



P U T U S A N

Nomor : 35 /Pdt. G/ 2013/ PN Kdi.

” DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

FATMAWATI. AMK : Pekerjaarn PNS, beralamat di Kelurahan Anggoeya, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, Prop. Sultra. Yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya NATHANEL A PANGANDAHENG, SH. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 Mei 2013, yang untuk selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT ;

M E L A W A N ;

1. **H. SYAHADAT H. SAAL**, Pekerjaan Pensiunan PNS, alamat Jalan Sisingamangaraja No. 9 Kel. Rahandouna Kecamatan Paosia Kota Kendari, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya MUHAMMAD SAAL, SH. beralamat di Jl. Sisingamangaraja No.9 (dulu jalan Pariwisata) Kelurahan Rahandouna, Kecamatan Poasia Kota Kendari berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari tanggal 17 Mei 2013, yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;
2. **H. HUSAINI LABUKU**, pekerjaan Swasta, Alamat Jl. Balai Kota I perumahan Dolog No. 16 Kel. Mandonga Kec. Mandonga Kota Kendari, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya ADY HUSAINI, SE. beralamat di Jalan Balai Kota 1 perumahan Dolog No. 16 Kel. Mandonga Kec. Mandonga Kota Kendari berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari tanggal 17 Mei 2013, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I** ;
3. **ADY HUSAINY, SE**, pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Balai Kota 1 perumahan Dolog No. 16 Kel. Mandonga Kec. Mandonga Kota Kendari, selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT II** ;



4. **ASBAR IMRAN,SH.** Pekerjaan Notaris/PPAT Kota Kendari, Alamat Jalan Ahmad Yani No. : 30 E Kota Kendari, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya H. MARUDDIN, SH. karyawan Notaris /PPAT, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III** ;

5. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI**, Alamat Jalan H. E. Mokodompit No. 9 Kota Kendari, yang dalam hal ini diwakili oleh SARNO, S.ST. dan DARWIS, SH. keduanya Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Kendari, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Juni 2013, yang untuk selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT IV** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Setelah mendengar keterangan dari pihak-pihak yang berperkara ;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARANYA ;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 24 April 2013, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari tanggal yang sama tercatat dalam register Perkara No. 35/Pdt.G/2013/PN.Kdi, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah terjadi Jual-beli atas 3 (tiga) Bidang Tanah dihadapan Turut Tergugat III yakni :
 - 1). Tanah Sertifikat Hak milik No. 01201/Kel. Anggoeya tanggal 10 Mei 2010, Surat ukur No. 119 Anggoeya tanggal 21 Oktober 2009 seluas 12.500 m2 atas nama ADY HUSAINI sesuai dengan Akta Jual Beli tanggal 9 Juni 2010 No. 321/2010;
 - 2). Tanah Sertifikat Hak milik No. 01202/Kel. Anggoeya tanggal 10 Mei 2010, Surat ukur No. 120 Anggoeya tanggal 21 Oktober 2009 seluas 12.564 m2 atas nama H. HUSAINI LABUKU sesuai dengan Akta Jual Beli tanggal 9 Juni 2010 No. 319/2010;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3).Tanah Sertifikat Hak milik No. 01203/Kel. Anggoeya tanggal 10 Mei 2010, Surat ukur No. 121 Anggoeya tanggal 21 Oktober 2009 seluas 8.073 m2 atas nama H. HUSAINI LABUKU sesuai dengan Akta Jual Bell tanggal 9 Juni 2010 No. 320/2010 ;
2. Bahwa kemudian dengan adanya Jual beli tersebut diatas, Tanah Sertifikat Hak milik Nomor : 01203/Kel. Anggoeya seluas 8073 m2 dibalik nama menjadi atas nama FATMAWATI, AMK sedangkan Tanah Sertifikat Hak milik No. 01201/Kel. Anggoeya seluas 12.564 m2 dan Tanah Sertifikat Hak milik No. 01202/Kel. Anggoeya seluas 12.500 m2 digabung menjadi satu dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 01211 / Kel. Anggoeya seluas 25.064 m2 atas nama FATMAWATI, AMK. Dengan demikian, Ketiga bidang tanah yang dibeli dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah berubah menjadi 2 (dua) bidang ;
3. Bahwa Tanah Sertifikat Hak milik Nomor : 01203/Kel. Anggoeya seluas 8073 m2 dan Tanah Sertifikat Hak Milik No. 01211/Kel. Anggoeya seluas 25.064 m2 masing-masing atas nama FATMAWATI, AMK sebelumnya adalah ex. TANAH NEGARA yang dikuasai dan digarap oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara terus-menerus sejak tahun 1967. Kemudian dengan adanya bukti surat perolehan dan penguasaan phisik Tanah tersebut maka Turut Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Permohonan Hak atas tanah-tanah tersebut sehingga Turut Tergugat IV selaku pihak yang berwenang berkaitan dengan Pemberian Hak atas Tanah Negara telah menerbitkan 3 (tiga) buah Sertifikat, masing-masing, Sertifikat Hak milik Nomor : 01203/Kel. Anggoeya seluas 8073 M2 atas nama H. HUSAIN LABUKU (Turut Tergugat I), Sertifikat Hak milik No 01201/Kel. Anggoeya seluas 12.500 m2 atas nama ADY HUSAINY/Turut Tergugat II dan Sertifikat Hak milik No. 01202/Kel. Anggoeya seluas 12.564 m2, atas nama H. HUSAINI LABUKU (Turut Tergugat I) sebagai BUKTI PEMILIKAN HAK;
4. Bahwa karena Tanah Sertifikat Hak Milik No. 01203/Kel. Anggoeya dan Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 01211/Kel. Anggoeya telah menjadi atas nama FATMAWATI maka Penggugat selaku Direktur PT. REZKY ANGGOEYA

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)



mengurus segala perijinan-perijinan berkaitan dengan usaha membangun perumahan dan pada akhir tahun 2011 mulai membangun Perumahan diatas kedua bidang Tanah tersebut ;

5. Bahwa sementara Penggugat mulai membangun perumahan diatas kedua bidang Tanah tersebut maka Tergugat mengajukan keberatan/protes kepada Penggugat dengan alasan bahwa sebagian Tanah yang akan dibangun Perumahan adalah Tanah milik Tergugat. Kemudian persoalan tersebut diselesaikan secara Musyawarah mufakat di Kantor Kelurahan Anggoeya dan di tingkat Kecamatan Poasia, kemudian karena tidak ada titik temunya maka persoalan tersebut dilanjutkan ke DPRD Kota Kendari, dimana Pihak Penggugat dan Tergugat di panggil dalam Sidang/Hearing di DPRD Kota Kendari namun antara Penggugat dan Tergugat lagi-lagi tidak menemui kesepakatan ;
6. Bahwa karena antara Penggugat dan Tergugat tidak memperoleh kesepakatan atas penyelesaian masalah tanah tersebut maka tanpa sepengetahuan dan tanpa melibatkan Penggugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II, pihak Tergugat telah mengajukan gugatan pembatalan atas Sertifikat Hak milik Nomor : 01203/Kel. Anggoeya dan Sertifikat Hak milik Nomor : 01211/Kel. Anggoeya di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari yang terdaftar dalam perkara Nomor : 11/G.TUN/2012/P.TUN.KDI, dengan alasan bahwa :
 - 1). Sertifikat Hak milik Nomor : 01203/Kel. Anggoeya telah mencaplok Tanah milik Tergugat seluas 20m X 82m = 2.050 m2 dengan batas-batas :
 - Utara : dengan Tanah milik Penggugat ;
 - Selatan : dengan tanah Muh. Asir sekarang milik Burhanudin P
 - Timur : dengan Tanah milik Penggugat ;
 - Barat : dengan Tanah milik Tergugat /H. Sahadat H Saal
 - 2). Sebagian Tanah Sertifikat Hak milik Nomor : 01211/Kel. Anggoeya yakni seluas 895 M2 dengan batas-batas :
 - Utara ; dengan Tanah milik Penggugat ;
 - Selata : dengan tanah Tergugat /H. Sahadat H Saal ;
 - Timur : dengan Tanah milik Penggugat ;



- Barat : dengan Tanah milik Tergugat /H. Sahadat H Saal ;

7. Bahwa sekarang ini, putusan perkara Nomor : 11/G.TUN/2012/P.TUN.KDI telah memiliki kekuatan hukum tetap (incracht van gewijsde) karena Turut Tergugat IV selaku Tergugat dalam perkara tersebut, tidak mengajukan Permohonan Banding padahal seyogyanya Turut Tergugat IV wajib mengajukan upaya hukum Banding karena ada hak-hak keperdataan dari pihak ketiga in casu Penggugat yang dirugikan. Olehnya karena Penggugat selaku pihak dirugikan tidak pernah di berikan kesempatan untuk membela dan mempertahankan hak keperdataannya maka jalan satu-satunya bagi Penggugat adalah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Kendari ;
8. Bahwa keberatan dan pencegahan atas pembangunan Perumahan oleh PT. REZKY ANGGOEYA diatas sebagian Tanah Sertifikat. Hak milik Nomor : 01203/Kel. Anggoeya dan Sertifikat Hak milik Nomor : 01211/Kel. Anggoeya sebagaimana disebutkan dalam angka 5 posita diatas adalah suatu perbuatan yang tidak berdasar dan tidak sah menurut hukum serta sangat merugikan usaha Penggugat karena :
- a. Tergugat tidak memiliki hak apapun atas kedua bidang Tanah Sertifikat Hak milik Nomor : 01203/Kel. Anggoeya dan Sertifikat Hak milik Nomor : 01211/Kel. Anggoeya yang merupakan Ex. TANAH NEGARA sebab dengan terbitnya Surat Keputusan Pemberian Hak milik oleh Turut Tergugat IV selaku instansi yang berwenang kepada Turut Tergugat / dan Turut Tergugat sebagaimana dijelaskan dalam Sertifikat Hak milik Nomor : 01203/Kel. Anggoeya, atas nama H. HUSAIN LABUKU /Turut Tergugat I, Sertifikat Hak milik No. 01201/Kel. Anggoeya ADY HUSAINY/Turut Tergugat II dan Sertifikat Hak milik No. 01202/Kel. Anggoeya, atas nama H. HUSAIN LABUKU /Turut Tergugat I maka Tergugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas apapun untuk mengajukan keberatan dan pencegahan Pembangunan Perumahan apalagi mengajukan gugatan Pembatalan Sertifikat Hak milik Nomor : 01203/Kel. Anggoeya dan Sertifikat Hak milik Nomor : 01211/Kel. Anggoeya, masing-masing atas nama FATMAWATI, AMK karena Tergugat tidak pernah menerima pemberian Hak dari instansi



yang berwenang in casu Turut Tergugat IV berkaitan dengan Pemilikan atas luas ex. tanah Negara yang di klaim tersebut ;

1. Bahwa batas-batas Tanah yang dikuasai Tergugat sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 595.3/13/P/1983 tanggal 25 April 1983, Akta Julal Beli Nomor : 595.3113/P/1983 tanggal 25 April 1983 dan Akta Jul-Beli Nomor : 595.3/13/P/1983 tanggal 25 April 1983 yang dikatakan saling berdampingan justru tidak saling mendukung kebenaran batas-batasnya dan bahkan tidak conform dengan batas-batas Tanah yang diklaim di lokasi sehingga batas-batas Tanah sengketa sesuai versi Tergugat dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor : 11/G.TUN/2012/P.TUN.KDI tidak ditemukan dilapangan (Not Bivinding);
2. Bahwa bukti Pemilikan Tergugat berupa Akta Jual-Beli Nomor 595.31131P/1983 tanggal 25 April 1983, Akta Jul-Beli Nomor : 595.3/13/P/1983 tanggal 25 April 1983 dan Akta Jul-Beli Nomor : 595.3/13/P/1983 tanggal 25 April 1983 adalah tidak sah memiliki alat bukti menurut hukum karena tidak ada pemberian hak dari instansi Pemerintah yang berwenang kepada Tergugat ;
3. Bahwa ada larangan bagi PPAT untuk membuat Akta i.c Akta Jual-Beli berkaitan dengan Tanah Negara sebab perbuatan hukum yang akan dilakukan haruslah memerlukan izin Pejabat atau Instansi Pemerintah in casu Turut Tergugat IV (vide : pasal 39 ayat (1) huruf e Tentang pendaftaran Tanah). Olehnya bukti-bukti pemilikan Tergugat yang hanya didasarkan pada Akta Jual-Beli tidak memiliki nilai bukti karena bertentangan dengan hukum dan peraturan yang berlaku ;
9. Bahwa karena Perbuatan Tergugat melakukan pencegahan atas Pembangunan Perumahan KPR yang dikelola oleh Penggugat melalui PT. REZKY ANGGOEYA, diatas sebagian Tanah Sertifikat Hak milik Nomor : 01203/Kel. Anggoeya yakni seluas 2050 M2 dan sebagian Tanah Sertifikat Hak milik Nomor : 01211/Kel. Anggoeya yakni seluas 895 M2 sehingga jumlah total tanah yang di klaim oleh Tergugat adalah 2.990 M2 (baca : gugatan Penggugat/H. Syahadat H Saal di PTUN Kendari Nomor : 11/G.TUN/2012/P.TUN.KDI) namun ternyata pertimbangan Putusan PTUN Kendari Nomor :



11/G.TUN/2012/P.TUN.KDI telah merubah /menambah jumlah luas Tanah yang di klaim Tergugat, dimana untuk Sertifikat Hak Milik No. 01211/Kel. Anggoeya dari seluas 895 M2 ukurannya berubah dan ditambah menjadi ukuran 78m X 25m = 1.950 m2 sedangkan untuk Tanah Sertifikat Hak milik Nomor : 01203/Kel. Anggoeya dari seluas 2,050 M2 ukurannya berubah dan ditambah menjadi seluas 179m X 27m = 4.833 m2 sehingga jumlah total tanah yang di klaim menurut pertimbangan putusan PTUN Kendari tersebut adalah seluas 6.783m2. Dengan demikian, perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat mencegah Penggugat membangun perumahan di Lokasi Tanah seluas 6.783m2 adalah suatu perbuatan yang tidak sah dan tanpa hak serta bersifat merugikan usaha Penggugat, olehnya sangat beralasan apabila Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kendari agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti-rugi dan Bunga kepada Penggugat, dengan perincian sebagai berikut :

- luas Tanah yang di klaim Tergugat dari 2.990 m2 berubah menjadi seluas 6.783m2 : 120 M2/Unit = 56 KPR ;
- Harga 1 Unit KPR sesuai dengan standar harga Pemerintah adalah Rp. 88.000.000/Unit maka kerugian Penggugat adalah Rp. 88.000.000 X 56 Unit X 25% Keuntungan = Rp. 1.232.000.000.=
- Ditambah bunga 6 % setahun X Rp. 1.232.000.000 = Rp. 73.920.000/tahun, dihitung sejak bulan Desember 2011 sampai putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap (incracht van gewijsde) dan atau dilaksanakan oleh Tergugat ,

10. Bahwa untuk menjamin agar tuntutan ganti-rugi dan bunga pada angka 9 diatas dapat di penuhi oleh Tergugat maka sangat beralasan apabila Penggugat mohon pula kepada Pengadilan Negeri Kendari untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir beslag) atas 3 (tiga) bidang Tanah milik Tergugat , masing-masing ;

- 1). Tanah seluas 2.214 M2 atas nama Tergugat yang terletak di Kelurahan Anggoeya Kecamatan Poasia Kota Kendari, dengan batas-batas :
 - Utara : dengan tanah H. Husain L. ;



- Timur : dengan tanah Ali Noro ;
- Selatan : dengan tanah Nurdin ;
- Barat : dengan kali Anggoroto ;

2). Tanah seluas 2.436 M2 atas nama Tergugat yang terletak di Kelurahan Anggoeya Kecamatan Poasia Kota Kendari, dengan batas-batas :

- Utara : dengan Tanah Syahadat H Saal ;
- Timur : dengan Tanah Hasan Bungasari/Ali Noro ;
- Selatan : dengan tanah Sdr. Maulana ;
- Barat : dengan Kali anggoroto ;

3). Tanah seluas 2214M2 atas nama Tergugat yang terletak di Kelurahan Anggoeya Kecamatan Poasia Kota Kendari, dengan batas-batas :

- Utara : dengan tanah Sdra. Husain L. ;
- Timur : dengan Sdra. Husain L ;
- Selatan : dengan Tanah Sdra. Muh. Azir ;
- Barat : dengan Tanah Syahadat H. Saal ;

11. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah menurut hukum dan bersifat autentik (authetieke acten) sehingga sangat beralasan apabila penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kendari untuk dapat menjatuhkan Putusan serta merta (uitvoerbaar bijvoorraad) dalam perkara ini walaupun ada upaya hukum verset, banding dan kasasi dari pihak Tergugat dan Para Turut Tergugat ;

Berdasarkan pada hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas, kiranya Pengadilan Negeri di Kendari sependapat dengan Penggugat dan berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa jual-beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tegugat II dihadapan Turut Tergugat III atas 3 (tiga) Bidang Tanah yakni ;
 - 1). Tanah Sertifikat Hak milik No. 01201/Kel. Anggoeya tanggal 10 Mei 2010, Surat ukur No. 119 Anggoeya tanggal 21 Oktober 2009 seluas 12.500 m2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama ADY HUSAINI sesuai dengan Akta Jual Beli tanggal 9 Juni 2010
No. 321/2010;

2) Tanah Sertifikat Hak milik No. 01202/Kel. Anggoeya tanggal 10 Mei 2010,
Surat ukur No. 120 Anggoeya tanggal 21 Oktober 2009 seluas 12.564 m2
atas nama H. HUSAINI LABUKU sesuai dengan Akta Jual Beli tanggal 9
Juni 2010 No. 319/2010;

3).Tanah Sertifikat Hak milik No. 01203/Kel. Anggoeya tanggal 10 Mei 2010,
Surat ukur No. 121 Anggoeya tanggal 21 Oktober 2009 seluas 8.073 m2
atas nama H. HUSAINI LABUKU sesuai dengan Akta Jual Beli tanggal 9
Juni 2010 No. 320/2010 ;

Adalah sah menurut hukum ;

3. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggabungan Tanah Sertifikat Hak milik
No. 01201/Kel. Anggoeya seluas 12.500 m2 atas nama Turut Tergugat II dan
Sertifikat Hak milik No. 01202/Kel. Anggoeya seluas 12.564 m2, atas nama
Turut Tergugat I menjadi Sertifikat Hak milik Nomor : 01211/Kel. Anggoeya
seluas 25.064 M2 atas nama Penggugat adalah sah menurut hukum ;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Penguasaan dan Pemilikan Penggugat
atas Tanah Sertifikat Hak milik No.10203/Kel. Anggoeya seluas 8.073 M2 dan
Tanah Sertifikat Hak milik Nomor : 01211/Kel. Anggoeya seluas 25.064 M2
adalah sah menurut hukum ;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Perbuatan Tergugat mencegah
pembangunan perumahan yang dikelola oleh Penggugat di atas sebagian
Tanah Sertifikat Hak milik No. 10203/Kel. Anggoeya dengan ukuran luas 179m
X 27m = 4.833m2 dan sebagian Tanah Sertifikat Hak milik Nomor : 01211/Kel.
Anggoeya dengan ukuran luas 78 m X 25 m = 1.950 m2 adalah suatu
perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti-rugi kepada Penggugat
terhitung sejak bulan Desember 2011 sampai putusan perkara ini memiliki
kekuatan hukum tetap (incracht van gewijsde) dan atau dilaksanakan oleh
Tergugat, dengan perincian Kehilangan keuntungan sebesar Rp.
1.232.000.000 .- (satu miliar dua ratus tiga puluh dua juta rupiah) dan, Bunga 6

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

% setahun X Rp. 1.232.000.000 Rp. = Rp. 73.920.000/tahun (tujuh puluh tiga juta Sembilan ratus dua puluh ribu rupiah).

7. Menyatakan bahwa permohonan sita yang dimohonkan Penggugat pada angka 10 posita gugatan diatas adalah sah dan berharga ;
8. Menyatakan menurut hukum, bahwa Putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (uitvoerbaar bijvoorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi dari pihak Tergugat dan Para Turut Tergugat ;
Selebihnya : ex aequo et bono.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap bersama kuasanya dan Tergugat maupun Turut Tergugat I, II dan III, datang dengan diwakilim oleh kuasanya masing-masing dan Majelis sesuai dengan Perma No.1 tahun 2008 telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara dengan menunjuk SUNARYANTO, SH., sebagai Hakim Mediator dalam perkara ini, dan berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 27 Mei 2013, yang menyatakan bahwa usaha perdamaian tersebut tidak berhasil, selanjutnya pemeriksaan dimulai dengan membacakan surat gugatan dan kuasa Penggugat menyatakan terdapat adanya perubahan gugatannya pada subyek gugatan yaitu untuk Turut tergugat I karena telah meninggal dunia maka kedudukannya digantikan ahli warisnya yaitu ;

1. Drs ADNAN HUSAINI ;
2. LUBIS HUSAINI ;
3. HUSJIA HUSAINY;
4. TETY HUSAINY ;
5. RIO HUSAINY ;
6. SALMIA RODHIYA HUSAINY ;
7. ADY HUSAINY, SE.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat , Turut Tergugat I, II dan III telah mengajukan jawaban sebagai berikut ;
Eksepsi dan jawaban Tergugat ;

Dalam Eksepsi ;



a. Mengenai Eksepsi Absolut dan Kualitas Penggugat :

Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang mengadili perkara a quo. Bahwa dalam posita penggugat poin 7 (tujuh) menyatakan bahwa alas hak kepemilikan Penggugat berupa Sertipikat Hak Milik No. 01203 atas nama Penggugat dan Sertipikat Hak Milik No. 01211 telah di uji terlebih dahulu di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari, dimana dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor : 11/G.TUN/2012/PTUN.Kdi, Sertipikat Hak Milk atas nama Penggugat tersebut dinyatakan batal (cacat hukum) dan sekarang ini putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Sehingga sebagaimana dalil-dalil permohonan gugatan Penggugat yang sebagian besar dalam Petitumnya untuk menjadikan Sertipikat atas nama Penggugat yang telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut dinyatakan sah menurut hukum adalah tidak relevan dengan Kompetensi Pengadilan Negeri sebagaimana dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Bahwa Sertipikat Hak atas tanah yang berhak mengeluarkan adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), BPN merupakan Jabatan Tata Usaha Negara, sehingga jika ada sengketa terhadap Sertipikat Hak atas tanah yang berhak memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (Kompetensi/ Kewenangan Absolute).

b. Bahwa Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat oleh karena pokok sengketa yang didalilkan oleh Penggugat menyangkut keabsahan Sertipikatnya dan kerugian materiil yang diakibatkan oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari yang telah berkekuatan hukum tetap dimana dalam putusannya Pengadilan Tata Usaha Negara telah membatalkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat yang dibeli dan Turut Tergugat I dan II sebagai berikut :

- Tanah Sertipikat Hak Milik No. 01201/Kel. Anggoeya tanggal 10



Mei 2010, Surat Ukur
No. 119 Anggoeya
tanggal 21 Oktober
2009 seluas 12.500 m²
atas nama ADY
HUSAINI (Turut
Tergugat II) sesuai
dengan Akta Jual Beli
tanggal 9 Juni 2010
No. 321/2010 ;

- Tanah Sertipikat Hak
Milik No. 01202/Kel.
Anggoeya tanggal 10
Mei 2010, Surat Ukur
No. 120 Anggoeya
tanggal 21 Oktober
2009 seluas 12.564 m²
atas nama H. Husaini
Labuku (Turut
Tergugat I) sesuai
dengan Akta Jual Beli
tanggal 9 Juni 2010
No. 319/2010 ;

- Tanah Sertipikat Hak
Milik No. 01203/Kel.
Anggoeya tanggal 10
Mei 2010, Surat Ukur
No. 121 Anggoeya
tanggal 21 Oktober
2009 seluas 8.073 m²
atas nama H. Husaini



Labuku (Turut
Tergugat I) sesuai
dengan Akta Jual Beli
tanggal 9 Juni 2010
No. 320/2010 ;
Oleh karena hal
tersebut, sangat tidak
relevan Pengadilan
Negeri Kendari
memeriksa keabsahan
Sertipikat-sertipikat
yang telah dibatalkan
oleh Pengadilan Tata
Usaha Negara Kendari
sebelumnya dan telah
memperoleh kekuatan
hukum tetap
(inkraacht).

b. Mengenai Eksepsi Obscuri Libelli ;

1. Bahwa Gugatan Penggugat kabur (obscuur libel), maka haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), dengan alasan :
 - a. Bahwa dalam isi gugatan sama sekali tidak menguraikan secara jelas dan lengkap tentang adanya penguasaan tanah tanpa hak (wilde occupiie) atau kepenghunan yang sah, sehingga membingungkan/ debus atau kabur dalam memberikan status hukumnya.
 - b. Bahwa mengenai petitum point 2 (dua), 3 (tiga) dan 4 (empat) yang mendalilkan jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dihadapan Turut Tergugat III atas 3 (tiga) bidang tanah yakni ;



- Tanah Sertipikat Hak Milik No. 01201/Kel. Anggoeya tanggal 10 Mei 2010, Surat Ukur No. 119 Anggoeya tanggal 21 Oktober 2009 seluas 12.500 m² atas nama ADY HUSAINI (Turut Tergugat sesuai dengan Akta Jual Beli tanggal 9 Juni 2010 No. 321/2010 ;

- Tanah Sertipikat Hak Milik No. 01202/Kel. Anggoeya tanggal 10 Mei 2010, Surat Ukur No. 120 Anggoeya tanggal 21 Oktober 2009 seluas 12.564 m² atas nama H. Husaini Labuku (Turut Tergugat I) sesuai dengan Akta Jual Beli tanggal 9 Juni 2010 No. 319/2010 ;

- Tanah Sertipikat Hak Milik No. 01203/Kel. Anggoeya tanggal 10 Mei 2010, Surat Ukur No. 121 Anggoeya tanggal 21 Oktober 2009 seluas 8.073 m² atas nama H. Husaini Labuku (Turut Tergugat I) sesuai dengan Akta Jual Beli tanggal 9 Juni 2010 No. 320/2010 ;

Adalah sah menurut hukum, dalam hal ini , Penggugat hanya berspekulasi karena Sertipikat sebagaimana diatas telah diperiksa dan dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari sebagaimana dalam putusannya dalam perkara No. 11/G/2012/PTUN. Kdi tertanggal 10 Agustus 2012 dimana dalam proses penerbitan Sertipikat tersebut terungkap dan dapat dibuktikan Turut Tergugat IV telah melanggar peraturan perundang-undangan dan Asas-asas umum pemerintahan yang baik dimana dasar Permohonan hak untuk diterbitkan Sertipikat penuh dengan keterangan-keterangan palsu oleh Pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang memasukkan tanah kepemilikan penguasaan H. SYAHADAT H. SAAL (Tergugat), yang kemudian oleh Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tidak cermat dan teliti dalam Penelitian data Juridis dan Fakta di lapangan. Oleh karena itu Sertipikat sebagaimana tersebut diatas sangat layak untuk dibatalkan untuk kemudian dikoreksi oleh Turut Tergugat IV karena carat hukum dalam keterangan Luas Tanahnya yang akibatnya merugikan hak-hak atas kepemilikan Tergugat (H. SYAHADAT H. SAAL).

c. Bahwa petitum poin 5 (lima) menyatakan menurut hukum Perbuatan Tergugat mencegah pembangunan perumahan yang dikelola oleh



Penggugat di atas sebagian Tanah Sertipikat Hak Milik No. 01203/Kel. Anggoeya dengan Ukuran Luas $179 \times 27 \text{ m} = 4.833 \text{ m}^2$ dan sebagian Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 01211/Kel. Anggoeya dengan ukuran luas $78 \times 25 = 1.950 \text{ m}^2$ adalah suatu perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada. Bahwa Pihak Tergugat telah menguasai lokasi obyek sengketa dan membuktikan sebagai pemilik 3 (tiga) bidang tanah yang diperoleh dengan beritikad baik pada Tahun 1983 melalui jual beli secara sah dihadapan Camat/PPAT yang dahulu Kepala Wilayah Kecamatan Poasia, Kota Kendari, lengkap dengan saksi-saksi yaitu dari Kepala Kelurahan Anggoeya dan Manteri Polisi Praja Kecamatan Poasia yang dibuktikan dengan adanya bukti Akta Jual Beli No. 595.3/13/P/1983, tanggal 25 April 1983, Akta Jual Beli No. 595.3/34/P/1983, tanggal 08 Agustus 1983, dan Akta Jual Beli No. 595.3/60/P/83, tanggal 20 November 1983, yang mana 3 (tiga) bidang tanah tersebut letaknya berdampingan yang keseluruhan seluas 12.604 M2 dengan rincian sebagai berikut :

- Seluas 2214 M2 dibeli dari Sirudin, terletak di Kelurahan Anggoeya, Kecamatan Poasia Kota Kendari ;
 - Seluas 2.436 M2 dibeli dari Nurdin, terletak di Kelurahan Anggoeya, Kecamatan Poasia, Kota Kendari ;
 - Seluas 7.954 M2 dibeli Bari Ali Noro, terletak di Kelurahan Anggoeya, Kecamatan Poasia, Kota Kendari ;
- d. Bahwa mengenai petitum poin 6 (enam), Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat terhitung sejak bulan Desember 2011 sampai putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap (inkraacht van gewijsde) dan atau dilaksanakan oleh Tergugat, dengan perincian ;
- Kehilangan keuntungan sebesar Rp. 1.232.000.000, - (Satu miliar dua ratus tiga puluh dua juta rupiah) dan,
 - Bunga 6 % setahun x Rp. 1.232.000.000,- = Rp. 73.920.000,- /tahun (tujuh puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah).

Justru menjadi sebaliknya (wederkerig) TERGUGAT dengan adanya gugatan ini, maka akibatnya Tergugat merasa sangat dirugikan, karena



seharusnya Penggugat menuntut kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, sebagai pihak yang bertanggung jawab terhadap perbuatan jual beli yang didasarkan pada itikad tidak baik terhadap pihak Penggugat, dimana Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menjual sebagian tanah yang bukan miliknya melainkan sebagian Tanah kepemilikan tergugat (H. SYAHADAT H. SAAL) kepada Pihak Penggugat. Sehingga Tergugat sangat dirugikan dengan di Sertifikatkannya sebagian tanah milik Tergugat tersebut, dan selanjutnya tidak dapat melakukan kegiatan lain yang sifatnya produktif di lokasi objek sengketa selama perkara ini. Patut sekiranya Penggugat-lah yang memberikan ganti rugi moril (immateriele schade) dan kerugian materiil (materiels schade) yang tidak sedikit kepada Tergugat .

e. Bahwa mengenai petitum poin 7 (tujuh) untuk kemudian menyatakan bahwa permohonan sita yang dimohonkan Penggugat sebagaimana pada angka 10 posita gugatannya untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatir Beslag) atas 3 (tiga) bidang Tanah Milik Tergugat, masing-masing :

1. Tanah seluas 2.214 m² atas nama Tergugat yang terletak di Kelurahan Anggoeya, Kee. Poasia, Kota Kendari, dengan batas-batas :

Utara : dengan tanah H. Husaini L. ;
Timur : dengan tanah Ali Noro ;
Selatan : dengan tanah Nurdin ;
Barat : dengan kali Anggoroto ;

2. Tanah seluas 2.436 m² atas nama TERGUGAT yang terletak di Kelurahan Anggoeya, Kecamatan Poasia Kota Kendari, dengan batas-batas :

Utara : dengan tanah H. SYAHADAT H. SAAL ;
Timur : dengan tanah Hasan Bungasari/ Ali Noro
Selatan : dengan tanah Sdr. Maulana ;
Barat : dengan kali Anggoroto ;

3. Tanah seluas 2.214 m² atas nama TERGUGAT yang terletak di Kelurahan Anggoeya, Kecamatan Poasia Kota Kendari, dengan batas-batas :



Utara : dengan tanah Husain L. ;
Timur : dengan tanah Husain L. ;
Selatan : dengan tanah Muh. Azir ;
Barat : dengan tanah H. SYAHADAT H. SAAL ;

Dalil sebagaimana diatas sangat tidak berdasar oleh karena Penggugat tidak memiliki Kapasitas dan Kualitas apapun terhadap tanah Hak-hak kepemilikan Tergugat, dimana Tergugat (H.SYAHADAT H.SAAL) adalah pemilik sah menurut hukum atas tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam dalil diatas. Penggugat juga tidak dapat mengajukan bukti kepemilikannya terhadap permohonannya tersebut dikarenakan Sertipikat yang menjadi alas haknya, telah dinyatakan batal karena cacat hukum. Selain itu alas hak yang menjadi dasar permohonan hak oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah sebuah Surat Pemyataan Penguasaan Fisik Tanah yang dibuat secara sepihak (Akta dibawah Tangan) pada tahun 2009 dimana isi Surat tersebut penuh dengan rekayasa dan Tipu Muslihat yang sifatnya menggelapkan sebagian tanah milik Tergugat (H. SYAHADAT H. SAAL). Oleh karena itu permohonan sebagaimana dalil tersebut diatas sangat tidak relevan dan mengada-ada.

2. Bahwa Penggugat tidak jelas dasar hukum dalam gugatannya dimana dalam posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsground) dan kejadian atau peristiwa yang menjadi dasar fakta (fatelijke ground). Bahwa Penggugat melakukan jual beli dengan Pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang mana jual beli tersebut cacat hukum karena objek sengketa merupakan hak kepemilikan Pihak Tergugat (H. SYAHADAT H. SAAL) yang diperoleh dengan beritikad baik pada Tahun 1983 melalui jual beli secara sah dihadapan Camat / PPAT yang dahulu Kepala Wilayah Kecamatan Poasia, Kota Kendari, lengkap dengan saksi-saksi yaitu dan Kepala Kelurahan Anggoeya dan Manteri Polisi Praja Kecamatan Poasia yang dibuktikan dengan adanya bukti Akta Jual Beli No. 595.3/13/P/1983, tanggal 25 April 1983, Akta Jual Beli No. 595.3/34/P/1983, tanggal 08 Agustus 1983, dan Akta Jual Beli No. 595.3/60/P/83, tanggal 20 November



1983, yang mana 3 (tiga) bidang tanah tersebut letaknya berdampingan yang keseluruhan seluas 12.604 M2 Bahwa sejak itu Tergugat (H. SYAHADAT H. SAAL) menguasai tanah tersebut hingga sekarang.

DALAM KONVENSI/POKOK PERKARA

1. Bahwa segala yang termuat/tersebut dalam eksepsi secara proporsional "mutatis mutandis" dengan ini dinyatakan termuat/tersebut dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui kebenaran dan keberadaannya.
3. Bahwa apabila dicermati posita dan petitum gugatan penggugat tidak jelas apakah gugatan penguasaan tanah tanpa hak serta pengosongan tanah, atau gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, II dan III dan Turut tergugat IV Pejabat Tata Usaha Negara (BPN). Dengan tidak jelasnya gugatan Penggugat membuat tergugat kesulitan memahami serta menjawab gugatan Penggugat.
4. Bahwa penggugat mengajukan gugatan tidak berdasar, terkesan asal-asalan atau coba-coba atau mungkin juga sekedar untung-untungan, hal ini jelas terlihat baik tentang subjek hukum yang digugat, begitu juga objek tidak jelas. Gugatan yang diajukan dengan dasar untung-untungan haruslah ditolak.
5. Bahwa disamping tidak jelas objek, subjek, serta perbuatan melawan hukum masing-masing Tergugat, gugatan Penggugat juga tidak didasari fakta hukum. Namun karena Penggugat mendalilkan bahwa Jual beli yang dilakukannya sah menurut hukum, maka Tergugat mensomer Penggugat untuk membuktikannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 163 HIR, yang mendalilkan "Barang siapa yang mendalilkan sesuatu wajib untuk membuktikan hal-hal yang didalilkan tersebut."
6. Bahwa Tergugat menolak dengan keras adanya tuntutan ganti rugi yang tidak mendasar dan menolak adanya sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap objek sengketa karena Penggugat tidak memiliki kualitas/kapasitas dimana Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat telah



dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari (tidak mempunyai kekuatan hukum) sehingga Penggugat tidak berhak untuk mengklaim objek sengketa yang sepenuhnya dalam penguasaan Pihak Tergugat (H. SYAHADAT H. SAAL) yang diperoleh dengan beritikad baik pada Tahun 1983 melalui jual beli secara sah dihadapan Camat/PPAT yang dahulu Kepala Wilayah Kecamatan Poasia, Kota Kendari, lengkap dengan saksi-saksi yaitu dari Kepala Kelurahan Anggoeya dan Manteri Polisi Praja Kecamatan Poasia yang dibuktikan dengan adanya bukti Akta Jual Beli No. 595.3/13/P/1983, tanggal 25 April 1983, Akta Jual Beli No. 595.3/34/P/1983, tanggal 08 Agustus 1983, dan Akta Jual Beli No. 595.3/60/P/83, tanggal 20 November 1983, yang mana 3 (tiga) bidang tanah tersebut letaknya berdampingan yang keseluruhan seluas 12.604 M2 Bahwa sejak itu Tergugat (H. SYAHADAT H. SAAL) menguasai tanah tersebut hingga sekarang.

DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa segala dalil-dalil yang dipergunakan/termuat di dalam eksepsi dan konvensi secara proporsional "mutatis mutandis" dengan ini dipergunakan/termuat kembali dalam rekonvensi ini.
2. Bahwa dalam rekonvensi Penggugat konvensi menjadi Tergugat rekonvensi serta Tergugat menjadi Penggugat rekonvensi.
3. Bahwa dalam hal ini Penggugat rekonvensi merasa sangat dirugikan dengan adanya gugatan Tergugat rekonvensi, yaitu lokasi Penggugat rekonvensi menjadi tidak produktif.
4. Bahwa Penggugat rekonvensi menempati dan menguasai tanah di Kelurahan Anggoeya, kecamatan poasia, kota Kendari tersebut tidak asal menempati, tetapi atas jual beli secara sah dihadapan Camat/PPAT yang dahulu Kepala Wilayah Kecamatan Poasia, Kota Kendari, lengkap dengan saksi-saksi yaitu dari Kepala Kelurahan Anggoeya dan Manteri Polisi Praja Kecamatan



Poasia yang dibuktikan dengan adanya bukti Akta Jual Beli No. 595.3/13/P/1983, tanggal 25 April 1983, Akta Jual Beli No. 595.3/34/P/1983, tanggal 08 Agustus 1983, dan Akta Jual Beli No. 595.3/60/P/83, tanggal 20 November 1983, yang mana 3 (tiga) bidang tanah tersebut letaknya berdampingan yang keseluruhan seluas 12.604 M2 Bahwa sejak itu Tergugat (H. SYAHADAT H. SAAL) menguasai tanah tersebut hingga sekarang.

5. Bahwa 3 (tiga) bidang tanah tersebut berasal dari Tanah Milik Penduduk Asli

Setempat yaitu Sirudin, Nurdin dan Ali Noro yang secara turun temurun dikuasai dari orang tua mereka tanah tersebut telah di pakai dan diolah secara terus menerus sejak jaman Penjajahan Jepang di Indonesia hingga tanah tersebut dijual kepada Penggugat rekonsensi. Jadi, dengan adanya gugatan dari Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi sangat direpotkan dan sangat dirugikan, karena menguasai tanah tersebut dengan berdasarkan atas itikad baik melalui Jual Beli yang sah menurut hukum oleh pejabat yang berwenang dari tahun 1983 hingga sekarang. Sehingga hak-hak Penggugat rekonsensi dinyatakan sah menurut hukum dan wajib mendapatkan pengakuan atas segala perlindungan hukum yang berlaku. Sehingga apa yang diajukan Tergugat rekonsensi mengenai ganti rugi materiil mengenai kehilangan keuntungan sebesar Rp. 1.232.000.000, - (Satu Miliar Dua Ratus Tiga Puluh Dua Juta Rupiah) dan Bunga 6 % setahun adalah berlebihan (overbodig), ngawur, dan tidak mendasar. Padahal justru Penggugat rekonsensi merasa sangat dirugikan baik moril maupun materiil seperti :

- Kerugian Materiil :

Penggugat rekonsensi tidak dapat mengusahakan tanah hak miliknya menjadi produktif dan menghasilkan dikarenakan adanya klaim kepemilikan /tuntutan dari Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi, yang sangat merugikan Penggugat sebesar ; Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) hasil ini didapatkan Penggugat rekonsensi dengan keuntungan dan hasil membangun perumahan. @Rp.40.000.000,-/unit x 50 unit. Belum termasuk kerugian nilai



jual tanah Penggugat rekonsensi yang di klaim Tergugat rekonsensi seluas 6.783 m2. Dimana harga tanah dilokasi tersebut senilai Rp. 200.000,- / meternya sehingga Rp. 200.000,- x 6.783 m2.yaitu sebesar Rp. 1.356.600.000 (satu miliar tiga ratus lima puluh enam juta enam ratus ribu rupiah). Total kerugian Materiil sebesar Rp. 3.356.600.000,- (Tiga miliar tiga ratus lima puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) ;

- Kerugian immateriil :

SebesarRp. 500.000.000;

Total keseluruhan kerugian yang diderita oleh Penggugat rekonsensi baik kerugian materiil maupun immateriil adalah sebesar Rp. 3.856.600.000,(Tiga miliar delapan ratus lima puluh enam juta enam ratus ribu rupiah).

5. Bahwasanya untuk menunjuk suatu objek, kriterianya bukan imajiner atau asal-asalan tunjuk tanpa didasari ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan semua hal-hal tersebut diatas Penggugat rekonsensi /Tergugat Konvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenan memutus sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI ;

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak (Ontzegd) untuk seluruhnya ; atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA ;

I. DALAM KONVENSI ;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

II. DALAM REKONVENSI ;

- Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonsensi dari Tergugat untuk seluruhnya.



- Menyatakan sah atau tidak melawan hukum dalam kepemilikan tanah 3 (tiga) bidang Tanah Milik Tergugat, masing-masing Akta Jual Beli No. 595.3/13/P/1983, tanggal 25 April 1983, Akta Jual Beli No. 595.3/34/P/1983, tanggal 08 Agustus 1983, dan Akta Jual Beli No. 595.3/60/P/83, tanggal 20 November 1983, yang mana 3 (tiga) bidang tanah tersebut letaknya berdampingan yang keseluruhan seluas 12.604 M2 dengan rincian sebagai berikut :

- Seluas 2214 M2 dibeli dari Sirudin, terletak di Kelurahan Anggoeya, Kecamatan Poasia Kota Kendari ;
- Seluas 2.436 M2 dibeli dari Nurdin, terletak di Kelurahan Anggoeya, Kecamatan Poasia, Kota Kendari ;
- Seluas 7. 954 M2 dibeli dan Ali Noro, terletak di Kelurahan Anggoeya, Kecamatan Poasia, Kota Kendari.

- Menghukum Penggugat konvensi / Tergugat rekonvensi untuk membayar kerugian yang diderita oleh Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi yaitu ;

- Kerugian Materiil :

Penggugat rekonvensi tidak dapat mengusahakan tanah hak miliknya menjadi produktif dan menghasilkan dikarenakan adanya klaim kepemilikan / tuntutan dari Penggugat konvensi / Tergugat rekonvensi, yang sangat merugikan Penggugat sebesar ; Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) hasil ini didapatkan Penggugat rekonvensi dengan keuntungan dari hasil membangun perumahan. @Rp.40.000.000,-/unit x 50 unit. Belum termasuk kerugian nilai jual tanah Penggugat rekonvensi yang di klaim Tergugat rekonvensi seluas 6.783 m2. Dimana harga tanah dilokasi tersebut senilai Rp. 200.000,- /meternya sehingga Rp. 200.000,- x 6.783 m2.yaitu sebesar Rp. 1. 356.600.000 (satu miliar tiga ratus lima puluh enam juta enam ratus ribu rupiah). Total kerugian Materiil sebesar 3.356.600.000,- (Tiga miliar tiga ratus lima puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) ;

Kerugian immateriil :

Sebesar ----- Rp. 500.000.000,-

Total keseluruhan kerugian yang diderita oleh Penggugat rekonvensi baik



kerugian materiil maupun immateriil adalah sebesar Rp. 3.856.600.000,- (Tiga miliar delapan ratus lima puluh enam juta enam ratus ribu rupiah). Dan selanjutnya diserahkan langsung kepada Penggugat rekonsensi/tergugat secara kontan/tunai.

- Memerintahkan kepada Tergugat rekonsensi serta pihak lain yang berkepentingan untuk tunduk kepada putusan perkara ini.
- Menghukum kepada Tergugat rekonsensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya.

Jawaban Turut Tergugat I , dan II sebagai berikut :

1. Bahwa pada dasarnya Turut Tergugat I dan II mengakui dan membenarkan gugatan Penggugat ;
2. Bahwa Jual-Beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat I, dan II adalah sah menurut hukum karena didasarkan pada bukti pemilikan yang sah yakni Sertifikat Hak milik Nomor : 01201/Kel. Anggoya atas nama Turut Tergugat II dan Sertifikat Hak milik Nomor : 01202/Kel. Anggoya atas nama Turut Tergugat I serta Sertifikat Hak milik Nomor : 01203/Kel. Anggoya atas nama turut bn Tergugat I ;
3. Bahwa Turut Tergugat I dan II tidak pernah mencaplok Tanah Negara/ Garapan dari Alm. Alinoro, bahkan Tanah Garapan Alm. Alinoro yang sekarang ini dikuasai oleh Tergugat adalah ex Tanah Negara bekas Konsensi Jepang yang dibagi oleh pemerintah pada tahun 1951 kepada Masyarakat ;
4. Bahwa batas Tanah pembagian yang menjadi Garapan dari Alm. Alinoro sejak dahulu tahun 1951 tidak pernah berubah namun anehnya setelah Tanah Garapan Alm. Alinoro dipindah tangankan kepada Tergugat/H. Syahadat H Saal maka sekarang ini luasnya telah berubah dan batas bagian barat-pun sekarang ini telah dipindahkan sehingga mengambil



Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 01203/Kel. Anggoya atas nama Turut Tergugat II dan Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 01201/Kel. Anggoya atas nama Turut Tergugat I serta Sertifikat Hak Milik Nomor : 01202/Kel. Anggoya atas nama Turut Tergugat I ;

5. Bahwa perbuatan Tergugat yang suka sorong batas pernah diselesaikan oleh pihak kelurahan Anggoya pada tahun 2010 dimana telah ada penyelesaiannya namun anehnya kesepakatan tersebut tidak pernah di hiraukan/di indahkan oleh Tergugat ;
6. Berdasarkan pada hal-hal tersebut di atas, kiranya yang terhormat Bapak-,bapak Majelis Hakim sependapat dengan Turut Tergugat I dan II untuk mengabulkan gugatan Penggugat dan menolak jawaban Tergugat ;

Jawaban Turut Tergugat III :

1. Bahwa betul Penggugat telah membeli 3 bidang tanah hak milik dari Turut Tergugat dan Turut Tergugat II selaku Para penjual yaitu ;
 - a. Tanah sertifikat hak milik nomor : 01201/Kelurahan - Anggoeya, seluas 12.500 M2, yang terletak di Kelurahan Anggoeya, Kecamatan Poasia, Kota Kendari sebagai mana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21 Oktober - 2009 nomor : 119/Anggoeya/2009, dan sertifikat hak atas tanahnya terdaftar atas nama ADY HUSAINI, yang peralihannya berdasarkan akta Jual. Deli nomor 321/2010, tanggal 09 Juni 2010 yang dibuat dihadapan saya, ASBAR IMRAN, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Kendari;
 - b. Tanah sertifikat hak milik nomor : 01202/Kelurahan - Anggoeya, seluas 12.564 112, yang terletak di Kelurahan Anggoeya, Kecamatan Poasia, Kota Kendari sebagai mana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21 Oktober - 2009 nomor : 120/Anggoeya/2009, dan sertifikat hak atas tanahnya terdaftar atas nama H. HUSAINI LABUKU, yang peralihannya berdasarkan akta jual Beli nomor : 319/2010, tanggal 09 Juni 2010 yang dibuat dihadapan saya, ASBAR IMRAN, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Kendari.



- c. Tanah sertifikat hak milik nomor : 01203/Kelurahan Anggoeya, seluas 8.703 M2, yang terletak di Kelurahan Anggoeya, Kecamatan Poasia, Kota Kendari sebagai mana diuraikan dalam Surat. Ukur tanggal 21. Oktober nomor 1. 121/Anggoeya/2009, dan sertifikat hak atas tanahnya terdaftar atas nama H. HUSAINI LABUKU, yang peralihannya berdasarkan akta Jual Beli nomor 320/2010, tanggal 09 Juni 2010 yang dibuat dihadapan saya, ASBAR IMRAN, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Kendari ;
2. Bahwa transaksi jual beli atas 3 bidang tanah sertifikat tersebut dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II kepada Penggugat telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan telah memenuhi persyaratan untuk suatu transaksi jual beli, antara lain ;
- bahwa sebelum transaksi dilakukan ketiga sertifikat bidang tanah tersebut telah diserahkan kepada PPAT untuk dilakukan verifikasi dan pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Kendari dan dari hasil verifikasi dan pengecekan telah sesuai dengan asli sertifikat (yang terdiri dari buku tanah dan surat ukur) yang ada di Kantor Pertanahan Kota Kendari serta tidak ada/tidak terdapat catatan dan/atau pemblokiran yang diajukan oleh pihak lain atas keabsahan kepemilikan ketiga bidang tanah hak tersebut dan karenanya secara hukum sah untuk dilaksanakan jual beli dan selanjutnya diterbitkan akta jual beli sebagai dasar peralihan (balik nama) tanah hak tersebut dari turut Tergugat I dan turut Tergugat II selaku para Penjual kepada Penggugat selaku Pembeli.
3. Bahwa betul ketiga bidang tanah hak milik tersebut telah menjadi hak dan milik Penggugat yang diperolehnya melalui prosedur hukum yang benar dan sah yaitu melalui transaksi jual beli yang dibuat dihadapan saya,, selaku PPAT berturut-turut dengan akta jual beli nomor 319/2010 ; nomor : 320/2010 dan nomor : 321/2010 dan semuanya tertanggal 09 Juni 2010 ;
4. Bahwa akta-akta jual beli sebagai dasar peralihan keatas nama Penggugat telah dibuat sesuai dengan prosedur yang berlaku, telah ditanda tangani secara lengkap oleh turut Tergugat I dan turut Tergugat II selaku para Penjual



dan Penggugat selaku Pembeli dan juga disaksikan oleh 2 orang saksi dan saya, selaku PPAT, sehingga secara hukum sah dimiliki oleh Penggugat ;

Eksepsi dan Jawaban Turut tergugat IV :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat IV membantah segala dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat IV.
2. Bahwa dalil Gugatan Penggugat adalah sangat tidak beralasan hukum dan tidak memenuhi persyaratan gugatan baik secara formil maupun secara materiil dan oleh karena itu Turut Tergugat IV dengan ini menyatakan secara tegas menolak semua dalil - dalil gugatan PENGGUGAT dalam Gugatannya.
3. Bahwa Penggugat mendalikan tindakan Turut Tergugat IV bahwa penggugat tidak diberikan kesempatan untuk membela dan mempertahankan hak adalah tidak benar dan sangat tidak beralasan hukum.
4. Bahwa penggugat sebagaimana dalam perkara Nomor 11/G.TUN/ 2012/ P.TUN.Kdi dalam hal ini PENGGUGAT sebagai pihak ketiga jika ingin mempertahankan serta membela hak dan kepentingannya agar tidak dirugikan oleh putusan pengadilan yang sedang berjalan, maka pihak ketiga tersebut sebagai pihak yang mandiri dan berkedudukan di tengah-tengah antara pihak penggugat dan pihak tergugat. Untuk dapat ikut serta dalam perkara atau proses pemeriksaan perkara, karena atas prakarsa sendiri, maka pihak ketiga tersebut harus mengajukan permohonan dengan mengemukakan alasan-alasan serta hal yang dituntut, sesuai dengan ketentuan pasal 56 UU No. 5 tahun 1965. Permohonan tersebut berisi alasan-alasan dan hal-hal yang diminta pemohon yang ditujukan kepada pengadilan yang sedang memeriksa perkara. Oleh karena itu alasan penggugat dalam dalil gugatan point 7 sangat mengada-ada dan tidak berasalan hukum, olehnya itu maka secara hukum patut gugatan penggugat ditolak.
5. Bahwa perkara ini telah mempunyai putusan dengan Nomor 11/G.TUN/ 2012/ P.TUN.Kdi yang memiliki kekuatan hukum tetap (incracht van gewijsde adalah



Nebis In Idem yang merupakan gugatannya tidak dapat diterima karena tindakan yang tidak boleh dilakukan untuk kedua kalinya dalam perkara yang sama, mengingat sebuah perkara dengan obyek sama, para pihak sama dan materi pokok perkara yang sama, yang diputus oleh pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan menerima eksepsi Turut Tergugat IV secara keseluruhan dan menyatakan Pengadilan Negeri Kendari menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia, agar apa yang dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan pula termasuk menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara.
2. Bahwa tindakan Turut Tergugat IV dalam Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1203/Kel. Anggoeya dan Sertipikat Hak Milik No. 1211/Kel. Anggoeya, masing masing Atas nama Fatmawati, AMK dilakukan telah memenuhi ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Pendaftaran Tanah, jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jo. Peraturan Menteri Negara Agraria I Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan berdasarkan amar putusan Hakim Tata Usaha Negara dalam perkara Nomor 11/G .TUN/20121P. TUN .
3. Bahwa terhadap dalil Pengugat yang menyatakan Perbuatan tergugat yang melakukan pencegahan pembangunan perumahan yang dikelola oleh penggugat diatas Sertipikat Hak Milik No. 1203/Kel. Anggoeya An. Fatmawati, AMK dan Sertipikat Hak Milik No. 1211/Kel. Anggoeya, An. Fatmawati, AMK telah merugikan kepentingan penggugat atas tanah sengketa adalah dalil yang sangat mengada-ada dan tidak ada unsur dan bukti-bukti yang dapat membenarkan hal tersebut karena sangat tidak berasalan hukum.



Bahwa dalil-dalil Penggugat yang tidak ditanggapi oleh Tergugat IV mohon ditolak atau dikesampingkan saja karena dalil-dalil tersebut sangat tidak beralasan hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan memutuskan perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat IV secara keseluruhan ;
- Menyatakan gugatan penggugat di tolak atau setidaknya gugatan penggugat tidak diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.
2. Menyatakan Tindakan Turut Tergugat IV dalam pembatalan Surat Keputusan tata usaha negara berupa Sertipikat Hak Milik No. 01211/Kel. Anggoeya An. Fatmawati, AMK dan Sertipikat Hak Milik No. 01203/Kel. Anggoeya, terakhir tercatat An. Fatmawati, AMK yang terletak di Kel. Anggoeya, bukanlah merupakan tindakan melawan hukum karena telah sesuai dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor Perkara 11/G.TUN/2012-Kdi dan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta kewenangan yang ada pada Turut Tergugat IV.
3. Menyatakan pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 01211/Kel. Anggoeya An. Fatmawati, AMK dan Sertipikat Hak Milik No. 01203/Kel. Anggoeya, terakhir tercatat An. Fatmawati, AMK adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat atas tanah sengketa.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.



Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut tergugat I, II, III dan IV tersebut Kuasa Penggugat telah mengajukan replik tanggal 09 Juli 2013, dan atas replik Penggugat tersebut Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat IV telah mengajukan duplik masing-masing tertanggal 23 Juli 2013 yang selengkapnya terlampir dalam Berita Acara sidang Perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dipersidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat antara lain ;

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 01201/Kel. Anggoya an. ADY HUSAINY/ Turut Tergugat II yang telah dibalik nama menjadi an. FATMAWATI, AMK/ Penggugat yang diberi tanda bukti P-1 ;
2. Foto copy Akta Jual-Beli Nomor : 321/2010 tanggal 9 Juni 2010 antara ADYAUSAINY Selaku Penjual dan FATMAWATI, AMK selaku Pembeli yang diberi tanda bukti P-2 ;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 01202/Kel. Anggoya an. H. HUSAINY LABUKU/ Turut Tergugat I yang telah dibalik nama menjadi an. FATMAWATI, AKM/ Penggugat yang diberi tanda bukti P-3 ;
4. Foto copy Akta Jual-Beli Nomor : 319/2010 tanggal 9 Juni 2010 antara H. HUSAINY LABUKU/ Turut Tergugat I Selaku Penjual dan FATMAWATI, AMK / Penggugat selaku Pembeli yang diberi tanda bukti P-4 ;
5. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 01203/Kel. Anggoya an. H. HUSAINY LABUKU/ Turut Tergugat I yang telah dibalik nama menjadi an. FATMAWATI, AKM/ Penggugat yang diberi tanda bukti P-5 ;
6. Foto copy Akta Jual-Beli Nomor : 320/2010 tanggal 9 Juni 2010 antara H. HUSAINY LABUKU/ Turut Tergugat I Selaku Penjual dan FATMAWATI, AMK / Penggugat selaku Pembeli yang diberi tanda bukti P-6 ;
7. Foto copy Penggabungan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01201/Kel. Anggoya an. ADY HUSAINI dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01202/Kel. Anggoya masing-masing an. H. HUSAINY LABUKU/ Turut Tergugat I nama menjadi an. FATMAWATI, AKM/ Penggugat yang diberi tanda bukti P-7 ;
8. Foto copy Salinan Akta Pendirian PT. DIAN RIZKY SULTRA Nomor : 53 yang diberi tanda Bukti P-8 ;



9. Foto copy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia . R.I Nomor : AHU-88028.AH.01.02 tahun 2008 tanggal 20 November 2008 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang diberi tanda Bukti P-9 ;
10. Foto copy Izin Tempat Usaha / Izin Gangguan Nomor 01/IZN/111/2012/020 tanggal 06 Maret 2012 yang diberi tanda bukti P-10 ;
11. Foto copy Surat Izin Perdagangan Besar Nomor : 03/IZN/11/2007/076 tanggal 06 -02- 2007 yang diberi tanda bukti P-11 ;
12. Foto copy Tanda Daftar Perusahaan Nomor : 210516800727 tanggal 14 Desember 2012 yang diberi tanda bukti P-12 ;
13. Foto copy Surat Izin Jasa Kontruksi Nomor : 16/IZN/111/2007/019 tanggal 03 -03- 2007 yang diberi tanda bukti P-13 ;
14. Foto copy NPWP PT. DIAN RIZKY SULTRA yang diberi tanda bukti P-14 ;
15. Foto copy Izin Prinsip Nomor : 648/8353/2010 tanggal 20 Juli 2010 yang diberi tanda bukti P-15 ;
16. Foto copy Izin Peruntukan (IP) Nomor4 : 55/652/111/2011 tanggal 31 Maret 2010 yang diberi tanda bukti P-16 ;
17. Foto copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 82 tahun 2011 tanggal 13 Mei 2011 yang diberi tanda bukti P-17 A ;
18. Foto copy Izin Mendirikan Bangunan (1MB) Nomor : 307DTKP/2012 tanggal 21 Desember 2012 yang diberi tanda bukti P-17 B ;
19. Foto copy SITE PLAN Pembangunan Perumahan Rizky Anggoya Permai III yang diberi tanda bukti P-18 ;
20. Foto copy Keterangan Bebas Banjir Nomor : 600/066/III/PU/2007 tanggal 28 Maret 2007 yang diberi tanda bukti P-19 ;
21. Foto copy Putusan Nomor : 11/G.TUN/2012/PTUN-Kdi tanggal 10 Agustus 2012 antara H. SYAHADAT H. SAAL melawan Kantor Pertanahan Kota Kendari yang diberi tanda bukti P-20 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat-surat tersebut diatas telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya serta telah diberi materai secukupnya sehingga formal dapat diterima sebagai bukti dipersidangan.



Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat diatas dipersidangan Penggugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing dibawah sumpah menurut tatacara agamanya telah memberikan keterangan yang masing-masing sebagai berikut ;

1. Saksi TUMPAK SIHOMBING ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tergugat serta Para turut tergugat dan tidak ada hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan mereka ;
- Bahwa, saksi mengetahui penggugat dan Tergugat sekarang bersengketa mengenai masalah tanah yang terletak Kelurahan Anggoeya, Kota Kendari ;
- Bahwa, saksi mengetahui tanah sengketa miliknya Penggugat yang sebelumnya dibeli dari H. Husaini Labuku dan Adi Husaeni Labuku namun saksi lupa tahunnya ;
- Bahwa, saksi mendengar cerita dari H Husaini Labuku tanah sengketa diperoleh dan dikuasai sejak tahun 1960 pada saat jaman pendudukan Jepang dan luas tanah H Husaini Labuku adalah 2 Ha dan Adi Husaini Labuku memiliki tanah seluas 7.000 ha ;
- Bahwa, saksi mengetahui tanahnya H Husaini Labuku dan Adi Husaeni tersebut kemudian dijual kepada Penggugat untuk Perumahan Dian Risky
- Bahwa, saksi mengetahui yang mengklaim merasa memiliki atas sebagian tanah Penggugat yang dibeli dari H Husaini maupun Adi Husaeni adalah Tergugat yang luasnya sekitar 1.000 m2;
- Bahwa, alasan tergugat merasa memiliki tanah sengketa karena Tergugat juga membeli tanah tersebut dari Ali Noro ;
- Bahwa, semasa saksi jadi Lurah di Kelurahan Anggoeya saksi pernah menyelesaikan permasalahan tanah sengketa dan turun langsung kelapangan dan pada saat itu telah ada kesepakatan antara H. Husaini Labuku dengan H Syahadat namun surat kesepakatannya tidak saksi buat dan yang lakukan pada saat itu adalah dengan memasang pathok-pathok sebagai pembatas tanahnya H Husaini Labuku dengan H. Syahadat namun H Syahadat pada saat itu tidak mau menandatangani kesepakatan tersebut ;



- Bahwa, setahu saksi batas-batas tanah sengketa adalah ;
 - sebelah utara berbatas dengan Burhanuddin ;
 - sebelah selatan berbatas dengan H. Syahadat ;
 - Sebelah timur berbatas dengan Jalan Usaha tani ;
 - sebelah barat berbatas dengan Pak Duku ;
- Bahwa, saksi mengetahui batas-batas tanah H Husaini Labuku dan Adi Husaini Labuku yaitu ;
 - sebelah utara berbatas dengan H Syahadat ;
 - sebelah selatan berbatas dengan Burhanuddin;
 - sebelah timur berbatas dengan Kadir ;
 - sebelah barat berbatas dengan jalan ;

2. Saksi MUH ALI SALEH ;

- Bahwa , saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat serta turut tergugat dan mengetahui sekarang mereka bersengketa mengenai masalah tanah yang terletak di Kelurahan Anggoeya, Kota Kendari ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang disengketakan para pihak Penggugat dan tergugat dan yang saksi tahu sebagian tanah yang disengketakan berasal dari orang tua saksi seluas 75 m x 100, yang kemudian diberikan kepada saksi ;
- Bahwa, tanah pemberian orang tua saksi tersebut kemudian saksi jual semuanya kepada H Husaini Labuku pada tahun 1964 untuk biaya menikah saksi ;
- Bahwa, setahu tanah saksi tersebut kemudian diolah sendiri oleh H Husaini kemudian setelah H Husaini meninggal dunia kemudian diolah anaknya yaitu Adi Husaini ;
- Bahwa, saksi mengetahui oleh Adi Husaini tanah tersebut kemudian dijual kepada Developer (Penggugat) karena diatas tanah saksi tersebut dibangun perumahan oleh Penggugat ;
- Bahwa, saksi mengetahui tanah saksi tersebut bermasalah setelah diberitahu oleh Adi Husaini ;



- Bahwa, saksi mengetahui tanah sengketa telah bersertifikat an H Husaini Labuku karena diberitahu H Husaini Labuku dan saksi tidak pernah lihat sertifikatnya;
- Bahwa, saksi mengetahui batas-batas tanh yang menjadi sengketa sekarang adalah ;
 - sebelah utara berbatas dengan Ali Noro.
 - sebelah timur kali,
 - sebelah barat dengan tanah Bur dan selatan tanahnya Pak Harun;Dan setahu saksi tanah sengketa dibatasi dengan pematang;
- Bahwa, saksi mengetahui tanah yang saksi jual kepada H Husaini Labuku dulu berbatasan langsung dengan tanahnya Ali Noro dan tanahnya Ali Noro lebih kecil ukurannya dibandingkan dengan tanah saksi dan setahu saksi Ali Noro juga pernah menjual tanahnya kepada H Husaini Labuku;

3. Saksi RUSLY LAMPAH ;

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan tergugat dan turut tergugat ;
- Bahwa, saksi mengetahui Penggugat dan Tergugat bersenglela mengenai masalah tanah yang terletak di Kelurahan Anggoeya Kota kendari;
- Bahwa, saksi mengetahui Penggugat adalah Direktur PT Dian Risky yang melakukan pembangunan Perumahan di Kelurahan Anggoeya, yang sebagian tanahnya sekarang jadi sengketa;
- Bahwa, saksi mengetahui pembangunan perumahan tersebut karena mengenai pengadaan tanahnya untuk pembangunan Perumahan tersebut saksi yang melakukan negoisasi dengan pemilik tanahnya yaitu H. Husaini Labuku dan saksi diberi kepercayaan oleh Penggugat untuk menegoisasi tanah dengan H. Husaini Labuku ;
- Bahwa, saksi mengetahui luas tanah yang dibeli oleh Penggugat dari H. Husaini Labuku dan Adi Husaini kurang lebih 3 ha dan tanah tersebut terdiri 3 sertifikat setelah itu oleh penggugat digabungkan dan menjadi 2 sertifikat, dengan harga pada saat itu Rp.1,4 milyar ;



- Bahwa, setelah saksi setelah adanya jual beli dan penggabungan sertifikat kemudian dilakukan pembangunan Perumahan dan pada saat itu tidak ada yang melakukan keberatan ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi diatas kuasa Penggugat maupun Tergugat, dan Para turut tergugat sama-sama menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya dipersidangan Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa ;

1. Foto copy Akta Keterangan Jual Beli yang dibuat oleh CAMAT POASIA Nomor : 595.3/13/P/1983 tanggal 25 April 1983 antara Sirudin kepada H. Syahadat H. Saal, yang diberi tanda T – 1 ;
2. Fotocopy surat Keterangan Jual Beli oleh CAMAT POASIA Nomor : 595.3/341P/1983 tanggal 08 Agustus 1983 antara Nurdin kepada H. Syahadat H. Saab yang diberi tanda Bukti T - 2.
3. Foto copy Surat Keterangan Jual Beli oleh CAMAT POASIA Nomor : 595.3/60/P/1983 tanggal 20 November 1983 antara Ali Noro kepada H. Syahadat H. Saal yang diberi tanda bukti T – 3 ;
4. Foto copy Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 11/G.TUN/2012/PTUN.Kdi tertanggal 10 Agustus 2012 , yang diberi tanda bukti T - 4.
5. Foto copy Surat Pelunasan Pajak (PBB) Tahun 2010 a.n. H. Syahadat yang diberi tanda bukti T - 5.
6. Foto copy Surat Bukti Pelunasan Pajak (PBB) Tahun 1999 a.n. H. Syahadat, yang diberi tanda bukti T - 6.
7. Foto copy Surat Bukti Pelunasan Pajak (PBB) Tahun 1998 a.n. H. Syahadat yang diberi tanda bukti T - 7.
8. Foto copy Kwitansi Pembayaran tanah oleh H. Syahadat H. Saal kepada Nurdin tertanggal 8 Juli 1983 yang diberi tanda bukti T- 8;
9. Foto copy Kwitansi Pembayaran tanah oleh H. Syahadat H. Saal kepada Ali Noro tertanggal 20 November 1983 , yang diberi tanda bukti T - 9.



10. Foto copy Gambar Ukur Nomor 1824 s/d 1826/Tahun 2009 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari yang diberi tanda bukti T - 10.

11. Foto copy Surat Gambar Ukur Cek Plot Lokasi Tanah H. Syahadat H. Saal oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari yang diberi tanda Bukti T - 11.

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat-surat tersebut diatas telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya serta telah diberi materai secukupnya sehingga formal dapat diterima sebagai bukti dipersidangan.

Menimbang, selain bukti-bukti surat diatas dipersidangan Tergugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing dibawah sumpah menurut tatacara agamanya telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut , yaitu ;

1. Saksi NURDIN :

- Bahwa, saksi kenal dengan Tergugat dan tidak kenal dengan Penggugat maupun turut tergugat ;
- Bahwa, saksi kenal dengan Tergugat pada tahun 1982 pada saat tergugat menjadi Pegawai kecamatan ;
- Bahwa, saksi mengetahui Tergugat dan Penggugat sekarang bersengketa mengenai tanah yang terletak di kelurahan Anggoeaya. Kota kendari ;
- Bahwa, saksi pernah memiliki tanah di kelurahan Anggoeaya seluas 27 x 52 meter dengan batas-batas ;
 - sebelah utara tanah H. Husaini Labuku.
 - sebelah selatan berbatas dengan tanahnya Burhan.
 - sebelah timur berbatas dengan tanahnya Ali Noro.
 - sebelah barat berbatas dengan kali ;
- Bahwa, tanah tersebut asalnya dari orang tua saksi yang bernama SIPANGA dan tanah saksi tersebut kemudian saksi jual kepada Tergugat pada tahun 1983 ;
- Bahwa, pada saat akan dilakukan jual beli dilakukan pengukuran terlebih dahulu dan jual belinya dilakukan di Kantor Lurah yang pada saat itu



Lurahnya Ibnu Hajar dan pada saat dilakukan pengukuran saksi tidak memanggil H. Husaini Labuku ;

- Bahwa, saksi tidak memanggil H. Husaini Labuku karena pada saat itu sudah ada pejabat Pemerintah yang turun ke lokasi tanah saksi ;
- Bahwa, tanah yang saksi jual sudah ada surat keterangan dari Lurah dan atas dasar surat keterangan tersebut kemudian jual belinya dilakukan di Kantor Camat;

2. Saksi KAMAL ;

- Bahwa, saksi kenal dengan Tergugat dan tidak kenal dengan Penggugat maupun Turut tergugat ;
- Bahwa, saksi kenal dengan tergugat karena saksi pernah disuruh oleh tergugat untuk melakukan pemagaran diatas tanahnya pada tahun 1993 yang terletak di Kelurahan Anggoeya, Kota Kendari ;
- Bahwa, saksi pada saat itu melakukan pemagaran dengan cara melakukan penanaman dengan Pohon gamal dengan ukuran luas tanah tergugat pada saat itu panjang 179 m x lebar 82 m;
- Bahwa, saksi mengetahui pada saat melakukan penanaman pohon gamal diatas tanahnya tergugat sudah pohon-pohon jambu dan juga ada sumurnya dan pada saat itu saksi juga melakukan pengukuran terlebih dahulu ;
- Bahwa, setahu saksi tanah tergugat memanjang dari arah barat ke timur dan pada saat melakukan pemagaran pihak-pihak yang berbatasan dengan tanah tergugat tidak ada yang keberatan ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tergugat diatas, kuasa Penggugat dan Para turut tergugat sama-sama menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya dipersidangan Turut tergugat I dan II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.01201, yang diberi tanda bukti T.I.II.1 ;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.01201, yang diberi tanda bukti T.I.II. 2 ;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.01202, yang diberi tanda bukti T.I.11.3 ;



4. Foto copy Akta Jual beli No.320/2010, yang diberi tanda bukti T.I.II. 4 .1 ;
5. Foto copy Akat Jual beli NO.319/2010, yang diberi tanda bukti T.I.11.4.2. ;
6. Foto copy Akta Jual Beli No.321/2010, Foto copy tanpa ash (diberi tanda bukti T.I.II. 4.3.;
7. Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 13 tanggal 04 Mei 20120, Foto copy tanpa as (diberi tanda bukti T.I.11.5.1) ;
8. Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 14 tanggal 04 mei 2010, Foto copy tanda asli (diberi tanda bukti T.I.II.5.2) ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat-surat tersebut diatas telah diperiksa dan Turut Tergugat tidak dapat menunjukkan aslinya dipersidangan dan telah diberi materai secukupnya sehingga formal dapat diterima sebagai bukti dipersidangan.

Menimbang, selain bukti-bukti surat diatas dipersidangan Turut Tergugat I dan II telah pula mengajukan saksi yang masing-masing dibawah sumpah menurut tatacara agamanya telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut , yaitu ;

1. Saksi UMAR SALEH ;

- Bahwa. Saksi kenal dengan turut tergugat I dan II, dengan Tergugat dan penggugat saksi tidak kenal ;
- Bahwa, saksi mengetahui turut tergugat I,II sekarang bersengketa mengenai masalah tanah yang terletak di Kelurahan Anggoeya, Kota Kendari ;
- Bahwa, saksi mengetahui tanah sengketa asalnya dari H. Husaini Labuku luasnya 75 x 100 meter, dan tanah tersebut asalnya dari milik orang tua saksi yang kemudian dijual oleh orang tua saksi kepada H. Husaini Labuku ;
- Bahwa, sepengetahuan saksi tanah sengketa dikuasai oleh Adi Husaini yang merupakan anak H. Husaini Labuku dan saksi tidak mengetahui tanah sengketa oleh Adi Husaini dijual kepada Penggugat ;
- Bahwa, yang saksi ketahui antara H. Husaini Labuku dengan H. Saal bersengketa mengenai masalah tapal batas tanah yang saksi tahu baru



beberapa bulan ini dan sepengetahuan saksi yang melewati batas tanahnya H Husaini Labuku adalah H. Syahadat namun saksi tidak tahu berapa meter ;

- Bahwa, saksi mengetahui sebelum H. Husaini meninggal dunia tidak ada masalah dengan batas-batas tanahnya dan masalah tersebut baru muncul setelah H. Husaini meninggal dunia ;
- Bahwa, saksi mengetahui letak dan batasnya tanah H. Husaini namun saksi tidak bisa menjelaskan dipersidangan tetapi kalau dilapangan saksi bisa menunjukkan batas-batasnya;

2. Saksi DJAMIL ;

- Bahwa, saksi mengetahui Penggugat dan Tergugat serta turut terguga bersengketa mengenai masalah tanah yang terletak di Kelurahan Anggoeya, Kecamatan Poasia Kota Kendari ;
- Bahwa, setahu saksi yang menjadi masalah adalah mengenai batas tanah milik Penggugat dan Tergugat di bagian selatan dan setahu saksi asal usul tanah sengketa dari Ali Noro ;
- Bahwa, saksi tahu Tergugat pernah membeli tanah dari Ali Noro dan tanahnya H. Husaini Labuku dibeli dari Ali Saleh dan saksi tidak tahu berapa harga tanahnya baik yang dijual kepada H. Syahadat maupun yang dijual kepada H. Husaini Labuku;
- Bahwa, saksi mengetahui antara tanahnya Ali Noro dengan tanah Ali Saleh untuk batas bagian selatan dulu ada pematangnya berupa gundukan tanah dan ada pohon gamal disepanjang pematang yang masih hidup saksi tidak tahu siapa yang membuatnya;
- Bahwa, saksi mengetahui tanah sengketa tersebut dijual kepada penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya dipersidangan Turut tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Akte Jual beli Nomor :319/2010, yang diberi tanda bukti TT.III, 1 ;
2. Foto copy Surat Setoran Pajak (SSP) Tahun 2010. Yang diberi tanda bukti T.T.III.2 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (PPB) Tahun 2010, yang diberi tanda bukti T.T.III.3 ;
4. Foto copy KTP H.HUSAINI LABUKU, yang diberi tanda bukti T.T.III.4 ;
5. Foto copy KTP SONDRATONDRANG, yang diberi tanda bukti T.T.III. 5 ;
6. Foto copy Surat Keterangan Nomor :400/57/2010, yang diberi tanda bukti T.T.III. 6 ;
7. Foto copy KTP FATMAWATI yang diberi tanda bukti T.T.III. 7 ;
8. Foto copy Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (SSB), yang diberi tanda bukti T.T.III. 8 ;
9. Foto copy Akta Jual Beli Nomor :320/2010, yang diberi tanda bukti T.T.III. 9 ;
10. Foto copy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB), Tahun 2010, yang diberi tanda bukti T.T.III. 10 ;
11. Foto copy KTP H.HUSAINY LABUKU, yang diberi tanda bukti T.T.III. 11 ;
12. Foto copy KTP SONDRATONDRANG, yang diberi tanda bukti T.T.III. 12 ;
13. Foto copy KTP FATMAWATI, yang diberi tanda bukti T.T.III. 13 ;
14. Foto copy Akte Jual Beli No.321/ 2010, yang diberi tanda bukti T.T.III. 14 ;
15. Foto copy Surat Setoran Pajak (SSP) Tahun 2010, yang diberi tanda bukti T.T.III. 15 ;
16. Foto copy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB), yang diberi tanda bukti T.T.III.16 ;
17. Foto copy KTP ADY HUDAINI, yang diberi tanda bukti T.T.III.17 ;
18. Foto copy KTP MELDA ROSE KONGGOASA, yang diberi tanda bukti T.T.III. 18 ;
19. Foto copy KTP FATMAWATI, yang diberi tanda bukti T.T.III. 19 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat-surat tersebut diatas telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya kecuali terhadap bukti surat TT.III- Turut Tergugat tidak dapat menunjukkan aslinya dipersidangan dan telah diberi materai secukupnya sehingga formal dapat diterima sebagai bukti dipersidangan.

Menimbang, bahwa turut tergugat IV tidak mengajukan saksi-saksi ;

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 setelah selesai dengan pembuktiannya selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 28 Oktober 2013 dan tergugat mengajukan kesimpulannya tertanggal 07 Nopember serta turut tergugat I, II dan III masing-masing tertanggal 08 Nopember 2013, yang untuk selengkapannya terlampir dalam Berita Acara Sidang Perkara ini ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak sama-sama menyatakan sudah cukup selanjutnya mohon diberi putusan atas perkaranya. ;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kejelasan mengenai obyek sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap Obyek sengketa pada tanggal 21 Oktober 2013, yang hasil selengkapannya termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana dicatat dalam berita acara sidang untuk selengkapannya dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, segala sesuatu yang terjadi dan tertuang dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak memohon putusan;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih jauh mengenai eksepsi dan materi pokok gugatan terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan mengenai adanya perubahan gugatan Penggugat yaitu mengenai adanya perubahan terhadap subyek gugatan turut tergugat I yang semula H. Husainy Labuku oleh karena berdasarkan surat keterangan Turut tergugat II yang merupakan anak turut tergugat I telah meninggal dunia maka untuk turut tergugat I digantikan oleh ahli warisnya yaitu 1. Drs ADNAN HUSAINI, 2. LUBIS HUSAINI 3.HUSJIA HUSAINY 4.TETY HUSAINY 5.RIO HUSAINY 6. SALMIA RODHIYA HUSAINY 7. ADY HUSAINY, SE.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Majelis mempelajari maksud dan tujuan perubahan adanya perubahan dalam subyek gugatan sebagaimana tersebut

40



diatas perubahan tersebut tidak merubah dari substansi gugatan Penggugat oleh karena senyatanya Turut Tergugat I telah meninggal dunia maka dengan demikian kedudukannya dalam perkara ini secara otomatis digantikan oleh ahliwarisnya sehingga menurut Majelis perubahan yang diajukan oleh Penggugat tersebut diatas dapat diterima, sehingga untuk kedudukan Turut Tergugat I selanjutnya diganti dengan mengacu pada perubahan yang telah dilakukan oleh Penggugat ;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat disamping mengajukan jawaban juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

1. Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang mengadili perkara a quo. Bahwa dalam posita penggugat poin 7 (tujuh) menyatakan bahwa alas hak kepemilikan Penggugat berupa Sertipikat Hak Milik No. 01203 atas nama Penggugat dan Sertipikat Hak Milik No. 01211 telah di uji terlebih dahulu di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari, dimana dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor : 11/G.TUN/2012/PTUN.Kdi, Sertipikat Hak Milk atas nama Penggugat tersebut dinyatakan batal (cacat hukum) dan sekarang ini putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Sehingga sebagaimana dalil-dalil permohonan gugatan Penggugat yang sebagian besar dalam Petitumnya untuk menjadikan Sertipikat atas nama Penggugat yang telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut dinyatakan sah menurut hukum adalah tidak relevan dengan Kompetensi Pengadilan Negeri sebagaimana dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga jika ada sengketa terhadap Sertipikat Hak atas tanah yang berhak memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (Kompetensi/ Kewenangan Absolute).



2. Bahwa Gugatan Penggugat kabur (obscuur libel), maka haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), dengan alasan :
 - a. Bahwa dalam isi gugatan sama sekali tidak menguraikan secara jelas dan lengkap tentang adanya penguasaan tanah tanpa hak (wilde occupatie) atau kepenghunian yang sah, sehingga membingungkan/ debus atau kabur dalam memberikan status hukumnya.
 - b. Bahwa mengenai petitum point 2 (dua), 3 (tiga) dan 4 (empat) yang mendalilkan jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dihadapan Turut Tergugat III atas 3 (tiga) bidang tanah Penggugat hanya berspekulasi karena Sertipikat sebagaimana diatas telah diperiksa dan dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari sebagaimana dalam putusannya dalam perkara No. 11/ G/2012/PTUN. Kdi tertanggal 10 Agustus 2012 dimana dalam proses penerbitan Sertipikat tersebut terungkap dan dapat dibuktikan Turut Tergugat IV telah melanggar peraturan perundang-undangan dan Asas-asas umum pemerintahan yang baik dimana dasar Permohonan hak untuk diterbitkan Sertipikat penuh dengan keterangan-keterangan palsu oleh Pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang memasukkan tanah kepemilikan penguasaan H. SYAHADAT H. SAAL (Tergugat), yang kemudian oleh Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tidak cermat dan teliti dalam Penelitian data Juridis dan Fakta di lapangan. Oleh karena itu Sertipikat sebagaimana tersebut diatas sangat layak untuk dibatalkan untuk kemudian dikoreksi oleh Turut Tergugat IV karena carat hukum dalam keterangan Luas Tanahnya yang akibatnya merugikan hak-hak atas kepemilikan Tergugat (H. SYAHADAT H. SAAL).
 - c. Bahwa petitum poin 5 (lima) menyatakan menurut hukum Perbuatan Tergugat mencegah pembangunan perumahan yang dikelola oleh Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada, karena Tergugat telah menguasai lokasi obyek sengketa dan membuktikan sebagai pemilik 3



(tiga) bidang tanah yang diperoleh dengan beritikad baik pada Tahun 1983 melalui jual beli secara sah dihadapan Camat/PPAT yang mana 3 (tiga) bidang tanah tersebut letaknya berdampingan yang keseluruhan seluas 12.604 M²

- d. Bahwa mengenai petitum poin 6 (enam), Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat terhitung sejak bulan Desember 2011 sampai putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap (inkraacht van gewijsde) dan atau dilaksanakan oleh Tergugat, Justru menjadi sebaliknya (wederkerig) Tergugat dengan adanya gugatan ini, akibatnya Tergugat merasa sangat dirugikan, karena seharusnya Penggugat menuntut kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, sebagai pihak yang bertanggung jawab terhadap perbuatan jual beli yang didasarkan pada itikad tidak baik terhadap pihak Penggugat, dimana Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menjual sebagian tanah yang bukan miliknya melainkan sebagian Tanah kepemilikan tergugat (H. SYAHADAT H. SAAL) kepada Pihak Penggugat. Sehingga Tergugat sangat dirugikan dengan di Sertifikatkannya sebagian tanah milik Tergugat tersebut,
2. Bahwa Penggugat tidak jelas dasar hukum dalam gugatannya dimana dalam posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsground) dan kejadian atau peristiwa yang menjadi dasar fakta (fatelijke ground). Bahwa Penggugat melakukan jual beli dengan Pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang mana jual beli tersebut cacat hukum karena objek sengketa merupakan hak kepemilikan Pihak Tergugat (H. SYAHADAT H. SAAL) yang diperoleh dengan beritikad baik pada Tahun 1983 melalui jual beli secara sah dihadapan Camat / PPAT yang dahulu Kepala Wilayah Kecamatan Poasia, Kota Kendari, lengkap dengan saksi-saksi yaitu dan Kepala Kelurahan Anggoeya dan Manteri Polisi Praja Kecamatan Poasia yang dibuktikan dengan adanya bukti Akta Jual Beli No. 595.3/13/P/1983, tanggal 25 April 1983, Akta Jual Beli No. 595.3/34/P/1983, tanggal 08 Agustus 1983, dan Akta Jual Beli No. 595.3/60/P/83, tanggal 20 November 1983, yang mana 3 (tiga) bidang tanah tersebut letaknya berdampingan yang



keseluruhan seluas 12.604 M2 Bahwa sejak itu Tergugat (H. SYAHADAT H. SAAL) menguasai tanah tersebut hingga sekarang.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Turut Tergugat IV telah pula mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa penggugat sebagaimana dalam perkara Nomor 11/G.TUN/2012/P.TUN.Kdi dalam hal ini PENGGUGAT sebagai pihak ketiga jika ingin mempertahankan serta membela hak dan kepentingannya agar tidak dirugikan oleh putusan pengadilan yang sedang berjalan, maka pihak ketiga tersebut sebagai pihak yang mandiri dan berkedudukan di tengah-tengah antara pihak penggugat dan pihak tergugat. Untuk dapat ikut serta dalam perkara atau proses pemeriksaan perkara, karena atas prakarsa sendiri, maka pihak ketiga tersebut harus mengajukan permohonan dengan mengemukakan alasan-alasan serta hal yang dituntut, sesuai dengan ketentuan pasal 56 UU No. 5 tahun 1965. Permohonan tersebut berisi alasan-alasan dan hal-hal yang diminta pemohon yang ditujukan kepada pengadilan yang sedang memeriksa perkara. Oleh karena itu alasan penggugat dalam dalil gugatan point 7 sangat mengada-ada dan tidak berasalan hukum, olehnya itu maka secara hukum patut gugatan penggugat ditolak.
2. Bahwa perkara ini telah mempunyai putusan dengan Nomor 11/G.TUN/2012/P.TUN.Kdi yang memiliki kekuatan hukum tetap (incracht van gewijsde) adalah Nebis In Idem yang merupakan gugatannya tidak dapat diterima karena tindakan yang tidak boleh dilakukan untuk kedua kalinya dalam perkara yang sama, mengingat sebuah perkara dengan obyek sama, para pihak sama dan materi pokok perkara yang sama, yang diputus oleh pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang mengabukan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat IV tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam repliknya pada pokoknya :

1. Tentang Kewenangan Mengadili.



Bahwa setelah Penggugat mempelajari seluruh jawaban Tergugat ternyata didalam jawaban tersebut menguraikan ada sengketa hak keperdataan atas tanah yang diklaim oleh Tergugat padahal atas tanah tersebut telah terbit sertifikat hak milik atas nama Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang telah dibalik nama menjadi atas nama Penggugat, olehnya dengan adanya sengketa hak keperdataan diantara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat I dan II maka jelas aquo adalah merupakan kewenangan dari Peradilan Umum bukan Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana hasil rekayasa Tergugat. Hal ini sejalan dengan jurisprudensi tetap dari Mahkamah Agung R.I yang berbunyi : meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak pemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke peradilan umum karena merupakan pengketa perdata” (putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 88/K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994);

2. Tentang Kualitas Penggugat.

Bahwa suatu kualitas Penggugat adalah bergantung pada suatu pembuktian hak yang merupakan bagian dari suatu pokok perkara sehingga tidak sepatasnya Tergugat mencampur adukan suatu kewenangan mengadili dengan kualitas seorang Penggugat yang batasannya dan pembuktiannya berbeda/tidak sejalan;

3. Tentang Gugatan Penggugat Obscur Libel.

Bahwa apa yang didalilkan dan dibahas oleh Tergugat pada bagian ini bukan merupakan suatu exceptie tetapi merupakan suatu pembahasan pokok perkara yang tunduk pada suatu hukum pembuktian;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai kewenangan absolut dan kualitas Penggugat, Majelis mempertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara karena dalam uraian eksepsi Tergugat, menyatakan bahwa alas hak kepemilikan Penggugat berupa Sertipikat Hak Milik No. 01203 atas nama Penggugat dan Sertipikat Hak Milik No. 01211 telah di uji terlebih dahulu di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari, dimana dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor : 11/G.TUN/2012/PTUN.Kdi, Sertipikat Hak Milk



atas nama Penggugat tersebut dinyatakan batal (cacat hukum) dan sekarang ini putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), sehingga untuk mengetahui apakah benar telah ada putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor : 11/G.TUN/2012/PTUN.Kdi, tersebut dapat diketahui setelah pembuktian;

Menimbang, bahwa mencermati Gugatan Penggugat dan tanggapan (replik) Penggugat, maka pokok Gugatan Penggugat adalah masalan kepemilikan tanah yakni Tanah Sertifikat Hak Milik No. 01203/Kel. Anggoeya dan Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 01211/Kel. Anggoeya telah menjadi atas nama FATMAWATI, AMK , dan selanjutnya Penggugat selaku Direktur PT. REZKY ANGGOEYA mengurus segala perijinan-perijinan berkaitan dengan usaha membangun perumahan dan pada akhir tahun 2011 mulai membangun Perumahan diatas kedua bidang Tanah tersebut, sementara Penggugat mulai membangun perumahan diatas kedua bidang Tanah tersebut maka Tergugat mengajukan keberatan/protes kepada Penggugat dengan alasan bahwa sebagian Tanah yang akan dibangun Perumahan adalah Tanah milik Tergugat. Kemudian persoalan tersebut diselesaikan secara Musyawarah mufakat di Kantor Kelurahan Anggoeya dan di tingkat Kecamatan Poasia, kemudian karena tidak ada titik temunya maka persoalan tersebut dilanjutkan ke DPRD Kota Kendari, dimana Pihak Penggugat dan Tergugat di panggil dalam Sidang/Hearing di DPRD Kota Kendari namun antara Penggugat dan Tergugat lagi-lagi tidak menemui kesepakatan ;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan bukti surat T - 4. Berupa foto copy Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 11/G.TUN/ 2012/PTUN.Kdi tertanggal 10 Agustus 2012, Sertipikat Hak Milk atas nama FATMAWATI,AMK /Penggugat tersebut dinyatakan batal (cacat hukum);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas maka jelas yang menjadi pokok perkara ini adalah adanya sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dengan Tergugat, sedangkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 11/G.TUN/ 2012/PTUN.Kdi tertanggal 10 Agustus 2012, mengenai Sertipikat Hak Milk atas nama Penggugat tersebut dinyatakan batal (cacat



hukum), oleh karena pokok perkara ini merupakan sengketa kepemilikan tentang batas tanah antara Penggugat dengan Tergugat dan gugatan perbuatan melawan hukum, maka pokok perkara ini merupakan bagian dari kewenangan Pengadilan Negeri dan bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dan Penggugat sebagai orang merasa dirugikan mempunyai kualitas sebagai penggugat dalam perkara ini, berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Turut Tergugat IV yang menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima karena telah masuk nebis in idem dengan alasan sebaian dalam posita 5 yang pada pokoknya mengingat sebuah perkara dengan obyek yang sama, para pihak sama dan materi pokok perkara yang sama, yang diputus oleh pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang mengabulkan atau menolak, sebagaimana dalam perkara No:11.G.TUN/2012/P.TUN.Kdi, majelis berpendapat bahwa perkara gugatan ini tidak termasuk katagori nebis in idem, karena dengan membandingkan kedua perkara tersebut, jelas terlihat bahwa subjek dan alasan gugatan berbeda satu sama lain, dengan demikian eksepsi ini tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi selain yang menyangkut kewenangan kewenangan mengadili secara relatif sebagaimana pasal 159 RBg maupun Kewenangan absolut sebagaimana ketentuan pasal 160 RBg, maka majelis mepedomani ketentuan pasal 162 RBg sebagai berikut : Eksepsi selain yang menyangkut ketidakwenangan hakim tidak boleh diputus tersendiri melainkan harus diputuskan bersama-sama pokok perkara;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat bahwa gugatan sama sekali tidak menguraikan secara jelas dan lengkap tentang adanya penguasaan tanah tanpa hak (wilde occupiie) atau kepenghunian yang sah, sehingga membingungkan/ debus atau kabur dalam memberikan status hukumnya.

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati Surat Gugatan Penggugat, maka Penggugat memang tidak mendalilkan adanya penguasaan tanah tanpa hak (wilde occupiie) atau kepenghunian yang sah, yang ada Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat mencegah pembangunan perumahan yang dikelola oleh Penggugat di atas sebagian Tanah Sertifikat Hak milik No. 10203/Kel. Anggoeya



dengan ukuran luas $179\text{m} \times 27\text{m} = 4.833\text{m}^2$ dan sebagian Tanah Sertifikat Hak milik Nomor : 01211/Kel. Anggoeya dengan ukuran luas $78\text{m} \times 25\text{m} = 1.950\text{m}^2$, sehingga dengan demikian tidak membingungkan dalam memberikan status hukumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, majelis menolak eksepsi Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa eksepsi Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat IV yang menyangkut substansi pokok perkara yang berkaitan dengan pembuktian, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim hanya dapat diketahui setelah dilakukan pemeriksaan pokok perkara, oleh karena itu eksepsi dari kuasa Tergugat dan Turut Tergugat IV, yang demikian itu merupakan bagian dari substansi pokok perkara yang akan dipertimbangkan sekaligus dengan pertimbangan pokok perkaranya;

Dalam Konvensi/Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan gugatan Penggugat adapun yang menjadi pokok permasalahan dari gugatan Penggugat adalah :

1. Bahwa Penguasaan dan Pemilikan Penggugat atas Tanah Sertifikat Hak milik No.10203/Kel. Anggoeya seluas 8.073 M^2 dan Tanah Sertifikat Hak milik Nomor : 01211/Kel. Anggoeya seluas 25.064 M^2 adalah sah menurut hukum ;
2. Bahwa Perbuatan Tergugat mencegah pembangunan perumahan yang dikelola oleh Penggugat di atas sebagian Tanah Sertifikat Hak milik No. 10203/Kel. Anggoeya dengan ukuran luas $179\text{m} \times 27\text{m} = 4.833\text{m}^2$ dan sebagian Tanah Sertifikat Hak milik Nomor : 01211/Kel. Anggoeya dengan ukuran luas $78\text{m} \times 25\text{m} = 1.950\text{m}^2$ adalah suatu perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut dalam pokok permasalahan dari gugatan Penggugat ;



Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil penggugat sebagaimana tersebut diatas, Tergugat membantahnya dengan menyatakan bahwa disamping tidak jelas objek, subjek, serta perbuatan melawan hukum Tergugat, gugatan Penggugat juga tidak didasari fakta hukum. Namun karena Penggugat mendalilkan bahwa Jual beli yang dilakukannya sah menurut hukum, maka Tergugat mensomir Penggugat untuk membuktikannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 163 HIR, yang mendalilkan "Barang siapa yang mendalilkan sesuatu wajib untuk membuktikan hal-hal yang didalilkan tersebut." ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat dan Turut Tergugat IV, maka sesuai dengan ketentuan pasal 283 RBg/1865 KUH Perdata yang mengatur barang siapa yang mendalilkan suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya perbuatan itu ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah oleh KuasaTergugat, maka sesuai dengan prinsip pembuktian tersebut diatas, maka Penggugat diwajibkan terlebih dahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan Penggugat dimana Kuasa Penggugat telah menyerahkan 21 (dua puluh satu) bukti surat, ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut diatas kuasa Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, masing-masing bernama TUMPAH SIHOMBING, MUH.ALI SALEH, RUSLY LAMPAH, YANG DIBERI TANDA P.1 s/d P 20 ,

Menimbang,bahwa selanjutnya Tergugat untuk meneguhkan dalil bantahannya telah menyerahkan 11 (sebelas) bukti surat yang diberi tanda T 1 s/ d T 11 dan Turut Tergugat I dan II, telah menyerahkan 8 (delapan) bukti surat,yang diberi tanda T.I-II-1 S/D T.I,II- 8, Turut Tergugat III telah menyerahkan 19 (sembilan belas) bukti surat yang diberi tanda TT III. 1 s/d TT III. 19, sedangkan Turut Tergugat IV, tidak menyerahkan bukti surat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama NURDIN dan KAMAL dan Para Turut Tergugat I dan II secara bersama-sama dan sekaligus telah mengajukan 2 (tiga) orang saksi



masing-masing bernama UMAR SALEH dan DJAMIL, sedangkan Turut Tergugat III dan IV tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan pokok permasalahan dari gugatan Penggugat, menurut hemat Majelis Hakim tidak semua bukti yang diajukan Kuasa Penggugat akan dipertimbangkan, namun hanyalah bukti-bukti surat dan keterangan saksi yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan dari gugatan, sedangkan bukti-bukti dari kuasa Penggugat yang tidak dibantah oleh Kuasa tergugat maupun para Turut Tergugat, maka bukti-bukti ini menurut penilaian Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat, Kuasa Penggugat yang ada relevansinya tentang pembuktian apakah Penguasaan dan Pemilikan Penggugat atas Tanah Sertifikat Hak milik No.10203/Kel. Anggoeya seluas 8.073 M2 dan Tanah Sertifikat Hak milik Nomor : 01211/Kel. Anggoeya seluas 25.064 M2 adalah sah menurut hukum, adalah bukti P-1 berupa foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 01201/Kel. Anggoya an. ADY HUSAINY/Turut Tergugat II yang telah dibalik nama menjadi an. FATMAWATI, AKM/Penggugat, bukti P-2 berupa foto copy Akta Jual-Beli Nomor : 321/2010 tanggal 9 Juni 2010 antara ADYAUSAINY Selaku Penjual dan FATMAWATI,AMK selaku Pembeli, bukti P-3 berupa foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 01202/Kel. Anggoya an. H. HUSAINY LABUKU/Turut Tergugat I yang telah dibalik nama menjadi an. FATMAWATI, AKM/Penggugat, bukti P-4 berupa foto copy Akta Jual-Beli Nomor : 319/2010 tanggal 9 Juni 2010 antara H. HUSAINY LABUKU/ Turut Tergugat I Selaku Penjual dan FATMAWATI,AMK /Penggugat selaku Pembeli, (bukti P-5) berupa foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 01203/Kel. Anggoya an. H. HUSAINY LABUKU/Turut Tergugat I yang telah dibalik nama menjadi an. FATMAWATI, AKM/Penggugat, bukti P-6 berupa foto copy Akta Jual-Beli Nomor : 320/2010 tanggal 9 Juni 2010 antara H. HUSAINY LABUKU/ Turut Tergugat I Selaku Penjual dan FATMAWATI,AMK /Penggugat selaku Pembeli, bukti P-7 berupa foto copy Penggabungan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01201/Kel. Anggoya an. ADY HUSAINI dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01202/Kel. Anggoya masing-masing an.



H. HUSAINY LABUKU/Turut Tergugat I nama menjadi an. FATMAWATI, AKM/
Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan Kuasa Penggugat terungkap fakta dimana Penggugat telah melakukan jual beli dengan Turut Tergugat I dan II atas 3 (tiga) bidang tanah di hadapan Turut Tergugat III, sesuai P-2, P-4, dan P-6;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Penggugat yakni saksi TUMPAK SIHOMBING, saksi MUH ALI SALEH, dan saksi RUSLY LAMPAH yang pada pokoknya menerangkan adanya jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan II atas 3 (tiga) bidang tanah di hadapan Turut Tergugat III, keterangan saksi-saksi tersebut sesuai bukti surat P-2, P-4, dan P-6;

Menimbang, bahwa dengan adanya Jual beli tersebut diatas, kemudian Tanah Sertifikat Hak milik dibalik nama menjadi atas nama FATMAWATI, AMK (P-5), sedangkan P-1 dan P-3 digabung menjadi satu dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 01211 / Kel. Anggoeya seluas 25.064 m2 atas nama FATMAWATI, AMK. (P-7) dengan demikian, Ketiga bidang tanah yang dibeli dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah berubah menjadi 2 (dua) bidang;

Menimbang, bahwa Penggugat selaku Direktur PT. REZKY ANGGOEYA mengurus segala perijinan-perijinan berkaitan dengan usaha membangun perumahan dan pada akhir tahun 2011 mulai membangun Perumahan diatas kedua bidang Tanah tersebut, sesuai bukti surat P-8 sampai dengan P-19;

Menimbang, bahwa pada saat Penggugat mulai membangun perumahan diatas kedua bidang Tanah tersebut maka Tergugat mengajukan keberatan/protes kepada Penggugat dengan alasan bahwa sebagian Tanah yang akan dibangun Perumahan adalah Tanah milik Tergugat. Kemudian persoalan tersebut diselesaikan secara Musyawarah mufakat di Kantor Kelurahan Anggoeya dan di tingkat Kecamatan Poasia, kemudian karena tidak ada titik temunya maka persoalan tersebut dilanjutkan ke DPRD Kota Kendari, dimana Pihak Penggugat dan Tergugat di panggil dalam Sidang/Hearing di DPRD Kota Kendari namun antara Penggugat dan Tergugat lagi-lagi tidak menemui kesepakatan ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat membantah semua yang di dalilkan oleh Penggugat dan semua bukti yang disampaikan, yakni Sertipikat atas nama



FATMAWATI, AMK., sebagaimana diuraikan diatas telah diperiksa dan dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari sebagaimana dalam putusannya dalam perkara No. 11/G/2012/PTUN. Kdi tertanggal 10 Agustus 2012, dimana dalam proses penerbitan Sertipikat tersebut terungkap dan dapat dibuktikan Turut Tergugat IV telah melanggar peraturan perundang-undangan dan Asas-asas umum pemerintahan yang baik dimana dasar Permohonan hak untuk diterbitkan Sertipikat penuh dengan keterangan-keterangan palsu oleh Pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang memasukkan tanah kepemilikan penguasaan H. SYAHADAT H. SAAL (Tergugat), yang kemudian oleh Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tidak cermat dan teliti dalam Penelitian data Juridis dan Fakta di lapangan, sesuai dengan bukti surat T-4;

Bahwa Pihak Tergugat telah menguasai lokasi obyek sengketa dan membuktikan sebagai pemilik 3 (tiga) bidang tanah yang diperoleh dengan beritikad baik pada Tahun 1983 melalui jual beli secara sah dihadapan Camat/PPAT yang dahulu Kepala Wilayah Kecamatan Poasia, Kota Kendari, lengkap dengan saksi-saksi yaitu dari Kepala Kelurahan Anggoeya dan Manteri Polisi Praja Kecamatan Poasia yang dibuktikan dengan adanya bukti Akta Jual Beli No. 595.3/13/P/1983, tanggal 25 April 1983, Akta Jual Beli No. 595.3/34/P/1983, tanggal 08 Agustus 1983, dan Akta Jual Beli No. 595.3/60/P/83, tanggal 20 November 1983, yang mana 3 (tiga) bidang tanah tersebut letaknya berdampingan yang keseluruhan seluas 12.604 M2 dengan rincian sebagai berikut :

- Seluas 2214 M2 dibeli dari Sirudin, terletak di Kelurahan Anggoeya, Kecamatan Poasia Kota Kendari (T-1) ;
- Seluas 2.436 M2 dibeli dari Nurdin, terletak di Kelurahan Anggoeya, Kecamatan Poasia, Kota Kendari (T-2);
- Seluas 7. 954 M2 dibeli Bari Ali Noro, terletak di Kelurahan Anggoeya, Kecamatan Poasia, Kota Kendari (T-3);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV menyangkali gugatan Penggugat, tetapi Turut Tergugat IV tidak mengajukan baik bukti surat maupun saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan materi perkara lebih jauh, terlebih dahulu majelis mempertimbangkan Putusan Pengadilan Tata Usaha



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Nomor : 11/G/2012/PTUN. Kdi tertanggal 10 Agustus 2012 (bukti T-4) yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa putusan tersebut pada pokoknya hanya menyatakan batal sertifikat hak milik sesuai dengan kewenangannya dan tidak meliputi pembatalan Akta Jual Beli karena diluar kewenangannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah transaksi jual beli atas 3 bidang tanah sertifikat tersebut dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II kepada Penggugat syah atau tidak ? :

Menimbang, bahwa transaksi jual beli atas 3 bidang tanah sertifikat tersebut dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II kepada Penggugat dilakukan dihadapan Turut Tergugat III selaku PPAT pada tahu 2010, dan hal mana sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari semua alat bukti yang diajukan oleh Tergugat tidak satupun yang dapat menerangkan/ membuktikan adanya cacat yuridis dalam pembuatan 3 (tiga) akta jual beli antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pelaksanaan jual beli dilakukan 2010, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu dilakukan di hadapan Turut Tergugat III selaku PPAT sebagaimana dalam Akta Jual beli No. : 321/2010, Akta Jual Beli No.: 319/2010, dan Akta Jual Beli No.: 320/2010 masing-masing tanggal 9 Juli 2010 dan jual beli tersebut terjadi tahun 2010, jauh sebelum adanya pembatalan sertipikat sebagaimana putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari dalam perkara No. 11/G/2012/PTUN. Kdi tertanggal 10 Agustus 2012, maka majelis berpendapat bahwa Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik, dan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dilindungi hukum, hal ini sesuai dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung yakni Putusan Mahkamah Agung tgl. 26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/1958, yang pada pokoknya "pembeli yang telah bertindak dengan itikad harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah";

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, majelis berkesimpulan transaksi jual beli atas 3 bidang tanah sertifikat tersebut dari Turut

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)



Tergugat I dan Turut Tergugat II kepada Penggugat dilakukan dihadapan Turut Tergugat III selaku PPAT pada tahu 2010, adalah sah menurut hukum, dengan demikian petitum poin 2 secara hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena jual beli adalah sah sebagaimana pertimbangan diatas maka kepemilikan atas tanah tersebut beralih dari penjual (Turut Tergugat I dan II) kepada Penggugat selaku pembeli;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-3 supaya penggabungan Tanah Sertifikat Hak milik No. 01201/Kel. Anggoeya seluas 12.500 m2 atas nama Turut Tergugat II dan Sertifikat Hak milik No. 01202/Kel. Anggoeya seluas 12.564 m2, atas nama Turut Tergugat I menjadi Sertifikat Hak milik Nomor : 01211/Kel. Anggoeya seluas 25.064 M2 atas nama Penggugat adalah sah menurut hokum, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dengan adanya putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari dalam perkara No. 11/G/2012/PTUN. Kdi tertanggal 10 Agustus 2012, yang pada pokoknya menyatakan batal sertipikat hak milik No.01211 atas nama Penggugat dan sertipikat hak milik No.01203 atas nama Penggugat, yang telah berkekuatan hukum tetap (bukti T-4), sehingga dengan demikian penggabungan sertipikat atas nama Penggugat tersebut secara hukum dinyatakan tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, petitum poin 3 secara hukum dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa penguasaan dan pemilikan tanah sertipikat Penggugat atas Tanah Sertifikat Hak milik No.10203/Kel. Anggoeya seluas 8.073 M2 atas nama FATMAWATI, AMK. (bukti P-5) dan Tanah Sertifikat Hak milik Nomor : 01211/Kel. Anggoeya seluas 25.064 M2 atas nama FATMAWATI, AMK. (bukti-7), yang diperoleh Penggugat dengan cara membeli sebagaimana diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat menyangkali penguasaan dan pemilikan tanah sertipikat Penggugat atas Tanah Sertifikat Hak milik No.10203/Kel. Anggoeya seluas 8.073 M2 dan Tanah Sertifikat Hak milik Nomor : 01211/Kel. Anggoeya seluas 25.064 M2, masing-masing atas nama FATMAWATI, AMK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karena sertifikat tersebut telah diperiksa dan dinyatakan batal oleh putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari dalam perkara No. 11/G/2012/PTUN. Kdi tertanggal 10 Agustus 2012, yang pada pokoknya menyatakan batal sertifikat hak milik No.01211 atas nama FATMAWATI, AMK. dan sertifikat hak milik No.01203 atas nama FATMAWATI, AMK., dimana dalam proses penerbitan Sertipikat tersebut terungkap dan dapat dibuktikan Turut Tergugat IV telah melanggar peraturan perundang-undangan dan Asas-asas umum pemerintahan yang baik (bukti T-4);

Menimbang, bahwa walaupun telah ada putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari dalam perkara No. 11/G/2012/PTUN. Kdi tertanggal 10 Agustus 2012, yang pada pokoknya menyatakan batal sertifikat hak milik No.01211 atas nama FATMAWATI, AMK. dan sertifikat hak milik No.01203 atas nama FATMAWATI, AMK., tetapi tidak serta merta bahwa penguasaan dan pemilikan tanah sertipikat Penggugat atas Tanah Sertifikat Hak milik No.10203/Kel. Anggoeya seluas 8.073 M2 atas nama FATMAWATI, AMK., (bukti P-5) dan Tanah Sertifikat Hak milik Nomor : 01211/Kel. Anggoeya seluas 25.064 M2 atas nama FATMAWATI, AMK., (bukti P-7) menjadi tidak sah, karena Penggugat dikualifikasi sebagai pembeli yang beritikad yang harus dilindungi, dan pembatalan sertifikat tersebut diatas lebih dikarenakan cacat prosedur dalam proses penerbitannya;

Menimbang, bahwa dari uraiantersebut diatas, maka majelis berpendapat terhadap gugatan Penggugat petitum poin 4 secara hukum dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena sertifikat sertipikat telah dinyatakan batal dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam perkara No. 11/G/2012/PTUN. Kdi tertanggal 10 Agustus 2012 (bukti T-4) yang telah berkekuatan hukum tetap maka penyebutan Sertipikat Hak Milik tersebut tidak perlu lagi dimuat dalam amar petitum 2 dan 4 tetapi memuat keabsahan jual beli yang merupakan dasar kepemilikan Penggugat atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan keberatan dan pencegahan atas pembangunan Perumahan oleh PT. REZKY ANGGOEYA diatas sebagian Tanah Sertifikat. Hak milik Nomor : 01203/Kel. Anggoeya dan Sertifikat Hak milik Nomor :

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)



01211/Kel. Anggoeya adalah suatu perbuatan yang tidak berdasar dan tidak sah menurut hukum serta sangat merugikan usaha Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat menyangkali gugatan Penggugat, pihak Tergugat telah menguasai lokasi obyek sengketa dan membuktikan sebagai pemilik 3 (tiga) bidang tanah yang diperoleh dengan beritikad baik pada Tahun 1983 melalui jual beli secara sah dihadapan Camat/PPAT yang dahulu Kepala Wilayah Kecamatan Poasia, Kota Kendari, lengkap dengan saksi-saksi yaitu dari Kepala Kelurahan Anggoeya dan Manteri Polisi Praja Kecamatan Poasia yang dibuktikan dengan adanya bukti Akta Jual Beli No. 595.3/13/P/1983, tanggal 25 April 1983, Akta Jual Beli No. 595.3/34/P/1983, tanggal 08 Agustus 1983, dan Akta Jual Beli No. 595.3/60/P/83, tanggal 20 November 1983, yang mana 3 (tiga) bidang tanah tersebut letaknya berdampingan yang keseluruhan seluas 12.604 M2 dengan rincian sebagai berikut :

- Seluas 2214 M2 dibeli dari Sirudin, terletak di Kelurahan Anggoeya, Kecamatan Poasia Kota Kendari ;
- Seluas 2.436 M2 dibeli dari Nurdin, terletak di Kelurahan Anggoeya, Kecamatan Poasia, Kota Kendari ;
- Seluas 7. 954 M2 dibeli Bari Ali Noro, terletak di Kelurahan Anggoeya, Kecamatan Poasia, Kota Kendari ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat dipandang perlu menguraikan pengertian dari Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan maksud agar ada para meter dalam menentukan suatu perbuatan apakah bersifat melawan hukum ataukah tidak ?

Menimbang, menurut pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan “ Tiap perbuatan Melawan Hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut “;

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal 1365 KUH Perdata tersebut tidak dijumpai pengertian atau rumusan secara definitif apa sebenarnya yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum tersebut ;



Menimbang, bahwa oleh karena Undang-Undang tidak memberi rumusan secara definitif tentang arti PMH, maka praktek Peradilan di Indonesia mempedomani Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor. 3191/K/Pdt/1984 tanggal 8 Februari 1984 dimana disebutkan suatu perbuatan dianggap PMH apabila telah memenuhi 4 (empat) kriteria yaitu

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku ;
2. Melanggar hak Subjektif orang lain ;
3. Melanggar Kaedah Tata Susila ;
4. Bertentangan dengan azas Keadilan, Ketertiban, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan masyarakat ;

Menimbang, bahwa dari 4 (empat) kriteria tersebut diatas tidak harus terpenuhi secara keseluruhan, tetapi apabila salah satu saja sudah terbukti dalam suatu perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat maupun para Turut Tergugat dan oleh para Turut Tergugat, maka dianggap telah ada Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa selain 4 (empat) kriteria diatas, untuk dapat dikatakan suatu Perbuatan Melawan Hukum dalam praktek Peradilan harus memenuhi 4 (empat) unsur yaitu :

1. Harus ada yang melakukan perbuatan ;
2. Perbuatan itu adalah melawan hukum /kesalahan ;
3. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian bagi orang lain ;
4. Adanya hubungan langsung antara kerugian dengan melawan hukum/kesalahan ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat tidak membuktikan bagaimana cara Tergugat melakukan perbuatan keberatan dan pencegahan atas pembangunan oleh PT REZKY ANGGOEYA, diatas sebagian Tanah Sertifikat. Hak milik Nomor : 01203/Kel. Anggoeoya dan Sertifikat Hak milik Nomor : 01211/Kel. Anggoeoya, dan berapa luas tanah yang menjadikan Tergugat melakukan perbuatan keberatan dan pencegahan atas pembangunan oleh PT REZKY ANGGOEYA,



Menimbang, bahwa hal ini diakui oleh Penggugat dalam kesimpulannya halaman 1 poin 2-3 yang pada pokoknya bahwa dari awal Penggugat sulit menetapkan luas tanah yang menjadi objek sengketa karena versi Tergugat bermacam-macam dan berubah-ubah yakni:

- dalam gugatan di PTUN Kendari;
- dalam pemeriksaan lokasi yang dilakukan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Kendari tanggal 6 Juni 2012;
- dalam pemeriksaan lokasi yang dilakukan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari tanggal 21 Oktober 2013;

Sehingga Penggugat mengalami kesulitan sehingga dalam petitum gugatan penggugat tidak menyebutkan luas tanah sengketa secara pasti;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sehingga tidak dapat memenuhi rumusan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka dengan demikian petitum poin 5 secara hukum dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum poin 5 dinyatakan ditolak, maka dengan sendirinya petitum nomor 6 juga secara hukum dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri tidak melakukan sita jaminan, maka petitum no 7 harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai putusan serta merta karena tidak memenuhi syarat sebagaimana ketentuan pasal 191 R.Bg., maka petitum gugatan no 8 harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat, adapun yang menjadi pokok permasalahan dari gugatan Penggugat adalah :



1. Bahwa Penggugat rekonvensi/Tergugat menempati dan menguasai 3 (tiga) bidang tanah di Kelurahan Anggoeya, kecamatan poasia, kota Kendari tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat rekonvensi/ Tergugat menempati dan menguasai tanah di Kelurahan Anggoeya, kecamatan poasia, kota Kendari tersebut tidak asal menempati, tetapi atas jual beli secara sah dihadapan Camat/ PPAT yang dahulu Kepala Wilayah Kecamatan Poasia, Kota Kendari, lengkap dengan saksi-saksi yaitu dari Kepala Kelurahan Anggoeya dan Manteri Polisi Praja Kecamatan Poasia yang dibuktikan dengan adanya bukti Akta Jual Beli No. 595.3/13/P/1983, tanggal 25 April 1983 (bukti T-1), Akta Jual Beli No. 595.3/34/P/1983, tanggal 08 Agustus 1983 (bukti T-2), dan Akta Jual Beli No. 595.3/60/P/83, tanggal 20 November 1983 (bukti T-3), yang mana 3 (tiga) bidang tanah tersebut letaknya berdampingan yang keseluruhan seluas 12.604 M2 Bahwa sejak itu Tergugat (H. SYAHADAT H. SAAL) menguasai tanah tersebut hingga sekarang.

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat rekonvensi/ Tergugat sebagai berikut :

Bahwa bukti pemilikan Penggugat rekonvensi/ Tergugat adalah rekayasa semata karena :

- Tanah garapan dari Penggugat rekonvensi/ Tergugat tidak pernah memiliki gambar ukur/peta tanah;
- Jual beli antara Alinoro dengan Penggugat rekonvensi/ Tergugat tidak menghadirkan/melibatkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II selaku pihak yang berbatasan di lapangan;
- bahwa atas tanah negara yang digarap oleh Alinoro tidak dapat dialihkan melalui Akta Jual Beli karena ada larangan PPAT untuk membuatkan akta tanah-tanah dimaksud sebelum adanya izin dan keputusan hak dari instansi yang berwenang, dengan demikian bukti tersebut adalah tidak sah dan bertentangan dengan undang-undang;

Menimbang, bahwa 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 595.3/13/P/1983, tanggal 25 April 1983



(bukti T-1), Akta Jual Beli No. 595.3/34/P/1983, tanggal 08 Agustus 1983 (bukti T-2), dan Akta Jual Beli No. 595.3/60/P/83, tanggal 20 November 1983 (bukti P-3), yang mana 3 (tiga) bidang tanah tersebut letaknya berdampingan yang keseluruhan seluas 12.604 M2 Bahwa sejak itu Tergugat (H. SYAHADAT H. SAAL), adalah bersinggungan dengan tanah milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat yakni tanah Sertifikat Hak milik Nomor : 01203/Kel. Anggoeya seluas 8073 m2 dan Tanah Sertifikat Hak Milik No. 01211/Kel. Anggoeya seluas 25.064 m2 masing-masing atas nama FATMAWATI, AMK;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak milik Nomor : 01203/Kel. Anggoeya seluas 8073 m2 dan Tanah Sertifikat Hak Milik No. 01211/Kel. Anggoeya seluas 25.064 m2 masing-masing atas nama FATMAWATI, AMK., yang bersinggungan dengan 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 595.3/13/P/1983, tanggal 25 April 1983 (bukti T-1), Akta Jual Beli No. 595.3/34/P/1983, tanggal 08 Agustus 1983 (bukti T-2), dan Akta Jual Beli No. 595.3/60/P/83, tanggal 20 November 1983 (bukti P-3), yang mana 3 (tiga) bidang tanah tersebut letaknya berdampingan yang keseluruhan seluas 12.604 M2 Bahwa sejak itu Tergugat (H. SYAHADAT H. SAAL), yang merupakan pokok perkara dalam Konvensi dan sudah dipertimbangkan dan telah mengabulkan gugatan Penggugat dalam petitum poin 4, maka dengan demikian Majelis mengambil alih pertimbangan tersebut, dengan demikian gugatan Pengugat Rekonvensi/Tergugat secara hukum harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan Pengugat Rekonvensi/Tergugat, maka gugatan Pengugat Rekonvensi/Tergugat selebihnya juga secara hukum dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat ditolak seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka menurut ketentuan Pasal 192 (1) RBg harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang akan ditetapkan dalam amar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti tertulis maupun saksi yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat selain yang telah dipertimbangkan karena tidak relevan harus dikesampingkan;

Mengingat, ketentuan Undang-undang serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan menurut hukum bahwa jual-beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tegugat II dihadapan Turut Tergugat III atas 3 (tiga) Bidang Tanah sesuai dengan Akta Jual Beli tanggal 9 Juni 2010 No. 321/2010, dan sesuai dengan Akta Jual Beli tanggal 9 Juni 2010 No. 319/2010, serta sesuai dengan Akta Jual Beli tanggal 9 Juni 2010 No.

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)



320/2010, adalah sah menurut hukum ;

- Menyatakan menurut hukum bahwa Penguasaan dan Pemilikan Penggugat atas 3 (tiga) bidang Tanah sebagaimana dalam Akta Jual Beli tanggal 9 Juni 2010 No. 321/2010, dan Akta Jual Beli tanggal 9 Juni 2010 No. 319/2010, serta Akta Jual Beli tanggal 9 Juni 2010 No. 320/2010 adalah sah menurut hukum ;

- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat untuk seluruhnya;

- Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara dalam tingkat pertama

DALAM REKONVENSI

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI.



sebesar Rp.
4.390.000,- (empat
juta tiga ratus sembilan
puluh ribu rupiah).-

Demikianlah putusan ini diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari pada hari Kamis 21 Nopember 2013, oleh kami : EFENDI PASARIBU, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, WIYONO,SH. dan RUSLAN HENDRA IRAWAN,SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 05 Desember 2013 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, di dampingi oleh TONIWIDJAYA HANSBERD HILLY, SH., dan RUSLAN HENDRA IRAWAN,SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh HASNAWATI, SH., Panitera Pengganti serta dihadiri Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat, Turut Tergugat I,II, III dan turut tergugat IV;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua majelis Hakim,

T.T.D.

T.T.D.

TONIWIDJAYA HANSBERD HILLY, SH.

EFENDI PASARIBU, SH.

T.T.D.

RUSLAN HENDRA IRAWAN,SH.

Panitera Pengganti

T.T.D.

H A S N A W A T I, SH.

Perincian biaya

- **Biaya Pendaftaran** : Rp. 30.000.-
- **Biaya Panggilan** : Rp. 3.599.000.-



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

• Biaya transport P.S	: Rp. 750.000.-
• M a t e r a i	: Rp. 6.000.-
• <u>R e d a k s i</u>	: Rp. 5.000.-
Jumlah	Rp. 4.390.000,-
(empat juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah).-	