



PUTUSAN

NOMOR 21/PDT/2021/PT KDI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

La Nari, bertempat tinggal di Kelurahan Pasarwajo, Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Sumiadin, S.H. Advokat / Pengacara pada Kantor Advokat "Sumiadin & Associates" berkedudukan di Jl. Ki Hajar Dewantara, Lorong Mentari, Dusun Asa, Desa Banabungi, Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 Juli 2020 semula Tergugat sekarang sebagai Pembanding ;

L a w a n :

H. La Naba Kasim, berkedudukan di Lingkungan Lasikiri, Kelamatan Pasarwajo, Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Ihsan, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum serta Asisten Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Ihsan, SH & Rekan beralamat di domisili sementara di Lingk. Lasikiri, Kel. Pasarwajo, Kec. Pasarwajo, Kab. Buton berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Mei 2020 semula Penggugat sekarang sebagai Terbanding ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tanggal 16 Pebruari 2021 NOMOR 21/PDT/2021/PT KDI serta berkas perkara Pengadilan Negeri Pasarwajo Register Nomor 9/Pdt.G/ 2020/PN.Psw dan surat - surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasarwajo pada

Halaman 1 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 1 Juli 2020 dalam Register Nomor Register Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Psw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Sebelum sampai diajukannya gugatan ini terlebih dahulu Penggugat menyampaikan dan menerangkan batas-batas tanah yang telah disepakati bersama antara Penggugat dan Tergugat sebelum dilakukannya transaksi pembelian, dimana sesuai dengan rincian transaksi, ada dua bidang tanah yang telah dibeli oleh Penggugat :

1. Tanah berukuran $44 \times 5 = 220 \text{ M}^2$
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan
 - Sebelah Timur berbatasan dengan PT Sabho Lestari
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan
 - Sebelah Barat berbatasan dengan dengan Tanah La Nari
2. Tanah berukuran $7 \times 5 = 35 \text{ M}^2$
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan
 - Sebelah Timur berbatasan dengan PT Sabho Lestari
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan
 - Sebelah Barat berbatasan dengan dengan Tanah La Saudi

Bahwa keterangan tanah 2 (dua) lokasi ukuran tersebut diatas adalah objek sengketa;

I. Kronologis Asal Muasal Transaksi Objek Sengketa

1. Bahwa berawal dari niat Tergugat untuk menjual lahan miliknya di wilayah Pasar Sabho sehingga Tergugat menawarkan lahan miliknya yang terdiri dari 2(dua) lokasi diantaranya lokasi pertama seluas $44 \times 5 = 220 \text{ M}^2$, lokasi kedua seluas $7 \times 5 = 35 \text{ M}^2$. Berdasarkan penawaran Tergugat tanahnya akan dijual dengan harga Rp 50.000 per M^2 dan penawaran tersebut diterima oleh Penggugat;
2. Pada tanggal 9 Maret 2010 bertempat di Kantor PT Sabho Lestari Kelurahan Saragi Kecamatan Pasarwajo, berlangsung transaksi jual beli tanah milik Tergugat La Nari seluas $44 \times 5 = 220 \text{ M}^2$, dan $7 \times 5 = 35 \text{ M}^2$ yang dibeli oleh Penggugat pada saat tersebut Tergugat telah menerima uang harga tanah. Berdasarkan kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat;
3. Bahwa tanah lahan La Nari dibayar oleh Penggugat per M^2 senilai Rp. 50.000,- Adapun tanah yang dibeli dari Tergugat La Nari terdiri dari 2 (dua) petak dengan ukuran yang berbeda yaitu :
 - a. Ukuran $44 \times 5 = 220 \text{ M}^2$ dengan harga Rp. 11.000.000
 - b. Ukuran $7 \times 5 = 35 \text{ M}^2$ dengan harga Rp. 1.700.000sehingga total uang yang diterima Tergugat La Nari sebanyak Rp 12.700.000, sesuai rincian kwitansi yang ditandatangani oleh La Nari dan disaksikan oleh beberapa saksi;

Halaman 2 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa kwitansi (foucer) yang ditetapkan oleh Penggugat adalah sah secara hukum karena telah disetujui dan ditandatangani oleh kedua belah pihak dan telah jelas rincian total pembayaran per masing-masing lokasi yang telah disepakati dalam pengukuran secara bersama-sama oleh kedua belah pihak;

II. Dasar Hukum Alasan Gugatan Penggugat

1. Bahwa adapun alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan yaitu setelah selesainya transaksi pembayaran tanah milik Tergugat berdasarkan kwitansi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak pada tanggal 09 Maret 2010 atas objek sengketa. Ada upaya Tergugat untuk menghalang-halangi rencana Penggugat untuk membuat akta jual beli, yang mana Tergugat bernarasi dan bahkan beranggapan bahwa tanah yang telah dijual kepada Penggugat masih merupakan hak milik Tergugat. Dengan berdalih bahwa uang hasil penjualan tanah yang telah diterima oleh Tergugat telah dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat;
2. Bahwa dalil pernyataan pengembalian uang harga tanah oleh Tergugat kepada Penggugat adalah tidak benar, karena Penggugat tidak pernah merasa menerima uang pengembalian yang dimaksud oleh Tergugat;
3. Bahwa dengan dalil Tergugat telah mengembalikan harga tanah kepada Penggugat, Penggugat merasa tertipu oleh Tergugat, sebab pengembalian uang yang dimaksudkan oleh Tergugat terkesan Tergugat mengada-ada, alasannya seharusnya sebelum mengembalikan uang yang dimaksudkan oleh Tergugat harusnya terlebih dahulu Tergugat menyampaikan hal pengembalian uang tersebut kepada Penggugat. Tetapi hal itu tidak dilakukan oleh Tergugat. Kemudian dari pada itu, apabila Tergugat sudah merasa mengembalikan harga tanah dimaksud, sebagai hak, Penggugat patut mempertanyakan kapan, dimana, siapa, yang menerima uang, serta siapa saksi dari pengembalian harga tanah yang dimaksudkan oleh Tergugat;
4. Bahwa Penggugat merasa dibodohi karena pada saat Penggugat membayar harga tanah milik Tergugat, ada bukti hukum transaksi kwitansi yang diakui kedua belah pihak. Akan menjadi tidak adil bila pengembalian uang tanah yang telah diterima Tergugat tidak memiliki bukti hukum berupa kwitansi penyerahan pengembalian yang harus pula ditandatangani oleh kedua belah pihak;
5. Bahwa Penggugat telah berupaya untuk meminta penyelesaian objek sengketa secara kekeluargaan, Tetapi Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan masalah objek sengketa sehingga Penggugat merasa bingung atas tindakan Tergugat. Olehnya itu akan lebih baik bila persoalan ini Penggugat meminta untuk diselesaikan secara hukum;

Halaman 3 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat diduga telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1356 KUHPerdara dan KUHPerdara 1366, serta Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No 51 Tahun 1960;

III. Kerugian

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat mengalami kerugian materil baik biaya lahan, kerugian waktu tidak dapat berusaha untuk menggunakan lahan sebagai lahan parkir, serta biaya perkara pengadilan;

Bahwa selain kerugian materil, Penggugat juga mengalami kerugian imateril dimana sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat merasa tercederai harga dirinya sebagai seorang Direktur Utama yang bertanggung jawab penuh atas akuntabilitas dan seluruh aset perusahaan;

Bahwa sebelum pada petitum pokok perkara gugatan Penggugat, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk berkenan memutuskan :

Dalam Provisi.

1. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan segala aktifitas di area objek sengketa, serta menghindarkan diri dari tindakan melawan hukum, atas tanah kuasa milik Penggugat, sebelum ada putusan mengenai pokok perkara;
2. Menghukum Tergugat mengembalikan seluruh obyek sengketa kepada Penggugat;

IV. Petitum

Dalam Pokok Perkara

Berdasarkan uraian dan penjelasan Penggugat, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pasarwajo cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

Primair

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menjatuhkan sah provisi Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dengan segala aktivitas hukumnya terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa;
4. Menyatakan tanah yang menjadi obyek sengketa adalah hak milik sah Penggugat;
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan tanah yang menjadi obyek sengketa, membongkar lapak-lapak yang dibangun Tergugat;
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding dan kasasi;

Halaman 4 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000.(Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari jika Tergugat lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini kepada penggugat;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini; Subsida

Mohon apabila pengadilan cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

I. Dalam Konvensi

A. Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat Mengandung Cacat Personal (*Error In Persona*)

- i. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 01 juli 2020 cacat dalam memenuhi syarat formil suatu gugatan karena kedudukan para pihak yang berperkara masih kabur. Penggugat dalam surat gugatannya tidak menegaskan secara jelas kedudukan Penggugat sebagai Direktur Utama PT Sabho Lestari yang mewakili kepentingan PT Sabho Lestari dalam perkara a quo. Sehingga terjadi ambiguitas dalam menempatkan kedudukan Penggugat. Apakah kedudukan Penggugat dalam perkara a quo mewakili pribadi La Naba Kasim atau mewakili PT Sabho Lestari?;
- ii. Bahwa kedudukan Penggugat dalam identitas pembuka pada surat gugatan secara eksplisit hanya menyatakan diri Penggugat sebagai personal La Naba Kasim dalam kapasitasnya sebagai seorang wiraswasta. Namun dalam uraian posita dan petitum Penggugat mengaitkan hubungan objek sengketa dengan PT Sabho Lestari dan mengajukan petitum yang berkaitan dengan kepentingan PT Sabho Lestari. Sehingga terjadi disparitas (perbedaan) kepentingan dan kewenangan antara kedudukan Penggugat sebagai personal La Naba Kasim dengan isi gugatan yang berkaitan dengan kepentingan PT Sabho Lestari;
- iii. Bahwa sebagai Badan Hukum, PT Sabho Lestari memiliki personalitas hukum (*legal personality*) sebagai "Subjek Hukum" yang berdiri sendiri terpisah dan berbeda dari pemegang saham dan pengurus. Bahwa dalam hukum positif yang berlaku di Indonesia, dibedakan secara jelas dan tegas antara fungsi, wewenang dan tanggung jawab perseroan dengan organ perseroan itu sendiri. Adapun organ perseroan menurut Pasal 1 Undang Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ialah sebagai

Halaman 5 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut: "Organ Perseroan adalah Rapat Umum Pemegang Saham, Direktur, dan Dewan Komisaris";

- iv. Hal tersebut pun secara tegas dapat dilihat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu Putusan MA No. 047 K/Pdt/1988, tanggal 20 Januari 1993. Dalam putusan-putusan tersebut telah tersimpul suatu kaidah hukum, "Seorang Direktur Perseroan tidak dapat digugat secara perdata atas perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama Perseroan. Yang dapat digugat adalah Perseroan yang bersangkutan, karena Perseroan adalah Badan Hukum tersendiri, sehingga merupakan "subyek hukum" yang terlepas dari pengurusnya (Direksi)";

Maka kedudukan Penggugat pada indentitas pembuka yang hanya menyatakan diri sebagai personal LA Naba Kasim menyebabkan *Error In Persona* karena terdapat cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan Penggugat dalam menyatakan kapasitas dirinya sehingga Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* untuk mewakili kepentingan PT Sabho Lestari atau didiskualifikasi (*Stand in judicio*) dalam perkara *a quo*. Sebagaimana telah ditentukan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2962 K/Sip/1993 tertanggal 28 Mei 1998 yang berbunyi "Bahwa salah satu prinsip fundamental atau sahnya gugatan secara formal, gugatan harus diajukan oleh pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat, menurut hukum acara perdata orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan";

Maka oleh karenanya semakin menegaskan gugatan Penggugat sudah seharusnya patut dinyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

2. Objek Yang Disengketakan Oleh Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Bahwa objek sengketa dalam gugatan tidak memenuhi syarat materil. Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan secara jelas mengenai letak wilayah objek sengketa sehingga menimbulkan tanda tanya bagi pihak Tergugat "didaerah mana objek sengketa itu berada dari sekian luas wilayah kabupaten Buton?". Oleh karena itu sangat-sangat beralasan jika objek sengketa yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak jelas atau kabur sehingga gugatan Penggugat sangat-sangat layak untuk ditolak atau gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana tertuang dalam putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975

Halaman 6 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 17 April 1971 yang menyatakan: “karena surat gugatan tidak menyebutkan dengan jelas letak tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”;

3. Penggugat salah dalam mengajukan objek sengketa (*Error In Objecto*)

Bahwa Penggugat telah salah dalam mengajukan objek sengketa dalam perkara a quo. Jika dua objek tanah milik Tergugat yang dimaksud oleh Penggugat adalah tanah yang berada dibelakang /sebelah barat Pasar Sabho yang berukuran 44 x 5 meter dengan batas-batas yang dinyatakan dalam surat gugatan, yaitu:

- sebelah utara berbatas dengan : Jalan
- sebelah selatan berbatas dengan : Jalan
- sebelah timur berbatas dengan : PT Sabho Lestari
- sebelah barat berbatas dengan : Tanah La Nari

dan tanah ukuran 7 x 5 meter dengan batas-batas:

- sebelah utara berbatas dengan : Jalan
- sebelah selatan berbatas dengan : Jalan
- sebelah timur berbatas dengan : PT Sabho Lestari
- sebelah barat berbatas dengan : tanah La Saudi

Maka secara faktual kedua objek tanah tersebut adalah tanah yang telah menjadi atau berfungsi sebagai fasilitas jalan umum yang membentang dari arah utara ke selatan;

Bahwa tanah tersebut telah dikukuhkan eksistensinya sebagai jalan umum oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buton yang dinyatakan secara jelas dalam setiap penerbitan sertifikat-sertifikat tanah disepanjang jalan tersebut, dimana tepi jalan menjadi batas kepemilikan tanah dalam sertifikat;

Maka berdasarkan uraian fakta, objek tanah tersebut tidak layak menjadi objek sengketa seperti apa yang didalilkan oleh Penggugat karena objek sengketa tidak memenuhi syarat objektif maupun syarat subjektif keabsahan dilakukan transaksi jual-beli sebagaimana tertuang dalam Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan bahwa:

“Suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum”;

4. Gugatan Penggugat salah alamat dalam menarik pihak Tergugat (*Error In Persona*)

Bahwa Penggugat telah salah dalam menarik pihak Tergugat dalam perkara a quo karena objek sengketa yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak dalam penguasaan pihak Tergugat. bahwa objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat adalah fasilitas jalan umum yang telah menjadi milik publik dan

Halaman 7 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimanfaatkan oleh publik. Maka Penggugat telah salah alamat ketika menarik pihak Tergugat dalam perkara a quo. Semestinya gugatan Penggugat ditujukan kepada Badan Pertanahan Kabupaten Buton yang telah mengukuhkan objek tanah tersebut sebagai jalan umum atau gugatan Penggugat ditujukan kepada publik atau ditujukan kepada Pemerintah Kabupaten Buton sebagai pihak yang mewakili kepentingan publik masyarakat kabupaten Buton;

5. Posita dan petitum gugatan Penggugat tidak relevan dan atau saling bertentangan

i. Bahwa Penggugat dalam positanya menguraikan peristiwa-peristiwa hukum yang masuk dalam kategori wanprestasi namun Penggugat dalam petitumnya mengajukan tuntutan adanya perbuatan melawan hukum. Penggugat telah gagal dalam memahami dan membedakan peristiwa hukum yang terkategori wanprestasi dan peristiwa hukum yang masuk dalam ranah perbuatan melawan hukum. Sehingga antara posita dan petitum mengandung kontradiktif yang nyata;

ii. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan petitum yang tidak diuraikan didalam posita sebagaimana yang dinyatakan dalam petitum primair pada poin 5 "Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan tanah yang menjadi objek sengketa, membongkar lapak-lapak yang dibangun Tergugat" namun dalam posita Penggugat tidak menguraikan aktivitas yang dilakukan oleh Tergugat diatas tanah yang menjadi objek sengketa dan tidak ada uraian mengenai lapak-lapak yang disebutkan dalam petitum. Oleh karena itu antara posita dengan petitum tidak memiliki relevansi;

Bahwa pernyataan-pernyataan yang tidak relevan dan saling kontradiktif diatas semakin menegaskan bahwa gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan sebagai gugatan kabur (*obscuure libel*).

Berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut seharusnya ditolak atau sekurang-kurangnya Harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

B. Dalam Pokok Perkara

Tergugat mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam pokok perkara ini dan Tergugat menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat;

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas uraian kronologis dalam gugatan Penggugat pada poin 1 hingga poin 5 pada halaman 2 dan 3 dan apa yang didalilkan Penggugat sebagai dasar hukum gugatan pada poin 1 sampai poin

Halaman 8 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



- 6 pada halaman 3, yang pada intinya semua dalil-dalil Penggugat pada poin-poin tersebut bermuara pada asumsi sumir Penggugat yang menganggap telah terjadi jual beli tanah antara Tergugat dengan Penggugat (PT Sabho Lestari);
2. Bahwa Tergugat tegaskan, bahwa tidak pernah ada hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan tanah milik Tergugat dilokasi Pasar Sabho, baik dalam kapasitas Penggugat sebagai pribadi atau dalam kapasitas Penggugat sebagai perwakilan PT Sabho Lestari;
 3. Bahwa Tergugat dengan tegas mengingkari dan membantah serta menolak dalil Penggugat pada poin 1 pada halaman 2, yang menyatakan "Bahwa berawal dari niat Tergugat untuk menjual lahan miliknya di wilayah Pasar Sabho sehingga Penggugat menawarkan lahan miliknya...";
 4. Bahwa Tergugat tidak pernah memiliki niat untuk menjual atau menawarkan tanah miliknya di area lokasi Pasar Sabho kepada PT Sabho Lestari apalagi dengan nilai penawaran harga tanah yang disebutkan dalam gugatan sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;
 5. Bahwa penawaran harga jual tanah pada kisaran harga Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) per meter persegi secara tegas Tergugat ingkari dan Tergugat anggap sebagai keterangan yang tidak benar sekaligus tidak logis karena harga standar pasaran untuk lokasi tanah disekitar Pasar Sabho sejak tahun 2005 telah ditransaksikan pada kisaran harga Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per meter persegi;
Rentang waktu selama lima tahun sejak tahun 2005 hingga tahun 2010 semestinya menjadikan nilai tawar harga tanah milik Tergugat semakin meningkat bukan justru mengalami penyusutan harga yang jauh dari harga standar Pasaran;
 6. Bahwa oleh karena tidak pernah ada perjanjian jual-beli tanah antara Tergugat dengan PT Sabho Lestari maka Tergugat menolak dan mengingkari dengan tegas apa yang didalilkan Penggugat pada poin 2 dan poin 3 pada halaman 2 mengenai penerimaan sejumlah uang pembayaran harga tanah oleh Tergugat yang tercatat dalam kwitansi PT Sabho Lestari tertanggal 9 maret 2010 sebesar Rp.12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) sebagai kompensasi akibat adanya transaksi jual-beli tanah;
 7. Bahwa perlu untuk Tergugat tegaskan kembali, bahwa Tergugat tidak pernah melakukan perikatan perjanjian jual beli tanah atau menanda tangani akta perjanjian jual-beli tanah dengan Penggugat perihal objek sengketa

Halaman 9 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



dihadapan pejabat yang berwenang baik dihadapan PPAT ataupun Notaris. Bahkan tidak pernah ada pembuatan warkah ditingkat desa atau kelurahan sebagai bukti telah terjadi kesesuaian kehendak mengadakan perikatan perjanjian jual beli tanah untuk mengalihkan kepemilikan tanah milik Tergugat kepada Penggugat (PT Sabho Lestari);

8. Bahwa sah tidaknya perikatan perjanjian jual beli tanah harus dibuktikan dengan adanya bukti akta jual-beli tanah yang dibuat dihadapan pejabat berwenang, sebagaimana tertuang dalam Putusan MA No.554 K/Sip/1976, Tanggal 26 Juni 1979 berbunyi : "Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10/1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat akta tanah setidaknya dihadapan Kepala Desa yang bersangkutan";

Maka klaim Penggugat yang menjadikan kwitansi (foucher) sebagai dasar hukum telah terjadi perikatan perjanjian jual beli tanah antara Tergugat dengan Penggugat adalah klaim sumir dan terkesan terlalu memaksakan diri;

9. Bahwa Penggugat dalam dasar hukum gugatannya pada poin 1 halaman 3 telah keliru dan gegabah dalam mengkonstruksikan logika hukum rangkaian proses jual beli tanah. Semestinya prestasi yang berupa penyerahan dokumen atau pembayaran harga tanah dilakukan setelah diadakan terlebih dahulu perikatan perjanjian jual beli tanah antara kedua belah pihak dihadapan pejabat berwenang, baru setelah itu dilakukan serah terima, baik berupa uang ataupun surat-surat yang berkaitan dengan objek tanah tersebut;

Bahwa proses pembayaran harga tanah merupakan prestasi yang lahir setelah adanya perikatan perjanjian jual beli tanah. Karena itu lahirnya prestasi tanpa adanya perikatan perjanjian ibarat seorang anak yang lahir dari rahim wanita yang tidak pernah melakukan akad pernikahan. Maka berdasarkan hukum formil, bukti kwitansi pembayaran tanpa adanya akta jual beli tanah menjadi *absurd* (tidak layak dipertimbangkan) karena tidak mencukupi untuk dijadikan sebagai alat bukti yang sah atas suatu peristiwa hukum yang menjadikan tanah sebagai objek sengketa;

10. Bahwa berdasarkan uraian dan dalil Tergugat diatas, maka seluruh asumsi ataupun dalil yang disampaikan dalam dasar hukum gugatan Penggugat pada poin 1 sampai dengan poin 6 pada halaman 3 menjadi *absurd* (tidak layak dipertimbangkan) secara keseluruhan karena semua yang didalilkan pada poin tersebut hanyalah merupakan asumsi sumir Penggugat yang tidak memiliki sandaran hukum;



11. Bahwa karena tidak adanya perikatan perjanjian jual beli tanah antara Tergugat dengan Penggugat (PT Sabho Lestari) maka tidak ada prestasi pembayaran harga tanah. Oleh karena itu apa yang didalilkan oleh Penggugat pada poin 2 pada halaman 3 mengenai pengembalian uang harga tanah oleh Tergugat kepada Penggugat (PT Sabho Lestari) menjadi sumir apalagi jika dikaitkan dengan unsur penipuan atau pembodohan yang jelas-jelas tidak memiliki relevansi sedikitpun;
12. Bahwa Tergugat mengingkari dan membantah serta menolak secara tegas atas apa yang didalilkan Penggugat pada poin 5 pada halaman 3 yang menyatakan "bahwa Penggugat telah berupaya untuk meminta penyelesaian objek sengketa secara kekeluargaan, tetapi Tergugat tidak beritikad baik untuk menyelesaikan objek sengketa...";
13. Bahwa Tergugat tegaskan, sejak tahun 2005 Tergugat tidak pernah bersengketa dengan pihak manapun termasuk dengan PT Sabho Lestari mengenai objek tanah yang dimaksud oleh Penggugat. Karena tanah tersebut adalah tanah milik Tergugat yang telah diwakafkan sejak tahun 2005 sebagai fasilitas jalan umum sehingga tanah tersebut telah menjadi milik publik, disediakan untuk kepentingan publik dan dimanfaatkan oleh publik serta tidak lagi dalam penguasaan Tergugat;
14. Bahwa uraian kronologis objek sengketa yang diajukan Penggugat tidak jelas, tidak lengkap dan tidak pasti. Karena itu Tergugat uraikan runtutan peristiwa hukumnya agar perkara a quo menjadi jelas;
 - i. Bahwa sebidang tanah yang dinyatakan Penggugat dalam gugatannya yaitu tanah dengan ukuran 44 x 5 meter dengan batas-batasnya adalah benar tanah milik Tergugat. Tanah tersebut telah Tergugat fungsikan dan waqafkan sebagai fasilitas jalan umum sejak tahun 2005;

Tanah tersebut merupakan bagian integral dari kepemilikan tanah milik Tergugat yang diperoleh Tergugat melalui hibah dari orang tua Tergugat yang dinyatakan secara legal dalam dokumen akta hibah tanah yang dibuat dihadapan pejabat berwenang pada tahun 1974;
 - ii. Bahwa sebidang tanah yang dinyatakan Penggugat dalam gugatannya yaitu tanah dengan ukuran 7 x 5 meter dengan batas-batasnya adalah benar tanah milik Tergugat. Tanah tersebut merupakan bagian integral dari tanah milik Tergugat yang diperoleh dari pembelian tanah milik La Kusairi dengan ukuran 7 x 26 meter. Kemudian sebagian tanah tersebut Tergugat jual kepada saudara Lasaudi dengan ukuran 7 x 21 meter



sedangkan sisanya yaitu tanah ukuran 7 x 5 meter Tergugat alokasikan sebagai tanah waqaf untuk dijadikan sebagai fasilitas jalan umum;

- iii. Bahwa kedua area tanah tersebut pada tahun 2005 telah Tergugat ajukan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buton untuk didaftarkan dan dimasukkan sebagai kepemilikan tanah milik Tergugat yang dituangkan dalam sertifikat tanah milik Tergugat. Namun petugas BPN Kabupaten Buton yang mengukur ketika itu mengatakan bahwa "Jalan umum tidak boleh dimasukkan kedalam sertifikat, bahwa tanah harus memiliki fungsi sosial sebagaimana dinyatakan dalam UU Pokok Agraria". Bahwa oleh karena pegawai institusi negara yang berwenang (Badan Pertanahan Nasional) telah menyatakan demikian maka Tergugat menyatakan pula bahwa tanah tersebut telah Tergugat waqafkan sebagai fasilitas jalan umum;
- iv. Bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buton secara tegas dan konsisten menegakkan amanat Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) mengenai fungsi sosial tanah. Bahwa kebijakan itu tidak hanya diberlakukan kepada Tergugat saja, tetapi juga kepada semua pemilik tanah disepanjang jalan tersebut, seperti yang dinyatakan dalam sertifikat tanah milik Aliyus, sertifikat tanah milik La Jamuna, sertifikat tanah milik Yunus, dan tanah yang lainnya yang berada disepanjang jalan tersebut, kesemuanya berbatasan dengan jalan.;

Maka berdasarkan fakta, telah menjadi terang bahwa objek sengketa yang diajukan oleh Penggugat adalah fasilitas publik yang berfungsi sebagai jalan umum dan telah dimanfaatkan oleh publik sejak tahun 2005. Sehingga fasilitas publik tersebut tidak layak dimiliki atau dikuasai secara sepihak apalagi dimaksudkan untuk kepentingan bisnis Penggugat. Sehingga segala upaya hukum atas nama perorangan maupun badan hukum dengan maksud menguasai area jalan umum tersebut secara sepihak menjadi *absurd* dan tertolak demi hukum;

- v. Bahwa eksistensi fasilitas jalan umum tersebut telah berproses selama bertahun-tahun dan telah membangun hubungan erat dengan hak-hak dasar manusia khususnya sebagai akses jalan keluar masuk bagi para pemilik tanah yang telah membangun bangunan-bangunan tempat tinggal maupun tempat usaha disepanjang jalan tersebut. bahkan telah terjalin hubungan erat dengan kehidupan publik masyarakat kabupaten Buton dalam mengakses Pasar Sabho dan telah menjadi sarana



penunjang sirkulasi lalu lintas kendaraan dan aktivitas perekonomian Pasar Sabho;

- vi. Bahwa pada tahun 2009 dilakukan pengaspalan jalan diatas tanah tersebut dimana proses pengaspalan berjalan tanpa ada penolakan sedikitpun dari Tergugat sebagai pemilik sah atas tanah tersebut. Pada tahun 2009 belum ada kompensasi harga tanah seperti yang diklaim pihak Penggugat yang mendalilkan memiliki bukti kwitansi pembayaran harga tanah tertanggal 9 maret 2010. Sikap tersebut menjadi isyarat yang tegas bahwa Tergugat benar-benar telah mewaafkan tanah miliknya untuk dijadikan sebagai fasilitas jalan umum. Demikian pula para pemilik tanah lainnya seperti Aliyus, La Jamuna, Liadin, mereka tidak mempersoalkan pengaspalan jalan diatas tanah mereka karena memang semua para pemilik tanah telah mengalokasikan tanah milik mereka untuk dijadikan jalan umum sekalipun tanpa ada kompensasi;
- vii. Bahwa PT Sabho Lestari yang diwakili Penggugat telah mengambil keuntungan besar dari adanya fasilitas jalan tersebut, mendapatkan pemasukan dengan menarik retribusi bongkar muat hasil alam, retribusi parker dan retribusi harian pedagang sayur yang berjualan disisi pinggiran jalan yang masuk dalam lokasi Pasar Sabho. Namun tampaknya keuntungan itu tidak membuat Penggugat merasa puas kecuali dengan menguasai seluruh area jalan umum tersebut;
- viii. Bahwa pada tahun 2010, Penggugat dalam kapasitasnya sebagai pimpinan pengelola Pasar Sabho yaitu direktur utama PT Sabho Lestari dengan menampakan itikad baik meminta agar Tergugat dan para pemilik tanah lainnya disepanjang jalan tersebut mau menerima sejumlah uang sebagai imbalan jasa atas kesediaan para pemilik tanah membuka akses jalan umum. Namun pemberian uang tersebut ditolak oleh para pemilik tanah;
- ix. Bahwa Penggugat dalam kapasitasnya sebagai Direktur Utama PT Sabho Lestari sangat berambisi untuk menguasai tanah jalan umum tersebut secara sepihak sebagai strategi PT Sabho Lestari agar bisa mengontrol dan mengendalikan para pemilik tanah sekitar Pasar Sabho yang berpotensi menjadi pesaing bisnis bagi PT Sabho Lestari dalam menyediakan tempat penyewaan lapak-lapak bagi para pedagang sayur;
- x. Bahwa oleh karena PT Sabho Lestari tidak berhasil menguasai tanah jalan umum tersebut maka PT Sabho Lestari mengeluarkan wacana pemagaran keliling Pasar Sabho. Hal itu dimaksudkan untuk

Halaman 13 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



mengintimidasi para pemilik tanah agar mau mengikuti atau tunduk pada keinginan maupun kebijakan yang dikeluarkan oleh Penggugat sebagai pemegang otoritas area Pasar Sabho. Wacana pemagaran juga dimaksudkan agar para pedagang sayur yang menjual diluar lokasi Pasar Sabho (menjual ditanah milik Tergugat) agar masuk dan menjual di dalam area Pasar sabho;

- xi.** Bahwa Tergugat merasa keberatan atas hak-haknya diintervensi dan dieksploitasi oleh petugas Pasar Sabho yang selalu menarik retribusi parkir atas setiap kendaraan yang diparkir di lokasi milik Tergugat termasuk menarik retribusi harian dari para pedagang sayur yang menjual di lokasi tanah milik Tergugat. Sikap keberatan Tergugat tersebut ternyata dipandang oleh Penggugat sebagai tindakan yang merugikan PT Sabho Lestari;
- xii.** Bahwa Sikap Tergugat dan para pemilik tanah lainnya yang menolak intervensi dan eksploitasi hak-hak mereka inilah yang membuat Penggugat mengeluarkan wacana pemagaran lokasi Pasar Sabho dengan tujuan untuk mengintimidasi para pemilik tanah agar mau tunduk dengan kebijakan yang dibuat oleh Penggugat sebagai pimpinan Pengelola Pasar Sabho;
- xiii.** Bahwa karena Tergugat tetap kukuh pada sikapnya maka wacana pemagaran setinggi dua meter untuk tujuan pemboikotan akhirnya direalisasikan oleh Penggugat pada hari sabtu tanggal 20 oktober 2018;
- xiv.** Bahwa jika fasilitas jalan umum tersebut dikuasai secara sepihak oleh Penggugat (PT Sabho Lestari), apalagi telah terbukti PT Sabho Lestari memiliki itikad jahat untuk melakukan pemboikotan maupun untuk tujuan memonopoli akses perdagangan Pasar Sabho, maka penguasaan jalan umum secara sepihak oleh PT Sabho Lestari akan merampas hak-hak dasar para pemilik tanah disepanjang jalan tersebut untuk mendapatkan akses jalan keluar masuk menuju tempat tinggal mereka. Termasuk merampas hak-hak publik untuk mendapatkan kemudahan dalam mengakses Pasar Sabho;
- xv.** Bahwa klaim Penggugat mengenai kerugian pada halaman 4 sangat mengada-ada. Karena bagaimana mungkin Penggugat mengklaim kerugian atas penggunaan tanah yang bukan milik Penggugat?; Bahwa tanah tersebut juga tidak dalam penguasaan dan tidak dimanfaatkan untuk kepentingan sepihak Tergugat tetapi tanah jalan umum tersebut telah menjadi milik publik dan dimanfaatkan oleh publik;

Halaman 14 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



- xvi. Bahwa Tergugat tidak pernah terbesit dalam pikiran sedikitpun untuk mengubah fungsi jalan atau melarang atau merasa keberatan atau membatasi setiap orang untuk mengakses jalan tersebut kecuali jika aktivitas tersebut dipandang oleh Tergugat sebagai aktivitas yang menghilangkan fungsi jalan atau mengeksploitasi hak-hak Tergugat disepanjang jalan tersebut;

Karena itu, klaim kerugian yang dialami Penggugat yang dialamatkan kepada Tergugat adalah keliru dan sangat ilusionis (mengada-ada);

- xvii. Bahwa Penggugat yang begitu berambisi menyengketakan fasilitas jalan umum untuk maksud menguasai secara sepihak dan mengalihfungsikan sebagai lahan bisnis parkir Pasar Sabho menunjukkan adanya sikap serakah dan arogan yang mengabaikan nilai moral, etika, dan ketertiban umum. Semestinya Penggugat sebagai representasi dari PT Sabho Lestari, lebih mengedepankan nilai moral dan etika serta ketertiban umum dalam berbisnis dan mengelola perusahaan sebagai bagian dari tanggung jawab sosial perusahaan, sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1 ayat 3 UU nomor 40 tahun 2004 tentang Perseroan Terbatas yaitu:

“Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan adalah komitmen Perseroan untuk berperan serta dalam pembangunan ekonomi berkelanjutan guna meningkatkan kualitas kehidupan dan lingkungan yang bermanfaat, baik bagi Perseroan sendiri, komunitas setempat, maupun masyarakat pada umumnya”;

II. Dalam Rekonvensi

Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi dan bagian dalam Pokok Perkara tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam rekonvensi dan Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

1. Bahwa Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi merupakan salah satu dari pemilik tanah atas tanah yang berada di dalam area lokasi Pasar Sabho;
2. Bahwa Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi memiliki bidang tanah seluas 5.924 meter persegi berdasarkan dokumen akta tanah yang dibuat dihadapan pejabat berwenang pada tahun 1974;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Secara administrasi pemerintahan pada tahun 1974, tanah tersebut terletak di Desa Pasarwajo, kecamatan Pasarwajo, kabupaten buton. Namun karena adanya pemekaran dan perubahan nama wilayah administrasi pemerintahan kabupaten buton, maka tanah tersebut secara administrasi wilayah saat ini terletak di Kelurahan Saragi, Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton, dengan batas-batas tanah pada tahun 1974:

- Sebelah utara berbatas dengan : Kebun Wa Kadimu
- Sebelah timur berbatas dengan : Kebun La Hasani
- Sebelah selatan berbatas dengan: Kebun La Hinadi dan La Ama
- Sebelah barat berbatas dengan : Kebun La Hinadi

3. Bahwa sebagian dari tanah tersebut yaitu tanah ukuran 45 x 65 x 55 meter atau seluas 3.250 M² (Tiga ribu dua ratus lima puluh meter persegi) pada bagian utara dan timur telah menjadi area lokasi Pasar Sabho, yaitu tanah dengan batas-batas :

- Sebelah utara berbatas dengan : kebun Wa Kadimu (kini telah berbatas dengan tanah Ahli waris Wa Kadimu (Alius)
- Sebelah timur berbatas dengan : kebun Lahasani (kini telah berbatas dengan tanah La Raihi, Jamaludin dan Wa Muhajl)
- Sebelah selatan berbatas dengan : sisa tanah La Nari
- Sebelah Barat berbatas dengan : Jalan umum

Selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa I dalam Rekonvensi;

4. Bahwa masih di dalam lokasi Pasar Sabho, terdapat sebidang tanah milik orang tua Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi (Almarhum La Djampaka) yang belum dibagi waris kepada ahli warisnya, yaitu tanah seluas ± 520 M² (lima ratus dua puluh meter persegi) dengan batas-batas tanah :

- Sebelah utara berbatas dengan : Jalan Umum
- Sebelah timur berbatas dengan : tanah L.M. Ahlan
- Sebelah selatan berbatas dengan: tanah La Kusairi
- Sebelah Barat berbatas dengan : tanah La Naba Kasim dan tanah La Kusairi

Selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa II dalam Rekonvensi;

5. Bahwa objek sengketa I dan objek sengketa II dalam Rekonvensi diatas, saat ini berada dalam penguasaan PT Sabho Lestari. (Denah Lokasi Pasar Sabho dan area objek sengketa dalam rekonvensi, terlampir);

6. Bahwa atas penguasaan objek sengketa I dan II dalam rekonvensi, perlu untuk Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tegaskan bahwa Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidak pernah

Halaman 16 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengalihkan hak penguasaan maupun mengalihkan hak kepemilikan tanah objek sengketa I dan II dalam rekonsensi kepada PT Sabho Lestari;

7. Bahwa Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonsensi tidak pernah melakukan perjanjian jual beli tanah atau menanda tangani akta perjanjian jual-beli tanah dengan PT Sabho Lestari perihal objek sengketa I dan II dalam Rekonsensi dihadapan pejabat yang berwenang baik dihadapan Pejabat PPAT ataupun Notaris. Bahkan tidak pernah ada pembuatan warkah ditingkat desa atau kelurahan sebagai bukti telah terjadi kesesuaian kehendak untuk melakukan perjanjian jual beli tanah milik Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonsensi kepada PT Sabho Lestari. Maka antara Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonsensi dengan PT Sabho Lestari tidak pernah ada hubungan hukum terkait dengan tanah objek sengketa I dan II dalam Rekonsensi;
8. Bahwa Pasar Sabho adalah Pasar yang dibangun secara swadaya atas dasar persetujuan dan kesepakatan para pemilik tanah beserta keluarga para pemilik tanah dengan menyatukan kesepahaman bersama yaitu menjadikan prinsip kebersamaan, kekeluargaan dan gotong-royong sebagai asas pembangunan Pasar Sabho;
9. Bahwa sejak awal perencanaan Pasar Sabho tahun 2001 hingga pembangunannya, Pasar Sabho hanya bertumpu pada kemampuan sumber daya yang dimiliki oleh para pemilik tanah dan keluarga tanpa melibatkan pihak PT Sabho Lestari;
10. Bahwa aktivitas penimbunan lokasi Pasar Sabho mulai berjalan pada tahun 2002 dan diselesaikan pada tahun itu juga. Sementara pembangunan bangunan kios dimulai pada bulan Juni tahun 2003 secara gotong-royong dan kemudian dikerjakan secara mandiri oleh masing-masing pemilik tanah dan keluarga pemilik tanah diatas tanah kavling bangunan kios yang telah ditetapkan berdasarkan sket gambar bangunan Pasar Sabho;
11. Bahwa pada tahun 2004, 70% bangunan kios dan Los di lokasi Pasar Sabho telah diselesaikan dan Pasar Sabho telah siap untuk diaktifkan. Dan akhirnya pada bulan Desember 2004 Pasar Sabho diresmikan oleh Gubernur Sultra, Alimazi, SH dan terus eksis hingga saat ini;
12. Bahwa PT Sabho Lestari baru lahir sebagai badan hukum Tanggal 28 Juni 2004 berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C-16213 HT.01.01 Th 2004;
13. Berdasarkan fakta pada poin 12 diatas, maka dapat dipastikan bahwa sejak perencanaan hingga pembangunan Pasar Sabho, Tergugat dalam

Halaman 17 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan PT Sabho Lestari terkait dengan tanah yang menjadi objek sengketa I dan II dalam Rekonvensi;

14. Bahwa Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi menyatakan dengan tegas bahwa sejak awal perencanaan dan pembangunan Pasar Sabho Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidak pernah mengenal PT Sabho Lestari, tidak pernah melibatkan PT Sabho Lestari dan tidak pernah melakukan perikatan perjanjian dengan PT Sabho Lestari atas tanah objek sengketa I dan II dalam Rekonvensi yang kini berada dalam penguasaan PT Sabho Lestari;
15. Bahwa berdasarkan uraian pada poin 8 hingga poin 14 diatas, maka penguasaan PT Sabho Lestari atas tanah objek sengketa I dan II dalam Rekonvensi merupakan penguasaan yang bersifat ilegal dan telah melawan hak Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sebagai pemilik sah atas tanah tersebut. Atas perbuatan tersebut PT Sabho Lestari telah melakukan perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa PT Sabho Lestari telah menempati, menguasai dan mengelola objek sengketa dalam Rekonvensi selama enam belas tahun yaitu sejak akhir tahun 2004 hingga saat ini;
17. Bahwa penguasaan PT Sabho Lestari atas tanah objek sengketa dalam Rekonvensi kemudian diikuti dengan rentetan perbuatan melawan hukum lainnya yaitu melakukan pemboikotan terhadap tempat usaha milik Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi yang berada diluar area lokasi Pasar Sabho dengan membuat pagar permanen setinggi dua meter karena dipandang berpotensi menjadi pesaing usaha dalam menyediakan penyewaan lapak-lapak/tempat berdagang disekitar Pasar Sabho;
18. Bahwa oleh karena pemboikotan itu, PT Sabho Lestari telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu melakukan praktek monopoli dan persaingan usaha tidak sehat sebagaimana yang tertuang pada pasal 17 ayat 1, Undang-Undang nomor 5 tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat yang menyatakan bahwa:
 - (1). Pelaku usaha dilarang melakukan penguasaan atas produksi dan atau pemasaran barang dan atau jasa yang dapat mengakibatkan terjadinya praktek monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat;
 - (2). Pelaku usaha patut diduga atau dianggap melakukan penguasaan atau produksi dan atau pemasaran barang dan atau jasa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) apabila:

Halaman 18 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. barang dan atau jasa yang bersangkutan belum ada substitusinya; atau
 - b. mengakibatkan pelaku usaha lain tidak dapat masuk ke dalam persaingan usaha barang dan atau jasa yang sama; atau
 - c. satu pelaku usaha atau satu kelompok pelaku usaha menguasai lebih dari 50% (lima puluh persen) pangsa Pasar satu jenis barang atau jasa tertentu;
19. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi sebagai representasi PT Sabho Lestari, Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah dirugikan. Maka adalah berkesesuaian jika PT Sabho Lestari dihukum membayar ganti rugi atas perbuatannya sebagaimana tertuang dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), bahwa:
- "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";*
20. Adapun rincian potensi kerugian yang dialami oleh Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi adalah sebagai berikut:

1) Kerugian Materil

a. Kerugian materil akibat pemagaran/pemboikotan

Bahwa akibat pemboikotan, Tergugat dalam Konvensi /Penggugat dalam Rekonvensi kehilangan pemasukan karena tempat usaha (toko) ataupun lapak-lapak yang telah dibangun oleh Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi menjadi sepi dari pengunjung, terisolasi dari aktivitas perekonomian Pasar Sabho, dan pada akhirnya, pedagang-pedagang meninggalkan lapak-lapak tempat usaha yang dipersewakan oleh Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

Bahwa Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah membangun lapak ukuran 2x2 meter untuk disewakan sebanyak 16 petak disisi sebelah selatan Pasar Sabho dan sebanyak 10 petak disisi sebelah barat Pasar Sabho. Sebelum adanya pemagaran/pemboikotan, lapak-lapak tersebut selalu disewa oleh pedagang. Setiap petaknya disewakan senilai Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) per bulan. karena terdapat 26 petak lapak maka setiap bulannya Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mendapatkan pemasukan dari penyewaan sebesar $26 \times \text{Rp. } 300.000 = \text{Rp. } 7.800.000,-$ (tujuh juta delapan ratus ribu rupiah). Namun akibat adanya pemagaran/pemboikotan, lapak-lapak tersebut menjadi sepi pengunjung

Halaman 19 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



dan ditinggalkan pedagang. Maka secara materil Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mengalami kerugian sebesar Rp. 7.800.000,- (tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) per bulan;

Bahwa sejak pemagaran/pemboikotan pada bulan oktober 2018 hingga perkara ini masuk ke pengadilan tanggal 01 juli 2020, pemboikotan PT Sabho Lestari terhadap tempat usaha milik Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah berlangsung selama 22 bulan. Maka kerugian yang dialami oleh Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi selama 20 bulan sebesar $22 \times \text{Rp.}7.800.000 = \text{Rp.} 171.600.000,-$ (seratus tujuh puluh satu enam ratus ribu rupiah);

- b. Kerugian yang dialami akibat pemanfaatan tanah objek sengketa I dalam Rekonvensi

Bahwa diatas tanah objek sengketal dalam Rekonvensi telah berdiri bangunan kios dan bangunan Los. Bangunan kios terdiri dari Bangunan blok M, N, O, P, R, U1, U2, U3, U4 dan U5. Bangunan blok M, N dan O adalah bangunan mandiri yang dibangun oleh para pemilik tanah dan keluarga para pemilik tanah. Bangunan blok P, R, U1, U2, U3, U4, dan U5 adalah bangunan yang dikelola oleh PTSabho Lestari;

Rincian Potensi pendapatan PT Sabho Lestari:

- Bangunan blok M, terdiri dari 16 petak kios ukuran 3 x 4 meter. PT Sabho Lestari menarik harga tanah atas kavling bangunan mandiri blok M sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per meter persegi. Maka harga tanah satu petak kios senilai Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah). Sehingga total harga tanah kios bangunan blok M sebesar:
 $\text{Rp.}6.000.000 \times 16 = \text{Rp.}96.000.000,-$ (sembilan puluh enam juta rupiah);
- Bangunan blok N, terdiri dari 16 petak kios ukuran 3 x 4 meter. PT Sabho Lestari menarik harga tanah atas kavling bangunan mandiri blok N sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per meter persegi. Maka harga tanah satu petak kios senilai Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah). Sehingga total harga tanah kios bangunan blok M sebesar:
 $\text{Rp.}6.000.000 \times 16 = \text{Rp.}96.000.000,-$ (sembilan puluh enam juta rupiah)



- Bangunan blok O, terdiri dari 18 petak kios. PT Sabho Lestari memasarkan harga satu petak kios senilai ±Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah). Maka potensi penjualan harga jual seluruh kios bangunan blok O sebesar:

$Rp.90.000.000 \times 18 = Rp. 1.620.000.000,-$ (satu milyar enam ratus dua puluh juta rupiah).

Jika kios bangunan blok O hanya dipersewakan dengan harga sewa sebesar Rp.3.000.000,- per kios per tahun maka pendapatan dari penyewaan seluruh kios bangunan blok O sebesar:

$Rp.3.000.000 \times 18 = Rp. 54.000.000$ (lima puluh empat juta rupiah) per tahun;

- Bangunan blok P, terdiri dari 20 petak kios. PT Sabho Lestari memasarkan harga satu petak kios senilai ±Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah). Maka potensi penjualan harga jual seluruh kios bangunan blok P sebesar:

$Rp.80.000.000 \times 20 = Rp.1.600.000.000,-$ (satu milyar enam ratus dua puluh juta rupiah);

Jika kios bangunan blok O hanya dipersewakan dengan harga sewa sebesar Rp. 3.000.000,- per kios per tahun maka harga sewa kios blok P diperoleh $Rp. 3.000.000 \times 20 = Rp. 60.000.000$ (lima puluh juta rupiah) per tahun;

- Bangunan blok R, difungsikan sebagai tempat parkir dan tempat penjualan obral musiman pada momen-momen hari raya. Dalam sehari ±50 kendaraan roda dua yang parkir dilokasi tersebut.

Retribusi parkir sebesar Rp.2000,- per kendaraan roda dua. Maka dalam sehari pendapatan parkir dibangun blok R sebesar $Rp.2.000 \times 50 = Rp.100.000$ per hari atau sebesar Rp. 3.000.000 per bulan atau sebesar Rp. 36.000.000 per tahun;

Pada momen hari raya (idul fitri dan idul adha) bangunan blok R dipetak menjadi 18 petak, setiap petaknya disewakan sebesar Rp.200.000 maka potensi pendapatan per momen hari raya sebesar $Rp.200.000 \times 18 = Rp. 3.600.000$;

Dalam setahun potensi pendapatan dari lapak obralan pada dua momen hari raya adalah $Rp.3.600.000 \times 2 = Rp.7.200.000$ (tujuh juta dua ratus);

Jadi potensi pendapatan bangunan blok R dalam setahun adalah:



Rp. 36.000.000 + Rp.7.200.000 = Rp.43.200.000,- (empat puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah);

- Bangunan Blok U1, terdiri dari 12 petak kios. 6 petak ukuran 2x4 meter dan 6 petak ukuran 2x2 meter;

Setiap petak ukuran 2x4 disewakan dengan tarif Rp. 3.000.000,- per tahun maka enam petak ukuran 2x4 dapat menghasilkan uang sebesar Rp.2.500.000 x 6 = Rp.18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) per tahun;

Setiap petak ukuran 2x2 disewakan dengan tarif Rp. 2.000.000,- per tahun maka enam petak ukuran 2x2 dapat menghasilkan uang sebesar Rp.2.000.000 x 6 = Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) per tahun. Maka total pemasukan dari Bangunan Blok U1 mencapai: Rp.18.000.000. + Rp. 12.000.000, = Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun;

- Bangunan Blok U2, adalah Los penjualan sayur dan buah terdiri dari 18 petak Los. Setiap petak Los disewakan dengan tarif Rp.300.000 per bulan maka bangunan Blok U2 bisa menghasilkan uang sebesar: Rp.300.000 x 18 = Rp.5.400.000,- (lima juta empat ratus ribu rupiah) per bulan atau sebesar Rp.64.800.000,- (enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) per tahun;

- Bangunan Blok U3, adalah Los penjualan sayur dan buah. Terdiri dari 18 petak Los. Setiap petak Los disewakan dengan tarif Rp.300.000 per bulan maka bangunan Blok U3 bisa menghasilkan uang sebesar: Rp.300.000 x 18 = Rp.5.400.000,- (lima juta empat ratus ribu rupiah) per bulan atau sebesar Rp.64.800.000,- (enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) per tahun;

- Bangunan Blok U4, adalah Los penjualan campuran. terdiri dari 18 petak Los. Setiap petak Los disewakan dengan tarif Rp.300.000 per bulan maka bangunan Blok U4 bisa menghasilkan uang sebesar: Rp.300.000 x 18 = Rp.5.400.000,- (lima juta empat ratus ribu rupiah) per bulan atau sebesar Rp.64.800.000,- (enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) per tahun;

- Bangunan Blok U5, adalah Los penjualan Ikan, terdiri dari 82 petak Los Ikan, enam WC umum. Setiap petak Los ikan disewakan dengan tarif Rp.10.000,- per hari, maka potensi pendapatan dari lapak Ikan adalah sebesar Rp.10.000 x 82 = Rp.820.000,- (delapan ratus dua puluh ribu rupiah) per hari atau sebesar Rp.24.600.000 (dua puluh



empat juta enamratus ribu rupiah) per bulan atau sebesar Rp.295.200.000 (dua ratus sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) per tahun;

Sedangkan pendapatan dari WC umum, dalam sehari ± 100 orang yang menggunakan jasa WC umum. Retribusi WC umum sebesar Rp.2000,- per satu kali penggunaan. Maka dalam sehari pendapatan WC umum sebesar:

$Rp.2.000 \times 100 = Rp.200.000$ atau sebesar Rp. 6.000.000 per bulan atau sebesar Rp.72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah) per tahun; maka potensi pendapatan yang diperoleh dari bangunan blok U5 dalam satu tahun adalah sebesar:

$Rp.295.200.000 + Rp.72.000.000 = Rp.367.200.000,-$ (tiga ratus enam puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah);

- Penyewaan Lapak lorong yang berada disisi sebelah timur bangunan blok M, N, O dan P. Terdiri dari 15 petak. Setiap petak disewakan dengan tarif Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) per tahun. Maka pemasukan yang dihasilkan sebesar $Rp.3.000.000 \times 15 = Rp.45.000.000,-$ (empat puluh lima juta) per tahun;
 - Penyewaan Lapak lorong yang berada disisi sebelah barat bangunan blok O. Terdiri dari 4 petak. Setiap petak disewakan sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) per bulan. Maka pemasukan yang dihasilkan sebesar $Rp.3.000.000 \times 4 = Rp.12.000.000,-$ (dua belas juta rupiah) per tahun;
 - Lapak penjualan kue pada lorong yang berada sebelah barat bangunan blok N. yang terdiri dari 11 petak. Setiap petak ditarik sewa sebesar Rp. 4.000,- per hari maka potensi pendapatan sebesar:
 $Rp. 4.000 \times 11 = Rp. 44.000$ per hari atau Rp.1.320.000 per bulan atau sebesar Rp.15.840.000,- (lima belas juta delapan ratus empat puluh empat ribu rupiah) per tahun;
 - Lapak lorong yang berada sebelah barat bangunan blok M. yang terdiri dari 6 petak. Setiap petak ditarik sewa sebesar Rp. 5.000,- per hari maka potensi pendapatan sebesar:
 $Rp. 5.000 \times 6 = Rp. 30.000,-$ (tiga puluh ribu rupiah) per hari. Dalam satu bulan bisa menghasilkan $Rp.30.000 \times 30 = Rp. 900.000,-$ (sembilan ratus ribu rupiah) per bulan atau sebesar Rp.10.800.000,- (sepuluh juta delapan ratus ribu rupiah) per tahun;
- Dari rincian diatas maka :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akumulasi potensi pendapatan PT Sabho Lestari dari penjualan harga kios bangunan blok M dan N adalah:
 $\text{Rp.1.620.000.000} + \text{Rp.1.600.000.000} = \text{Rp.3.220.000.000,-}$ (tiga milyar dua ratus dua puluh juta rupiah);
- Akumulasi potensi pendapatan harga tanah kavling kios bangunan mandiri blok M dan N adalah:
 $\text{Rp. 96.000.000} + \text{Rp.96.000.000} = \text{Rp.192.000.000,-}$ (seratus sembilan puluh dua juta rupiah);
- Akumulasi potensi pendapatan PT Sabho Lestari dari penyewaan Bangunan blok P, R, U1, U2, U3, U4, U5, Lapak Lorong, Lapak kue adalah:
 $\text{Rp.54.000.000} + \text{Rp.60.000.000} + \text{Rp.43.200.000} + \text{Rp.30.000.000} + \text{Rp.64.800.000} + \text{Rp.64.800.000} + \text{Rp.64.800.000} + \text{Rp.367.200.000} + \text{Rp.45.000.000} + \text{Rp.12.000.000} + \text{Rp.15.840.000} + \text{Rp.10.800.000} = \text{Rp.841.440.000,-}$ (delapan ratus empat puluh satu empat puluh empat ribu rupiah) per tahun;
- Maka potensi kerugian materil akibat pemanfaatan/ penyewaan tanah Objek Sengketa dalam rekonvensi selama 15 tahun PT Sabho Lestari mengelola Pasar Sabho adalah sebesar $\text{Rp.841.440.000} \times 15 = \text{Rp.12.621.000.000,-}$ (dua belas milyar enam ratus dua puluh satu juta rupiah);
- Bahwa potensi kerugian bisa jauh lebih besar dari rincian diatas karena masih banyak potensi sumber pendapatan PT Sabho Lestari yang tidak dimasukkan dalam rincian perhitungan diatas;

2) Kerugian secara moril, Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mengalami keresahan didalam keluarga dan tekanan batin atas wacana pemagaran dan intervensi pengelola Pasar Sabho selama bertahun-tahun. Kondisi tersebut membuat aktivitas Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi menjadi tidak produktif dan cenderung menjadi pasif karena tekanan batin yang begitu berat. Kerugian secara moril tentunya tidak bisa ditaksir dengan nilai materil. Kerugian moril yang dialami Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi hanya bisa ditaksir melalui pendekatan moril yaitu dengan mengembalikan hak-hak milik Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dan menghukum pihak yang telah melakukan pelanggaran atas hak-hak milik Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

Halaman 24 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *aquo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. Dalam Konvensi

A. Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat dalam Konvensi;
2. Menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*);
3. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

B. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

II. Dalam Rekonvensi

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dari Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan hukum bahwa objek sengketa I dalam Rekonvensi yaitu tanah yang terletak di Kelurahan Saragi, Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton, dengan luas 3.250 M² (Tiga ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang berada di area lokasi Pasar Sabho, yaitu tanah dengan batas-batas :

- Sebelah utara berbatas dengan : kebun Wa Kadimu (kini telah berbatas dengan tanah ahli waris Wa Kadimu : tanah Alius)
- Sebelah timur berbatas dengan : kebun La Hasani (kini berbatasan dengantanah La Raihi, Jamaludin dan Wa Muhaji)
- Sebelah selatan berbatas dengan : sisa tanahLa Nari
- Sebelah Barat berbatas dengan : Jalan umum

Adalah tanah hak milik Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

3. Menyatakan hukum bahwa objek sengketa II dalam Rekonvensi yaitu tanah yang terletak di Kelurahan Saragi, Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton, dengan luas 520 M² (lima ratus dua puluh meter persegi) yang berada di area lokasi Pasar Sabho, yaitu tanah dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatas dengan : Jalan umum
- Sebelah timur berbatas dengan : tanah L.M. Ahlan
- Sebelah selatan berbatas dengan : tanah La Kusairi
- Sebelah Barat berbatas dengan : tanah La Naba Kasim dan tanah La Kusairi

Halaman 25 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah tanah milik orang tua Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi (Tanah Waris La Djampaka);

4. Menyatakan hukum bahwa penguasaan dan pengelolaan PT Sabho Lestari atas objek sengketa I dan objek sengketa II dalam Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa seluruh transaksi maupun surat-surat/akta atau dokumen tanah yang lahir tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi yang dapat dibuktikan secara sah dan legal, tidak memiliki kekuatan hukum atas tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II dalam Rekonvensi;
6. Menyatakan hukum bahwa kebijakan PT Sabho Lestari yang telah melakukan pemagaran dan pemboikotan atas tempat usaha milik Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sebagai perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk mengosongkan atau meratakan tembok pagar Pasar Sabho yang mengisolasi tanah dan tempat usaha milik Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dari akses Pasar Sabho;
8. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi secara tunai kepada Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi yang meliputi :
 - Rugi materil
 - o Akibat pemagaran sebesar Rp. 171.600.000,- (seratus tujuh puluh satu juta enam ratus ribu rupiah);
 - o Akibat pengelolaan Objek Sengketa I dan II dalam Rekonvensi selama 15 tahun adalah sebesar Rp.12.621.000.000,- (dua belas milyar enam ratus dua puluh satu juta rupiah)
 - Rugi immaterial yaitu PT Sabho Lestari menyatakan permohonan maaf atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan secara terbuka dan dimuat melalui media massa selama minimal satu pekan;
9. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari atas setiap keterlambatan melaksanakan putusan ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu walau ada banding, kasasi, maupun verzet (*iut voerbaar bij voorraad*);
11. Menyatakan menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Halaman 26 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Pasarwajo telah menjatuhkan putusan tanggal 7 Januari 2021 Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Psw yang amarnya sebagai berikut :

Tentang Konvensi

Dalam Provisi

- Menolak permohonan provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) atas segala aktivitas yang dilakukannya terhadap tanah obyek sengketa I dan II;
- Menyatakan tanah obyek sengketa I dan II adalah hak milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah obyek sengketa I dan II dan menyerahkannya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanpa syarat apapun, dan apabila diperlukan dapat menggunakan alat keamanan negara yaitu kepolisian / TNI;
- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Tentang Rekonvensi

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

Tentang Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.920.000,00- (satu juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Psw tanggal 12 Januari 2021 yang dibuat oleh Irnais, S.H., Panitera Pengadilan Negeri Pasarwajo yang menerangkan bahwa Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Psw

Halaman 27 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 Januari 2021 dan telah diberitahukan kepada Terbanding dahulu sebagai Penggugat;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

- a. Dalam jawab menjawab, Tergugat telah menjelaskan secara detail dan tegas Keberatan Pembanding/Tergugat berkenaan dengan kedudukan/legal standing Penggugat/Terbanding sebagai subjek hukum pribadi yang bertindak untuk dan atas nama PT Sabho Lestari dalam perkara a quo. Hal ini dipandang sangat tidak kredibel dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun kaidah-kaidah hukum yang telah ditetapkan baik itu UU No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas maupun dalam ketentuan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 047 K/Pdt/1988, tanggal 20 Januari 1993. Dalam putusan-putusan tersebut telah tersimpul suatu kaidah hukum, seorang *Direktur Perseroan tidak dapat digugat secara perdata atas perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama Perseroan*. Lalu, atas dasar apa Majelis Hakim memutuskan perkara ini diluar kehendak hukum yang telah berlaku. Bahkan Majelis Hakim dengan sengaja mendistorsi kebenaran yang ada dan menyimpangi kaidah serta norma hukum yang berlaku dengan membuat pertimbangan hukum yang sesat dan keliru dan dapat menjadi preseden buruk dalam praktek peradilan kita kedepan.
- b. Dalam persidangan yang berlangsung, saksi Penggugat yang bernama La Raihi dan Jaludin menerangkan, bahwa Penggugat adalah Direktur Utama PT. Sabho Lestari dengan memiliki saham sebanyak 50 %. Bahkan segala transaksi sehubungan dengan perkara a quo seluruhnya atas nama PT. Sabho Lestari bukan atas nama Pribadi Penggugat/Terbanding. Namun demikian, Majelis Hakim masih saja menyimpangi dan menabrak kaidah dan norma hukum yang telah ditetapkan tersebut.
- c. Bahwa merujuk pada Pasal 1 angka 5 Undang-undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, yakni: *Direksi adalah organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar*. Bahwa Direksi sebagai salah satu organ atau alat perlengkapan Perseroan selain mempunyai kedudukan dan kewenangan mengurus perseroan, juga diberi kewenangan untuk mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan untuk dan atas nama Perseroan, bukan atas nama pribadi maupun direksi, tetapi mewakili perseroan (representative of the company). Oleh karenanya sangat jelas bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat/Terbanding dalam

Halaman 28 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedudukannya sebagai Pribadi dalam hal bertindak atas nama Perseroan pada dasarnya bukanlah merupakan perbuatan Perseroan, melainkan merupakan perbuatan Penggugat/Terbanding sebagai perbuatan pribadi atau perbuatan direksi.

- d. Dalam hukum positif yang berlaku di Indonesia, dibedakan secara jelas dan tegas antara fungsi, wewenang dan tanggung jawab Perseroan dengan organ perseroan itu sendiri sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 Undang-undang No. 40 tahun 2007 dan juga dikuatkan dengan pernyataan M. Yahya Harahap dalam bukunya “ Hukum Perseroan Terbatas” yang berbunyi: jika demikian halnya, Perseroan Terbatas sebagai badan hukum adalah makhluk hukum (a creature of the law), yang memiliki hal-hal berikut:

Mempunyai kekuasaan yang diatur secara tegas (ekspres power) seperti untuk memiliki kekayaan, menggugat dan digugat atas nama Perseroan”.

- e. Bahwa bukti surat T.10 yang dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim dalam perkara a quo, adalah bukti surat berupa fotocopy diatas fotocopy yang dihadirkan oleh Tergugat/Pembanding. Bukan berupa fotocopy yang sesuai aslinya sebagaimana yang diterangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangannya.

1. Bahwa Pembanding keberatan dan menolak secara tegas sikap Majelis Hakim yang dengan sengaja mengabaikan Keberatan/eksepsi yang diajukan Pembanding/Tergugat pada poin 2 yang berkaitan dengan Obscuur Libel Objek Sengketa yang tidak menyebutkan letak wilayah Objek Sengketa dalam perkara a quo. Hal ini telah ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1971 yang menyatakan: “karena surat gugatan tidak menyebut dengan jelas letak tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima. Selain itu Majelis Hakim dalam perkara aquo, tidak sama sekali membuat pertimbangan hukum berkenaan dengan eksepsi yang dimaksudkan tersebut melainkan langsung melompat pada pertimbangan eksepsi pada poin 3.

2. Bahwa dalam halaman 60 alinea pertama, Majelis Hakim berpendapat:

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat P.2 Konvensi berupa fotocopy sesuai dengan asli Site Plan Pasar Sabho Karya Alam merupakan akta otentik oleh karena dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Buton, sehingga terhadapnya memiliki nilai pembuktian sempurna (volledig) dan mengikat (bindende) sebagaimana Pasal 314 Rbg.

Menimbang, bahwa bukti surat P.2 Konvensi menerangkan bahwa objek sengketa I dan II merupakan Jalan Pasar yang berada di sebelah Barat Pasar

Halaman 29 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sabho yang terletak diKelurahan Saragi, Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton.

Menimbang, bahwa saksi La Raihi dalam persidangan menerangkan bahwa tanah obyek sengketa I dan II tersebut adalah area pasar yang sekarang menjadi jalan umum.

Menimbang, bahwa saksi Jaludin dalam persidangan menerangkan bahwa La Nari tidak pernah menyampaikan kepada saksi atau PT. Sabho Lestari bahwa tanah obyek sengketa I dan II sudah dihibahkan kepada Pemerintah untuk dijadikan sebagai jalan.

Menimbang, bahwa saksi Aliyus dalam persidangan menerangkan bahwa tanah saksi dan tanah obyek sengketa dalam konvensi sampai sekarang masih berfungsi sebagai jalan, kemudian yang memiliki tanah obyek sengketa I dan II adalah Nari, dan tanah tersebut tidak pernah dihibahkan kepada Pemerintah untuk dijadikan jalan, kemudian pihak yang mengerjakan proyek pembangunan jalan tersebut adalah La Naba Kasim,

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat yang telah dilaksanakan oleh Majelis Hakim pada tanggal 21 Oktober 2020 diketahui bahwa objek sengketa I dan II merupakan jalan pasar yang terdapat lapak-lapak berjalan.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi serta hasil pemeriksaan setempat, maka Majelis Hakim memperoleh persangkaan bahwa tanah objek sengketa I dan II dalam Konvensi merupakan jalan khusus yang terdapat di kawasan pemukiman warga yang mana pihak yang mengerjakan proyek pembangunan jalan tersebut adalah Penggugat, kemudian oleh karena tidak terdapat bukti surat yang relevan yang menyatakan bahwasanya tanah objek sengketa I dan II dalam konvensi telah dimohonkan pelepasan hak untuk kepentingan jalan umum, atau akta hibah maupun wakaf atas tanah objek sengketa I dan II kepada Pemerintah Daerah setempat untuk dijadikan sebagai jalan umum, maka dengan demikian tanah objek sengketa I dan II dalam Konvensi termasuk dalm kualifikasi jalan khusus yang merupakan milik dari seseorang ataupun badan hukum yang belum diserahkan kepada pemerintah, sehingga terhadap materi eksepsi ini adalah tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak.

Menimbang, bahwa Terbanding semula sebagai Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding ;

a) Pada saat jawab menjawab Terbanding /semula Penggugat secara detil

Halaman 30 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjelaskan legal Standing kedudukan pemberi kuasa dalam perkara a quo berdasar pada bukti fakta hukum baik bukti Surat P.1 Penggugat maupun telah terang pada bukti surat T.10 sesuai asli, serta bukti-bukti lainnya.

Hal itu sangat berkaitan dan kredibel tidak bertentangan dengan kaidah Hukum baik UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas maupun dalam

ketentuan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 047 K/Pdt/1988, tanggal 20 Januari 1993. Dalam putusan tersebut telah tersimpul terang suatu kaidah Hukum, seorang Direktur Perseroan tidak dapat digugat secara perdata atas Perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama Perseroan.

Dalam kaidah tersebut pengertian tidak dapat digugat bukan berarti tidak menghilangkan hak Direktur untuk menggugat, sehingga sengat beralasan Hukum Legal Standing TERBANDING dalam Kedudukannya dalam Perkara a quo.

- b) Bahwa dalam praktek peradilan yang baik tentu TERBANDING berkeberatan atas Materi Memori Banding PEMBANDING karena terbanding merasa suguhan alat bukti surat saksi-saksi bahkan peninjauan lokasi sampai kepada kesimpulan dianggap tidak benar oleh PEMBANDING berdasar pada fakta TERBANDING telah mengungkapkan fakta berkesesuaian dengan Eksepsi TERBANDING. Hak ex officio Hakim adalah pemberian titah Negara yang harus di hormati oleh Pembanding dan Terbanding, Secara positif Rasional Profesional.
- c) Dalam persidangan saksi Penggugat / Terbanding La Raihi dan Jaludin menerangkan yang sebenarnya berdasarkan pada bukti Hukum atas materi kejadian di hadapan sidang dalam Pokok Perkara a quo, sampai pada gugatan Rekonvensi Pembanding sedangkan saksi-saksi Pembanding : Aliyus, Zamriah, Mukhrim ama, Uddin Baua, Amirudin, tidak mengetahui obyek sengketa perkara a quo, dan tidak satupun diantara 5 orang saksi yang ikut hadir dalam peninjauan lokasi setempat tanggal 21 Oktober 2020, sehingga Patut menjadi persangkaan Terbanding bahwa keterangan para saksi Pembanding patut untuk ditolak.
- d) Bahwa obyek I dan II perkara a quo tanah ukuran $44 \times 5 = 220 \text{ m}^2$ dan $7 \times 5 = 75 \text{ m}^2$ belum termasuk dalam sertifikat kepemilikan Pasar Sabho Lestari, dimana obyek tersebut dikuasai kembali berdasarkan fakta bentuk-bentuk penguasaan kembali oleh La Nari setelah dijual kepada PT. Sabho Lestari, berdasar pada bukti kwitansi pada P.I Pada penggugat, Sehingga koneksitas antara gugatan Rekonvensi PEMBANDING dengan gugatan Konvensi tidak ada. Dan patut untuk ditolak dan adalah bukan suatu tindakan Mendistorsi kebenaran dan menyimpang dari kaidah Hukum.

Halaman 31 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e) Bahwa syarat formil gugatan Rekonvensi Pembanding tidak memenuhi syarat, hal itu berdasar pada buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan bidang Perdata Peradilan Umum edisi 2007. Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2008 Pada bagian (L) angka 5 Halaman 59, menyatakan bahwa gugatan Rekonvensi hanya boleh diterima apabila berhubungan dengan gugatan Konvensi. Oleh karena itu gugatan Rekonvensi PEMBANDING baru dianggap sah dan dapat diterima (admissible) apabila terdapat faktor pertautatan hubungan dasar Hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan Konvensi dan Rekonvensi. Dalam hal ini PEMBANDING harus menyadari **bahwa putusan Majelis Hakim tidak mendistorsi, menyimpang dari norma Hukum, apalagi menuding Hukum sesat dan keliru.**
- f) Bahwa keberatan Pembanding menolak sikap Majelis Hakim yang mengabaikan keberatan eksepsi yang diajukan pembanding adalah suatu sikap keliru PEMBANDING, dan terkesan diduga PEMBANDING **menghakimi Majelis Hakim.** Dugaan obscur libel objek sengketa yang ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung NO. 1149 k/sip/1975 tanggal 17 april 1971, yang menyatakan karena surat gugatan tidak menyebutkan dengan jelas letak tanah sengketa, sangat berkeberatan alasannya adalah apabila pada saat peninjauan lokasi setempat di Kelurahan Saragi letak objek sengketa pada tanggal 21 Oktober 2020 terjadi pergeseran letak objek sengketa, maka akan terjadi pergeseran objek tempat. Sehingga tentu harus diterima eksepsi TERBANDING **dan patut ditolak eksepsi PEMBANDING.** Unsur kejelasan tanpa lokasi bukan gugur tidak disebutkan tetapi pada fakta, dimana PEMBANDING pun tidak keberatan pada saat pemeriksaan lokasi setempat.
- g) Bahwa dalam halaman 60 alinea pertama Majelis Hakim berpendapat menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat P.2 Konvensi berupa Foto copy sesuai dengan asli. Berupa **Site Plane** Pasar Sabho Karya Alam, yang merupakan Akta otentik oleh karena dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu **Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Buton**, Sehingga terhadapnya memiliki nilai pembuktian sempurna (volledig) dan mengikat (bindende) sebagai mana pasal 314 Rbg, terbanding membenarkan hal itu sebab sudah berdasarkan hasil pemeriksaan lokasi setempat pada tanggal 21 oktober 2020. Saksi Aliyus menyatakan bahwa obyek sengketa berbatasasan dengan tanah miliknya, itu merupakan suatu bukti kebohongan keterangan saksi Pembanding, yang sebenarnya sesuai fakta tidak ada tanah Aliyus yang sejajar dengan obyek tanah sengketa yang tuding sebagai jalan umum, berdasarkan pada alat bukti P.1 dalam lampirannya terdapat sket tanah, dimana jelas tertera tanah lokasi obyek $44 \times 5 = 220 \text{ m}^2$ sejajar dengan tanah Wa Naia $7 \times 5 \text{ m}$. Tanah La Jamuna $7 \times 5 \text{ m}$, Kemudian Tanah La Nari $7 \times 5 \text{ m}$, (Objek

Halaman 32 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II), Tanah Jaludin 7 x 5 m, Tanah La Raihi 7 x 5 m dan Tanah H. La Naba Kasim 27 x 5 m. Sehingga Saksi Aliyus bertentangan dengan fakta Hukum, Perlu mendapatkan sanksi Hukum karena memberikan **kesaksian Palsu**.

- h) Bahwa sebelum masuk kepada proses persidangan terlebih dahulu melalui langka mediasi dimana Pembanding telah menyatakan dihadapan Hakim mediasi. Hakim mediasi bertanya kepada La Nari bahwa "apakah saudara tergugat telah menerima uang harga tanah ? La Nari Menjawab "Sudah, lanjutnya La Nari melalui kuasa Isendentil **Sunardin** yang juga anak La Nari mengatakan bahwa uang harga tanah tersebut sudah dikembalikan, kemudian Hakim bertanya "Apakah Saudara mempunyai bukti pengembalian ?, Jawabnya ada tetapi bukti tidak dibawa serta saat sidang mediasi, lanjutnya bukti pengembalian akan diperlihatkan pada saat persidangan, ternyata Pembanding tidak menyuguhkan Bukti pengembalian pada saat suguhan alat bukti para pihak. Hal ini merupakan suatu trik kebohongan, namun pun kejadian pengakuan itu bukan bagian dari materi gugatan Terbanding, tetapi itulah fakta kebohongan, kemudian dari pada itu Pembanding mengalihkan dalil bahwa objek sengketa adalah jalan umum yang telah dihibahkan kepada Pemda Buton Sebagai jalan pada tahun 2005 dalam dupliknya dihadapan sidang pada suguhan alat bukti surat, dalil eksepsi PEMBANDING tidak sejalan dengan bukti. Bila sudah dihibahkan maka tentu bukti surat hibah harus diperlihatkan dihadapan sidang dan juga bukti penerimaan hibah dari Pemerintah Daerah, dari hal itu artinya, PEMBANDING ingin menghilangkan status tanah untuk dikuasai kembali, bahwa jelas bukti-bukti penguasaan kembali terlihat pada peninjauan lokasi setempat pada tanggal 21 Oktober 2020 terlihat jelas bentuk-bentuk penguasaan kembali yaitu lapak-lapak tempat jualan yang dibangun oleh PEMBANDING dan tidak ada bantahan dilapangan bahwa lapak-lapak itu bukan milik PEMBANDING artinya itu adalah suatu pengakuan yang sempurna dihadapan Majelis Hakim dilapangan.
- i) Bahwa tudingan Pembanding seakan-akan bertujuan untuk menghilangkan status tanah yang telah dijualnya kepada PT. Sabho Lestari, mulai dari pengembalian harga tanah obyek sengketa, sampai pada dijadikan jalan umum tidak dapat dibuktikan secara sempurna dengan bukti otentik Hukum sehingga patut kiranya ditolak. Kemudian dari pada itu Pembanding sengaja memaksa batas tanah dalam sertifikatnya berbatas dengan jalan umum pada tahun 2015, seolah memperkuat dalilnya. Terbanding sangat berkeberatan sebab tanah obyek sengketa dijual tahun 2010 sementara sertifikat terbit tahun 2015, hal itu menandakan keras dugaan manipulasi administrasi Pembanding kepada Terbanding.
- j) Bahwa dalil- dalil PEMBANDING dalam memori Bandingnya selayaknya patut

Halaman 33 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk ditolak, alasannya adalah pemaksaan kehendak untuk obyek sengketa di jadikan jalan umum tidak rasional berdasarkan fakta Hukum. Dimana tidak mungkin hanya tanah La Nari dari Obyek I dan II saja yang dihibahkan ke Pemda Buton, Dengan hal itu apakah dapat memenuhi syarat formil legal Standing sebagai jalan umum. Sedangkan tanah Wa Naia, La Jamuna, Jaludin, La Raihi, H La Naba Kasim tidak ikut dihibahkan kepada Pemda Buton, dengan hal itu apakah dapat memenuhi syarat formil legal standing sebagai jalan umum. Selibhnya pula obyek sengketa tidak termasuk dalam daftar aset Daerah karena belum ada penyerahan resmi secara hukum dari para pemilik tanah yang sejajar dengan obyek sengketa, olehnya itu **TERBANDING** mengharapakan agar memori banding **PEMBANDING ditolak untuk seluruhnya dan menerima (mengabulkan) kontra memori banding TERBANDING.**

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Pasarwajo pada tanggal 21 Januari 2021 telah memberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Psw, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Psw tanggal 12 Januari 2021 dan setelah pula membaca dan memperhatikan eksepsi dari Pembanding semula Tergugat, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

Tentang Konvensi:

Dalam Provisi:

Menimbang, Bahwa majelis hakim tingkat banding telah mempelajari pertimbangan majelis hakim tingkat pertama dan telah sependapat dengan pertimbangan tentang provisi tersebut;

Dalam Eksepsi:

Halaman 34 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah menolak eksepsi Tergugat dengan pertimbangan pokoknya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi ke-1 Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatannya tidak menegaskan secara jelas kedudukan Penggugat apakah sebagai personal La Naba Kasim dalam kapasitasnya sebagai seorang wiraswasta ataukah sebagai Direktur Utama PT. Sabho Lestari yang mewakili kepentingan PT Sabho Lestari dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* yang menjadi dalil gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat oleh karena menguasai tanah objek sengketa I dan II serta menghalang-halangi usaha Penggugat dalam pembuatan akta jual beli atas tanah objek sengketa I dan II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebelumnya telah diketahui bahwa hak keperdataan atas tanah objek sengketa I dan II dalam konvensi ada pada PT. Sabho Lestari sehingga secara mutatis mutandis PT. Shabo Lestari memiliki hubungan hukum dengan tanah objek sengketa I dan II serta Tergugat sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pihak yang memiliki kewenangan atau *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo* adalah PT. Sabho Lestari;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.10 yaitu berupa fotocopy sesuai dengan asli Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT. Sabho Lestari diketahui bahwa PT. Shabo Lestari merupakan Perseroan yang berkedudukan di Kabupaten Buton didirikan dengan akta tertanggal 21 Mei 2004 nomor 55 yang dibuat dihadapan Hamid Prioegi, S.H., Notaris Kota Baubau, yang mana telah mendapatkan pengesahan dari instansi yang berwenang sebagaimana yang tertera dalam Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI tertanggal 28 Juni 2004 nomor C-16213 HT.01.01 Th 2004 bertalian dengan perubahannya sebagaimana ternyata dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham tertanggal 10 Desember 2011, nomor 12 dibuat dihadapan Hamid Prioegi, S.H., Notaris Kota Baubau, yang mana telah mendapatkan pengesahan dari instansi yang berwenang sebagaimana yang tertera dalam Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI tertanggal 27 Desember 2011 nomor AHU-64069.AH.01.02.Tahun 2011;

Menimbang, bahwa bukti surat T.10 yaitu berupa fotocopy sesuai dengan asli Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT. Sabho Lestari merupakan akta otentik oleh karena dibuat oleh pejabat yang berwenang, sehingga terhadapnya memiliki nilai pembuktian sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*) sebagaimana Pasal 314 Rbg;

Halaman 35 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Menimbang, bahwa oleh karena PT. Sabho Lestari merupakan Perseroan Terbatas, maka yang berwenang untuk mewakili PT dalam berperkara di Pengadilan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 98 UU Perseroan Terbatas yaitu:

1. Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan;
2. Dalam hal anggota Direksi terdiri lebih dari 1 (satu) orang, yang berwenang mewakili Perseroan adalah setiap anggota Direksi, kecuali ditentukan lain;
3. Kewenangan Direksi untuk mewakili Perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah tidak terbatas dan tidak bersyarat, kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, Anggaran Dasar, atau Keputusan RUPS;
4. Keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh bertentangan dengan ketentuan undang-undang ini dan/atau Anggaran Dasar Perseroan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 98 UU Perseroan Terbatas dapat diketahui bahwa kewenangan Direksi dalam mewakili PT sudah tersimpul dan melekat pada pengangkatannya sebagai Direksi PT sehingga untuk melaksanakan pengurusan PT, Direksi tidak memerlukan kuasa dari siapapun. Lebih lanjut, dalam Pasal 92 ayat (1) dan (2) UU Perseroan Terbatas pada intinya menyatakan bahwa tindakan Direksi mewakili PT merupakan salah satu tugas Direksi dalam melakukan pengurusan PT, sehingga kewenangan Direksi untuk mewakili PT merupakan kewenangan yang melekat dan tidak dapat dipisahkan pada kewajibannya untuk melaksanakan tugas sebagai Direksi PT sebagaimana dinyatakan pula dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung 2824 K/Pdt/Pdt/2000, tanggal 31 Juli 2001 menyebutkan bahwa "Direktur utama suatu badan hukum yang telah ditarik sebagai Tergugat untuk mewakili badan hukum tersebut adalah sudah cukup. Tidak perlu lagi menjadikan badan hukum tersebut sebagai tergugat yang berdiri sendiri di samping direktur utamanya, kualitas Tergugat sebagai direktur utama tidak dapat dipisahkan dengan badan hukum yang diwakilinya dalam forum peradilan";

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* yang telah mengajukan gugatan adalah Penggugat yang bernama La Naba Kasim yang memberikan kuasa khusus kepada Ihsan, S.H., berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 9 Mei 2020;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil Positanya telah menjelaskan kedudukan dirinya yaitu sebagai direktur utama PT. Sabho Lestari;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.10 yaitu berupa foto copy sesuai dengan asli Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT. Sabho Lestari diketahui bahwa terdapat keputusan pengangkatan Direksi dan Komisaris PT. Sabho Lestari yang baru yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Direktur Utama : H. La Naba Kasim
- Direktur : Jaludin
- Komisaris Utama : La Raihi
- Komisaris : Zain Narsal

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi La Raihi dan saksi Jaludin dalam persidangan menerangkan bahwa Penggugat merupakan Direktur utama PT. Sabho Lestari serta Pemegang Saham sebanyak 50%;

Menimbang bahwa saksi La Raihi menerangkan bahwa tujuan gugatan a quo adalah agar tanah obyek sengketa dikembalikan kepada PT. Sabho Lestari;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas serta persangkaan Majelis Hakim yang didapatkan dari fakta persidangan, maka dapat diketahui bahwa Penggugat merupakan Direktur Utama dari PT. Sabho Lestari maka dalam hal ini Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dalam perkara a quo Penggugat memiliki kewenangan atau *legal standing* untuk mengajukan perkara a quo ke Pengadilan, sehingga materi eksepsi Tergugat ke-1 adalah tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sependapat dengan unsur-unsur atau bagian dari pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tentang eksepsi tersebut akan tetapi tidak sependapat dengan kesimpulan akhir dari majelis hakim yang menolak eksepsi tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa telah terungkap dipersidangan bahwa saksi La Raihi sebagai komisaris utama dari PT. Sabho Lestari menerangkan bahwa tujuan gugatan a quo adalah agar tanah obyek sengketa dikembalikan kepada PT. Sabho Lestari;

Menimbang, bahwa yang dijadikan alat bukti kepemilikan hak atas tanah sengketa oleh Penggugat adalah bukti P1 konvensi dimana disitu tertulis bahwa PT. Sabho Lestari sebagai pihak yang menyerahkan uang kepada La Nari (Tergugat)

Menimbang, bahwa gugatan telah diajukan oleh Penggugat adalah secara pribadi dan bukan sebagai Direktur Utama PT. Sabho Lestari sebagaimana dibuktikan dengan surat kuasa khusus yg diajukan dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pertimbangan dan putusan majelis hakim tingkat pertama yang menyatakan bahwa menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa

Halaman 37 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diserahkan kepada Penggugat secara pribadi dan bukan sebagai Direktur Utama PT. Sabho Lestari adalah bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Psw tanggal 12 Januari 2021 tentang eksepsi tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan,;

Dalam Rekonvensi:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi ini majelis hakim tingkat pertama telah menyatakan gugatan tdk dapat diterima, dengan pertimbangan antara lain sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara *a quo* diketahui bahwa tanah objek sengketa dalam gugatan rekonvensi adalah berbeda dengan tanah objek sengketa dalam gugatan konvensi, serta tidak terdapat pertautan hubungan hukum antara kejadian dalam gugatan rekonvensi dengan gugatan konvensi, maka dapat disimpulkan bahwa tidak ada korelasi atau koneksitas antara gugatan rekonvensi dengan gugatan konvensi, dan terhadap gugatan rekonvensi haruslah diselesaikan secara terpisah dari gugatan konvensi, sehingga dalam hal ini Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi tidak dapat dibenarkan dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, terhadap pertimbangan hukum tentang rekonvensi di atas majelis hakim tingkat banding telah sependapat dengan majelis hakim tingkat pertama tersebut, dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan memutuskan dengan amar putusan yang menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;

Tentang Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan dan Gugatan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dipihak yang kalah, sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Halaman 38 dari 40 Halaman Putusan Nomor 21/PDT/2021/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Psw tanggal 12 Januari 2021 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan Provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Pembanding dahulu sebagai Tergugat dalam Konvensi Penggugat dalam Rekonvensi ;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi;

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, pada hari Selasa, tanggal 2 Maret 2021, oleh kami, Viktor Pakpahan, S.H, M.H, M.Si, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara sebagai Hakim Ketua, Hari Widodo, S.H. ,M.H. dan Achmad Fauzi, S.H, M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, selanjutnya putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 4 Maret 2021 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta Syamsuddin, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun kuasanya,

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hari Widodo, S.H, M.H

Viktor Pakpahan, S.H, M.H, M.Si

Acmad Fauzi, S.H, M.H.

Panitera Pengganti

Syamsuddin, S.H

Rincian Biaya Perkara:

Biaya redaksi	Rp 10.000,00
Biaya Meterai	Rp 10.000,00
Biaya Administrasi	<u>Rp130.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Turunan sesuai dengan aslinya

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara
Panitera,

A. HAIR, S.H.,M.M

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)