



PUTUSAN

Nomor 341 K/Pdt/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

PEMERINTAH KABUPATEN KOLAKA UTARA, diwakili oleh Bupati Kolaka Utara, Dr. Ir. Sukanto Toding, MSP., MA., beralamat di Jalan Kompleks Perkantoran Pemda Kolaka Utara, Desa Ponggiha, Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara dan Jalan Made Sabara, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Aristo, S.H., dan kawan-kawan, Pengacara Pemerintah Daerah Kabupaten Kolaka Utara pada Kantor Bagian Hukum Pemerintah Kabupaten Kolaka Utara, beralamat di Jalan Kompleks Perkantoran Pemda Kolaka Utara, Desa Ponggiha, Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara, Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2024; Pemohon Kasasi/Tergugat II;

L a w a n:

KASWADI MS. DRS, bertempat tinggal di Jalan Mutiara Nomor 40, Pengok. YK, Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Marsudin, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Marsudin, S.H., M.H. & Rekan, beralamat di Jalan Mekar Jaya I Nomor 163, Kadia, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Februari 2024; Termohon Kasasi/Penggugat;

Dan:

1. **Drs. RUSLAN RAMLI**, bertempat tinggal di Perumahan BTN. Griya Citra Lestari Blok E, Kelurahan Lalodati,

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 341 K/Pdt/2025



Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara;

2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA KENDARI,

beralamat di Jalan H.E.A Mokodompit Nomor 9, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara;

Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat I dan Tergugat III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kendari untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan objek sengketa berupa sebidang tanah seluas $\pm 125 \text{ m}^2$ (seratus dua puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 103/Korumba tertanggal 24 November 1999, Surat Ukur Nomor 65/Korumba/1999 tertanggal 24 November 1999 yang terletak di Jalan Made Sabara, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah Sdr. Heri Marawi,
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah jalan,
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Jalan Made Sabara,
 - Sebelah barat berbatas dengan tanah Kantor Penghubung Pemerintah Kabupaten Kolaka Utara,adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I yang menjual tanah objek sengketa milik Penggugat kepada Tergugat II tanpa seizin Penggugat dan Tindakan Tergugat II yang menguasai tanah objek sengketa milik Penggugat secara tidak sah dan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 341 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atas penguasaan, penjualan atau pengalihan dan penerbitan surat-surat atas nama orang lain yang dilakukan Para Tergugat diatas tanah objek sengketa milik Penggugat;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atas penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 002/Korumba tertanggal 4 November 2006, Surat Ukur Nomor 02/Korumba/2006 tertanggal tertanggal 2 September 2006 atas nama Tergugat II (Pemerintah Kabupaten Kolaka Utara) yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat;
6. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya atas tanah objek sengketa tersebut untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dengan tanpa sesuatu syarat apapun juga atau apabila Para Tergugat tidak berkenan mengembalikan tanah objek sengketa tersebut, maka memerintahkan dan menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materil dan imateril sebesar Rp412.500.000,00 (empat ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - Kerugian Materiil:
Harga jual tanah objek sengketa Rp2.500.000,00/m (dua juta lima ratus ribu rupiah per meter) x luas tanah 125 m² (seratus dua puluh lima meter persegi) = Rp312.500.000,00 (tiga ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
 - Kerugian Immateriil:
Sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya tersebut akibat perbuatan Para Tergugat;
Yang harus dibayar secara tunai, seketika dan tanggung renteng oleh Para Tergugat kepada Penggugat;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari jika Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 341 K/Pdt/2025



Subsida:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan Penggugat *obscuur libel* (tidak jelas dan kabur);
- Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consuetum*);
- Gugatan Penggugat melangar yuridiksi (kompetensi) absolut;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kendari telah memberikan Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Kdi, tanggal 12 Agustus 2024 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan objek sengketa berupa sebidang tanah seluas $\pm 125 \text{ m}^2$ (seratus dua puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 103/Korumba tertanggal 24 November 1999, Surat Ukur Nomor 65/Korumba/1999 tertanggal 24 November 1999 yang terletak di Jalan Made Sabara, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - sebelah utara berbatasan dengan tanah Sdr. Heri Marawi,
 - sebelah timur berbatasan dengan tanah jalan,
 - sebelah selatan berbatasan dengan tanah Jalan Made Sabara,
 - sebelah barat berbatasan dengan tanah Kantor Penghubung Pemerintah Kabupaten Kolaka Utara,adalah sah milik Penggugat;
- Menyatakan tindakan Tergugat I yang menjual tanah objek sengketa milik Penggugat kepada Tergugat II tanpa seizin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
- Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atas penjualan atau pengalihan dan penerbitan surat-surat atas nama orang lain yang dilakukan Para Tergugat di atas tanah objek sengketa milik Penggugat;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 341 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atas penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 002/Korumba tertanggal 4 November 2006, Surat Ukur Nomor 02/Korumba/2006 tertanggal 2 September 2006 atas nama Tergugat II (Pemerintah Kabupaten Kolaka Utara) yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat;
- Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng yang hingga saat ini sejumlah Rp1.373.000,00 (satu juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara di Kendari dengan Putusan Nomor 77/Pdt/2024/PT KDI, tanggal 9 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 9 Oktober 2024 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2024 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Oktober 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Elektronik Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Kdi, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendari, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 November 2024;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 4 November 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Pemerintah Kabupaten Kolaka Utara;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 341 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Perkara Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Kdi tertanggal 9 Oktober 2024;

Mengadili Sendiri

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Para Tergugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau:

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

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 15 November 2024 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 4 November 2024 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 15 November 2024 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara di Kendari yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa seluas $\pm 125 \text{ m}^2$ (kurang lebih seratus dua puluh lima meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103/Korumba tanggal 24 November 1999, Surat Ukur Nomor 65/Korumba/1999 tanggal 24 November 1999 adalah sah milik Penggugat yang merupakan bagian tanah milik Penggugat yang dibeli dari Sdr. Atmoredjo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 174/KM/AGR/1976 tanggal 1 November 1976 seluas 9.010 m^2 (sembilan ribu sepuluh meter persegi);
- Bahwa Penggugat menjual tanah kepada Tergugat I tetapi tidak termasuk tanah objek sengketa seluas 125 m^2 (seratus dua puluh lima

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 341 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi) yang terletak berbatasan dengan tanah kaveling yang dibeli oleh Tergugat I dari Penggugat, dan Tergugat I tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa tanah seluas 125 m² (seratus dua puluh lima meter persegi) berasal dari proses tukar guling yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Sdr. Karsono, maka perbuatan Tergugat I menjual objek sengketa kepada Tergugat II tanpa persetujuan dari Penggugat sebagai pemilik objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, maka penerbitan Sertipikat Hak Pakai (SHP) Nomor 002/Korumba tanggal 4 November 2006 Surat Ukur Nomor 02/Korumba/2006 tanggal 2 September 2006 atas nama Tergugat II (Pemerintah Kabupaten Kolaka Utara) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat, tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II PEMERINTAH KABUPATEN KOLAKA UTARA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II ditolak dan Pemohon Kasasi/Tergugat II berada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II: **PEMERINTAH KABUPATEN KOLAKA UTARA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 341 K/Pdt/2025

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 20 Februari 2025 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan Ameilia Sukmasari, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ameilia Sukmasari, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN

NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 341 K/Pdt/2025

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)