



PUTUSAN
Nomor 105 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **EVY LUSIA EKAWATI, S.H., M.H.**, bertempat tinggal di Jalan Banda Nomor 2, Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari;
2. **ACO**, bertempat tinggal di Jalan Mayjen Katamso (samping SMU 5), RT 002, RW 001, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari;
3. **HERDIN**, bertempat tinggal di Desa Lelekaa, Kecamatan Wolasi, Kabupaten Konawe Selatan;
4. **ASKAR**, bertempat tinggal di Jalan Mayjen Katamso (samping SMU 5), RT 004, RW 002, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari;
5. **PALU**, bertempat tinggal di Dusun III, Desa Lelekaa, Kecamatan Wolasi, Kabupaten Konawe Selatan;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Nasruddin, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat "Nasruddin & Partners", beralamat di Jalan Supu Yusuf Nomor 19 (Plaza Kubra), Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2018;
Para Pemohon Kasasi;

L a w a n:

1. **SRIWATI**, bertempat tinggal di Jalan H. Lamuse, RW 002, Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Baruga, Kota Kendari;
2. **DOMBA**, bertempat tinggal di Jalan Nanga-nanga, Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Baruga, Kota Kendari;
3. **LA PEHA**, bertempat tinggal di Jalan Nanga-nanga, Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Baruga, Kota Kendari;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 105 K/Pdt/2020



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

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. La Niasa, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat beralamat di Jalan Tunggala Nomor 34 Kelurahan Wua-wua, Kecamatan Wua-wua, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Februari 2018;

Para Termohon Kasasi;

D a n

BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA KENDARI,
berkedudukan di Jalan H. Edi Agusalm Mokodompit Nomor 9,
Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah sengketa seluas kurang lebih 6 (enam hektar) atau 60.000 m² (enam puluh ribu meter persegi) terletak dahulu Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Mandonga, Kota Administratif (Kotif) Kendari, sekarang Kelurahan Mokoau, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Nggude dan Kamaria;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Saleh;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Hadeka dan Saleh;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah M. Arifin;

dengan kapling tanah masing-masing Penggugat sebagai berikut:

- a. Penggugat I (Sriwati) memiliki tanah seluas kurang lebih 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 105 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah M. Aripin;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Drs. Aksioma;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Kaharuddin H.;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Domba;
- b. Penggugat II (Domba) memiliki tanah seluas kurang lebih 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) dengan batas - batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Sriwati;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Lapeha;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Saleh;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Saleh;
- c. Penggugat III (Lapeha) memiliki tanah seluas kurang lebih 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Aksioma;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Nggude;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Saleh;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Domba;
- adalah sah tanah hak milik Para Penggugat;
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat II, III, IV, V menjual tanah sengketa kepada Tergugat I, kemudian perbuatan Tergugat I memohonkan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa dan perbuatan Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa atas nama Tergugat I, yang keseluruhan perbuatan tersebut dilakukan dengan tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat sebagai pemilik sah tanah sengketa adalah merupakan perbuatan yang "melawan hukum (*onrechtmatige daad*)" yang sangat merugikan Para Penggugat;
4. Menyatakan bahwa segala surat-surat yang dimiliki Tergugat I yang berkaitan dengan tanah sengketa tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sah dan karenanya batal demi hukum;

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 105 K/Pdt/2020



5. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat dengan tanpa suatu syarat apapun juga;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari per-setiap keterlambatan memenuhi isi putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan hukum, putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum *vezet*, banding dan kasasi;
9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat membayar segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini;

Subsida:

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat tersebut kabur/tidak jelas (*obscure libel*), karena:

- a. Menggabungkan Penggugat-Penggugat dan Tergugat-Tergugat dalam satu gugatan (kumulasi subyek);
- b. Menggabungkan objek dalam gugatan atas subjek yang berbeda dan tidak ada hubungan hukum (kumulasi objek);
- c. Tidak jelas perbuatan masing-masing Tergugat;
- d. Kurang subjek Tergugat (*plurium litis consortium*);
- e. Salah atau keliru dalam membuat surat kuasa;
- f. Batas-batas tidak jelas;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kendari telah memberikan Putusan Nomor 42/Pdt.G/2018/PN Kdi., tanggal 5 November 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 105 K/Pdt/2020



1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan objek sengketa terletak dahulu di Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Mandonga, Kabupaten Kendari, sekarang Kelurahan Mokoau, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, dengan kapling tanah masing-masing Penggugat sebagai berikut:
 - a. Penggugat I (Sriwati) memiliki tanah seluas kurang lebih 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah M. Aripin;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Drs. Aksioma;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Kaharuddin H.;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Domba;
 - b. Penggugat II (Domba) memiliki tanah seluas kurang lebih 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Sriwati;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Lapeha;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Saleh;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Saleh;
 - c. Penggugat III (Lapeha) memiliki tanah seluas kurang lebih 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Aksioma;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Nggude;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Saleh;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Domba;adalah milik Para Penggugat;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa segala surat-surat yang dimiliki Tergugat I yang berkaitan dengan tanah sengketa tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atas tanah sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.521.000,00 (dua juta lima ratus dua puluh satu ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Bahwa kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dengan Putusan Nomor 8/PDT/2019/PT KDI., tanggal 24 April 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 15 Mei 2019 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Mei 2019 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 42/Pdt.G/2018/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 12 Juni 2019;

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 12 Juni 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Para Tergugat-Pemohon Kasasi tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 8/PDT/2019/PT KDI., tanggal 24 April 2019, yang dimohonkan kasasi tersebut;

Mengadili sendiri:

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 105 K/Pdt/2020



Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat - Termohon Kasasi seluruhnya;
- Menghukum Penggugat - Termohon Kasasi membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 26 Juni 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

1. Bahwa keberatan Para Pemohon Kasasi dapat dibenarkan dengan alasan sebagai berikut:
2. Bahwa pokok sengketa dalam perkara ini adalah mengenai status kepemilikan atas sejumlah bidang tanah seluas \pm 6 ha dalam penguasaan Tergugat I terletak dahulu di Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Mandonga, Kabupaten Kendari (objek sengketa);
3. Bahwa *Judex Facti* pada pokoknya berpendapat objek sengketa adalah milik Para Penggugat/Termohon Kasasi karena Pemohon Kasasi membeli objek sengketa dari pihak-pihak yang tidak berhak sehingga jual beli serta surat-surat terkait dengan tanah objek sengketa tidak memiliki kekuatan hukum;
4. Bahwa terhadap pendapat *Judex Facti* tersebut Pemohon Kasasi tidak sependapat karena berdasarkan bukti kepemilikan yang kuat objek sengketa adalah milik sah Tergugat I/Pemohon Kasasi;
5. Bahwa Mahkamah Agung sependapat dengan Pemohon Kasasi bahwa putusan *Judex Facti* tidak tepat karena Surat Keterangan Pengolahan Tanah yang dijadikan alas hak Para Termohon Kasasi bukan bukti sah dan kuat kepemilikan atas tanah sehingga tidak cukup kuat untuk mengesampingkan bukti kepemilikan atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat I/Pemohon Kasasi yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 01245/Mokoau, Surat Ukur Nomor 31/Mokoau/2012 atas nama Evy Lusia Ekawati, S.H. (Tergugat I), dan Sertifikat Hak Milik Nomor 01246/Mokoau,

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 105 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur Nomor 32/Mokoau/2012 atas nama Evy Lusia Ekawati, S.H.;

6. Bahwa lagipula berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pihak-pihak yang merasa berhak atas objek sengketa kehilangan haknya untuk mengajukan gugatan karena atas objek sengketa telah terbit bukti hak sah lebih dari 5 tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi EVY LUSIA EKAWATI, S.H., M.H., dan kawan-kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor 8/Pdt/2019/PT KDI., tanggal 24 April 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 42/Pdt.G/2018/PN Kdi., tanggal 5 November 2018 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. EVY LUSIA EKAWATI, S.H., M.H., 2. ACO, 3. HERDIN, 4. ASKAR, 5. PALU** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor 8/Pdt/2019/PT KDI., tanggal 24 April 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 42/Pdt.G/2018/PN Kdi., tanggal 5 November 2018;

MENGADILI SENDIRI:

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 105 K/Pdt/2020



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

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 5 Februari 2020 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd./Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd./Didik Trisulistya, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 105 K/Pdt/2020



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)