



**PUTUSAN**

**Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kendari yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Ir. Rusdy Fasihu**, berkedudukan di Jl. Mangga No. 69, Kel. Beji, Kec. Beji, Kota Depok, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada SYAHIRUDDIN LATIF, S.H., M.H. beralamat di JL. AHMAD YANI NO.201, KEL. ANAWAI, KEC. WUA-WUA, KOTA KENDARI, PROP. SULTRA berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 Juli 2020 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Dr. Nyoman Agus Suwiti**, bertempat tinggal di Jl. Sao-sao No. 54, Kel. Bende, Kadia, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, sebagai **Tergugat**;
2. **Muchin Zen,Se**, bertempat tinggal di Jln. Macan, Kel. Tipulu, Kendari Barat, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 24 Agustus 2020 dalam Register Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat/Perseroan Komanditer CV. Berkah Alam Kanakea mempunyai tanah seluas 29.107 m<sup>2</sup> (dua puluhsembilan ribu seratus tujuh meter persegi), yang terdiri 2(dua) bidang tanah, yakni:
  - Sebidang tanah seluas 16.701 m<sup>2</sup> (enam belasribu tujuh ratus satu meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor :495/Lepo-Lepo, tanggal 19 April 1986, GS Nomor : 160/1983, tanggal 23 - 2 - 1983, atas nama semula Zua Fasihu,yang kemudian menjadi atas nama : Moh. Resin Yasni. ST. (Sebagai Persero pada Perseroan Komanditer CV. Berkah Alam Kanakea);

*Halaman 1 dari 32 Putusan Perkara Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah seluas 12.406 m<sup>2</sup> (dua belas ribu empat ratus enam meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 1439/Lepo-Lepo, tanggal 16 Desember 1996, GS Nomor : 2577/1996, tanggal 16 - 12 - 1996, atas nama semula Zua Fasihu, yang kemudian menjadi atas nama : Moh. Resin Yasni. ST. (Sebagai Persero pada Perseroan Komanditer CV. Berkah Alam Kanakea);  
yang terletak di Jalan Brigjen Katamso, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : tanah dikuasai Tergugat;
  - Sebelah Timur : Jalanan (Jalan Brigjen Katamso);
  - Sebelah Selatan: tanah dikuasai Surya;
  - Sebelah Barat: tanah dikuasai Surya, H.S Tombong/ Tombo;
- 2. Bahwa oleh karena tanah seluas 29.107 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan ribu seratus tujuh meter persegi), yang terdiri 2 (dua) bidang tanah tersebut adalah tanah warisan dari Zua Fasihu, maka pada tahun 2010 tanah tersebut kemudian diwarisi oleh ahli warisnya/anaknya (Rusdy Fasihu, Moch. Syahrial Annas, Moh. Resin Yasni, M. Muchsin Zen, Kartini Lely, Azikin E. Fasihu), namun pada tahun 2011 untuk memudahkan pengurusan balik nama sertifikat ke atas nama ahli waris Zua Fasihu, makapara ahli warisnya/anaknya sepakat agar balik nama sertifikat cukup satu orang ahli waris yang dimasukkan dalam sertifikat selaku atas nama, yakni saudara Moh. Resin Yasni, ;
- 3. Bahwa pada tahun 2010 beberapa ahli waris Zua Fasihu mendirikan suatu badan usaha yakni Perseroan Komanditer "CV. Berkah Alam Kanakea", yang kemudian pada tahun 2013 Perseroan Komanditer "CV. Berkah Alam Kanakea" tersebut dirubah Anggaranannya dan memasukan semua ahli waris Zua Fasihu (Rusdy Fasihu, Moch. Syahrial Annas, Moh. Resin Yasni, M. Muchsin Zen, Kartini Lely, Azikin E. Fasihu) dalam Perseroan Komanditer "CV. Berkah Alam Kanakea" tersebut, sesuai Akta : Masuk Sebagai Persero Dan Perubahan Anggaran Perseroan Komanditer CV. Berkah Alam Kanakea, Nomor : 76, tanggal 09 April 2013, maka kedua bidang tanah warisan dari Zua Fasihu yang keseluruhan luasnya 29.107 m<sup>2</sup> tersebut, adalah dimasukkan sebagai Kepunyaan Aset dari Perseroan Komanditer "CV. Berkah Alam Kanakea" dan kemudian dijadikan Lokasi Perumahan Baruga Griya Ashri, yang mulai dibangun sejak akhir tahun 2013 sampai sekarang;

Halaman 2 dari 32 Putusan Perkara Nomor 84/Pdt.G/2020/PN 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)



4. Bahwa terhadap tanah lokasih Perumahan Baruga Griya Ashrike punyaan Penggugat/CV. Berkah Alam Kanakea yang seluas 29.107 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan ribu seratus tujuh meter persegi), adalah tanpa seizin dari Penggugat/CV. Berkah Alam Kanakea ternyata pada bulan Juni 2020 oleh Tergugat masuk menguasainya sebagian pada bagian Utaranya yakni seluas 2.603 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus tiga meter persegi), yang terletak di Jalan Brigjen Katamso, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : tanah dikuasai Tergugat;
  - Sebelah Timur : Jalan (Jalan Brigjen Katamso);
  - Sebelah Selatan : tanah dikuasai Penggugat;
  - Sebelah Barat: tanah dikuasai H.Tombo;Selanjutnya disebut **tanah obyek perkara**;
5. Bahwa tanah milik Penggugat/CV. Berkah Alam Kanakea seluas 29.107 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan ribu seratus tujuh meter persegi) adalah sebagiannya telah dibangun rumah yang dimulai sejak akhir tahun 2013, dan bahwa oleh karena untuk mengikuti aturan baru yang terkait Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Kendari, maka oleh Muh. Resin Yasni, ST (Pesero Perseroan Komanditer "CV. Berkah Alam Kanakea") kemudian mengajukan Permohonan baru tentang KRK (Keterangan Rencana Kota) sehubungan dengan Kelanjutan Pembangunan Perumahan Baruga Griya Ashri, dan oleh Pemerintah Kota Kendari masih tetap memberikan KRK sesuai Rencana Pembangunan/Site Plan semula terhadap luas tanah milik Penggugat yang dimaksud tersebut, yakni seluas 29.107 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan ribu seratus tujuh meter persegi) sesuai Surat Keterangan Rencana Kota Nomor : 653/134/KRK/14/2019 tanggal 30 April 2019, dan karenanya tetap sesuai dengan Site Plan semula atas tanah seluas 29.107 m<sup>2</sup> serta tidak ada tumpang tindih dengan tanah milik pihak lain, hal mana membuktikan bahwa tidak ada permasalahan atas tanah Penggugat seluas 29.107 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan ribu seratus tujuh meter persegi) tersebut;
6. Bahwa Tergugat masuk menguasai tanah obyek perkara dengan alasan bahwa tanah seluas 2.603 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus tiga meter persegi) adalah sebagian dari tanah yang dibeli Tergugat dari Muchsin Zen, SE/Turut Tergugat dengan luas keseluruhan 11.622 m<sup>2</sup>, dan dengan alasan juga telah dimenangkan Tergugat melalui putusan pengadilan, sedangkan Penggugat/CV. Berkah Alam Kanakea adalah tidak pernah mengalihkan/ menjual tanah obyek Perkara seluas 2.603 m<sup>2</sup> tersebut

Halaman 3 dari 32 Putusan Perkara Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi



kepada Muchsin Zen, SE/Turut Tergugat, dan tanah obyek perkara adalah bukan bagian dari tanah seluas 11.622 m<sup>2</sup> yang dijual Muchzin Zen kepada Tergugat, dan lagi pula Penggugat tidak pernah digugat oleh Tergugat dalam suatu perkara perdata di Pengadilan, sehingga alasan Tergugat tersebut keliru menurut hukum atau setidaknya tidak terjadi *error in objekto* dalam mengklaim tanah obyek perkara seluas 2.603 m<sup>2</sup> tersebut;

7. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat yang menguasai/melakukan pondasi pemagarangan tembok atas Tanah Obyek Perkara, dan merugikan Penggugat adalah nyata sebagai tindakan dan perbuatan yang keliru/error dan tidak benar menurut hukum, oleh karena itu tindakan dan perbuatan Tergugat tersebut adalah patut dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
8. Bahwa segala surat-surat yang terbit baik berupa surat kepemilikan untuk dan atas nama Tergugat atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat, atau surat apapun yang diterbitkan oleh dan atas nama Tergugat sepanjang menyangkut Tanah Obyek Perkara adalah keliru dan tidak benar menurut hukum, dan karenanya adalah patut untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum;
9. Bahwa oleh karena tindakan dan perbuatan Tergugat tersebut di atas Tanah Obyek Perkara adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka beralasan bila Tergugat atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat atau siapapun yang menguasai Tanah Obyek Perkara tanpa seijin dari Penggugat adalah patut dan beralasan untuk dihukum mengosongkan dan menyerahkan Tanah Obyek Perkara tanpa syarat kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa beban tanggungan apapun di atasnya;

Berdasarkan uraian alasan dan dasar gugatan di atas, dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari untuk menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini dan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah seluas 2.603 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus tiga meter persegi), yang terletak yang terletak di Jalan Brigjen Katamso, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : tanah dikuasai Tergugat;
  - Sebelah Timur : Jalan (Jalan Brigjen Katamso);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan :tanah dikuasai Penggugat;
- Sebelah Barat: tanah dikuasai H.Tombo;

yakni Tanah Obyek Perkara adalah sah sebagai tanah kepunyaan Penggugat/Perseroan Komanditer CV.Berkah Alam Kanakea;

3. Menyatakan tindakan dan perbuatan Tergugat yang menguasai/melakukan pemagaran tembok atas Tanah Obyek Perkara, nyata sebagai tindakan dan perbuatan yang keliru dan tidak benar menurut hukum, dan telah merugikan Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan segala surat-surat yang terbit baik berupa surat kepemilikan untuk dan atas nama Tergugat atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat, atau surat apapun yang diterbitkan oleh dan atas nama Tergugat sepanjang menyangkut Tanah Obyek Perkara adalah tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum;
5. Menghukum Tergugat yang menguasai Tanah Obyek Perkara untuk mengosongkan dan menyerahkan tanpa syarat kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa beban tanggungan apapun di atasnya;
6. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Dan atau**, apabila Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendariberpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak kuasanya masing-masing Penggugat hadir kuasanya bernama ; **Syahiruddin Latif, S.H., M.H., Muhammad Ichsan, S.H., Joni Nanang Narundana, S.H., Indra Yudiono, S.H., Bachtiar, S.H., Faisal Abdau, S.H., M.H.**, Kesemuanya Advokat/Konsultan Hukum, berkantor pada **Kantor Pengacara SYAHIRUDDIN LATIF, SH, MH & REKAN**, di Jalan Ahmad Yani No. 201, Kelurahan Anawai, Kecamatan Wua-Wua, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Juli 2020 dan Tergugat hadir kuasanya bernama LUSMAN BUA, SH., MH. MARGESTATI, SH., Keduanya Advokat PERADI dalam hal ini berkantor LUSMAN BUA SH. & ASOSIATES di Jl. Bunga Teratai Bay Pass No. 142 B Kelurahan Wua-wua, Kec. Kendari Barat Kota Kendari tertanggal 2 September 2020 ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat hadir sendiri ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

Halaman 5 dari 32 Putusan Perkara Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Andi Asmuruf, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kendari, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 September 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang diakui oleh Tergugat secara tegas.

Bahwa Eksepsi Tergugat a quo terdiri dari 2 (dua) bagian sebagaimana terlihat pada angka rumawi I dan angka Rumawi II yaitu sebagai berikut :

### I. GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM.

1. Bahwa Gugatan Penggugat *Nebis in Idem* berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- 1.1. Bahwa jika kita simak dan cermati dasar-dasar dan alasan-alasan gugatan Penggugat, maka secara faktual dapat diperoleh fakta hukum bahwa: ***“Tanah yang digugat oleh Penggugat Ir. Rusdy Fasihul adalah tanah yang sudah diperkarakan oleh saudara-saudara kandung Penggugat ic. MUCHSIN ZEN dan MOH. RESIN YASNI, ST, yang telah diputus oleh Pengadilan dan putusan a quo telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan putusan Peninjauan Kembali (PK) pada Mahkamah Agung R.I. Nomor : 1029 PK/Pdt/2019 tanggal 16 Desember 2019 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I, Nomor 1229 K/Pdt/2018 tanggal 26 Juni 2018, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor : 67/PDT/2018/PT Sultra tanggal 2 Nopember 2017, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 63/Pdt.G/2016/PN. Kdi dimana***

Halaman 6 dari 32 Putusan Perkara Nomor 84/Pdt.G/2020/PN 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)



*atas putusan tersebut telah dieksekusi sesuai hukum yang berlaku dan atau sesuai Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor : 63/B.A.Pdt.G/Eks/2016/PN. Kdi tanggal 19 Juni 2020”.*

*Bukti eksekusi akan diajukan pada saat pembuktian nanti.*

- 1.2. Bahwa tanah yang digugat oleh Penggugat dalam perkara ini objek dan subjek hukumnya sama dengan perkara yang telah diputus dan telah dieksekusi oleh Pengadilan tersebut diatas yaitu tanah sengketanya adalah **seluas 2.603 m2 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi)** yang letaknya sama dengan tanah sengketa dalam perkara yang telah diputus oleh Pengadilan tersebut yaitu: Penggugat dalam perkara ini adalah saudara-saudara kandung para Pemohon Peninjauan Kembali I dan II/Pemohon Kasasi I dan II/Terbanding I dan II/Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara yang telah dieksekusi termaksud;
2. Bahwa Ir. Rusdy Fasihu (Penggugat) dalam perkara Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Kdi ini adalah saudara kandung Turut Tergugat MUCHSIN ZEN: Dan Penggugat Ir. Rusdy Fasihu tersebut sudah pernah disumpah sebagai saksi atas dukungannya kepada Sdr-Sdrnya ic. Muchsin Zen dan Moh. Resin Yasni MELAWAN Penggugat dalam Perkara yang telah berakhir sampai pada Peninjauan Kembali (PK) tersebut diatas yang telah dieksekusi berdasarkan permohonan eksekusi dari Dr.Nyoman Agus Suwiti ic. Penggugat dalam perkara Nomor 63/Pdt.G/2016/PN. Kdi tersebut atau Tergugat dalam perkara ini, **karena sdr-sdr kandung Penggugat ic. Muchsin Zen dan Resin Yasni walau dengan disaksikan Penggugat (Ir. Rusdy Fasihu) tersebut berada dipihak yang salah (kalah).** Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Tergugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Cq. Majelis Hakim yang mulia, menyatakan gugatan penggugat *NEBIS IN IDEM* dan oleh karena itu gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

## II. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR (OBSCUUR LIBEL) ;

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur karena tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat, sementara kenyataannya, tanah yang dibeli oleh Tergugat dari Turut Tergugat a quo adalah tanah milik Turut Tergugat yang

*Halaman 7 dari 32 Putusan Perkara Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipasarkan oleh sdr.kandung Ir. Rusdy Fasih (Penggugat) yang bernama MOH. RESIN YASNI (Tergugat II dalam perkara yang sudah diputus oleh Pengadilan dan putusan a quo telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan putusan PK Mahkamah Agung R.I. Nomor : 1029 PK/Pdt/2019 tanggal 16 Desember 2019 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I, Nomor 1229 K/Pdt/2018 tanggal 26 Juni 2018, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor : 67/PDT/2018/PT Sultra tanggal 2 Nopember 2017, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 63/Pdt.G/ 2016/PN. Kdi.); Atas putusan tersebut telah dieksekusi oleh Pengadilan sesuai hukum yang berlaku dan atau sesuai Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor : 63/B.A.Pdt.G/Eks/2016/PN. Kdi tanggal 19 Juni 2020.

2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur dimana telah menuduh Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum atas jual beli tanah sengketa **seluas 2.603 m2 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi)**, padahal tidak satupun fakta yang menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, malah kalau kita simak Akta Jual beli a quo maka ditemukan fakta hukum bahwa Tergugat membeli tanah tersebut tidak dilakukan secara diam-diam; Melainkan yang benar adalah bahwa Tergugat dalam perkara ini membeli tanah tersebut **berdasarkan itikat baik Tergugat**, yang mana jual beli tersebut dilakukan secara resmi dihadapan Pejabat publik ic. Notaris/PPAT ASBAR IMRAN, SH di Kota Kendari, tanah mana semula adalah milik Turut Tergugat yang kemudian dijual oleh Turut Tergugat melalui pemasaran tanah tersebut oleh Sdr.kandung Turut Tergugat yang juga sdr. kandung Penggugat (Ir. Rusdy Fasih yaitu yang bernama MOH. RESIN YASNI) dimana dalam Akta jual beli tersebut dinyatakan dengan tegas oleh sdr. kandung Penggugat sebagaimana termuat/dituangkan di Pasal 2 dalam Akta Jual Beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat, yang dibuat dihadapan Notaris ASBAR IMRAN, SH, No. 763/KB/BRG/XII/2009, tanggal 23 Desember 2009, yang berbunyi **"Pihak Pertama/Penjual menjamin, bahwa obyek jual beli tanah tersebut tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tercatat dalam sertifikat dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun"**

*Halaman 8 dari 32 Putusan Perkara Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi*



3. Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscuur libel) karena dalil-dalil gugatannya pada poin 1 menyatakan Penggugat memiliki 2 (dua) bidang tanah sedangkan batas-batas tanah dalam gugatannya hanya terdiri dari 1 (satu) bidang saja yang untuk itu dapat kami kutip sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah dikuasai Tergugat
- Sebelah Timur : Jalan (jalan Brigjen Katamsa)
- Sebelah Selatan : tanah dikuasai Surya
- Sebelah Barat : tanah dikuasai Surya, H.S Tombong/Tombo

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Tergugat mohon Pengadilan untuk menyatakan gugatan penggugat tidak jelas atau kabur (Oscuur libel) dan oleh karena itu gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

### I. DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui Penggugat secara tegas.
2. Bahwa semua dalil-dalil Tergugat dalam Eksepsi diatas dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Tergugat dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa dalil-dalil Penggugat/Perseroan Komanditer CV. Berkah Alam Kanakea pada poin 1, 2 dan poin 3 rasanya tidak perlu Tergugat berpanjang lebar menanggapi, namun perlu Tergugat tegaskan bahwa dalil-dalil Penggugat pada poin 1, 2 dan poin 3 tersebut tidak ada hubungan hukumnya dengan tanah milik Tergugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 00839, SU Nomor 104/Baruga/ 2002 yang diterbitkan oleh Pertanahan Kota Kendari dan atau yang telah dibeli secara sah dan berdasarkan hukum yang berlaku, sesuai Akta Jual Beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris ASBAR IMRAN, SH, di Kota Kendari No. 763/KB/BRG/ XII/ 2009, tanggal 23 Desember 2009.
4. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 4 gugatannya yang mengatakan bahwa terhadap tanah lokasi Perumahan Baruga Griya Ashri kepunyaan Penggugat/CV Berkah Alam Kanakea seluas 29.107 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan ribu seratus tujuh meter persegi), adalah tanpa



seizin dari Penggugat/CV. Berkah Alam Kanakea ternyata pada bulan juni 2020 oleh Tergugat masuk menguasainya sebagian pada sebagian pada bagian Utaranya yakni seluas 2.603 m2 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi), yang terletak di Jalan Brigjen Katamso, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah dikuasai Tergugat
- Sebelah Timur : Jalan (jalan Brigjen Katamso)
- Sebelah Selatan : tanah dikuasai Surya
- Sebelah Barat : tanah dikuasai Surya, H.S Tombong/Tombo

Selanjutnya disebut **tanah obyek perkara**;

Maka atas dalil-dalil Penggugat tersebut oleh Tergugat menanggapi sebagai berikut :

1. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan suatu perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Tergugat sebab :
  - 1.1. Tergugat tidak pernah menguasai pada bagian Utara tanah Penggugat seluas 2.603 m2 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi); Melainkan yang benar adalah bahwa pada bulan Juni 2020 tepatnya pada tanggal 19 Juni 2020 oleh Tergugat masuk menguasai seutuhnya tanah milik Tergugat pada bagian Selatan tanah milik Tergugat seluas 2.603 m2 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi) yang merupakan bagian dari tanah yang telah dibeli secara sah menurut hukum dari MUCHSIN ZEN melalui perantara atau makelar tanah tersebut ic. MOH. RESIN YASNI.
  - 1.2. Tergugat masuk menguasai tanah milik Tergugat tersebut karena tanah obyek perkara seluas 2.603 m2 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi) tersebut sudah pernah diperkarakan sampai ditingkat PK oleh Tergugat melawan Sdr-Sdr kandung Penggugat (Muchsin Zen dan Moh. Resin Yasni sebagaimana uraian Tergugat tersebut diatas, bahkan dalam perkara melawan sdr-sdr. kandung Penggugat tersebut Ir. Rusdy Fasihu (Penggugat), telah menjadi saksi, namun tetap kalah dalam perkara tersebut, sedangkan Dr. Nyoman Agus Suwiti (Tergugat) berada dipihak yang menang dan telah berkekuatan hukum tetap, sehingga perkara tersebut telah dieksekusi oleh Pengadilan, (bukti Kemenangkan dan/atau Berita Acara Eksekusi perkara termaksud akan diajukan kepada Majelis Hakim didepan sidang pada saat pembuktian.



2. Bahwa kenyataannya Penggugat melalui dalil gugatannya pada poin 5 telah mengakui dengan tegas bahwa tanah Penggugat seluas 29.107 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan ribu seratus tujuh meter persegi) tersebut tidak ada tumpang tindih dengan pihak lain dan atau tidak ada permasalahan atas tanah tersebut. Dalil Penggugat seperti tersebut diatas sejalan dengan dalil-dalil Tergugat bahwa nyatanya sesuai fakta hukum, tidak terdapat bukti yang menyatakan bahwa tanah Penggugat tumpang tindih dengan tanah milik Tergugat yang berasal dari tanah milik Turut Tergugat tersebut, dan atau tidak bermasalah dengan tanah Penggugat, namun Penggugat sengaja mencari-cari alasan yang tidak masuk akal kemudian menggugat Tergugat atas tanah milik Tergugat yang sah menurut hukum, yang tidak termasuk tumpang tindih dengan tanah Penggugat, sehingga oleh karena itu jelas-jelas mengakibatkan sangat merugikan Tergugat.
3. Bahwa benar dalil Penggugat pada poin 6 gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat masuk menguasai tanah obyek perkara dengan alasan bahwa tanah seluas 2.603 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus tiga meter persegi) adalah sebagian dari tanah yang dibeli dari Muchsin Zen, SE/Turut Tergugat dengan luas keseluruhan 11.622 m<sup>2</sup>, dan dengan alasan juga telah dimenangkan Tergugat melalui putusan pengadilan.
4. Bahwa akan tetapi dalil Penggugat yang mengatakan bahwa Penggugat/CV. Berkah Alam Kanakea adalah tidak pernah mengalihkan/menjual tanah obyek perkara seluas 2.603 m<sup>2</sup> tersebut kepada Muchsin Zen, SE/Turut Tergugat maka atas dalil Penggugat tersebut oleh Tergugat menanggapinya bahwa memang Tergugat tidak pernah membeli tanah Penggugat; Melainkan yang benar bahwa Tergugat membeli tanah Muchsin Zen, SE (Turut Tergugat) karena berdasarkan luas tanah yang didukung secara hukum oleh Akta Jual Beli dan Sertipikat HM yang menyatakan bahwa tanah Hak Milik tersebut adalah seluas 11.622 m<sup>2</sup>;
5. Bahwa Tergugat sebagai orang yang beritikad baik maka sebelum terjadi jual beli tanah tersebut terlebih dahulu diadakan penelitian fisik obyek jual beli dilapangan oleh pihak-pihak yang berkompeten/berwenang yang hasilnya adalah sama dengan fisik yang terdapat dalam Akta Jual beli, sehingga dengan demikian maka bilamana saja Turut Tergugat menyangkali hal itu yang nota bene adalah sebagai pesero Komanditer CV Berkah Alam Kanakea maka harus ditolak atau dikesampingkan karena Tergugat berasumsi bahwa telah terjadi konspirasi antara Penggugat bersaudara untuk merugikan Tergugat lagi pula dalam Akta jual beli tersebut



nyata-nyata Turut Tergugat telah menyatakan dengan tegas bahwa **“Pihak Pertama/Penjual menjamin, bahwa obyek jual beli tanah tersebut tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tercatat dalam sertipikat dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun”**.

5.1. Bahwa terhadap dalil Penggugat masih pada poin 6 pada anak kalimat yang mengatakan bahwa, dan tanah obyek perkara adalah bukan bagian dari tanah seluas 11.622 m2 yang dijual Muchsin Zen pada Tergugat, maka hal ini membuktikan bahwa Penggugat telah mengakuinya secara tegas bahwa Tergugat telah nyata membeli tanah seluas 11.622 m2 **yang dijual secara sah oleh Muchsin Zen**, sehingga dengan demikian nyata pula bahwa kalau tanah milik Tergugat tersebut dikurangi 2.603 m2 sebagaimana klaim Penggugat maka nantinya tanah Tergugat akan berkurang 2.603 m2, sehingga oleh karena itu dalil Penggugat yang mengklaim tanah milik Tergugat seluas 2.603 m2 tersebut haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya dan atau dikesampingkan ;

5.2. Bahwa berkaitan dengan dalil Penggugat masih pada poin 6 pada anak kalimat yang mengatakan bahwa, dan lagi pula Penggugat tidak pernah digugat oleh Tergugat dalam suatu perkara perdata di Pengadilan, maka atas dalil Penggugat tersebut ditolak secara tegas karena dalil Penggugat tersebut sangat subyektif dan mengada-ada, sebab :

5.3. Muchsin Zen (Turut Tergugat dalam perkara ini), dan Moh. Resin Yasni (tidak digugat dalam perkara ini) adalah sebagai Pesero-Pesero Komanditer CV. Berkah Alam Kanakea) yang kedua-duanya telah digugat oleh Tergugat atas tanah obyek perkara yang sama yaitu tanah seluas 2.603 m2 sesuai perkara yang sudah diputus oleh Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan putusan PK Mahkamah Agung R.I. Nomor : 1029 PK/Pdt/ 2019 tanggal 16 Desember 2019 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I, Nomor 1229 K/Pdt/2018 tanggal 26 Juni 2018, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor : 67/PDT/2018/PT Sultra tanggal 2 Nopember 2017, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 63/Pdt.G/2016/PN. Kdi.; Atas putusan tersebut telah dieksekusi oleh Pengadilan sesuai hukum yang berlaku dan atau sesuai Berita Acara



Eksekusi Pengosongan Nomor : 63/B.A.Pdt.G/Eks/2016/PN. Kdi tanggal 19 Juni 2020

- 5.4. Bahwa demikian pula Penggugat (Ir. Rusdy Fasihu) adalah Direktur dan pesero Komanditer CV. Berkah Alam Kanakea) yang juga telah menjadi saksi perkara atas tanah obyek perkara seluas 2.603 m2 tersebut yang berarti bahwa Penggugat selaku Direktur dan pesero Komanditer CV. Berkah Alam Kanakea telah pernah berjuang untuk memenangkan perkara ini dipengadilan melawan Tergugat, namun Muhsin Zen dan Moh. Resin Yasni serta kesaksian Ir. Rusdy Fasihu tersebut telah dinyatakan kalah oleh Pengadilan dan kekalahannya telah berkekuatan hukum tetap yang oleh karena itu pula maka perkara atas tanah obyek perkara seluas 2.603 m2 tersebut telah dieksekusi oleh Pengadilan.
6. Bahwa bila kita simak dalil gugatan Penggugat pada poin 2, poin 3 dan poin 4 gugatannya tersebut ternyata mengklaim pula bahwa tanah seluas 2.603 m2 tersebut adalah warisan dari Zua Fasihu. Maka oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak atau dikesampingkan.
7. Bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut diatas maka jelaslah bahwa penguasaan maupun kepemilikan tanah objek perkara oleh Tergugat adalah sah menurut hukum, lagipula bersumber dari itikat baik Tergugat sehingga oleh karena itu menurut hukum Tergugat harus dilindungi. Hal ini senada dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan bahwa " Pembeli yang telah bertindak dengan itikat baik harus dilindungi dan jual-beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah".
8. Bahwa selain itu bahwa asas pembeli beritikat baik berumber dari hukum adat dan sejak dulu menjadi Yurisprudensi Mahkamah Agung seperti terlihat pada putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 242 K/Sip/1958 tanggal 5 November 1958 dengan kaidah hukum bahwa jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah, karena Tergugat I membeli dengan itikat baik dan dengan bantuan kepala kampung. Bahwa itikat baik terjadi sewaktu jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I sehingga sah walaupun bertentangan dengan peraturan-peraturan dalam hukum adat, demikian pula dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 170 K/Sip/1959 tanggal 12 Agustus 1959 yang menyatakan Tergugat I sebagai pembeli dinilai beritikat baik, yang membeli dari salah satu ahli waris, karena itu harus dilindungi.

*Halaman 13 dari 32 Putusan Perkara Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi*



9. Bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut diatas maka nyatalah menurut hukum bahwa Tergugat tidak merugikan Penggugat, malah sebaliknya justru oleh adanya gugatan Penggugat maka Tergugatlah yang telah sangat dirugikan oleh Penggugat sehingga oleh karena itu maka tindakan Penggugat yang telah menggugat Tergugat sementara telah mengetahuinya bahwa tanah obyek perkara sah milik Penggugat maka tindakan Penggugat tersebut adalah suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang sangat merugikan Tergugat ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka dengan segala kerendahan hati Tergugat memohon kepada Ketua Cq. Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

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

## **II. DALAM REKONVENSII.**

Bahwa Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi, dengan ini mengajukan gugatan Rekonvensi sebagai ganti rugi kekecewaan berdasarkan alasan- alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi sesuai fakta hukum telah membeli tanah milik Turut Tergugat (Muchsin Zen) yaitu tanah bersertipikat Nomor 00839, SU Nomor 104/Baruga berdasarkan Akta Jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris ASBAR IMRAN, SH, No. 763/KB/BRG/ XII/ 2009, tanggal 23 Desember 2009.
2. Bahwa namun demikian Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, atas itikat buruknya atau setidak-tidaknya untuk maksud mau mengecewakan dan merugikan Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi maka walaupun tahu bahwa Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi telah membeli tanah obyek perkara secara sah menurut hukum dari sdr. kandung Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi bernama MUCHSIN ZEN dengan melalui makelar tanah obyek perkara yaitu MOH. RESIN YASNI (pesero-pesero Komanditer CV Berkah Alam Kanakea) ternyata masih menggangu-gugat pula terhadap Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat



Dalam Rekonvensi sehingga sangat merugikan atau mengecewakan Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi.

3. Bahwa kekecewaan atau kerugian Tergugat tersebut bersumber dari tindakan-tindakan Penggugat dan sdr-sdr. kandung Penggugat (pesero-pesero Komanditer CV Berkah Alam Kanakea) yang berusaha menghalang-halangi Tergugat untuk menikmati hasil tanah yang telah dibelinya secara sah menurut hukum tersebut.
4. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3138 K/Pdt/1994 tanggal 29 April 1997 menyatakan bahwa : "Ganti rugi yang berdasarkan pada kekecewaan tidak dapat dikabulkan, bilamana dalam gugatan tersebut tidak diperinci berapa besarnya ganti rugi yang diminta.
5. Bahwa rincian ganti rugi kekecewaan tersebut adalah sebagai berikut:
  - 5.1. Pada tahun 2014 Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi mulai mengadakan kegiatan diatas tanah obyek perkara tersebut dengan cara membangun fondasi sebagai batas pagar batas .
  - 5.2. Bahwa dalam tahun itu juga Moh. Resin Yasni (Sdr Kandung Turut Tergugat) yang juga sdr Kandung Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi menghancurkan pagar/fondasi tersebut, sehingga tidak dapat dipakai lagi, dan oleh karena itu Tergugat melaporkan kejadian tersebut pada pihak Kepolisian Polres Kendari, namun setelah diperiksa melalui rana perkara pidana *"Diputuskan oleh Hakim Pengadilan bahwa perkara tersebut harus diselesaikan dulu perkara perdatanya"*.
  - 5.3. Bahwa karena Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi sebagai orang yang taat hukum, maka Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi mengajukan gugatan perkara Perdata pada Pengadilan Negeri dan atas perkara a quo diputus oleh Pengadilan Negeri Kendari dengan pertimbangan hukum Majelis hakim yang saling berbeda (dissenting opinion) dengan amar, antara lain:
    - Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; Sehingga oleh karena itu
    - Tergugat yang saat itu sebagai Penggugat mengajukan Banding pada Pengadilan Tinggi Sultra dan setelah diperiksa dan diadili lalu memutuskan dengan amar, antara lain:



- Mengabulkan Gugatan Penggugat/Pembanding.....dst, lalu Muchsin Zen dan Moh. Resin Yasni mengajukan Kasasi, dan setelah diperiksa ditingkat kasasi lalu Mahkamah Agung memutuskan dengan amar, antara lain:
    - Menolak kasasi para Pemohon kasasi untuk seluruhnya....dst;
- Sehingga oleh karena itu maka Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi mengajukan permohonan EKSEKUSI pada Pengadilan, namun Muchsin Zen dan sdr-nya Moh. Resin Yasni dengan didukung/disaksikan oleh Ir. Rusdy Fasih (Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi) mengajukan PK pada Mahkamah Agung RI, akan tetapi karena Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi berada dipihak yang benar/menang maka PK Muchsin Zen (Turut Tergugat) dan Moh. Resin Yasni yang profesinya sebagai para pesero Kamanditer CV Berkah Alam Kanakea tersebut ditolak oleh Majelis Hakim PK pada Mahkamah Agung RI, dan oleh karena itu Eksekusi putusan perkara a quo dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 19 Juni 2020;
6. Bahwa setelah dilaksanakan eksekusi perkara perdata berdasarkan putusan PK nomor : 1029 PK/Pdt/2019, maka Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi telah berharap bahwa Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi (Ir. Rusdy Fasih bersaudara) tidak akan lagi mengganggu atau menghalang-halangi Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi, namun kenyataannya adalah sebaliknya yaitu masih tetap mengganggu dengan cara menggugat Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi, sehingga oleh karena itu sangat merugikan atau mengecewakan Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi;
7. Bahwa menurut perhitungan Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi terhadap biaya perkara atas tanah obyek perkara yang mulai diperkarakan sejak perkara pidananya tahun 2014 hingga perkara perdatanya sekarang ini tahun 2020, dalam hal tanah obyek perkara dibeli oleh Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi secara sah menurut hukum dari Muchsin Zen (saudara kandung Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi) termasuk harga semen, pasir, batu, biaya tukang dan pengacara maka telah menelan biaya perkara serta akibatnya **sebesar Rp. 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah);**



8. Bahwa selain itu akibat dari terhalangnya Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi menikmati hasil tanah obyek perkara yang telah dibeli secara sah menurut hukum tersebut sehingga Tergugat merasa terganggu dan kecewa bahkan berperasaan seakan-akan ada timbul opini umum bahwa Tergugat merampas, merampok, dan menyerobot tanah milik Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi, sehingga hal demikian sangat merugikan Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi yang kalau dinilai dengan nilai mata uang tak akan ternilai harganya, namun mengingat hukum yang berlaku maka dalam gugatan Rekonvensi ini Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi menetapkan nilai **sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah);**

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dalam gugatan Rekonvensi tersebut diatas

Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi memohon dengan segala kerendahan hati kepada Bapak Ketua Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini kiranya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi biaya perkara atas tanah obyek perkara yang mulai diperkarakan sejak perkara pidananya tahun 2014 hingga perkara perdatanya sekarang ini tahun 2020 **sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)** atau sejumlah uang yang pantas menurut penilaian pengadilan;
3. Menghukum pula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kekecewaan sebagai akibat dari terhalangnya Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi menikmati hasil tanah obyek perkara yang telah dibeli secara sah menurut hukum tersebut, namun Tergugat sangat kecewa dan berperasaan seakan-akan timbul opini umum bahwa Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi merampas, merampok, dan menyerobot tanah milik Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, sehingga hal demikian sangat merugikan Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi yang dapat dinilai dengan nilai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mata uang rupiah **sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah)** atau sejumlah uang yang pantas menurut penilaian pengadilan ;

4. Melaksanakan putusan atas gugatan Rekonvensi ini terlebih dahulu walaupun Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, mengadakan Verset, naik banding ataupun kasasi ( Uit Voorbaar bijvooraad);
5. Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau dalam peradilan yang baik ini, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Tergugat 1, yang telah bersertifikat hak milik Nomor 00839, Kelurahan Baruga, nama pemegang hak adalah Tergugat II, surat ukur tanggal 8 April 2003 Nomor 104/Baruga/2003 dengan luas 1.626 m2.
2. Bahwa sebelum Turut Tergugat melakukan transaksi jual beli terlebih dahulu dilakukan pengukuran pengecekan oleh Tergugat I **selaku pihak pembeli dan pihak terkait lain dalam** hal ini Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, pemerintah setempat serta saksi-saksi dan diperoleh hasil dilapangan telah sesuai dengan apa yang tertera dalam sertifikat tersebut.
3. Bahwa Turut Tergugat tahu persis batas-batas tanah tersebut yakni ;
  - a. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Prof.Dr.Ir. Mahmud Hamundu
  - b. Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya
  - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan dahulu Arifin Sandi/ Zua Fasihu sekarang Penggugat
  - d. Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik H. Daeng Tombo
4. Bahwa sekitar tahun 2014 terjadi sengketa antara Tergugat dengan pihak lain dalam hal ini Moh. Resin Yasni, S.T. , yang akhirnya Tergugat melaporkan Turut Tergugat ke Kepolisian, dari hasil pemeriksaan di Pengadilan Negeri Kendari dan Mahkamah Agung R.I, Tergugat dinyatakan **bebas**.
5. Bahwa selanjutnya Tergugat kembali mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri **Kendari** namun *Pengadilan Negeri Kendari menolak*.

Halaman 18 dari 32 Putusan Perkara Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Turut Tergugat tidak pernah menjual tanah sebagaimana tertera dalam gambar hasil pengembalian batas yang dibuat oleh Suyaib Suyahman atau yang dikuasai Tergugat saat ini karena tidak sesuai dengan gambar yang tertera disertifikat atau ada perubahan, sehingga menimbulkan masuknya tanah milik Penggugat seluas + 2.603 m<sup>2</sup>.
7. Bahwa proses pengembalian batas oleh BPN Kota Kendari yang dibuat tanggal 5 Maret 2014 adalah tidak obyektif karena tidak melibatkan pihak-pihak yang terkait sehingga Tergugat 11 tidak bersedia membubuhkan tanda tangan .
8. Bahwa Pengembalian batas yang tidak obyektif inilah atau tidak sesuai SOP selanjutnya menjadi sumber sengketa sampai saat ini.

Menimbang bahwa selanjutnya di depan persidangan telah terjadi jawab menjawab antara kedua belah pihak di mana Penggugat mengajukan Replik tertanggal 19 Oktober 2020 dan kemudian ditanggapi oleh Tergugat dengan Dupliknya tertanggal 26 Oktober 2020 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, pihak Penggugat di depan persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Asli dan foto copy Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik No. 495 Tahun 1983, diberi tanda P.1 ;
2. Asli dan foto copy Salinan Buku Tanah Hak No. 1439 tahun 1996, diberi tanda P.2;
3. Asli dan foto copy Akta Notaris Nomor 104 Tanggal 13 Februari 2010, diberi tanda P.3;
4. Asli dan Foto copy Akta Notaris Nomor 76 Tanggal 09 April 2013, diberi tanda P.4;
5. Asli dan foto copy Izin Peruntukan (IP) Nomor 93/652/I/2014, tanggal 30 Januari 2014, diberi tanda P.5;
6. Asli dan foto copy Keterangan Rencana Kota (KRK) tanggal 30 April 2019, diberi tanda P.6;
7. Asli dan foto copy Peta Penggunaan Tanah No.9/2018, tanggal 23 Maret 2018, diberi tanda P.7
8. Asli dan foto copy Peta Penggunaan Tanah Nomor 10/2018, tanggal 23 Maret 2018, diberi tanda P.8;
9. Foto copy dari Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris diberi tanda P.9;

Halaman 19 dari 32 Putusan Perkara Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut di atas, telah diberi meterai cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P.9 copy ke copy ;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat dipersidangan juga dihadirkan 2 (dua) orang saksi oleh Penggugat, sebagai berikut:

1. Saksi. **MATIUS**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang diperkarakan antara Rusdy Fasihu sebagai Penggugat dengan dr. I Nyoman Agus Suwiti sebagai Tergugat masalah tanah letaknya didekat kantor Brimob di jalan Drigjen Katamso, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, dengan batas-batas disebelah Utara berbatas dengan orang yang saya tidak tahu, Sebelah Timur dengan jalan raya Brigjen Katamso, Sebelah selatan saya kurang tahu dan disebelah barat juga saya kurang tahu;
- Bahwa setahu saksi sebabnya berperkara karena tanah penggugat kurang ukurannya dan masuk dalam lokasi yang di fondasi oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu persis namun pada sisi sebelah Timur panjangnya 116,5 meter dan angka kekurangan ini diberi tahu oleh penggugat ;
- Bahwa yang ukur tanah penggugat disebelah timur yang saksi terangkan panjangnya 116,5 meter adalah saksi sama-sama dengan pak Munir;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah Penggugat ;
- Bahwa saksi pernah menjadi mitra kerja dengan penggugat dalam hal apa mensuplay pembangunan perumahan berupa material dan pekerjaan pembangunan perumahan ;
- Bahwa tanah penggugat pada bagian depan pernah diukur yang ukur bukan Badan Pertanahan
- Bahwa diperlihatkan kepada saksi Bukti Surat Penggugat yang diberi tanda P.6 berupa SITE PLAN tanah penggugat, pada sisi (Timur) sebelah jalan tertulis dalam gambar 114.00 menurut saksi itu mungkin ukuran tanah;

Halaman 20 dari 32 Putusan Perkara Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu ukuran dalam gambar Plan 114.00 hanya saat saya ukur panjangnya 116 meter;
- Bahwa saksi kenal dengan Muchsin Zen (Turut Tergugat) kakaknya pak Rusdy Fasihu;

2. Saksi. **ALFIN**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa setahu saksi yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat adalah masalah tanah yang terletak didekat kantor Brimob di jalan Drigjen Katamso, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari;
- Bahwa luas tanah penggugat keseluruhan Penggugat saksi kurang tahu dengan batas sebelah Timur dengan jalan raya, disebelah Utara dulu batas tanah penggugat ada tiang listrik;
- Bahwa setahu saksi tanah Tergugat dipondasi pada bulan Agustus 2020;
- Bahwa saksi kenal bukti surat P-6 dan P-7, di kasihkan SITE PLAN oleh pak Rsudy Fasihu;
- Bahwa saksi tahu kalau tanah penggugat masuk dalam fondasi Tergugat tahu karena ada SITE PLAN;
- Bahwa didepan tanah penggugat saya tidak tahu ada patoknya atau tidak;
- Bahwa didepan tanah penggugat masuk dalam fondasi Penggugat 1,5 meter dibelakang masuk dalam fondasi Tergugat 23,5 meter;
- Bahwa dibagian depan panjangnya 116 meter;
- Bahwa Saksi terangkan bahwa panjang tanah penggugat dibagian depan 116 sementara dalam SITE tertulis 114, ukuran untuk bangunan sedangkan angka 116 ukuran untuk panjang tanah, karena saya dijelaskan oleh pak Rusdy Fasihu (Penggugat);
- Bahwa setahu saksi Penggugat dapat tanahnya dari bapaknya dan tergugat peroleh tanah dari Pak Muchsin Zen dengan cara jual beli anantara Pak Muchsin dan Pak Rusdy Fasihu adalah kakak adik ;
- Bahwa pada saat saksi ukur tanah Penggugat saksi tidak ukur tanah Tergugat
- Bahwa tanah yang difondasi telah ada putusan Pengadilan ;
- Bahwa tanah penggugat dan Tergugat masing-masing sudah ada sertifikatnya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, pihak Tergugat di depan persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa :

Halaman 21 dari 32 Putusan Perkara Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Asli dan foto copy Sertifikat Hak Milik No. 00839 Tahun 2003, diberi tanda T.1 ;
2. Asli dan foto copy Akta Jual Beli No. 763/JB/BRG/XII/2009, diberi tanda T.2;
3. Foto copy dari foto copy Surat Pemberitahuan Tahun 2009, diberi tanda T.3;
4. Asli dan foto copy Surat Pemberitahuan Tahun 2018, diberi tanda T.4;
5. Asli dan foto copy Surat Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020, diberi tanda P.5;
6. Foto copy sesuai Turunan asli Surat Persetujuan dari NENENG ASNIAR SALIHI, ST. diberi tanda T.6;
7. Asli dan foto copy Surat Penyampaian keberatan dari Prof.Ir. H. Mahmud Hamundu, M.Sc., tanggal 18 April 2018, diberi tanda T.7;
8. Foto copy dari foto copy Berita Acara Sumpah Nomor 63/Pdt.PK/2016/PN Kdi (aslinya di Pengadilan), tanggal 12 Maret 2019, diberi tanda T.8;
9. Foto copy dari Foto copy (aslinya di Pengadilan) Putusan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN Kdi. (aslinya di Pengadilan), Putusan Nomor 67/PDT/2017/PT.SUTRA.(aslinya di Pengadilan), Putusan Nomor 1229 K/Pdt/2018.(aslinya di berkas), dan putusan Nomor 1029 PK/Pdt/2019. (aslinya di Berkas Pengadilan), diberi tanda T.9;
10. Asli dan foto copy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Nomor W23.U1/1678/HK/06/2019, tanggal 15 Juni 2020;
11. Foto copy dari foto copy (aslinya di Pengadilan) Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor :63/B.A.Pdt.G/Eks/2016/PN Kdi, tanggal 19 Juni 2020, diberi tanda T.11;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak Tergugat tersebut di atas, telah diberi meterai cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T.3, T.8, T.9, T.11 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan bukti T.6 sesuai dengan Turunan resmi sesuai aslinya, ;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat dipersidangkan juga dihadirkan 2(dua) orang saksi oleh tergugat, sebagai berikut:

1. Saksi. **HAMID SILONDAE**, dibawah sumpah pada pokonya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa adapau masalahnya sehingga saya jadi saksi karena masalah tanah yang terletak di jalan Mayjend Katamso RW10 RT 25, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari dengan batas-batas, Sebelah Timur (bagian depan) berbatas dengan jalan raya Mayjen Katamso; Sebelah Utara berbatas dengan kali / Prof. Dr.

Halaman 22 dari 32 Putusan Perkara Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi



Mahmud Hamundu, Sebelah selatan berbatas dengan almarhum Zua Fasihu, Sebelah barat berbatas dengan H. Tombo;

- Bahwa saksi kenal baik dengan Zua Fasihu adalah orant tua dari Muchsin Zen dan Rusdy Fasihu ;
- Bahwa Tanah Tergugat yang saksi sebutkan batas-batasnya tersebut Tanah yang di beli oleh Dr. Nyoman;
- Bahwa bukti surat Tergugat yang diberi tanda T-1 berupa Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 00839 atas nama Muchsin Zen dan Pemegang Hak lainnya atas nama Dr. Nyoman Agus Suwiti, tanah tergugat yang dibeli dari Muchsin
- Bahwa pada saat ada jual beli antara Dr. Nyoman dengan Muchsin Zen siapa yang tunjukan batas tanah Orang tuanya Muchsin Zen ;
- Bahwa saksi tinggal sekitar tanah sengketa, tanah disebelah barat obyek sengketa itu tanahnya kakak saya, saya bikin rumah disitu ;
- Bahwa saksi sebagai ketua RW dan wilayah saya termasuk lokasi sengketa;
- Bahwa setelah ada transaksi pihak Pertanahan datang ke Lokasi tanah yang di beli oleh Tergugat tersebut;
- Bahwa tanah yang dijual Muchsin Zen yang dibeli Dr. Nyoman tersebut dari almarhum Zua Fasihu orang tuanya Muchsin Zen;
- Bahwa ddeker sampai batas dengan tanah sebelah selatan 60 (enam puluh) meter kalau ke belakang saya tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu diukur pada saat di Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Kendari ukurannya 60 (enam puluh) meter dari deker kearah selatan, karena waktu tanah tersebut diekskusi saksi hadir dan Turut Tergugat tidak hadir dan pada saat Eksekusi tidak ada yang keberatan karena waktu itu tidak ada orang;
- Bahwa yang tunjukan batas tanah yang dibeli Dr. Nyoman tersebut adalah Almarhum Zua Fasihu; .
- Bahwa saat pembuatan sertifikat tanah yang dibeli Dr. Nyoman tersebut Zua Fasihu masih hidup, dan saat itu saya disuruh untuk bersihkan karena ada lomba antar kelurahan dan saat itu Alamarhum Zua Fasihu datang bawa sertifikat dan bilang ini tanah saya sampai kesana sambil menunjukan kepada saya saya turun dirumahnya dan kasih saya panjar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan saya disuruh buat pagar kayu sesuai dengan sertifikat dari ujung ke ujung dan setelah selesai saya dibayar Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah);

*Halaman 23 dari 32 Putusan Perkara Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi*



- Bahwa saksi pernah buat pagar kayu yang suruh pak Zua Fasihu saat itu belum meninggal dan saksi digaji Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah) dan saat pembayaran gaji saksi Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah) tersebut ada kwitansinya sama pak Zua Fasihu, pada saat pembuatan fondasi tanah Tergugat pak Zua Fasihu sudah meninggal; Saat saksi buat pagar kayu tersebut apakah ada Turut Tergugat ?

2. Saksi. **BURHANUDDIN**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa yang disengketakan antara penggugat dan tergugat adalah masalah terletak di jalan Mayjend Katamso RW10 RT 25, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari dengan batas-batas, sebelah Timur (bagian depan) berbatas dengan jalan raya Mayjen Katamso, sebelah Utara berbatas dengan kali / Prof.Dr. Mahmud Hamundu, sebelah selatan berbatas dengan mereka sendiri (Muchsin), sebelah barat berbatas dengan H. Tombo;
- Bahwa adapu cara perolehan tanah Dr. Nyoman tersebut Jual beli dengan Muchsin;
- Bahwa saksi tidak tahu panjang bagian depan tanah Tergugat, dulu masih milik mertua saya panjang depan itu 60 depak;
- Bahwa tempat tinggal saya dekat dengan obyek sengketa;
- Bahwa itu tanah dari mertua saya H. Tambo dijual kepada Habo, lalu kepala Zua Fasihu dan sekarang ini Dr. NYoman;
- Bahwa fondasi Dr. Nyoman (Tergugat) sudah benar seperti itu batas tanah dari mertua saya;
- Bahwa batas sebelah kali dari deker ke selatan sepanjang 60 (enam puluh) meter;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan bukti surat tidak mengajukan saksi berupa :

1. Foto copy dari foto copy Sertifikat Tanda Bukti Hak No.00839 diberi tanda TT.1 ;
2. Foto copy dari foto copy Akta Jual Beli Nomor 763/JB/BRG/XII/2006 diberi tanda TT.2

Menimbang, bahwa terhadap pemeriksaan perkara ini juga telah dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim pada hari Senin tanggal; 16 Nopember 2020; yang untuk mempersingkat putusan ini tidak akan dimasukkan dalam uraian putusan ini tetapi akan tetap dianggap merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini;



Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat mengajukan kesimpulan pada persidangan hari Senin tanggal 21 Desember 2020 dan Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon putusan

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara persidangan perkara ini, akan dianggap telah dicantumkan disini dan menjadi bahagian tak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawaban tertulisnya terhadap gugatan Penggugat, di samping menyangkal dalil-dalil pokok gugatan Penggugat, juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengatakan ;

### GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM.

Bahwa fakta hukum bahwa: ***“Tanah yang digugat oleh Penggugat Ir. Rusdy Fasihu adalah tanah yang sudah diperkarakan oleh saudara-saudara kandung Penggugat ic. MUCHSIN ZEN dan MOH. RESIN YASNI, ST, yang telah diputus oleh Pengadilan dan putusan a quo telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan putusan Peninjauan Kembali (PK) pada Mahkamah Agung R.I. Nomor : 1029 PK/Pdt/ 2019 tanggal 16 Desember 2019 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I, Nomor 1229 K/Pdt/2018 tanggal 26 Juni 2018, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor : 67/PDT/2018/PT Sultra tanggal 2 Nopember 2017, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 63/Pdt.G/2016/PN. Kdi dimana atas putusan tersebut telah dieksekusi sesuai hukum yang berlaku dan atau sesuai Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor : 63/B.A.Pdt.G/Eks/2016/PN. Kdi tanggal 19 Juni 2020”***.

Bahwa Ir. Rusdy Fasihu (Penggugat) dalam perkara Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Kdi ini adalah saudara kandung Turut Tergugat MUCHSIN ZEN: Dan Penggugat Ir. Rusdy Fasihu tersebut sudah pernah disumpah sebagai saksi atas dukungannya kepada Sdr-Sdrnya ic. Muchsin Zen dan Moh. Resin Yasni MELAWAN Penggugat dalam Perkara yang telah berakhir sampai pada

*Halaman 25 dari 32 Putusan Perkara Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peninjauan Kembali (PK) tersebut diatas yang telah dieksekusi berdasarkan permohonan eksekusi dari Dr.Nyoman Agus Suwiti ic. Penggugat dalam perkara Nomor 63/Pdt.G/2016/PN. Kdi tersebut atau Tergugat dalam perkara ini, **karena sdr-sdr kandung Penggugat ic. Muchsin Zen dan Resin Yasni walau dengan disaksikan Penggugat (Ir. Rusdy Fasihu) tersebut berada dipihak yang salah (kalah).** Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Tergugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Cq. Majelis Hakim yang mulia, menyatakan gugatan penggugat *NEBIS IN IDEM* dan oleh karena itu gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

### **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR (OBSCUUR LIBEL) ;**

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur karena tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat, sementara kenyataannya, tanah yang dibeli oleh Tergugat dari Turut Tergugat a quo adalah tanah milik Turut Tergugat yang dipasarkan oleh sdr.kandung Ir. Rusdy Fasihu (Penggugat) yang bernama MOH. RESIN YASNI (Tergugat II dalam perkara yang sudah diputus oleh Pengadilan dan putusan a quo telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan putusan PK Mahkamah Agung R.I. Nomor : 1029 PK/Pdt/2019 tanggal 16 Desember 2019 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I, Nomor 1229 K/Pdt/2018 tanggal 26 Juni 2018, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor : 67/PDT/2018/PT Sultra tanggal 2 Nopember 2017, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 63/Pdt.G/2016/PN. Kdi.); Atas putusan tersebut telah dieksekusi oleh Pengadilan sesuai hukum yang berlaku dan atau sesuai Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor : 63/B.A.Pdt.G/Eks/2016/PN. Kdi tanggal 19 Juni 2020.

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur dimana telah menuduh Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum atas jual beli tanah sengketa **seluas 2.603 m2 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi)**, padahal tidak satupun fakta yang menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, malah kalau kita simak Akta Jual beli a quo maka ditemukan fakta hukum bahwa Tergugat membeli tanah tersebut tidak dilakukan secara diam-diam; Melainkan yang benar adalah bahwa Tergugat dalam perkara ini membeli tanah tersebut **berdasarkan itikat baik Tergugat**, yang mana jual beli tersebut dilakukan secara resmi dihadapan Pejabat publik ic. Notaris/PPAT ASBAR IMRAN, SH di Kota Kendari, tanah mana semula adalah milik Turut Tergugat yang kemudian dijual oleh Turut Tergugat melalui pemasaran tanah tersebut oleh Sdr.kandung Turut Tergugat yang juga sdr. kandung Penggugat

Halaman 26 dari 32 Putusan Perkara Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Ir. Rusdy Fasihy yaitu yang bernama MOH. RESIN YASNI) dimana dalam Akta jual beli tersebut dinyatakan dengan tegas oleh sdr. kandung Penggugat sebagaimana termuat/dituangkan di Pasal 2 dalam Akta Jual Beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat, yang dibuat dihadapan Notaris ASBAR IMRAN, SH, No. 763/KB/BRG/XII/2009, tanggal 23 Desember 2009, yang berbunyi **"Pihak Pertama/Penjual menjamin, bahwa obyek jual beli tanah tersebut tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tercatat dalam sertifikat dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun"**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah jawaban dari Tergugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara, bahwa dalam eksepsi, RBg hanya mengenal satu macam eksepsi perihal tidak berkuasanya hakim. Bahwa eksepsi ini terdiri dari 2 macam, Eksepsi yang menyangkut kekuasaan absolut dan eksepsi yang menyangkut kekuasaan relatif, kedua eksepsi ini disebut eksepsi prosesuil, lain-lain dalam eksepsi prosesuli adalah eksepsi bahwa persoalan yang sama telah pernah diputus dan bahwa putusannya telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, eksepsi bahwa persoalan yang sama sedang pula diperiksa oleh pengadilan negeri yang lain atau masih dalam taraf banding atau kasasidan eksepsi bahwa yang bersangkutan tidak mempunyai kualifikasi/sifat untuk bertindak ;

Menimbang, bahwa Eksepsi mengenai kekuasaan relatif adalah eksepsi yang menyatakan, bahwa pengadilan negeri tertentu adalah tidak berkuasa mengadili perkara tertentu, misalnya oleh karena perkara tersebut bukan merupakan wewenang pengadilan negeri di Denpasar, akan tetapi merupakan wewenang pengadilan negeri Singaraja ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan meneliti dalil-dalil eksepsi dari Tergugat dan juga tanggapan dari Penggugat atas eksepsi Tergugat tersebut, maka menurut Majelis Hakim apa yang dikemukakan oleh tergugat dalam eksepsinya itu bukanlah hal-hal yang bersifat eksepsional sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 162 RBg., melainkan telah menyangkut materi pokok perkara yang nantinya akan dipertimbangkan bersama pokok perkara dan karenanya eksepsi dari Tergugat haruslah di tolak ;

**Dalam Konvensi**

**Dalam Pokok Perkara**

Halaman 27 dari 32 Putusan Perkara Nomor 84/Pdt.G/2020/PN 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)



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai apakah benar tanah Penggugat masuk sebagian pada bagian Utaranya yakni seluas 2.603 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus tiga meter persegi) kedalam tanah Tergugat, yang terletak di Jalan Brigjen Katamso, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : tanah dikuasai Tergugat;
- Sebelah Timur : Jalan (Jalan Brigjen Katamso);
- Sebelah Selatan : tanah dikuasai Penggugat;
- Sebelah Barat: tanah dikuasai H.Tombo;

Selanjutnya disebut **tanah obyek perkara**;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal bahwa obyek sengketa telah di eksekusi oleh pihak Pengadilan, bahwa tanah obyek sengketa beli dari Muchsin Zen (turut tergugat) kakak dari Penggugat, bahwa tanah yang dibeli oleh Tergugat dari turut tergugat berasal dari orang tua Penggugat dan turut tergugat ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai sebidang tanah seluas 1,5 meter milik Penggugat masuk kedalam tanah Tergugat, yang terletak di Jalan Brigjen Katamso, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : tanah dikuasai Tergugat;
- Sebelah Timur : Jalan (Jalan Brigjen Katamso);
- Sebelah Selatan : tanah dikuasai Penggugat;
- Sebelah Barat: tanah dikuasai H.Tombo;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu, bahwa hasil pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada hari Senin Tanggal 16 Nopember 2020 pada pemeriksaan setempat Penggugat mengklaim tanah penggugat masuk lagi 1,5 M kedalam tanah tergugat yang dibeli dari Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-9 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saksi Matius dan 2.Saksi Alfin ;



Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik No. 495 Tahun 1983, Bukti surat P.2 tentang Salinan Buku Tanah Hak No. 1439 tahun 1996, Bukti P.3 tentang Akta Notaris Nomor 104 Tanggal 13 Februari 2010, bukti P4. Tentang Akta Notaris Nomor 76 Tanggal 09 April 2013, bukti P.5 tentang Izin Peruntukan (IP) Nomor 93/652/I/2014, bukti P.6 tentang Asli dan foto copy Keterangan Rencana Kota (KRK) tanggal 30 April 2019, bukti P.7 tentang Peta Penggunaan Tanah No.9/2018, tanggal 23 Maret 2018, bukti P.8 tentang Peta Penggunaan Tanah Nomor 10/2018, tanggal 23 Maret 2018, bukti P.9 tentang Surat Keterangan Ahli Waris diberi tanda P.9, serta Saksi Matius yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa setahu saksi sebabnya berperkara karena tanah penggugat kurang ukurannya dan masuk dalam lokasi yang di fondasi oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah Penggugat ;
- Bahwa tanah penggugat pada bagian depan pernah diukur yang ukur bukan Badan Pertanahan
- Bahwa bukti Surat Penggugat yang diberi tanda P.6 berupa SITE PLAN tanah penggugat, pada sisi (Timur) sebelah jalan tertulis dalam gambar 114.00 menurut saksi itu mungkin ukuran tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu ukuran dalam gambar Plan 114.00 hanya saat saya ukur panjangnya 116 meter;

Saksi Alfin yang pada pokoknya menarangkan sebagai berikut :

- Bahwa luas tanah penggugat keseluruhan Penggugat saksi kurang tahu dengan batas sebelah Timur dengan jalan raya, disebelah Utara dulu batas tanah penggugat ada tiang listrik;
- Bahwa saksi kenal bukti surat P-6 dan P-7, di kasihkan SITE PLAN oleh pak Rsudy Fasihu;
- Bahwa Saksi terangkan bahwa panjang tanah penggugat dibagian depan 116 sementara dalam SITE tertulis 114, ukuran untuk bangunan sedangkan angka 116 ukuran untuk panjang tanah, karena saya dijelaskan oleh pak Rusdy Fasihu (Penggugat);
- Bahwa setahu saksi Penggugat dapat tanahnya dari bapaknya dan tergugat peroleh tanah dari Pak Muchsin Zen dengan cara jual beli anantara Pak Muchsin dan Pak Rusdy Fasihu adalah kakak adik ;

Menimbang, bahwa dari sekian bukti surat yang terkait dengan gugatan Penggugat yaitu pada bukti P.6 tentang Asli dan foto copy Keterangan Rencana Kota (KRK) tanggal 30 April 2019, dengan jelas dan nyata panjang



tanpak depan tertulis 114,00 meter dan bukti P.7 tentang Peta Penggunaan Tanah No.9/2018, tanggal 23 Maret 2018 setelah Majelis perhatikan ada keterkaitan antara bukti P.6 yang merupakan Site Plan dan P.7 merupakan Peta Penggunaan Tanah Yang Dimohonkan Dan Tanah Disekitarnya, disamping bukti P. 6 dan bukti P.7 yang menguraikan bahwa tanah Penggugat panjang depannya 114,00 meter keterangan saksi penggugat yaitu Matius dan Alfin sama-sama menerangkan Bahwa bukti Surat Penggugat yang diberi tanda P.6 berupa SITE PLAN tanah penggugat, pada sisi (Timur) sebelah jalan tertulis dalam gambar 114.00 menurut saksi itu mungkin ukuran tanah;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat;

#### **DALAM REKONVENSİ.**

Menimbang, bahwa Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi, mengajukan gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, atas itikat buruknya atau setidaknya untuk maksud mau mengecewakan dan merugikan Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi maka walaupun tahu bahwa Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi telah membeli tanah obyek perkara secara sah menurut hukum dari sdr. kandung Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi bernama MUCHSIN ZEN dengan melalui makelar tanah obyek perkara yaitu MOH. RESIN YASNI (pesero-pesero Komanditer CV Berkah Alam Kanakea) ternyata masih mengganngu-gugat pula terhadap Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi sehingga sangat merugikan atau mengecewakan Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi. Bahwa kekecewaan atau kerugian Tergugat tersebut bersumber dari tindakan-tindakan Penggugat dan sdr-sdr. kandung Penggugat (pesero-pesero Komanditer CV Berkah Alam Kanakea) yang berusaha menghalang-halangi Tergugat untuk menikmati hasil tanah yang telah dibelinya secara sah menurut hukum tersebut.



Menimbang, bahwa setelah majelis membaca akan rekonsensi semata-mata masalah kekecewaan belaka, maka sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3138 K/Pdt/1994 tanggal 29 April 1997 menyatakan bahwa : "Ganti rugi yang berdasarkan pada kekecewaan tidak dapat dikabulkan, bilamana dalam gugatan tersebut tidak diperinci berapa besarnya ganti rugi yang diminta.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut beralasan rekonsensi tersebut ditolak ;

**DALAM KONVENSIDAN REKONVENSIDAN**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi ditolak sedangkan gugatan rekonsensi ditolak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat ketentuan hukum dan pasal-pasal lain dari perundang-undangan yang bersangkutan.

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSIDAN

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSIDAN

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSIDAN REKONVENSIDAN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pengugat Dalam Konvensi/Tenggugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.730.000,00 (dua juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Selasa, tanggal 12 Januari 2021 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi tanggal 24 Agustus 2020, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh I Ketut Pancaria, SH., Hakim Ketua dengan didampingi oleh Kelik Trimargo, SH., MH. dan Andi Eddy Viyata, SH., para Hakim Anggota, dibantu oleh Satinah, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Tergugat, dan Turut Tergugat tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Kelik Trimargo, S.H.. MH.

I Ketut Pancaria, S.H.

Andi Eddy Viyata, S.H.

Panitera Pengganti,

S a t i n a h.

### Rincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran .....	Rp. 30.000,00
2. Biaya ATK .....	Rp. 50.000,00
3. Biaya Panggilan .....	Rp. 800.000,00
4. PNBP Panggilan .....	Rp. 20.000,00
5. Biaya Pemeriksaan Setempat .....	Rp.1.800.000,00
6. PNBP Pemeriksaan Setempat .....	Rp. 10.000,00
7. Redaksi Putusan .....	Rp. 10.000,00
8. Materai Putusan .....	Rp. 10.000,00

Jumlah..... Rp. **2.730.000,00**

**(dua juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah);**