dibuat di hadapan Notaris Pengganti Musjafak di Jakarta pada tanggal 8 Agustus 1979 No. 107/VIII/1979;
 - d. Surat Kuasa dari Ny.Maryam Soleman yang dilegalisir oleh Notaris R. Maruf Suprpta di Jogjakarta pada tgl. 9 Agustus 1979 No.823 /1979;
 - e. Dan Surat Kuasa (yang tidak ditulis nama si pemberi kuasa) tanggal 21 Desember 1981 yang dibuat dihadapan Mr. M.J. Meijer, Notaris di Amsterdam dan di legalisasi oleh MS. Laturiuw, Sekretaris III KBRI di Gravenhage pada tanggal 22 Januari 1982 No.032/KS/L/82;
4. Bahwa dari beberapa Surat Kuasa dan Ahli waris Almarhum Abdul Basir Badi Soleman yang disebutkan diatas dikaitkan dengan pengakuan penggugat bahwa Tanah obyek sengketa ex Hak Eigendom baru didaftar pada tanggal 14 April 2003 Nornor: 01/BPN/SKPT/MU/2003, maka menurut hukum, maka baik surat kuasa maupun hak atas kepemilikan tanah menjadi gugur, dan atau PENGGUGAT TIDAK MEMILIK KUALITAS UNTUK MENGGUGAT dalam perkara a quo. karena tanah ex eigendom tersebut secara otomatis telah dikuasai oleh Negara. Mengapa demikian karena



ketentuan dan peraturan perundang- Undangan yang berlaku pasca lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Agraria memberikan batas waktu pendaftaran tanah ex hak-hak barat eigendom menjadi hak nasional/hak milik diberikan sampai dengan 1980. Faktanya Penggugat baru mendaftar pada Tahun 2003. Dengan demikian pendaftaran telah kedaluwarsa;

5. Bahwa selain itu tindakan hukum Munir Albaar yang memberikan/melimpahkan kuasa kepada FUAD ALHADI, SH. DKK, juga berdasarkan beberapa surat kuasa diantaranya surat kuasa yang diberikan Tahun 1979, 1980, 1981 dan 1982, yang menurut Tergugat tidak jelas peruntukannya atau Surat kuasa tersebut SIFATNYA HANYA SURAT KUASA UMUM, maka segala tindakan hukum yang dilakukan oleh kuasa hukum FUAD ALHADI DKK rnengatas-namakan Penggugat dan Ahil Waris dari Almarhum Abdul Bassir Badi Soleman termasuk menanda-tangani Surat Gugatan adalah TIDAK SAH. Oleh karena itu Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Gugatan Penggugat Tidak jelas dan, karena Tidak Menyebutkan batas-batas tanah yang jelas, dan tidak jelas berapa luas tanah yang harus dikenakan ganti rugi;

1. Bahwa Gugatan Penggugat mendalilkan sebagai salah satu ahli waris dari Almarhum Abdul Basir Badi Soleman dan kemudian juga bertindak untuk dan atas nama ahil waris dari almarhum Abdul Basir Badi Soleman dan mempunyai sebidang tanah ex hak eigendom No. 359/Katumata, dengan luas kurang lebih 52. 346 M2, tanpa menyebutkan batas-batas yang jelas;
2. Bahwa semestinya penggugat harus rnenyebutkan dalam Gugatannya secara pasti dan terang berapa luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat dan batas-batas yang jelas (buk.a mreka-reka/kira-kira alias tafsiran belaka;
3. Bahwa oleh karena penggugat tidak menyebutkan secara jelas batas batas tanah baik tanah yang telah dibangun diatas rumah sakit, Kantor Polsek, Puskesmas Kalumata, SD. Inpres dan SMP Banau. maka



menurut hukum Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena TIDAK JELAS/ kabur;

4. Bahwa dalil gugatan penggugat juga saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya. dimana dalil gugatan penggugat pada bagian Kedudukan dan kepentingan Hukum Penggugat point I menyebutkan penggugat memiliki sebidang tanah ex elgendom seluas 52. 346 M2, sedangkan pada bagian takta-fakla hukum poin liama 4 menyebutkan : bahwa pada Tahun 1965 Pemda Maluku Utara (sekarang Pemda Halmahera Barat) telah rnembayar ganti rugi atas tanah seluas 17. 810 M2. yang diperuntukan Dinas Sosial Membangun Panti Asuhan Wahana bahagia. sehingga tanah eigendom 359/Kalumata yang luasnya 52.346 M2 menjadi sisa 34. 536 M2, kemudian dari tanah sisa luas 34.536 M2 penggugat meminta ganti rugi seluas 25. 234 M2;
5. Bahwa patut dipertanyakan tentang keabsahan dan validitas buku tanah No. 39 luas 52.346 M2, dan surat keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Utara tanggal 14 April 2003 Nomor: 01/BPN/SKPT/MU/2003, karena pada Tahun 1965 versi Penggugat telah dibayarkan ganti rugi tanah seluas 17. 810 M2 dan sebagian lagi tanah ex eigendom tersebut telah dikuasai oleh masyarakat. Dengan demikian Tuntutan ganti rugi yang tidak jelas seperti ini maka gugatan penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

C. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

1. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan DPRD Kota Ternate tertanggal 2 Januari 2013 dengan mengacu pada hasil telaah Komisi I DPRD kota Temate pada tanggal 28 Desember 2012. surat mana juga ditanda-tangani oleh salah satu kuasa hukum Penggugat FUAD ALHADI, SH. (akan dijadikan bukti) yang pada pokok menerangkan bahwa benar tanah yang menjadi obyek sengketa sebagian adalah milik Kementrian Sosial Republik Indonesia;
2. Bahwa dengan tidak ditariknya kementian Sosial RI sebagai pihak dalam perkara a quo, maka gugatan penggugat menjadi tidak jelas, kabur (obscure libel) karena kurang pihak;

Halaman 17 dari 30 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2016/PT TTE



3. Bahwa selain itu Penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat didasarkan atas Penyerahan Aset Daerah dari Pemerintah Kabupaten Halmahera Barat kepada Pemerintah Kota Temate sesuai Keputusan Bupati Halmahera Barat Nomor: 178 Tahun 2003. (akan dijadikan sebagai Bukti);
4. Bahwa oleh karena Pemerintah Kabupaten Halmahera Barat Tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, maka gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, karena kurang pihak;
5. Bahwa selain itu juga diatas tanah obyek sengketa telah berdiri bangunan rumah penduduk kurang lebih 99 unit rumah yang sebagiannya telah diterbitkan Seritikat Hak Milik oleh Badan Pertanahan Nasional. Dan semestinya Badan Pertanahan Nasional dan masyarakat tersebut harus ikut digugat dalam perkara a quo. akan tetapi Penggugat tidak menarik masyarakat yang telah mendirikan bangunan diatas tanah tersebut sebagai pihak dalam perkara a qua, maka gugatan penggugat menjadi kabur dan atau tidak jelas;
6. Bahwa selain itu pula, tanah ex Eigendom 359/Kalumata atau obyek yang sama juga di klaim oleh seorang Ibu yang bernama SAKINA BACHMID sebagai pemiliknya, sehingga dengan tidak ditariknya Ibu Sakina Bachmid dalam perkara a quo, maka gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat dalam eksepsi diatas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa Penggugat Tidak Memiliki kualitas sebagai penggugat dalam perkara a quo, sebagai hak kepemilikan atas tanah ex ilgendom 359/Kalumata yang didalilkan sebagai miliknya TELAH GUGUR berdasarkan Undang-Undang, dimana Penggugat sesuai



pengakuannya didalam gugatan baru mendaftar pada tahun 2003, sementara Undang-Undang mewajibkan mendaftar hak hak barat/eigendom sebelum Tahun 1980;

4. Bahwa tldak benar dalil gugatan penggugat yang mendalilkan bahwa tanah ex eigendom 359/Kalumata adalah miliknya. Dan karena itu ditolak secara tegas oleh tergugat;
5. Bahwa tanah obyek sengketa secara fisik maupun secara yuridis tidak pernah dikuasai oleh Penggugat, sebab dengan tidak didaftar kembali/ulang dari hak keperdataan Barat/ex eigendom menjadi hak milik nasonal pasca diterbitkannya UU No. 5 Tahun 1960 , maka tanah obyek sengketa serta-merta dlkuasai oleh Negara dan siap yang secara fisik menguasai tanah ex Eigendom maka diberikan prioritas untuk mendapatkan hak milik dan faktanya Masyarakat sudah memperoleh Sertifikat Hak Milik atas Tanah obyek sengketa tersebut;
6. Bahwa selain Penggugat yang meminta ganti rugi atas tanah obyek sengketa, ada juga seorang warga yang bernama Ibu SAKINA BACHMID juga meminta ganti rugi kepada tergugat dalam hal tanah ex eigendorn 359/Katumata, sehingga dengan itu dari aspek kepemilikan masih kabur alias tidak jelas;
7. Bahwa tuntutan ganti rugi penggugat terhadap penggugat, selain tidak ada dasar hukum yang jelas, terbukti pula bahwa nilai tuntutan ganti rugi tidak diuraikan secara rinci sesuai dengan fakta-fakta hukum yang ada, sehingga tuntutan ganti rugi yang tidak jelas seperti ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan uraian di atas, maka dengan ini para Pemohon meminta kepada Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabukan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tindakan hukum para penerima kuasa yang menanda-tangani Surat Gugatan adalah tidak sah;



3. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
3. Biaya perkara menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat dan jawaban dari Tergugat serta bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate telah menjatuhkan putusan Nomor 38/Pdt.G/2015/PN Tte tanggal 23 Juni 2016 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak provisi Penggugat seluruhnya;

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah **Rp.1,206.000,-(Satu juta dua ratus enam ribu rupiah);**

Menimbang, bahwa berdasarkan risalah pernyataan permohonan banding Nomor : 10/Pdt.banding/2016/PN.Tte, tanggal 11 Juli 2016 yang dibuat oleh LA JAMAL, SH, Panitera pada Pengadilan Negeri Ternate yang menerangkan bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya Maharani Caroline, SH telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 38/Pdt.G/2015/PN Tte tanggal 23 Juni 2016, pernyataan mana telah diberitahukan kepada Tergugat dan turut Tergugat sekarang Terbanding pada tanggal 09 Agustus 2015;



Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya tidak sependapat dengan pertimbangan majelis hakim tingkat pertama dengan alasan sebagai berikut:

1. Majelis Hakim tingkat pertama telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum menyangkut perbedaan objek objek sengketa pada gugatan dengan fakta-fakta pemeriksaan setempat karena:
 - a. Walaupun Pembanding tidak menyebutkan batas-batas objek yang disengketakan namun Pembanding telah menyebutkan dengan benar dan jelas letak atau lokasinya serta bangunan-bangunan Terbanding apa yang berdiri atau pernah berdiri diatas tanah milik Pembanding dan para ahli waris lainnya yang telah dikuasai secara melawan hukum oleh Terbanding;
 - b. Faktanya pada waktu sidang pemeriksaan lokasi 4 [empat] lokasi yang diperiksa telah sesuai dengan yang tercantum dalam gugatan, keempat lokasi tersebut adalah :
 - Rumah sakit Sorofo seluas $\pm 20520 \text{ m}^2$ —sekarang ini dibangun kantor Polsek Selatan dan bangunan pendukung lainnya;
 - Puskesmas Kalimata seluas $\pm 280 \text{ m}^2$;
 - SD Inpres $\pm 2380 \text{ m}^2$;
 - SMP Banau seluas $\pm 1054 \text{ m}^2$;

Menyangkut luasan tiap objek sengketa yang dikuasai oleh Terbanding dan Turut terbanding, oleh karena belum memiliki sertifikat, maka Pembanding menggunakan kalimat kurang lebih [+], karena luas yang bisa disebutkan secara jelas dan pasti hanya bisa disebutkan terhadap objek yang telah memiliki sertifikat dan surat ukurnya;

Tidak mencantumkan batas-batas tanah, bukan berarti objek menjadi tidak jelas, karena yang Pembanding persiapkan dalam perkara ini bukan sengketa waris atau perebutan hak atas tanah, melainkan tuntutan ganti rugi atas lahan eks hak eigendom verponding No. 359/Kalimata milik Pembanding dan para ahli waris lainnya yang telah dikuasai secara melawan hukum oleh



Terbanding dan Turut Terbanding lagi pula pembayaran ganti rugi diwajibkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria untuk dibayarkan kepada pemegang hak bekas eigendom verponding karena walaupun tanah bekas eigendom verponding telah dikuasai oleh negara, namun ganti rugi harus tetap diberikan. Jadi tuntutan ganti rugi bukan semata-mata kehendak Pembanding tapi perintah undang-undang;

2. Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya mengenai kekurangan pihak adalah pendapat yang salah dan tidak didukung oleh fakta-fakta dan bukti dipersidangan. Tidak jelas siapa yang dimaksud. Dalam perkara ini, Pembanding hanya mempersoalkan bangunan milik Terbanding dan Turut Terbanding yang berdiri diatas tanah milik Pembanding, bukannya bangunan masyarakat, karena antara masyarakat dan Pembanding tidak terdapat permasalahan lagi setelah Pembanding memnpersilahkan BPN Kota untuk memberikan seratus sertifikat hak milik dan dibagikan kepada masyarakat yang sudah mendiami/mendirikan bangunan rumah secara permanen diatas tanah bekas eigendom verponding No. 359/Kalumata milik Pembanding dan ahli waris lainnya, dengan catatan bahwa Terbanding akan membayar ganti rugi kepada Pembanding;

Jika yang dimaksud oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pihak ketiga sebagaimana dalil Terbanding, maka sangatlah tidak beralasan hukum dan bertentangan dengan hukum pembuktian, karena pihak-pihak yang disebutkan oleh Terbanding tidak satupun yang menjadi saksi dipersidangan maupun menjadi pihak ketiga [intervensi] dalam perkara ini;

Berdasarkan pada hal-hal diatas, Pembanding dahulu Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini memutuskan:

1. Menerima permohonan banding dari pemohon banding;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Ternate No.38/Pdt.G/2015/PN.Tte tanggal 23 Juni 2016, sebagaimana



termuat dalam memori banding Pembanding yang diserahkan pada Panitera PN. Ternate tanggal 27 Juli 2016;

Menimbang, bahwa Terbanding dahulu Tergugat menyerahkan kontra memori banding yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Ternate No.38/Pdt/G/2015/PN.TTE tanggal 23 Juni 2016 sangat tepat dan benar baik dari segi aspek formil maupun materil, oleh karena itu sangat beralasan untuk dipertahankan;
2. Bahwa menurut Terbanding/Tergugat, apa yang didalilkan oleh Penggugat/ Pembanding pada memori bandingnya halaman 3 [tiga] garis datar 1 dalam memori bandingnya telah mengakui secara tegas bahwa benar gugatan tidak menyebutkan batas-batas tanah, sehingga menurut Tergugat/Terbanding hal ini merupakan pengakuan yang tidak perlu dibuktikan lagi. Oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Ternate terkait dengan gugatan Penggugat Obscur Libel adalah sudah tepat dan patut dipertahankan;
3. Bahwa kecuali itu berdasarkan fakta persidangan/Pemeriksaan Setempat tanggal 22 April 2016 membuktikan bahwa selain luas tanah objek sengketa dan batas-batas tanah yang tidak sesuai dengan gugatan, ternyata pula tanah objek sengketa sebagiannya telah dikuasai oleh masyarakat setempat dan telah pula memiliki sertifikat hak milik;
4. Bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding, terbukti tanah objek sengketa adalah milik Pemerintah Kabupaten Maluku Utara/ sekarang menjadi Kabupaten Halmahera Barat yang diserahkan kepada Pemerintah Kota Ternate sebagai konsekuensi logis dari undang-undang pemekaran kota Ternate. Dengan demikian tidak ditariknya pihak Pemda Maluku Utara/sekarang Kabupaten Halmahera Barat dalam kasus aquo, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 23 dari 30 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2016/PT TTE



5. Bahwa perlu diulang tegaskan perihal kuasa para ahli waris dari Bade Soleman yang memberikan surat kuasa kepada Menir Albaar [prinsipal] adalah kuasa umum yang dibuat tahun 1979, 1981 dan 1982 yang nota bena bukan untuk kepentingan menggugat melainkan mengurus surat-surat saja. Oleh karena itu surat kuasa yang diberikan Menir Albaar kepada pengacara/advokat/atau kuasa hukumnya berdasarkan surat kuasa umum dari para ahli waris adalah tidak sah dan berakibat pada tidak sah pula tindakan hukum yang dilakukan oleh keempat orang kuasa hukum tersebut termasuk menandatangani surat gugatan;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka mohon pada Ketua Pengadilan Tinggi Maluku Utara c/q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan:

1. Menolak banding yang dimohonkan Pembanding tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ternate No. 38 / Pdt.G / 2015 / PN.Tte, tanggal 23 Juni 2016;
3. Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Ternate pada tanggal 09 Agustus 2016 telah memberitahu dan memanggil kedua belah pihak untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara (inzage), dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Maluku Utara;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah dengan seksama mempelajari dan meneliti secara cermat berkas perkara yang bersangkutan, yang diantaranya terdiri dari Berita Acara Persidangan, serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 38 / Pdt.G / 2015 / PN Tte, tanggal 23 Juni 2016, berpendapat sebagai berikut :



DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Tuntutan Provisi Penggugat adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang maksud dengan tuntutan provisi adalah tuntutan yang berisi tindakan segera yang harus diambil untuk menjaga kemungkinan kerugian yang lebih besar yang harus ditanggung oleh pihak-pihak yang berperkara apabila harus menunggu putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya tidak menguraikan secara rinci tentang kegiatan apa yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat diatas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan pada hari Jumat tanggal 22 April 2016 majelis hakim telah mendapatkan fakta sebagai berikut:

Bahwa diatas tanah obyek sengketa telah berdiri beberapa rumah penduduk dan bangunan-bangunan antara lain : Kepolisian Sektor Ternate Selatan, Puskesmas Kalumata, SD Negeri 31 Kota dan SMP Banau yang nota bene sedang melaksanakan kegiatan kedinasan dan kegiatan pengajaran dan pelayanan kesehatan kepada masyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas, gugatan Provisi yang diajukan Penggugat tidak dapat dikategorikani sebagai tuntutan yang memerlukan tindakan segera untuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar sampai menunggu putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, sebagaimana dimaksudkan oleh pasal 191 Rbg;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari pertimbangan yang diambil Pengadilan Tingkat pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat pertimbangan Pengadilan Tingkat pertama sepanjang mengenai provisi sudah tepat dan benar karena itu harus dikuatkan;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya mengemukakan:

- a. Tentang Legalitas Surat Kuasa;



- b. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur, karena tidak menyebutkan batas-batas tanah yang jelas, dan tidak jelas berapa luas tanah yang harus dikenakan ganti rugi;
- c. Gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tinggi mempelajari eksepsi Tergugat sekarang Terbanding dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan dasar untuk menolak eksepsi dari Tergugat sekarang Terbanding, karena materi eksepsi Tergugat sekarang Terbanding sudah masuk kedalam pokok perkara, maka eksepsi tersebut haruslah ditolak dan putusan Pengadilan Tingkat pertama sepanjang mengenai eksepsi haruslah dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Banding mempelajari gugatan Penggugat maka yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah tentang penguasaan tanah milik Penggugat oleh Tergugat dan Turut Tergugat diatas tanah ex Eigendom Verponding Nomor : 359/Kalumata yang sampai saat ini belum pernah diganti rugi oleh Tergugat dan Turut Tergugat dimana Tergugat telah membangun bangunan berupa Rumah Sakit Sorofo seluas 20.520 M2 yang sekarang dibangun Kantor Polsek Selatan milik Turut Tergugat, bangunan Puskesmas Kalumata seluas 1.280 M2, Bangunan SD Inpres seluas 2.380 M2 dan bangunan SMP Banau seluas 1.054 M2;

Menimbang, bahwa terhadap tanah sengketa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melakukan Pemeriksaan Setempat hari Jumat tanggal 22 April 2016, dan dari Pemeriksaan Setempat tersebut didapat fakta-fakta sebagai berikut :

Bahwa obyek sengketa I ditemukan Bangunan Kepolisian Sektor Kalumata dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan jalan Raya;



- Selatan berbatasan dengan Tanah Masyarakat;
- Timur berbatasan dengan Kali Mati;
- Barat berbatasan dengan Jalan Lingkungan;

Bahwa obyek sengketa II berdiri Bangunan Puskesmas yang didalamnya terdapat Perumahan Dokter dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Rumah I Marsaoly;
- Selatan berbatasan dengan Rumah Hi S.Umamit;
- Timur berbatasan dengan Jalan;
- Barat berbatasan dengan SD Negeri 31 Ternate;

Bahwa obyek sengketa III beridiri bangunan : SMP Banau dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Jalan Lingkungan;
- Selatan berbatasan dengan SDN 31 Ternate;
- Timur berbatasan dengan Rumah S.Bahmid dan Rmh S Marsaoly;
- Barat berbatasan dengan jln.SDN 31 Ternate dan rumah J Ismail;

Bahwa obyek sengketa IV berdiri bangunan SDN 31 Kota Ternate dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan SMP Banau;
- Selatan berbatasan dengan Rmh A.Samsi;
- Timur berbatasan dengan Puskesmas, Rmh S.Umamit;
- Barat berbatasan dengan Jl.Lingkungan, Rmh Daeng Hardi;

Menimbang, bahwa dengan adanya perbedaan obyek sengketa dan batas-batas tanah obyek sengketa antara yang tercantum dalam surat gugatan Penggugat dengan jawaban Tergugat dan fakta-fakta di dalam pemeriksaan setempat, dan ternyata pula masih adanya kekurangan pihak yang harus digugat, maka Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (Obscuur Libels);

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mendasarkan putusannya pada hasil Pemeriksaan Setempat dan menyatakan perbedaan obyek sengketa dan batas-batas tanah obyek sengketa antara yang tercantum dalam surat gugatan Penggugat dengan



jawaban Tergugat dan fakta-fakta di dalam pemeriksaan setempat dan ternyata pula masih adanya kekurangan pihak yang harus digugat, maka gugatan Penggugat tersebut menjadi kabur dan tidak jelas (Obscur Libels);

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan yang diambil, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama, hanya saja perlu ditambahkan dalam pertimbangannya bahwa Penggugat dalam surat gugatannya hanya menyebutkan luas tanah 52.346 M2 teletak di Jalan Kalumata Kel. Kalumata Kec. Temate, tanpa menyebutkan batas-batas tanah sengketa beserta keadaannya sekarang ini. Pemeriksaan Setempat yang dilakukan hanya membuktikan diatas tanah sengketa telah berdiri bangunan-bangunan seperti tersebut dimuka, sehingga pihak-pihak yang terlibat dalam perkara aquo tidak semata-mata pihak-pihak yang disebutkan Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 memutuskan “Apabila dalam surat gugatan tidak secara jelas menyebutkan batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak diterima, demikian pula Putusan Mahkamah Agung RI No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 memutuskan “Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 38/Pdt.G/2015/PN Tte, tanggal 23 Juni 2016 beralasan hukum untuk dikuatkan dengan tambahan pertimbangan seperti tersebut dimuka;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat sekarang Pembanding dinyatakan tidak dapat diterima, Pembanding sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebagaimana disebut dalam amar putusan dibawah ini;



Mengingat ketentuan Perundang-Undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 38/Pdt.G/2015/PN Tte tanggal 23 Juni 2016 yang dimohon banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 24 Oktober 2016 Oleh kami **H. M. ROZI WAHAB, SH, MH** selaku Hakim Ketua Majelis, **TATI NURNINGSIH, SH, MH** dan **KRISTWAN GENOVA DAMANIK, SH, M.Hum** masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari **RABU, tanggal 26 Oktober 2016** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi para Hakim Anggota, dengan dibantu oleh **Muhammad Ikbal Daud, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Maluku Utara dan tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau Kuasa Hukumnya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

ttd

TATI NURNINGSIH, SH, MH

ttd

KRISTWAN GENOVA DAMANIK, SH, M.Hum

HAKIM KETUA

ttd

H. M. ROZI WAHAB, SH, MH

PANITERA PENGGANTI

ttd

MUHAMMAD IKBAL DAUD, SH

Halaman 29 dari 30 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2016/PT TTE



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

Perincian biaya :

1. Meterai Rp. 6.000,-
2. Redaksi Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan Rp. 139.000,-
- Jumlah Rp. 150.000,-
- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah)

SALINAN SESUAI ASLINYA
PENGADILAN TINGGI MALUKU UTARA
PANITERA

RAHMAT LAGAN. SH, MH
NIP. 196104201984111001

Halaman 30 dari 30 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2016/PT TTE