



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **P U T U S A N**

**NOMOR 23/PDT/2021/PTKDI**

## **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara 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., MUHAMMAD ICHSAN, S.H., JONI NANANG NARUNDANA, S.H., INDRA YUDIONO, S.H., BACHTIAR, S.H., FAISAL ABDAUD, semuanya Advokat/konsultan hukum, berkantor pada kantor pengacara SYAHIRUDDIN LATIF, S.H., M.H. & Rekan beralamat di Jl. Ahmad Yani No. 201, Kel. Anawai, Kec. Wua-Wua, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 Juli 2020 selanjutnya disebut sebagai **Pembanding**, semula sebagai **Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

**Lawan:**

**1. DR NYOMAN AGUS SUWITI**, bertempat tinggal di Jl. Sao-sao No. 54, Kel. Bende, Kadia, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada LUSMAN BUA dan MARGESTATI, S.H., keduanya Advokat PERADI, dalam hal ini berkantor LUSMAN BUA, S.H., & ASOSIATIES, di Jl. Bunga Teratai Bay Pas No. 142 B, Kelurahan Watu-Watu, Kec. Kenadri Barat, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 September 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding**, semula sebagai **Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi**;

**2. MUCHIN ZEN, SE**, bertempat tinggal di Jln. Macan, Kel. Tipulu, Kec. Kendari Barat, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula sebagai **Turut Tergugat dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi** ;

*Halaman 1 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi tanggal 12 Januari 2021 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

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);
  - 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 Katamsa, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : tanah dikuasai Tergugat;
  - Sebelah Timur : Jalanan (Jalan Brigjen Katamsa);
  - 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 puluhsembilan 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

Halaman 2 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung.go.id  
putusan mahkamah agung.go.id  
nama ahli waris Zua Fasihu, makapara ahli warisnya/anaknya sepakat agar balik nama sertifikat cukup satu orang ahli waris yang dimasukan 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 Anggarannya 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 m2 tersebut, adalhdimasukan sebagai Kepunyaan Asetdari Perseroan Komanditer "CV. Berkah Alam Kanakea" dan kemudian dijadikan Lokasih Perumahan Baruga Griya Ashri, yang mulai dibangun sejak akhir tahun 2013 sampai sekarang;
4. Bahwa terhadap tanah lokasih Perumahan Baruga Griya Ashrike punyaan Penggugat/CV. Berkah Alam Kanakea yang seluas 29.107 m2 (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 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 : Jalanan (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 m2 (dua puluh sembilan ribu seratus tujuh meter persegi) adalah sebagiannya telah dibanguni 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

Halaman 3 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung mengenai permohonan 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 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 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 pemagaran 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

Halaman 4 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id menguasai Tanah Obyek Perkara tanpa seisin 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 Katamsa, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : tanah dikuasai Tergugat;
  - Sebelah Timur : Jalan (Jalan Brigjen Katamsa);
  - 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 Kendari berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 5 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 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 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”.***

*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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
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 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.
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur dimana telah menuduh Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum atas jual beli

Halaman 7 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 2.603 m<sup>2</sup> (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"**

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 : Jalanan (jalan Brigjen Katamso)
- Sebelah Selatan : tanah dikuasai Surya
- Sebeleh Barat : tanah dikuasi 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

Halaman 8 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Bahwa tergugat meridak 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 m2 (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 : Jalanan (jalan Brigjen Katamso
  - Sebelah Selatan : tanah dikuasai Surya
  - Sebelah Barat : tanah dikuasi 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

Halaman 9 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Juni 2020 oleh Tergugat masuk menguasai seutuhnya tanah milik Tergugat pada bagian Selatan tanah milik Tergugat seluas 2.603 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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.

*Halaman 10 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI. 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 menanggapi  
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yang dijual secara sah oleh Muchsin Zen,  
sehingga dengan demikian nyata pula bahwa kalau tanah milik  
Tergugat tersebut dikurangi 2.603 m<sup>2</sup> sebagaimana klaim Penggugat  
maka nantinya tanah Tergugat akan berkurang 2.603 m<sup>2</sup>, sehingga  
oleh karena itu dalil Penggugat yang mengklaim tanah milik Tergugat  
seluas 2.603 m<sup>2</sup> 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

Halaman 11 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat, 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 diekskuasi 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

*Halaman 12 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 26 Desember 1958 yang menyatakan bahwa “ Pembeli yang telah bertindak dengan itikat baik harus dilindungi dan jual-beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”.

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.
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 REKONVENSI.

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

Halaman 13 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung 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 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.
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*".

Halaman 14 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung. 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 memutus 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 Fasihu (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 Fasihu 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

*Halaman 15 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
putusan.mahkamahagung.go.id  
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;

Halaman 16 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung/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 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 bijvoraad);
  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 m<sup>2</sup>.
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

Halaman 17 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id putusan sebelah 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*.
6. Bahwa Turut Tergugat tidak pernah menjual tanah sebagaimana tertera dalam gambar hasil pengembalian batas yang dibuat oleh Suyuib 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 m2.
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 atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Kendari telah menjatuhkan putusan tanggal 12 Januari 2021 Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 18 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- 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);

Menimbang, bahwa putusan tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya sesuai dengan relaas Pemberitahuan Putusan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kendari tanggal 13 Januari 2021 Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah pernyataan permohonan banding Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi tanggal 26 Januari 2021 yang dibuat oleh Drs. H. L. M. Sudisman, S.H., M.H, Panitera Pengadilan Negeri Kendari yang menerangkan bahwa Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Ngeri Kendari Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi Tanggal 12 Januari 2021 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat melalui kuasanya pada tanggal 2 Februari 2021 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 4 Februari 2021 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding melalui kuasanya tanggal 19 Februari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Kendari tanggal 23 Februari 2021 dan memori banding tersebut telah diberitahukan/ diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat melalui kuasanya pada tanggal 24 Februari 2021;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding melalui kuasanya tanggal 5 Maret 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 5 Maret 2021 ;

Menimbang, bahwa oleh Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 2 Februari 2021 telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat melalui kuasanya, pada tanggal 5 Februari 2021 telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya, dan pada tanggal 8 Februari 2021 Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang

*Halaman 19 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salina resmi putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 84/Pdt.G/2021/PN Kdi tanggal 12 Januari 2021, memori banding dari Pembanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya yang menyatakan sebagai berikut :

1. Yudex Facti dalam putusaanya adalah keliru dan lalai atau kurang cukup dipertimbangkan tentang bukti-bukti, mengesampingkan bukti-bukti atas fakta persidangan dan tentang mempertimbangkan bukti tertulis Penggugat yaitu bukti P-6 dan P-7 dan tidak mempertimbangkan bukti tertulis lainnya tanpa alasan pertimbangan menurut hukum .

Bahwa terhadap keberatan point 1 tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa berdasarkan adanya fakta yang terungkap dipersidangan dapat saja Majelis Hakim mempertimbangkan bukti-bukti yang mana bukti-bukti yang relevan dan berkaitan dengan gugatan Penggugat didalam perkara ini, dalam arti kata tidak semua alat bukti yang diajukan harus dipertimbangkan kecuali yang berkaitan dalam perkara ini yang ternyata dari sekian bukti surat berkaitan gugatan Pembanding yang semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah bukti P-6 yaitu Keterangan Rencana Kota (KTK) tanggal 30 April 2019 dengan jelas dan nyata panjang tanpak depan tertulis 11.400 dan juga surat bukti P-7 tentang peta penggunaan tanah Nomor 9/2018 tanggal 23 Maret 2018 hal tersebut sesuai dengan keterangan para saksi Penggugat Alfian dan Matius yang menerangkan P-6 dan P-7 berupa Siteplan tanah Penggugat sebelah jalan tertulis dalam gambar 11.400 untuk bangunan sedangkan angka 116 ukuran panjang tanah itu yang dijelaskan oleh Rusdy Fasihu (Penggugat) dan tanah yang dipondasi telah ada putusan pengadilan dan tanah penggugat pernah diukur tapi, yang mengukur bukan Badan Pertanahan oleh karena itu alasan memori banding ini tidak beralasan menurut hukum, oleh karenanya haruslah dikesampingkan.

2. Yudex Facti menyatakan bahwa tanah yang dibeli oleh Tergugat dari Turut Tergugat adalah berasal dari tanah orang tua Penggugat dan Turut Tergugat sedangkan faktanya tanah yang dibeli oleh Tergugat dari Turut Tergugat adalah berasal dari milik Turut Tergugat sendiri yang luasnya

*Halaman 20 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak pernah digugat melalui Pengadilan oleh Tergugat atas tanah obyek perkara oleh karena terbukti dipersidangan bahwa Penggugat/CV Berkah Alam Kanakea tidak pernah mengalihkan/menjual tanah obyek perkara seluas 2.603 M<sup>2</sup> tersebut kepada Muchin Zen, SE /Turut Tergugat adalah bukan bagian dari tanah seluas 11.622 M<sup>2</sup> dan karenanya beralasan menurut hukum dibatalkan dan diperbaiki pada tingkat banding.

Bahwa terhadap keberatan point 2 tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat mengapa Tergugat Dr Nyoman Agus Suwiti tidak menggugat Penggugat atas obyek perkara didalam perkara Nomor 63/Pdt/G/2016/PN Kdi karena tidak ada hubungannya dengan Penggugat/Perseroan Komanditer CV Berkah Alam Kanakea, seharusnya Penggugat IR. Rusdy Fasihu lah yang menggugat kepada Tergugat DR.Nyoman Agus Suwiti pada saat adanya gugatan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN Kdi antara Dr. Nyoman Agus Suwiti selaku Penggugat melawan Muchin Zen, SE sebagai Tergugat I dan Moh. Resin Yasni, ST sebagai Tergugat II justru didalam perkara ini Penggugat IR Rusdy Fasihu menyaksikan penyumpahan saksi yang mendukung saudara-saudaranya yaitu Muchin Zen sebagai Tergugat I dan Moh. Resin Yasni, ST selaku Tergugat II atau intervensi terhadap perkara gugatan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN Kdi yang sedang berlangsung saat itu akan tetapi tidak dilakukannya kalau merasa obyek perkara tersebut adalah miliknya oleh karena itu alasan memori banding ini juga tidak berdasarkan menurut hukum oleh karenanya haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari dan mencermati secara seksama alasan-alasan atas keberatan yang dikemukakan oleh Kuasa Hukum Pebanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut dalam memori bandingnya, pada akhirnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tidak salah dan tidak keliru menerapkan hukum dalam pertimbangan dan putusan tersebut dimana putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara a quo telah didasarkan pada pertimbangan dan penilaian terhadap semua fakta-fakta yang diajukan dan dikemukakan oleh kedua belah pihak Pebanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Terbanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi yaitu berupa bukti surat-surat dan saksi-saksi semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan

*Halaman 21 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung tersebut, dinilai berdasarkan kekuatan pembuktian masing-masing alat bukti yang melahirkan fakta hukum dan kesimpulan sebagaimana diuraikan didalam pertimbangannya ;

Menimbang, bahwa selain pertimbangan tersebut di atas, setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari dan mencermati secara seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi tanggal 12 Januari 2021, telah membaca dan memperhatikan puluh Memori Banding yang diajukan kuasa hukum Pemanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun didalam Kontra Memori Banding tersebut ternyata tidak ada hal yang baru yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 84/Pdt.G/ 2020/PN Kdi Tanggal 12 Januari 2021, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat membenarkan dan menyetujui putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama karena pertimbangan hukum telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua fakta-fakta yang diajukan dan dikemukakan oleh kedua belah pihak dipersidangan sebagai dasar putusan tersebut dan dianggap telah termuat dan tercantum pula dalam putusan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutuskan perkara a quo dalam Tingkat Banding sehingga putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi tanggal 12 Januari 2021 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa oleh Pemanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetap berada dipihak yang kalah baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun Peradilan Tingkat Banding, maka semua biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepadanya yang jumlahnya sebagaimana disebutkan dalam, amar putusan ini ;

Mengingat Undang-Undang dan memperhatikan KUHPdata (Bergerlijk Wetboek) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan Rbg serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

### M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat.dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut di atas ;

*Halaman 22 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pengadilan Negeri Kendari Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Kdi tanggal 12 Januari 2021 yang dimohonkan banding ;

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

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada hari Kamis tanggal 18 Maret 2021 oleh kami **DWI SUDARYONO, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara selaku Ketua Majelis, **ACH. FAUZI, S.H., M.H.**, dan **ACICE SENDONG S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 23/PDT/2021/PT KDI tanggal 3 Maret 2021 untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 22 Maret 2021 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh hakim-hakim anggota serta **HUSAENI, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

ACH. FAUZI, S.H., M.H

DWI SUDARYONO, S.H., M.H.

Ttd

ACICE SENDONG, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

HUSAENI, S.H.

### Rincian Biaya Perkara

Biaya redaksi	Rp 10.000,00
Biaya Meterai	Rp 10.000,00
Biaya Administrasi/pemberkasan	<u>Rp130.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 23 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

pu

Turunan sesuai dengan aslinya  
Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara  
Panitera

A. H A I R, S.H., M.M.

**Halaman 24 dari 23 halaman Putusan Nomor 23/PDT/2021/PT KDI**

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)