



**PUTUSAN**

**Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

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

**Lawan:**

**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

Halaman 1 dari 24 Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

76, Kelurahan Kemaraya, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Juli 2023, selanjutnya disebut Terbanding semula Penggugat;

**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, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

## Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI tanggal 22 Maret 2024 tentang Penetapan Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
- Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI tanggal 22 Maret 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam memeriksa perkara tersebut;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI tanggal 22 Maret 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 7 Februari 2024 dalam perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 7 Februari 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 2 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 berkebudan 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 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;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Kendari diucapkan pada tanggal 7 Februari 2024 dengan dihadiri oleh para pihak yang berperkara secara elektronik, diberitahukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Kendari pada hari Rabu tanggal 7 Februari 2024, terhadap para Pembanding/kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 September 2023, mengajukan permohonan banding secara

Halaman 3 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

elektronik sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi, tanggal 21 Februari 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendari. Permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Kendari tanggal 21 Februari 2024;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 28 Februari 2024. oleh Terbanding telah diajukan kontra memori banding secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada para Pembanding secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Kendari tanggal 18 Maret 2024;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage);

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan memori banding yang diajukan para Pembanding semula para Tergugat, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kendari No. 94/Pdt.G /2023/ PN Kdi tanggal 7 Februari 2024.

## I. DALAM EKSEPSI:

- 1 Mengabulkan eksepsi Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II;
- 2 Meenytakan menurut hukum gugatan Penggugat/ Termohon banding tidak dapat diterima Niet Ontvankelijke verklaard (NO);
- 3 Menghukum termohon banding /Penggugat mebayar biaya yang timbul dalam perkara;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan penggugat/Termohon banding seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara;  
Atau apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya(ex aequo et bono);

Halaman 4 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding I dan Pembanding II tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 94/Pdt.G/2023 /PN Kdi tanggal 7 Februari 2024 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding I dan Pembanding II untuk membayar biaya perkara;

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

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 7 Februari 2024 dan setelah membaca dan memperhatikan pula Memori Banding dan Kontra Memori Banding, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa baik dalam Jawaban maupun dalam memori bandingnya, Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II, mengajukan eksepsi yang pada pokoknya bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan Terbanding semula 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;

Menimbang bahwa atas eksepsi atau keberatan yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut, Terbanding semula Penggugat mengajukan dalil tanggapan yang pada pokoknya bahwa eksepsi atau keberatan Para Pembanding semula Para Tergugat bahwa perkara

Halaman 5 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah termasuk perkara Nebis In Idem adalah alasan keberatan yang tidak berdasar menurut hukum;

Menimbang bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Tergugat mengajukan eksepsi tentang perkara Nebis In Idem, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan pokok permasalahan dalam perkara ini, yakni menyangkut eksepsi dari Para Pembanding semula Para Tergugat bahwa perkara a quo termasuk perkara Nebis In Idem, dan untuk hal tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa untuk menentukan apakah perkara ini termasuk Nebis In Idem atau tidak, maka selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalilnya masing-masing, baik Para Pembanding semula Para Tergugat maupun Terbanding semula Penggugat, telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. 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; / tanda T.I.II-12;**
2. 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; / tanda T.I.II-13;**
3. Fotocopy Putusan Nomor 42 K/Pdt/2023, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya diberi **tanda P-14; / tanda T.I.II-14;**

Menimbang bahwa untuk mempertimbangkan pokok permasalahan sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis akan mengacu pada ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1917 KUHPerdara, yang pada hakekatnya mengatur hal-hal sebagai berikut:

1. Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan daya mengikatnya terbatas sekedar 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

Halaman 6 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ontvankelijke verklaard);

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka selanjutnya Majelis Hakim Tingkat banding akan mencermati dan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai dasar uraian atau posita gugatan dan hubungan hukum antara para pihak, dalam perkara sebagaimana tersebut dalam Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 7 Februari 2024, yang dimintakan banding tersebut, dengan perkara sebagaimana tersebut dalam bukti tanda P-12; / tanda T.II-12 berupa Putusan Nomor 111/Pdt.G/2021/PN Kdi, tanggal 29 Februari 2022;

Menimbang bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 7 Februari 2024, yang dimintakan banding tersebut, posita gugatan dan hubungan hukum antar pihak adalah sebagai berikut:

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

Halaman 7 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 bangunannya 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;
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 KUHPerdata 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

Halaman 8 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 berkebur 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.50.000.000. ( lima juta rupiah) per tahun terhitung 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 I 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 berkebur 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

Halaman 9 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;
  - 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 berkebudan 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

Halaman 10 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 sedangkan dalam perkara sebagaimana tersebut dalam bukti tanda P-12; / tanda T.II-12 berupa Putusan Nomor 111/Pdt.G/2021/PN Kdi, tanggal 29 Februari 2022; dasar gugatan atau dan hubungan hukum antara para pihak, adalah sebagai berikut:

## I. Dasar Hukum Diajukannya Gugatan

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kendari terhadap Tergugat melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata yaitu 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";*

## II. Uraian Fakta Hukum

1. 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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;
- 2. Bahwa Penggugat memperoleh sebidang tanah tersebut (objek sengketa) melalui jual beli dengan Benggo 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;
- 3. Bahwa setelah Penggugat membeli sebidang tanah tersebut (objek sengketa) dari Benggo, Penggugat kemudian mengolah tanah tersebut dan membayarkan pajak bumi dan bangunan-nya secara rutin kepada Pemerintah Kota Kendari;
- 4. 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 di atas tanah objek sengketa tersebut tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat;
- 5. 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;

### III. Perbuatan Melawan Hukum Tergugat

1. 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;

Halaman 12 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. 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;
3. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan Perbuatan melawan hukum maka berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPdata sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya;

## IV. Kerugian Penggugat

1. 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;
2. 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);
3. 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;
4. Kerugian mana diperhitungkan sebagai sewa tanah objek sengketa sebesar Rp. 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.  $50.000.000 \times 4 \text{ tahun} = \text{Rp. } 200.000.000$ ;
5. Bahwa Penggugat mempunyai persangkaan yang kuat terhadap Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya akan mengalihkan objek sengketa pada pihak lain yang tentunya akan menimbulkan kerugian yang besar bagi Penggugat

Halaman 13 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sehingga untuk menghindari hal tersebut Penggugat memohon untuk diletakan sita atas tanah objek sengketa;
6. Bahwa sebagai konsekwensi lanjut dari perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat I 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;
  7. Bahwa oleh karena Tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang berkebun 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;
  8. 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;
  9. Bahwa selain itu sudah sepatutnya pula menurut hukum, Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;
  10. Bahwa oleh karena gugatan ini di dasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pasal 191 (1) RBG maka sepatutnya putusan dalam perkara ini dinyatakan bisa dijalankan lebih dulu (serta merta) meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali;

## V. Tuntutan

Berdasarkan seluruh uraian di atas, 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. Meletakan sita terhadap objek sengketa dan menyatakan sita tersebut sah dan berharga;
3. 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:

Halaman 14 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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;
4. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang berkebun dan mendirikan pondok kebun diatas tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
  5. 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;
  6. 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;
  7. 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;
  8. 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;
  9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;
  10. 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*;

Halaman 15 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati secara saksama dari kedua putusan tersebut, baik dalam gugatan perkara sebagaimana tersebut dalam Putusan Nomor 111/Pdt.G/2021/PN Kdi, dalam bukti tanda P-12; / tanda T.I.II-12; maupun dalam Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 7 Februari 2024, yang dimohonkan banding tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding menemukan adanya persamaan mengenai dasar gugatan atau posita dan hubungan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa kedua perkara tersebut melibatkan pihak yang sama, yakni **ALBERT PABANGKE**, Kewarganegaraan : Indonesia, Tempat Tanggal Lahir : Tator, 01 Januari 1951, Alamat : Desa Lambakara, Kecamatan Laeya, Kabupaten Konawe Selatan, selanjutnya disebut Terbanding semula Penggugat; melawan **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, sebagai Pembanding I semula Tergugat I; dan **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, sebagai Pembanding II semula Tergugat II; dan dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 7 Februari 2024, yang dimohonkan banding tersebut, terdapat penambahan pihak, yakni **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, sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;
- Bahwa kedua perkara tersebut memiliki persamaan dalam hal dasar pengajuan gugatan atau posita dan hubungan hukum para pihak, yakni:
  1. 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;

Halaman 16 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI



# 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;

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

2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. 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;

Halaman 17 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang berkeburun 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;
8. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan Perbuatan melawan hukum maka berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPdata sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya;
9. 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;
10. 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);
11. 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 berkeburun 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.50.000.000. ( lima juta rupiah) per tahun terhitung 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;
12. Bahwa sebagai konsekwensi lanjut dari perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat I 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;

Halaman 18 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa oleh karena Tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang berkebun 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;
14. 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*);
15. 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;
16. Bahwa selain itu sudah sepatutnya pula menurut hukum, Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Bahwa kedua perkara tersebut juga memiliki tuntutan atau petitum gugatan yang sama, yakni:

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;
  - 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

Halaman 19 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;
10. 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 setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati lebih lanjut tentang kedua perkara tersebut di atas, maka Majelis Hakim tingkat Banding menemukan fakta hukum bahwa perkara sebagaimana tersebut dalam bukti tanda P 12 / tanda T I II – 12 berupa Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara Nomor : 111/Pdt.G/2021/PN.Kdi tanggal 9 Februari 2022, telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan adanya bukti tanda P 13 / tanda T I II – 13 berupa Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor : 27/PDT/2022 tanggal 13 april 2022, dan bukti tanda P 14/ tanda T I II- 14 berupa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 42/K/Pdt/2023 tanggal 8 Februari 2023;

Halaman 20 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena perkara Nomor: 111/Pdt.G/2021/PN.Kdi tanggal 9 Februari 2022, dan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 7 Februari 2024 tersebut di atas memiliki persamaan terhadap para pihak, dasar hukum gugatan atau posita, hubungan para pihak yang sama dan tuntutan atau petitum gugatan yang sama, serta diajukan ke Pengadilan Negeri yang sama yakni Pengadilan Negeri Kendari, maka dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata, maka Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan bahwa kedua perkara tersebut adalah termasuk perkara Nebis In Idem;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa eksepsi atau keberatan yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat bahwa perkara ini termasuk perkara Nebis In Idem adalah eksepsi atau keberatan yang berdasar menurut hukum dan olehnya itu harus dinyatakan diterima;

Menimbang bahwa sedangkan mengenai adanya penambahan pihak yang dilakukan oleh Terbanding semula Penggugat, dalam Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 7 Februari 2024, dengan menempatkan PILUX sebagai pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat, dengan mengacu pada 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, Majelis Hakim Tingkat banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa setelah mencermati lebih lanjut, maka Majelis Hakim Tingkat banding berpendapat bahwa penambahan pihak PILUX sebagai pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat, yang dilakukan oleh Terbanding semula Penggugat adalah hal yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum dengan alasan sebagaimana yang dikemukakan di atas, bahwa perkara Nomor: 111/Pdt.G/2021/PN.Kdi tanggal 9 Februari 2022 tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa dengan demikian, maka ketentuan sebagaimana tersebut dalam 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, tidak relevan untuk diterapkan dalam perkara ini, karena Terbanding semula Penggugat telah kehilangan hak dan kewenangan untuk mengajukan gugatan baru, termasuk menambahkan pihak yang baru, dengan adanya bukti tanda P-13; / tanda T.II-13 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 27/Pdt/2022/PT KDI, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 21 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

- 1- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- 2- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 111/Pdt.G /20 22/PN Kdi. Tanggal 09 Februari 2022, yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan dan dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000.00 ( seratus lima puluh ribu rupiah );

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tersebut juga telah diputus oleh Mahkamah Agung RI. Sebagaimana tersebut dalam bukti tanda P-14; / tanda T.I.II-14; berupa Putusan Nomor 42 K/Pdt/2023 tanggal 8 Februari 2023, yang amarnya pada pokoknya menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa uraian dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang perkara Nebis In Idem sebagaimana tersebut dalam Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 7 Februari 2024, halaman 20 sampai dengan halaman 25 adalah pertimbangan yang tidak berdasar menurut hukum dan olehnya itu harus dinyatakan dikesampingkan;

Menimbang bahwa sementara disisi lain, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa eksepsi atau keberatan yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat sebagaimana tersebut dalam jawaban yang kemudian dipertegas kembali dalam memori banding sebagaimana tersebut di atas, bahwa perkara ini adalah termasuk Nebis In Idem adalah eksepsi atau keberatan yang berdasar menurut hukum, dan olehnya itu harus dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut, juga didasarkan pada alasan hukum sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara Yang Berkaitan dengan Nebis In Idem, sehingga dengan menyatakan gugatan dalam perkara ini termasuk Nebis In Idem, maka pertimbangan dan pendapat tersebut sekaligus bertujuan untuk mencegah dan mengantisipasi

Halaman 22 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya dua atau lebih putusan yang berkekuatan hukum tetap yang saling kontradiksi dan saling bertentangan antara satu sama lainnya;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat tentang perkara Nebis In Idem telah dinyatakan diterima, sebagaimana tersebut dalam bagian eksepsi di atas, maka pemeriksaan terhadap pokok perkara tidak berdasar lagi menurut hukum untuk dilanjutkan dan olehnya itu, pemeriksaan dalam pokok perkara tersebut harus dihentikan;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat dalam pokok perkara tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Majleis Hakim Tingkat Pertama baik dalam bagian eksepsi maupun dalam bagian pokok perkara sebagaimana tersebut dalam amar putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 7 Februari 2024, tidak dapat dipertahankan lagi dan olehnya itu harus dibatalkan dan selanjutnya Majleis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri, yang selengkapannya sebagaimana tersebut bdalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap pihak Terbanding semula Penggugat tersebut, harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang bahwa segala dalil-dalil dan pembuktian yang diajukan oleh kedua belah pihak, yang tidak ada relevansinya, dipandang tidak perlu untuk dipertimbangan dan harus dinyatakan dikesampingkan;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata, pasal-pasal dari Rbg, dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2022 tentang Penanganan Perkara Yang Berkaitan dengan Nebis In Idem, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkenaan dengan perkara yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Tergugat tersebut;

Halaman 23 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 94/Pdt.G / 2023/PN Kdi tanggal 7 Februari 2024, yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI:

### Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi tentang Perkara *Nebis In Idem* dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II;

### Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada Senin, tanggal 1 April 2024 yang terdiri dari MAKMUR, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, MUHAMAD SIRAD, S.H.,M.,H. dan BANDUNG SUHERMOYO, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum hari Kamis, tanggal 4 April 2024, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, serta MUHAMMAD IQBAL, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Kendari pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Ttd.

MUHAMAD SIRAD, S.H.,M.,H

Ttd.

BANDUNG SUHERMOYO, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

Ttd.

MUHAMMAD IQBAL, S.H.

Ketua Majelis,

Ttd.

MAKMUR, S.H.,M.H.

### Perincian biaya :

- |                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| 1. Redaksi      | : | Rp10.000,00                                    |
| 2. Meterai      | : | Rp10.000,00                                    |
| 3. Biaya Proses | : | Rp130.000,00                                   |
| Jumlah          | : | Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah); |

Halaman 24 dari 24 Hal. Putusan Nomor 22/Pdt/2024/PT KDI