



P U T U S A N

Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Kendari yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

**ALBERT PABANGKE**, Kewarganegaraan : Indonesia, Tempat Tanggal Lahir :

Tator, 01 Januari 1951, Alamat : Desa Lambakara, Kecamatan Laeya, Kabupaten Konawe Selatan, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Andri Darmawan, S.H., M.H., CLA., CIL., CRA., Taufik, S.H., Albertus Pakabu, S.H. dan Al Imran, S.H., Para Advokat pada kantor Andre Darmawan And Associates Law Firm yang beralamat di Jalan Mayjend S. Parman Nomor 76, Kelurahan Kemaraya, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Juli 2023, yang selanjutnya disebut Penggugat;

Melawan

1. **LA ODE SAFARUDIN**, Kewarganegaraan : Indonesia, Lahir : Raha, 03-05 1969, Agama : Islam, Pekerjaan : Wiraswasta, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Alamat : Jalan A. Yani Lorong Makmur RT/RW. 011/004, Kelurahan Mataiwoi, Kecamatan Wua-Wua, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Abdul Wahid Soliwunto, S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum, pada kantor Abdul Wahid Soliwunto, S.H., M.H. & Associates yang beralamat di Jalan Martandu Lorong Kharisma IV, Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 September 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **ADJI S**, Kewarganegaraan : Indonesia, Agama : Islam, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Alamat : Jalan A. Yani Lorong Makmur RT/RW. 011/004, Kelurahan Mataiwoi, Kecamatan Wua-Wua, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Abdul Wahid Soliwunto, S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum, pada kantor Abdul Wahid Soliwunto, S.H., M.H. & Associates

Halaman 1 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang beralamat di Jalan Martandu Lorong Kharisma IV, Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 September 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. **PILUX**, Kewarganegaraan : Indonesia, Lahir : Kendari, 03 Juli 1968, Alamat : Jalan Mayjen Katamso, BTN Bumi Arum 3 Blok A.9, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Fitra Masalisi, S.H., Advokat pada kantor Fitra Masalisi And Associates Law Firm yang beralamat di Desa Lebo Jaya, Kecamatan Konda, Kabupaten Konawe Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 September 2023, selaku Ahli Waris Almarhum Benggo, yang selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Kendari dengan Nomor: 94/Pdt.G/2023/PN Kdi, tanggal 21 Agustus 2023 tentang Penetapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Kendari dengan Nomor: 94/Pdt.G/2023/PN Kdi, tanggal 15 Nopember 2023 tentang Penetapan Pergantian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan dari Hakim Ketua Majelis Hakim dengan Nomor: 94/Pdt.G/2023/PN Kdi, tanggal 21 Agustus 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat dalam perkara ini;

Setelah mendengarkan keterangan Saksi-Saksi dalam perkara ini;

Setelah mendengar pihak-pihak yang berperkara ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 15 Agustus 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 21 Agustus 2023 dibawah Register perkara Nomor 94/Pdt/G/2023/PN Kdi telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kendari terhadap Tergugat melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata yaitu

Halaman 2 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") dengan bunyi sebagai berikut : *"Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";*

2. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung No. 10 tahun 2020 bahwa terhadap tanah yang belum bersertifikat maka pihak penjual harus ditarik sebagai pihak untuk memperjelas kepemilikan objek sengketa
3. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dengan ukuran 168 M x 39 M Luas 6.552 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Boulevard Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara dahulu berbatas dengan Sdr. Benggo sekarang berbatas dengan Sdr. Jahiudin, sdr. Yanto, Taswin, Abbas dan Pilux;
  - Sebelah Timur dahulu berbatas dengan Parenrengi sekarang berbatas dengan BTN Bumi Arum;
  - Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan sdr. Aho sekarang berbatas dengan BTN Bumi Arum;
  - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan BTN sekarang berbatas dengan BTN Aroma Bukit Indah;

yang saat ini sebidang tanah tersebut menjadi **objek sengketa** dalam perkara ini;

4. Bahwa Penggugat memperoleh sebidang tanah tersebut (objek sengketa) melalui jual beli dengan BENGGO (orang tua Turut Tergugat) berdasarkan Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Nomor : 593/115133/BRG/XII/2009 bertanggal 7 Desember 2009, yang mana sebidang tanah tersebut merupakan milik BENGGO yang telah diolah secara terus menerus sejak tahun 1963 sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor : 594/38 bertanggal 10 Oktober 2002;
5. Bahwa setelah Penggugat membeli sebidang tanah tersebut (objek sengketa) dari BENGGO (orang tua Turut Tergugat), Penggugat kemudian mengolah tanah tersebut dan membayarkan pajak bumi dan bangunan-nya secara rutin kepada Pemerintah Kota Kendari;
6. Bahwa sekira awal tahun 2019, Tergugat I dan Tergugat II secara tiba-tiba menduduki sebidang tanah milik Penggugat tersebut (objek sengketa) dengan cara berkebun dan mendirikan pondok kebun diatas tanah objek sengketa tersebut tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat;

Halaman 3 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk memperingatkan Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak berkebun dan mendirikan pondok kebun diatas tanah objek sengketa tetapi tidak diindahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan alasan bahwa objek sengketa tersebut adalah milik Tergugat I dan Tergugat II tetapi pada saat Penggugat meminta untuk memperlihatkan bukti kepemilikannya Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan tersebut;
8. Bahwa Penggugat merupakan pemilik sah objek sengketa berdasarkan Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Nomor : 593/115133/BRG/XII/2009 bertanggal 7 Desember 2009 dan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor : 594/38 bertanggal 10 Oktober 2002;
9. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang berkebun dan mendirikan pondok kebun diatas tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) karena dilakukan dengan tanpa hak atau tanpa seizin dari Penggugat sebagai pemilik sah objek sengketa;
10. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan Perbuatan melawan hukum maka berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya;
11. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan sengaja oleh Tergugat I dan Tergugat II, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Penggugat yang dapat diperhitungkan secara immateriil (*moril*) maupun materiil;
12. Bahwa kerugian mana secara immateriil tidak terkira yaitu perasaan tidak dihargai, diremehkan dan perampasan hak secara paksa oleh Tergugat I dan Tergugat II, kerugian immaterial sulit dihitung namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp 1.000.000.000. (satu milyar rupiah);
13. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II, secara materiil Penggugat juga sudah dan akan terus mengalami kerugian, karena Tergugat I dan Tergugat II telah berkebun dan mendirikan pondok kebun diatas tanah objek sengketa sehingga menghalangi Penggugat untuk memanfaatkan tanah objek sengketa tersebut. Kerugian mana diperhitungkan sebagai sewa tanah objek sengketa sebesar Rp.

Halaman 4 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### Disclaimer

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



50.000.000. ( lima juta rupiah) per tahun dihitung sejak Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah objek sengketa sekira pada awal Tahun 2019 sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap yang diperhitungkan selama 4 tahun sebesar Rp. 50.000.000 x 4 tahun = Rp. 200.000.000;

14. Bahwa sebagai konsekwensi lanjut dari perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II maka segala surat atau dokumen yang terbit untuk dan/atau atas nama Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut patut dinyatakan tidak sah dan batal sehingga tidak berkekuatan hukum terhadap objek sengketa;
15. Bahwa oleh karena Tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang berkeburu dan mendirikan pondok kebun diatas tanah objek sengketa dengan tanpa hak dan merupakan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk mengosongkan lalu menyerahkan tanpa syarat tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa beban tanggungan apapun diatasnya;
16. Bahwa dengan diajukannya gugatan ini, Penggugat mempunyai persangkaan yang kuat Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya akan mengalihkan tanah sengketa pada pihak/orang lain yang tentunya akan menambah kerugian yang besar bagi Penggugat, untuk itu Penggugat memohon kepada Pengadilan agar tanah objek sengketa diletakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*);
17. Bahwa agar putusan ini berdaya paksa, patut bila Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000. (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan mematuhi secara suka rela putusan perkara ini;
18. Bahwa selain itu sudah sepatutnya pula menurut hukum, Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Penggugat dengan ini memohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah objek sengketa dengan ukuran 168 M x 39 M, Luas 6.552 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Boulevard Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara dahulu berbatas dengan sdr. Benggo sekarang berbatas dengan sdr. Jahiudin, sdr. Yanto, Taswin, Abbas dan Pilux;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur dahulu berbatas dengan Parenrengi sekarang berbatas dengan BTN Bumi Arum;
- Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan sdr. Aho sekarang berbatas dengan BTN Bumi Arum;
- Sebelah Barat dahulu berbatas dengan BTN sekarang berbatas dengan BTN Aroma Bukit Indah;

adalah sah milik Penggugat;

3. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang berkebun dan mendirikan pondok kebun diatas tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan segala surat/dokumen yang terbit untuk dan/atau atas nama Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak sah dan batal sehingga tidak berkekuatan hukum terhadap tanah objek sengketa;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menduduki tanah objek sengketa untuk mengosongkan lalu menyerahkan tanpa syarat tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa beban tanggungan apapun diatasnya;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat yaitu kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000. (satu milyar rupiah) dan kerugian materiil sebesar Rp. 200.000.000. (dua ratus juta rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000. (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan mematuhi putusan perkara ini;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;
11. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi; perlawanan dan/atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Para Pihak masing-masing datang kuasanya dipersidangan;

Halaman 6 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Para Pihak untuk berdamai melalui proses mediasi dengan menunjuk Arief Hakim Nugraha, S.H., M.H. sebagai Hakim Mediator, akan tetapi upaya perdamaian melalui proses mediasi tersebut tidak berhasil atau gagal, kemudian pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan setelah dibacakan surat gugatan tersebut, Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan perubahan pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Jawaban secara tertulis dipersidangan sebagai berikut:

## I. Dalam Eksepsi:

Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat dalam perkara aquo telah pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara Nomor : 111/Pdt.G/2021/PN.Kdi tanggal 9 Februari 2022, kemudian perkara tersebut juga pernah diputus oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor : 27/PDT/2022 tanggal 13 april 2022, kemudian perkara tersebut telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 42/K/Pdt/2023 tanggal 8 Februari 2023. sehingga gugatan tersebut telah Nebis in idem, meskipun dengan cara apa yang dilakukan oleh Penggugat itu hanya strategi saja untuk menguasai tanah hak milik Tergugat I dan Tergugat II;

## II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa tanah obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat sebagai miliknya yang dibeli dari orang tua Turut Tergugat adalah tidak benar karena tanah sengketa tersebut adalah milik Tergugat I dan Tergugat II yang diolah dari tanah negara bebas sejak tahun 1984 oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah merugikan Penggugat maupun Turut Tergugat karena Tergugat I dan Tergugat II mengolah dan menikmati tanahnya sendiri berdasarkan bukti-bukti kepemilikan hak (terlampir);
4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengolah tanahnya sendiri bukanlah Perbuatan Melanggar Hukum justru sebaliknya, Penggugat menuduh Tergugat I dan Tergugat II mengolah tanah bukan miliknya adalah Perbuatan Melanggar Hukum;

Halaman 7 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi

### Disclaimer

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



5. Bahwa tidak benar Penggugat maupun orang tua Turut Tergugat mengolah tanah sengketa karena yang mengolah tanah sengketa adalah orang tua Tergugat I dan Tergugat II sejak tahun 1984 sampai saat ini setelah meninggal orang tua Tergugat I dan Tergugat II maka pengolahan dan penguasaan tanah sengketa diteruskan oleh Tergugat I dan Tergugat II selaku ahli waris almarhum La Ode Daada;
6. Bahwa Penggugat maupun orang tua Turut Tergugat tidak memiliki atau membangun bangunan di atas tanah sengketa sehingga PBB atau pembayaran pajak bumi dan bangunan yang didalilkan Penggugat tidak sah karena faktanya di tanah sengketa tidak ada bangunan yang dibangun Penggugat;
7. Bahwa tidak benar Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II secara tiba-tiba menduduki tanah sengketa tahun 2019 karena Para Tergugat melalui orang tua Tergugat I dan Tergugat II mengolah tanah sengketa tersebut sudah kurang lebih 38 tahun lamanya dan tidak pernah mendapat tuntutan atau gugatan baik dari Penggugat maupun dari Benggo (orang tua Turut Tergugat) tempat Penggugat membeli tanah sengketa sehingga Penggugat maupun Benggo bukanlah pemilik tanah sengketa;
8. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan "bahwa Penggugat merupakan pemilik sah obyek sengketa berdasarkan surat pengalihan penguasaan atas bidang tanah nomor 593/115133/RG/XII/2009 tanggal 7 Desember 2009" kemudian surat kepemilikan tanah atas nama Benggo No. 594/38 tertanggal 10 Oktober 2002 sementara orang tua Tergugat I dan Tergugat II yang bernama La Ode Daada telah mengolah tanah sengketa tersebut sejak tahun 1984 dari tanah negara bebas yang berdasarkan permohonan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara cq. kepada Direktorat Agraria Provinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara tahun 1984;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan tersebut di atas dengan Tergugat I dan Tergugat II memohon putusan Majelis Hakim dalam perkara a quo kiranya berkenan memberi putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Pokok Perkara:

Primer:

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

Subsider: Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat juga telah mengajukan Jawaban secara tertulis dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat adalah anak kandung dan ahli waris Almarhum Benggo berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris No. 451.5/19/2022 tanggal 18 Maret 2022 yang dikeluarkan Lurah Baruga;
  2. Bahwa Almarhum Benggo benar memiliki sebidang tanah yang telah diolah secara terus menerus sejak tahun 1963 seluas 2 Ha. yang saat ini terletak di Jl. Boulevard Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor : 594/38 bertanggal 10 Oktober 2002;
  3. Bahwa selama orang tua Turut Tergugat mengolah tanah tersebut sejak tahun 1963 secara terus menerus, tidak pernah ada orang lain yang datang ikut menggarap/mengolah tanah tersebut;
  4. Bahwa benar Almarhum BENGGO telah menjual sebagian dari tanah miliknya tersebut kepada Penggugat berdasarkan Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Nomor : 593/115133/BRG/XII/2009 bertanggal 7 Desember 2009 ukuran 168 M x 39 M Luas 6.552 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Boulevard Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara dahulu berbatas dengan Sdr. Benggo sekarang berbatas dengan Sdr. Jahiudin, Sdr. Yanto, Taswin, Abbas dan Pilux;
    - Sebelah Timur dahulu berbatas dengan Parenrengi sekarang berbatas dengan BTN Bumi Arum;
    - Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan sdr. Aho sekarang berbatas dengan BTN Bumi Arum;
    - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan BTN sekarang berbatas dengan BTN Aroma Bukit Indah;
- Selanjutnya disebut objek sengketa;

Halaman 9 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa benar sekira awal tahun 2019, Tergugat I dan Tergugat II secara tiba-tiba tanpa hak menduduki sebidang tanah milik Penggugat tersebut (objek sengketa) dengan cara berkebun dan mendirikan pondok kebun diatas tanah objek sengketa tersebut tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat;

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Turut Tergugat dengan ini memohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Atau : apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I dan Tergugat II maupun Turut Tergugat tersebut diatas, Penggugat telah menyampaikan Replik dipersidangan secara tertulis tertanggal 18 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II maupun Turut Tergugat telah menyampaikan Duplik dipersidangan secara tertulis tertanggal 25 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil dalam gugatannya, dipersidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Nomor : 593/115133/BRG/XII/2009, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor : 594/38 tanggal 10 Oktober 2002, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari Albert Pabangke tanggal 1 Nopember 2017, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tertanggal 20 September 2021, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-4;

Halaman 10 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 tanggal 3 Februari 2020, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Kas Baruga tanggal 11 Juli 2019, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 tanggal 8 Januari 2018, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 tanggal 20 Nopember 2017, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 tanggal 3 Januari 2014, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) nama wajib pajak Benggo, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-11;
11. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2009 tanggal 2 Januari 2009, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Putusan Nomor 111/Pdt.G/2021/PN Kdi, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotocopy Putusan Nomor 27/Pdt/2022/PT KDI, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotocopy Putusan Nomor 42 K/Pdt/2023, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-14;

Menimbang, bahwa untuk lebih menguatkan dalil-dalil dalam gugatannya, selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga menghadirkan Saksi-Saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yang pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut:

Halaman 11 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### Disclaimer

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



1. Saksi Umar Habo

- Bahwa yang Saksi ketahui antara Penggugat dan Para Tergugat ada permasalahan tanah yaitu tanah perumahan dan perkebunan yang terletak di Jalan Boulevard, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga Kota Kendari dengan luas kurang lebih 6.552 M<sup>2</sup> dengan ukuran lebar 39 meter dan panjang 168 meter;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Saudara Benggo;
- Bahwa Saksi kenal orang yang bernama Benggo yaitu orang tuanya Pilux atau Turut Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Saudara Benggo sekitar tahun 2009 berdasarkan Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Nomor : 593/115133/BRG/XII/2009 tertanggal 7 Desember 2009;
- Bahwa batas-batas tanah dipersengketakan antara Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat yaitu sebelah utara berbatas dengan saudara Benggo sekarang berbatas dengan Saudara Jahiudin, Yanto, Taswin, Abbas dan Pilux, sebelah selatan dahulu berbatas dengan sdr. Aho sekarang berbatas dengan BTN Bumi Arum, sebelah timur dahulu berbatas dengan Parenrengi sekarang berbatas dengan BTN Bumi Arum dan sebelah barat dahulu berbatas dengan BTN dan sekarang berbatas dengan BTN Aroma Bukit Indah;
- Bahwa Saksi kenal dengan Saudara Benggo karena bersaudara kandung dengan ibu kandung Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui dan melihat Saudara Benggo pernah mengolah tanah tersebut;
- Bahwa umur Saksi pada saat melihat Saudara Benggo mengolah tanah tersebut sekitar 10 tahun karena Saksi masih kecil dan orang tua Saksi sering menceritakan bahwa paman Saksi bernama Benggo mengolah tanah tersebut dengan cara berkebun dengan ditanami padi ladang, jambu mente, pisang, jagung, pohon nangka dan pohon sagu;
- Bahwa Saksi mengetahui selain Saudara Benggo yang mengolah tanah tersebut dengan cara berkebun, ada orang lain yang berkebun disekitar tempat tersebut yaitu Pak Aho yang merupakan Saudara dari Benggo;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat orang yang bernama Laode Daada, La Ode Safarudin Adji S. dan Pilux mengolah tanah yang dipersengketakan tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat ada bangunan gubuk diatas tanah sengketa tersebut yang dibangun oleh Adji. S sekitar tahun 2020;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Para Tergugat;
- Bahwa Saksi sebelumnya pernah menjadi Saksi di pengadilan dan yang berperkara pada saat Saksi diperiksa untuk memberikan keterangan yaitu antara Albert Pabange melawan Adji. S.;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan yang bernama Laode Daada;

## 2. Saksi Aho

- Bahwa Saksi mengetahui antara Penggugat dan Para Tergugat ada permasalahan tanah perumahan dan perkebunan yang berada di Jalan Boulevard, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga Kota Kendari;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah yang dipersengketakan antara Penggugat dan Para Tergugat tersebut;
- Bahwa pemilik tanah tersebut sebelumnya setahu Saksi adalah Saudara Benggo;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari saudara Benggo;
- Bahwa Saksi kenal orang yang bernama Benggo yaitu orang tuanya Pilux atau Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Penggugat membeli tanah tersebut dari Saudara Benggo;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat tanah milik Benggo;
- Bahwa Saksi pernah melihat Saudara Benggo mengolah tanah yang dipermasalahkan tersebut;
- Bahwa Saksi memiliki tanah disekitar tanah sengketa tersebut dengan luas sekitar 1 hektar yang Saksi peroleh dari melanjutkan pengolahan dari orang tua Saksi;
- Bahwa tanah Saksi sekarang sudah Saksi jual pada pihak BTN;
- Bahwa tanaman yang pernah ditanami oleh Saudara Benggo yaitu padi ladang, jambu mente, pisang, jagung, pohon nangka dan pohon sagu;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat La Ode Daada mengolah tanah ditempat tersebut;

Halaman 13 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ada orang lain yang mengolah tanah disekitar tempat tersebut selain Saksi dan Saudara Benggo;
  - Bahwa setahu Saksi tidak ada orang lain yang keberatan dan mengakui tanahnya atas tanah yang diolah Saudara Benggo;
3. Saksi Bachtiar Fatiha
- Bahwa yang Saksi ketahui antara Penggugat dan Para Tergugat ada permasalahan tanah yang terletak di Jalan Boulevard, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga Kota Kendari dan dahulu Kelurahan Lepo-Lepo sebelum pemekaran dengan ukuran lebar 39 meter dan panjang 168 meter;
  - Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah sebelah barat berbatas dengan Saksi (Bachtiar Fatiha) lalu Saksi jual kepada Ismail dan sekarang sepertinya Ismail juga telah menjual lagi kepada seseorang yang Saksi tidak tahu, sebelah timur berbatas dengan tanah La Ode Daada dan sebelah Timur dan selatan berbatas dengan tanah Kadir;
  - Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut karena Saksi pernah melakukan pengukuran diatas tanah tersebut;
  - Bahwa Saksi melakukan pengukuran terhadap tanah tersebut karena ada surat permohonan dan permintaan pengukuran yang diketahui oleh Kepala Desa;
  - Bahwa Saksi melakukan pengukuran tanah terperkara tersebut sekitar tahun 1982;
  - Bahwa tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut pada saat Saksi melakukan pengukuran antara lain tanaman jambu mente, pohon nangka dan tanaman lainnya;
  - Bahwa setahu Saksi, La Ode Daada memiliki tanah disekitar tanah yang dipermasalahkan tersebut;
  - Bahwa batas-batas tanah La Ode Daada adalah sebelah utara berbatas dengan Ahmad, sebelah selatan berbatas dengan Kadir dan Hasan, sebelah selatan berbatas dengan Tambunan dan sebelah barat berbatas dengan Saksi (Bachtiar Fatiha);
  - Bahwa pada saat melakukan pengukuran Saksi bertugas di Kantor Badan Pertanahan Kendari sebagai juru ukur;
  - Bahwa Saksi diberikan Surat Tugas untuk melakukan pengukuran diatas tanah tersebut dari Kantor BPN;

Halaman 14 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan sebelumnya di Pengadilan;
- Bahwa tidak ada orang yang keberatan ketika Saksi melakukan pengukuran;
- Bahwa yang mengolah disekitaran tanah obyek sengketa tersebut tidak ada orang lain selain La Ode Daada;
- Bahwa hasil pengukuran Saksi serahkan di Kantor BPN dan dari BPN mengeluarkan SK P3HT;
- Bahwa Saksi mengetahui La Ode Daada memperoleh tanah tersebut dari pembagian pemerintah;
- Bahwa luas tanah La Ode Daada yang diukur sekitar 5 Ha;
- Bahwa pekerjaannya La Ode Daada sebagai tukang batu;
- Bahwa La Ode Daada berkebun dan rumahnya juga dikebun dan tanahnya dilakukan pengukuran untuk dibuatkan SK Gubernur;
- Bahwa tujuan SK Gubernur tersebut adalah agar tanah dibagikan kepada masyarakat;
- Bahwa dalam SK Gubernur ada syarat untuk pembayaran yang digunakan untuk pembayaran tersebut pendaftaran sertipikat;
- Bahwa sertipikat tanah tersebut belum terbit sertipikat karena ada masalahnya namun Saksi tidak tahu apa masalahnya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara Nomor : 08/HM/P3HT/II/1984, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda T.I.II-1;
2. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021 atas nama Laode Safaruddin dkk, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda T.I.II-2;
3. Fotocopy bukti setoran pembayaran tanggal 17 September 2021, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda T.I.II-3;

Halaman 15 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tanggal 29 Agustus 2023, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda T.I.II-4;
5. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023 atas nama Laode Safaruddin, dkk, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda T.I.II-5;
6. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tanggal 29 Agustus 2023, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda T.I.II-6;
7. Fotocopy Surat Keterangan Kematian atas nama La Ode Daada Nomor : 474.3/42/2019 dari Kelurahan Mataiwoi, Kecamatan Wua-Wua tanggal 14 Nopember 2019, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda T.I.II-7;
8. Fotocopy surat Keterangan Ahli Waris Almarhum La Ode Daada dari Kelurahan Mataiwoi, Kecamatan Wua-Wua tanggal 8 Nopember 2023, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda T.I.II-8;
9. Fotocopy surat Kuasa Ahli Waris tanggal 8 Nopember 2023 dari Kelurahan Mataiwoi, Kecamatan Wua-Wua tanggal 8 Nopember 2023, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda T.I.II-9;
10. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris dari Kelurahan Mataiwoi, Kecamatan Wua-Wua tanggal 8 Nopember 2023, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda T.I.II-10;
11. Fotocopy Surat Keterangan Kematian atas nama Wa Ode Gitoh Nomor : 474.3/41/2019 dari Kelurahan Mataiwoi, Kecamatan Wua-Wua tanggal 30 Agustus 2023, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda T.I.II-11;
12. Fotocopy Putusan Nomor 111/Pdt.G/2021/PN Kdi, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda T.I.II-12;
13. Fotocopy Putusan Nomor 27/Pdt/2022/PT KDI, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda T.I.II-13;

Halaman 16 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotocopy Putusan Nomor 42 K/Pdt/2023, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda T.I.II-14;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, selain mengajukan alat bukti surat, Tergugat I dan Tergugat II telah pula menghadirkan Saksi-Saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yang pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi La Ode Uwo

- Bahwa yang Saksi ketahui antara Penggugat dan Para Tergugat ada masalah tanah yang berada di Jalan Boulevard, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari dengan luas sekitar 6.552 M<sup>2</sup>;
- Bahwa bentuk tanah yang dipersengketakan tersebut segi empat dengan ukuran lebar 39 meter dan panjang 168 meter;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang dipersengketakan tersebut karena Saksi pernah tinggal disekitar tanah sengketa tersebut;
- Bahwa batas-batas tanah adalah sebelah utara berbatas dengan tanah La Ode Daada, sebelah selatan berbatas dengan Kapten Suwun, sebelah timur berbatas dengan tanah Kadir dan sebelah barat berbatas dengan tanah Bachtiar atau perumahan Bukit Indah;
- Bahwa yang mengolah tanah sengketa tersebut pada tahun 1981 ialah La Ode Daada dan Ia tinggal dan membuat rumah di kebun tersebut;
- Bahwa tanaman yang ditanam La Ode Daada berupa ubi kayu, pohon pisang, pohon jambu mente dan sayuran;
- Bahwa Saksi juga ikut berkebun karena diajak La Ode Daada dan membuat rumah sendiri;
- Bahwa selain La Ode Daada berkebun, ada orang lain yang juga berkebun yaitu La Ode Nona dan Bachtiar dan Saksi kenal dengan Bachtiar karena sama-sama berkebun ditempat situ;
- Bahwa Saksi berkebun sekitar 10 (sepuluh) tahun dan meninggalkan tempat tersebut sekitar tahun 2007. Waktu itu La Ode Daada masih tinggal berkebun ketika Saksi meninggalkan tempat tersebut;
- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan dipersidangan sebelumnya;
- Bahwa luas tanah La Ode Daada kurang lebih 1 Ha;

Halaman 17 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saudara dari Saksi juga ikut berkebun yaitu La Ode Habo dengan luas tanah yang diolah sekitar 30 meter X 60 meter;
- 2. Saksi Amiruddin
  - Bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat ada permasalahan tanah;
  - Bahwa tanah yang dipersengketakan antara Penggugat dan Para Tergugat berada di Jalan Boulevard, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari dengan ukuran lebar 39 meter X 168 meter;
  - Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah sengketa bertempat di Jalan Boulevard karena Saksi pernah tinggal disana bersama dengan orang tua Saksi;
  - Bahwa orang tua Saksi tinggal ditempat tanah sengketa tersebut karena disuruh oleh La Ode Daada untuk berkebun dan yang ditanam orang tua Saksi pada saat berkebun yaitu tanaman jambu mente, pohon mangga, pohon pisang, pohon ubi dan sayur-sayuran;
  - Bahwa batas-batas tanah dipersengketakan antara Penggugat dan Para Tergugat yaitu sebelah utara berbatas dengan tanah La Ode Daada, sebelah selatan berbatas dengan tanah Kahar, sebelah Timur berbatas dengan tanah Suwuno dan sebelah barat berbatas dengan tanah Bachtiar dan sekarang berbatas dengan BTN Bumi Arum;
  - Bahwa orang tua Saksi ada berkebun ditanahnya La Ode Daada selama 20 tahun mulai tahun 1985 sampai dengan tahun 2005;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana La Ode Daada memperoleh tanah sengketa tersebut;
  - Bahwa Saksi mendapat cerita dari La Ode Daada yang mengatakan pernah ada pembagian tanah oleh Kades yang bernama Hasan;
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat alas hak tanah La Ode Daada;
- 3. Saksi Hasrun
  - Bahwa Saksi ketahui antara Penggugat dan Para Tergugat ada masalah tanah yang berada di Jalan Boulevard, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari;
  - Bahwa Saksi mendapat cerita dari Ajis yang mengatakan bahwa tanah terletak sekitar 300 meter dari jalan;
  - Bahwa Saksi pernah ketempat lokasi tersebut sekitar tahun 1987 dengan tujuan pergi kelokasi sengketa tersebut untuk meminta ubi milik La Ode Daada;

Halaman 18 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Benggo maupun Pilux dan Saksi juga tidak tahu Benggo dan Pilux berkebun ditempat tersebut;
- Bahwa tanaman yang ditanam La Ode Daada yaitu nanas, ubi dan jambu mente;
- Bahwa Saksi kenal dengan Amiruddin ia karena menumpang juga ditempat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris dari Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga yang selaku ahli waris dari Almarhum Benggo, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda TT-1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Kematian atas nama Benggo dari Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda TT-2;
3. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda TT-3;
4. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2002, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda TT-4;
5. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2003, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda TT-5;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, selain mengajukan alat bukti surat, Turut Tergugat telah pula menghadirkan Saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yang pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Askar
  - Bahwa yang Saksi ketahui antara Penggugat dan Para Tergugat ada masalah tanah yang berada di Jalan Boulevard, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari;
  - Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah tersebut ada bermasalah karena Saksi menjabat sebagai ketua RW sampai dengan sekarang sedangkan yang menjabat sebagai Ketua RT ialah Pak Habo;

Halaman 19 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama Saksi menjabat Ketua RW pernah terjadi jual beli tanah pada tahun 1999 karena ikut tandatangan di Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa pada saat itu Saksi tinggal ditempat kebun tersebut pada tahun 1974 sampai dengan tahun 1975;
- Bahwa Saksi bisa tinggal ditempat kebun tersebut karena Saksi dipanggil oleh Pak Benggo dan saat itu Pak Benggo mengolah tanah dengan cara berkebun dengan menanam pohon jambu mente, ubi, pisang dan sayuran;
- Bahwa anak Pak Benggo berjumlah 4 (empat) orang;
- Bahwa sekitar tahun 1974, Saksi sering ketempat lokasi sengketa untuk datang memancing dibagian lembahnya karena ditempat tersebut
- Bahwa selain Pak Benggo mengolah tanah ditempat tersebut ada orang lain yang mengolah tanah tersebut namun Saksi tidak kenal;
- Bahwa sebelum akta jual beli terbit, Saksi turun kelapangan bersama Pak Lurah, Ketua RT dan yang lainnya;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan La Ode Daada;
- Bahwa Saksi melihat ada rumah panggung ditempat tersebut namun Saksi tidak tahu siapa yang punya rumah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa terhadap objek atau lahan yang disengketakan tersebut, Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat ( *Plaatselijk Onderzoek*) pada hari Jumat tanggal 24 Nopember 2023;

Menimbang, bahwa pada persidangan perkara *a quo*, masing-masing pihak telah mengajukan kesimpulan secara tertulis dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan segala sesuatu kejadian yang diuraikan dalam Berita Acara persidangan haruslah dianggap sebagai telah termuat seluruhnya dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 901 K/Sip/1974 tanggal 18 Pebruari 1976 dengan kaidah hukum sebagai berikut : *"bahwa apa yang diterangkan dalam berita acara itu dianggap benar, karena dibuat secara resmi ditandatangani oleh Hakim dan Panitera Pengganti yang bersangkutan"*;

## PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Halaman 20 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi

### Disclaimer

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



DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dalam Surat Jawaban telah mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pada gugatan Penggugat melekat *Ne Bis In Idem*;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsinya tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* telah pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara Nomor : 111/Pdt.G/2021/PN.Kdi tanggal 9 Februari 2022, kemudian perkara tersebut juga pernah diputus oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor : 27/PDT/2022 tanggal 13 april 2022 dan diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 42/K/Pdt/2023 tanggal 8 Februari 2023, sehingga gugatan tersebut telah *Nebis in idem*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan yang pada pokoknya menolak eksepsi tersebut dan tetap pada gugatannya semula;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pengertian *Nebis In Idem*, sebagaimana dalam buku karangan M. Yahya Harahap, S.H. yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan (terbitan Sinar Grafika, Jakarta) dijelaskan bahwa *Nebis In Idem* semula hanya dikenal dalam ranah hukum pidana, namun sekarang istilah tersebut telah menjadi sesuatu yang lazim dalam ranah hukum perdata. Istilah ini dalam hukum perdata disebut pula dengan istilah *Exceptio Res Judicata* atau *Exceptie Van Gewijsde Zaak*;

Menimbang, bahwa ketentuan tentang *Nebis In Idem* atau *Exceptie Van Gewijsde Zaak* diatur dalam Pasal 1917 KUHPerdata, yang pada hakekatnya mengatur hal-hal sebagai berikut:

1. Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan daya mengikatnya terbatas sekadar mengenai substansi putusan itu;
2. Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap,



maka dalam gugatan tersebut melekat unsur *Nebis In Idem* atau Res Judicata;

3. Oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard);

Menimbang, bahwa tidak dengan sendirinya pada setiap putusan melekat unsur *Nebis In Idem*. Agar unsur tersebut melekat pada suatu putusan, maka harus dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 1917 KUHPerdata. Dan syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif, yang artinya terhadap semua syarat-syarat tersebut haruslah terpenuhi;

Menimbang, bahwa lebih lanjut M. Yahya Harahap, S.H. menyatakan bahwa syarat-syarat terpenuhinya *Ne Bis In Idem* atau *Exceptie Van Gewijsde Zaak* dalam suatu putusan antara lain:

1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
2. Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
3. Putusan bersifat positif;
4. Subjek atau pihak yang berperkara sama;
5. Objek gugatan sama;

Menimbang, bahwa syarat sebagaimana dimaksud oleh ketentuan pasal 1917 KUHPerdata tersebut *kongruen* dengan Putusan MA No. 647K/Sip/1973 yang mengatakan, ada atau tidaknya asas *Nebis In Idem* dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan obyek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yaitu apakah gugatan Penggugat mengandung unsur *Nebis In Idem* karena telah memenuhi syarat-syarat kumulatif sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1917 KUHPerdata sebagai berikut:

*Ad. 1 . Syarat “Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya”;*

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya yaitu mengenai jual beli tanah yang terletak di Jalan Boulevard, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari adalah merupakan pengulangan dari gugatan sebelumnya yang diajukan oleh Penggugat (Albert Pabangke) yaitu mengulang kasus yang sama yang pernah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperkarakan sebelumnya dan telah diputus dalam Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 111/Pdt.G/2021/PN.Kdi (Vide bukti P-12 dan T.I.II-13);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang digugat dalam perkara ini sudah pernah diperkarakan sebelumnya. Dengan demikian maka syarat pertama untuk dikatakan Ne Bis In Idem telah terpenuhi;

*Ad. 2 . Syarat "Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap";*

Menimbang, bahwa terhadap perkara Nomor : 111/Pdt.G/2021/PN.Kdi telah dijatuhkan atau diputus dengan amar (Vide bukti P-12 dan T.I.II-12) sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp. 2.290.000,00 (dua juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kendari tersebut diatas Penggugat telah melakukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara. Terhadap upaya hukum tersebut Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara telah menjatuhkan Putusan Nomor 27/Pdt/2022/PT. Kdi (Vide bukti P-13 dan T.I.II-13) dengan amar sebagai berikut:

Mengadili:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 111/Pdt.G/2021/PN.Kdi Tanggal 09 Februari 2022 yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan dan dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 23 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tersebut diatas Penggugat telah melakukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia. Terhadap upaya hukum tersebut Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan Putusan Nomor 42 K/Pdt/2023 (Vide bukti P-14 dan T.I.II-14) dengan amar sebagai berikut:

Mengadili:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Albert Pabangke tersebut;
  2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas maka terhadap perkara Nomor 111/Pdt.G/2021/PN. Kdi telah mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa syarat Kedua untuk dikatakan Ne Bis In Idem telah terpenuhi pula;

Ad. 3 . Syarat "Putusan bersifat positif ";

Menimbang, bahwa yang dimaksud dalam syarat tersebut adalah putusan yang dijatuhkan dalam perkara terdahulu bersifat positif yaitu apabila pertimbangan dan diktum putusan telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan objek yang disengketakan. Bisa dalam bentuk :

- Menolak gugatan seluruhnya, atau
- Mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian ;

Menimbang, bahwa penjatuhan putusan positif atas perkara, mengakibatkan apa yang disengketakan, sudah bersifat *litis finiri oppertet*, yaitu masalah yang disengketakan dalam gugatan, telah berakhir dengan tuntas. Bahwa kedudukan dan status para pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir dan pasti ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 111/Pdt.G/2021/PN. Kdi, tampak bahwa putusan tersebut tidak bersifat positif yaitu dengan adanya amar putusan yang berbunyi menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 27/Pdt/2022/PT.Kdi, tampak bahwa putusan tersebut

Halaman 24 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersifat positif yaitu dengan adanya amar putusan yang berbunyi menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 42 K/Pdt/2023, tampak bahwa putusan tersebut bersifat positif yaitu dengan adanya amar putusan yang berbunyi menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Albert Pabangke tersebut;

Menimbang, bahwa meskipun dalam putusan tingkat banding dan kasasi bersifat positif, namun sebagaimana dalam pertimbangan putusan kasasi disebutkan bahwa oleh karena objek sengketa *a quo* belum bersertipikat, maka berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 10 Tahun 2020 terhadap tanah yang belum bersertipikat, penjual dalam hal ini Benggo harus dijadikan pihak untuk memperjelas kepemilikan objek sengketa, sehigga dengan demikian gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan kasasi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa putusan kasasi telah “menganulir” putusan tingkat banding dan menguatkan putusan tingkat pertama, dengan demikian terhadap putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 111/Pdt.G/2021/PN. Kdi dimana telah dijatuhkan atau diputus dengan amar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvenkelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena perkara Nomor : 111/Pdt.G/2021/PN.Kdi, telah diputus dengan amar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvenkelijke verklaard*), sehingga perkara tersebut tidak dijatuhkan putusan yang bersifat positif dan belum berakhir dengan tuntas, dimana kedudukan serta status para pihak terhadap objek sengketa belum berakhir dan pasti, dengan demikian syarat ketiga ini tidak terpenuhi, hal ini dapat dimaknai bahwa gugatan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi tidak *ne bis in idem* dengan perkara sebelumnya yaitu perkara Nomor 111/Pdt.G/2021/PN Kdi;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu syarat tidak terpenuhi maka syarat berikutnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu syarat yang ditentukan dalam pasal 1917 KUHPdata tidak terpenuhi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini tidak melekat unsur *Ne Bis In Idem*. Dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II haruslah ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA**

Halaman 25 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### Disclaimer

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



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

Menimbang, bahwa dalam uraian gugatannya, Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dimana Tergugat I dan Tergugat II telah menempati, menguasai dan mengaku tanah sengketa sebagai miliknya tanpa izin/ sepengetahuan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan dalil bantahannya yang pada pokoknya bahwa tanah obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat sebagai miliknya yang dibeli dari orang tua Turut Tergugat adalah tidak benar karena tanah sengketa tersebut adalah milik Tergugat I dan Tergugat II yang diolah dari tanah negara bebas sejak tahun 1984 oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa tidak benar Penggugat maupun orang tua Turut Tergugat mengolah tanah sengketa karena yang mengolah tanah sengketa adalah orang tua Tergugat I dan Tergugat II sejak tahun 1984 sampai saat ini setelah meninggal orang tua Tergugat I dan Tergugat II maka pengolahan dan penguasaan tanah sengketa diteruskan oleh Tergugat I dan Tergugat II selaku ahli waris dari Almarhum La Ode Daada;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan secara seksama gugatan Penggugat dan jawab menjawab antara Penggugat dengan Para Tergugat dipersidangan, maka Majelis Hakim berargumen bahwa permasalahan pokok dalam perkara *a quo* adalah pihak mana yang sebenarnya memiliki alas hak / dasar kepemilikan yang benar dan sah menurut hukum atas tanah sengketa?

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apa yang disebut dengan tanah yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat (*Plaatselijk Onderzoek*) pada hari Jumat tanggal 24 Nopember 2023;

Menimbang, bahwa pada saat Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat, guna melihat dan memeriksa secara langsung di tanah yang menjadi obyek yang disengketakan, pihak Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan benar bidang tanah yang diperiksa oleh Majelis Hakim itulah yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya sebagai tanah sengketa, sedangkan Para Tergugat menyatakan bahwa benar tanah yang sedang



diperiksa tersebut adalah tanah yang dahulu tanah negara bebas sejak tahun 1984 yang sedang digugat oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat, bahwa yang dimaksud sebagai tanah yang disengketakan dalam perkara *a quo* adalah tanah sebagaimana tersebut diatas sebagai tanah yang telah dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim yaitu sebidang tanah yang sama-sama telah diakui oleh para pihak, baik Penggugat maupun Para Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan pokok dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat bertanda P-1 sampai dengan P-14 serta 3 (tiga) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yaitu : Saksi Umar Habo, Saksi Aho dan Saksi Bachtiar Fatiha;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti tertulis masing-masing bertanda T.I.II-1 sampai dengan T.I.II-14 serta 3 (tiga) orang Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu Saksi La Ode Uwo, Saksi Amiruddin dan Saksi Hasrun;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis masing-masing bertanda TT-1 sampai dengan TT-5 serta 1 (satu) orang Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu Saksi Askar;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan bukti-bukti Penggugat maupun Para Tergugat, Majelis Hakim tegaskan di sini, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti – bukti sepanjang ada relevansinya, sedangkan yang tidak ada relevansinya, Majelis akan mengesampingkan bukti – bukti tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Para Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa siapa mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan maka untuk meneguhkan haknya itu haruslah membuktikan adanya hak itu atau perbuatan tersebut, sedangkan bagi Para Tergugat dapat mengajukan bukti lawan ataupun bukti sebaliknya (*Tegen bewijs*);

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan pokok tersebut diatas, Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan pihak mana (Penggugat atau Para Tergugat ) yang mempunyai alas hak atau dasar kepemilikan yang benar dan berdasar hukum atas tanah sengketa, Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai asal mula Penggugat memperoleh dan mengolah tanah atau obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang dibeli dari Benggo (orang tua Turut Tergugat) dengan ukuran 168 M x 39 M Luas 6.552 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Boulevard Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, dengan batas-batas Sebelah Utara dahulu berbatas dengan Sdr. Benggo sekarang berbatas dengan Sdr. Jahiudin, sdr. Yanto, Taswin, Abbas dan Pilux, Sebelah Timur dahulu berbatas dengan Parenrengi sekarang berbatas dengan BTN Bumi Arum, Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan sdr. Aho sekarang berbatas dengan BTN Bumi Arum, Sebelah Barat dahulu berbatas dengan BTN sekarang berbatas dengan BTN Aroma Bukit Indah;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat tersebut diatas adalah berdasarkan bukti surat berupa Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Nomor : 593/115133/BRG/XII/2009 bertanggal 7 Desember 2009 (Vide bukti P-1) dan sebidang tanah tersebut merupakan milik Benggo yang telah diolah secara terus menerus sejak tahun 1963 sebagaimana Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor : 594/38 bertanggal 10 Oktober 2002 (vide bukti P-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Umar Habo yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari saudara Benggo yaitu orang tuanya Pilux atau Turut Tergugat. Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Saudara Benggo sekitar tahun 2009 berdasarkan Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Nomor : 593/115133/BRG/XII/2009 tertanggal 7 Desember 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Aho yang pada pokoknya menerangkan bahwa pemilik tanah tersebut sebelumnya setahu Saksi adalah Saudara Benggo. Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Saudara Benggo. Bahwa Saksi kenal orang yang bernama Benggo yaitu orang tuanya Pilux atau Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa atas dalil dan pembuktian alas hak Penggugat atas obyek sengketa sebagaimana diuraikan diatas Tergugat I dan Tergugat II telah pula menguraikan dalil-dalil yang menjadi sangkalan dari Tergugat I dan Tergugat II;

Halaman 28 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam dalil bantahannya Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah sengketa yang diolah dari tanah negara bebas sejak tahun 1984, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara Nomor : 08/HM/P3HT//1984 (Vide bukti T.I.II-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi La Ode Uwo yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi mengetahui tanah yang dipersengketakan tersebut karena Saksi pernah tinggal disekitar tanah sengketa tersebut. Bahwa yang mengolah tanah sengketa tersebut pada tahun 1981 ialah La Ode Daada dan Ia tinggal dan membuat rumah di kebun tersebut. Bahwa tanaman yang ditanam La Ode Daada berupa ubi kayu, pohon pisang, pohon jambu mente dan sayuran;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Amiruddin yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah sengketa bertempat di Jalan Boulevard karena Saksi pernah tinggal disana bersama dengan orang tua Saksi. Bahwa orang tua Saksi tinggal ditempat tanah sengketa tersebut karena disuruh oleh La Ode Daada untuk berkebun dan yang ditanam orang tua Saksi pada saat berkebun yaitu tanaman jambu mente, pohon mangga, pohon pisang, pohon ubi dan sayur-sayuran;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Hasrun yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi ketahui antara Penggugat dan Para Tergugat ada masalah tanah yang berada di Jalan Boulevard, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari. Bahwa Saksi mendapat cerita dari Ajis yang mengatakan bahwa tanah terletak sekitar 300 meter dari jalan. Bahwa Saksi pernah ketempat lokasi tersebut sekitar tahun 1987 dengan tujuan pergi kelokasi sengketa tersebut untuk meminta ubi milik La Ode Daada;

Menimbang, bahwa apakah dengan adanya pembuktian dalil-dalil dari masing-masing pihak tersebut apakah penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya ataupun Tergugat I dan Tergugat II bisa membuktikan dalil-dalil sangkalannya, dengan kata lain apakah pihak Penggugat atau pihak Tergugat I dan Tergugat II memiliki alas hak / dasar kepemilikan yang benar dan sah menurut hukum atas tanah sengketa? untuk itu Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 sampai dengan P-11 dihubungkan dengan keterangan Saksi Umar Habo dan Saksi Aho maka terdapat fakta-fakta sebagai berikut:

Halaman 29 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat memperoleh tanah berdasarkan jual beli dengan Saudara Benggo pada tahun 2009 dengan harga sejumlah Rp.29.400.000,00 (dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dengan luas 6552 M<sup>2</sup>;
- Bahwa tanah tersebut sebelumnya merupakan tanah Benggo yang dioleh sejak tahun 1963;
- Bahwa pada saat jual beli antara Penggugat dengan Benggo disaksikan oleh Askar (Ketua RW 01), Abidin Saputra (Ketua RT.01), Aho, Habo, Pilux, S. Sos, St. Habibah dan Roe serta diketahui oleh Lurah baruga yang bernama Amir Hasan, S.TP., S.H., M.Si;
- Bahwa setelah membeli dari Saudara Benggo, Penggugat telah menguasai dan membayar pajak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian diatas, tampak tersaji sebuah fakta yang mengindikasikan bahwa Penggugat memperoleh tanah berdasarkan berdasarkan jual beli dengan Saudara Benggo pada tahun 2009;

Menimbang, bahwa dari kesesuaian bukti-bukti yang diajukan Penggugat baik bukti surat maupun Saksi sebagaimana uraian diatas dapat dirangkum sebuah kesimpulan bahwa Penggugat memperoleh tanah sengketa berdasarkan jual beli dengan Saudara Benggo pada tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat secara tegas membuktikan haknya atas tanah perkara dan Penggugat juga dapat membuktikan bahwa Penggugatlah yang secara terus menerus dan secara nyata menguasai dan mengolah tanah perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar ditegaskan bahwa hak atas tanah atau hak pengelolaan diberikan kepada pemegang hak untuk diusahakan, dipergunakan dan dimanfaatkan serta dipelihara dengan baik selain untuk kesejahteraan bagi pemegang haknya juga harus ditujukan kepada kesejahteraan masyarakat, bangsa dan negara. Oleh karena itu orang atau badan hukum yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah berkewajiban untuk memelihara tanahnya, mengusahakannya dengan baik dan tidak menelantarkannya. Lebih lanjut ditegaskan bahwa terdapat konsekuensi hukum yaitu hapusnya hak atas tanah dan pemutusan hubungan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1457 KUHPdata, disebutkan bahwa jual beli (in casu ganti rugi) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa tentang peralihan hak atau jual beli tanah, sebagaimana telah dijelaskan oleh Urip Santoso, S.H., M.H dalam bukunya yang berjudul Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, halaman 361 yang memaparkan bahwa menurut Maria S. W. Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat, adalah tunai, riil dan terang. Tunai artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli), Riil artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian dihadapan Kepala Desa. Sedangkan Terang artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dihadapan Kepala Desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi yakni Putusan MA No. 952 K / Sip / 1974 Tanggal 27 Mei 1975, jual beli adalah sah apabila memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata atau Hukum Adat, *i.c* jual beli dilakukan menurut hukum adat yaitu bersifat riil dan kontan serta diketahui oleh Kepala Kampung;

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Putusan MA Tanggal 3 Februari 1960 No. K/Sip/1960 dan Putusan MA Tanggal 25 Juni 1973 No. 84 K/Sip/1973 telah ditegaskan bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan bukanlah merupakan bukti mutlak bahwa nama yang tercantum dalam surat tersebut adalah pemilik dari tanah tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Putusan MA Tanggal 3 Februari 1960 No. K/Sip/1960, surat "petuk" pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa penguasaan hak atas tanah oleh Penggugat melalui jual beli yang diketahui oleh Lurah setempat, maka telah dipenuhi syarat terang, tunai dan riil suatu perbuatan jual beli sehingga peralihan hak dari Penjual kepada Pembeli tersebut telah terjadi secara sempurna;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas, dalam perkara *a quo*, dapat dikonstantir realita bahwa peralihan hak yang dilakukan oleh Penggugat atas tanah sengketa telah memenuhi syarat sah nya jual beli menurut hukum yakni

Halaman 31 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terang, tunai dan riil (nyata) sekaligus memenuhi syarat sahnya jual beli (*in casu ganti rugi*) menurut KUHPdata maupun hukum adat;

Menimbang, bahwa selain hal tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkan alas hak dari Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan bahwa perolehan tanah terperkara oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah berasal dari tanah negara bebas sejak tahun 1984 oleh orang tua dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti T.I.II-1 berupa fotocopy Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara Nomor : 08/HM/P3HT/I/1984, pada point 3 huruf a diperoleh kejelasan fakta bahwa penerima hak diwajibkan membayar uang pemasukan sebesar :

1. Seperti tertera pada lajur 7 dalam daftar lampiran surat keputusan ini yang harus disetorkan pada kantor kas negara setempat atas mata anggaran direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri, d/p Bendaharawan Khusus Kantor Agraria Daerah Kabupaten;
2. Seperti tertera pada lajur 7 dalam daftar lampiran surat keputusan ini yang harus disetorkan pada kas Pemerintah Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara d/p Bendaharawan Khusus Kantor Agraria Daerah Kabupaten;
3. Seperti tertera pada lajur 7 dalam daftar lampiran surat keputusan ini yang harus disetorkan pada Kas Pemerintah Daerah Tingkat II Kendari d/p Bendaharawan Khusus Kantor Agraria Daerah Kabupaten Kendari di Kendari;
4. Seperti tertera pada lajur 7 dalam daftar lampiran surat keputusan ini yang harus disetorkan pada yayasan Dana Landreform/B.R.I setempat untuk diteruskan kepada B.R.I Jalan Veteran Nomor 8 Jakarta dengan nomor rekening 32-A-7-2274 atau disetor langsung pada Yayasan Dana Landreform jalan Singamangaraja Nomor 2 Kebayoran Baru, Jakarta;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara Nomor : 08/HM/P3HT/I/1984, pada point 3 huruf b diperoleh kejelasan fakta bahwa uang pemasukan tersebut diatas harus dibayar lunas dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal dikeluarkan surat keputusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara Nomor : 08/HM/P3HT/I/1984, pada point 5

Halaman 32 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperoleh kejelasan fakta bahwa untuk memperoleh tanda bukti hak (sertipikat) hak milik harus didaftarkan pada kantor agraria daerah kabupaten yang bersangkutan selambat-lambatnya 4 (empat) bulan setelah ketentuan-ketentuan dimaksud pada angka 3 dipenuhi dan membayar biaya pendaftaran menurut ketentuan yang berlaku sebesar Rp.5000,00 (lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya dari Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara Nomor : 08/HM/P3HT/II/1984, pada point 6 diperoleh kejelasan fakta bahwa Surat Keputusan pembayaran hak milik ini dengan sendirinya batal apabila pemohon/penerima hak tidak memenuhi salah satu syarat atas ketentuan dimaksud 2 s/d 5 diatas;

Menimbang, bahwa selama persidangan berlangsung, tidak terdapat alat bukti dari Tergugat I dan Tergugat II yang mampu membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara Nomor : 08/HM/P3HT/II/1984 tersebut diatas;

Menimbang, bahwa fakta diatas bersesuaian keterangan Saksi Bachtiar Fatiha yang pada pokoknya menerangkan bahwa La Ode Daada memperoleh tanah tersebut dari pembagian pemerintah dengan luas yang diukur sekitar 5 Ha. Bahwa La Ode Daada berkebun dan rumahnya juga dikedir dan tanahnya dilakukan pengukuran untuk dibuatkan SK Gubernur. Bahwa tujuan SK Gubernur tersebut adalah agar tanah dibagikan kepada masyarakat. Bahwa dalam SK Gubernur ada syarat untuk pembayaran yang digunakan untuk pembayaran tersebut pendaftaran sertipikat. Bahwa sertipikat tanah tersebut belum terbit sertipikat karena ada masalahnya namun Saksi tidak tahu apa masalahnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.II-2 sampai T.I.II-6 berupa fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) hanya merupakan bentuk penguasaan atas tanah hal tersebut sejalan dengan Putusan MA Tanggal 3 Februari 1960 No. K/Sip/1960, surat "petuk" pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari Saksi-Saksi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu Saksi La Ode Uwo, Saksi Amiruddin dan Hasrun tak satupun yang menerangkan tentang bukti kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan membuat sebuah komparasi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II perihal

Halaman 33 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan atas tanah terperkara sebagai berikut bahwa ternyata setelah Penggugat membeli tanah sengketa selanjutnya Penggugat menguasai tanah tersebut dan telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak mampu membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara Nomor : 08/HM/P3HT/II/1984 tersebut sehingga tidak mempunyai alas hak atas obyek yang disengketakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugatlah yang sebenarnya memiliki alas hak / dasar kepemilikan yang benar dan sah menurut hukum atas tanah sengketa, dengan demikian petitum point ke-2 gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan berhak atas tanah terperkara maka petitum point ke-3 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-4 yang meminta agar menyatakan segala surat/dokumen yang terbit untuk dan/atau atas nama Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak sah dan batal sehingga tidak berkekuatan hukum terhadap tanah objek sengketa, oleh karena petitum ini masih ada hubungannya dengan petitum point ke-2 dan point ke-3 yang sudah dinyatakan dikabulkan, maka terhadap petitum point ke-4 ini harus pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-5 yang meminta agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menduduki tanah objek sengketa untuk mengosongkan lalu menyerahkan tanpa syarat tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa beban tanggungan apapun diatasnya, oleh karena petitum ini masih ada hubungannya dengan petitum point ke-2 dan point ke-3 yang sudah dinyatakan dikabulkan, maka terhadap petitum point ke-5 ini harus pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-6 yang meminta agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat yaitu kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan kerugian materiil sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap, oleh karena di dalam persidangan tidaklah terungkap fakta-fakta hukum yang menyatakan adanya kerugian yang

Halaman 34 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

timbul baik materil maupun imateri, maka terhadap petitum point ke-6 ini haruslah pula ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-7 yang meminta agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan mematuhi putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk melaksanakan putusan ini artinya putusan ini bersifat menghukum (*condemnatoir*), lebih dari itu Majelis Hakim menilai bahwa dalam perkara ini perlulah kiranya untuk mengabulkan tuntutan uang paksa dari Penggugat karena sampai sekarang tidak membayar ganti rugi tanah, sehingga Pengadilan Negeri terhadap uang paksa ini akan mengabulkannya sejumlah Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya, dengan demikian petitum point ke-7 layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-8 yang meminta agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan, bahwa dalam pemeriksaan perkara aquo, Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan (*conserve beslag*) atas objek perkara dengan demikian petitum gugatan point ke-8 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-10 yang meminta agar menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi; perlawanan dan/atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*). Bahwa mengenai permohonan ini Majelis Hakim berpendapat perlulah kiranya diperhatikan apakah gugatan Penggugat aquo telah memenuhi syarat-syarat penjatuhan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), sebagaimana disyaratkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2001; Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mempertimbangkan secara seksama gugatan Penggugat dalam perkara aquo, ternyata bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2001 tersebut, oleh karenanya petitum gugatan Penggugat point ke-10 tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari seluruh apa yang telah dipertimbangkan di atas, maka jelaslah bahwa Penggugat mampu untuk membuktikan dalil - dalil

Halaman 35 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi



gugatannya berdasarkan bukti - bukti yang diajukannya, sedangkan dilain pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak mampu untuk mematahkan atau melemahkan dalil - dalil gugatan Penggugat tersebut, sedangkan apa yang telah terbukti tersebut, tidak nyata ada bertentangan dengan hukum, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat kabulkan sebagian, maka Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang kalah, dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara bersama-sama sejumlah Rp.1.342.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh dua ribu rupiah), dengan demikian petitum gugatan Penggugat point ke-9 tersebut haruslah dinyatakan dikanulkan;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, Pasal-Pasal dalam RBg, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang berkenaan dengan perkara yang bersangkutan;

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

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah objek sengketa dengan ukuran 168 M x 39 M, Luas 6.552 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Boulevard Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara dahulu berbatas dengan sdr. Benggo sekarang berbatas dengan sdr. Jahiudin, sdr. Yanto, Taswin, Abbas dan Pilux;
  - Sebelah Timur dahulu berbatas dengan Parenrengi sekarang berbatas dengan BTN Bumi Arum;
  - Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan sdr. Aho sekarang berbatas dengan BTN Bumi Arum;
  - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan BTN sekarang berbatas dengan BTN Aroma Bukit Indah;Adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang berkebun dan mendirikan pondok kebun diatas tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;



4. Menyatakan segala surat/dokumen yang terbit untuk dan/atau atas nama Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak sah dan batal sehingga tidak berkekuatan hukum terhadap tanah objek sengketa;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menduduki tanah objek sengketa untuk mengosongkan lalu menyerahkan tanpa syarat tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa beban tanggungan apapun di atasnya;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan mematuhi putusan perkara ini;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.342.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh dua ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari pada hari Kamis tanggal 1 Februari 2024, oleh Kami Andi Eddy Viyata, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Arya Putra Negara Kutawaringin, S.H., M.H. dan Wahyu Bintoro, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 7 Februari 2024 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Muhammad Zain, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Arya Putra Negara Kutawaringin, S.H., M.H.

Andi Eddy Viyata, S.H., M.H.

Wahyu Bintoro, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 37 dari 38 halaman, Putusan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi



Muhammad Sain W., S.H.,M.H.

Perincian Biaya Perkara Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp. 30.000,00
2. Biaya ATK	:	Rp. 75.000,00
3. Biaya Panggilan	:	Rp. 177.000,00
4. Biaya PNBPN Panggilan	:	Rp. 30.000,00
5. Biaya PS	:	Rp.1.000.000,00
6. Biaya PNBPN PS	:	Rp. 10.000,00
7. Meterai Putusan	:	Rp. 10.000,00
8. Redaksi Putusan	:	Rp. 10.000,00
Jumlah	:	Rp.1.342.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh dua ribu rupiah);

