

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

BASO LEWA, bertempat tinggal di Jalan Pahlawan Nomor 55, Kelurahan Watuliandu, Kecamatan Kolaka, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syahiruddin Latif, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Wulele Nomor 3, RT 05, RW 02, Kelurahan Bonggoeya, Kecamatan Wua-Wua, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Mei 2017;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **PEMERINTAH DAERAH TK. II MUNA PROVINSI SULAWESI TENGGARA**, berkedudukan di Muna Provinsi Sulawesi Tenggara, diwakili oleh L.M. Rusman Emba, S.T., selaku Bupati Kabupaten Muna, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Eddy Uga, S.H., M.Si., selaku Asisten Administrasi Umum Setda Kabupaten Muna, dan kawan-kawan, berkantor di Jalan Gatot Soebroto Nomor 167, Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Batalaiworu, Kabupaten Muna, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2017;
2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA KENDARI**, berkedudukan di Jalan HEA Mokodompit Nomor 9, Kota Kendari, diwakili oleh La Ode Asrafil, S.H., M.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Waode Sitti Hasnah, S.SIT., selaku Kasi Penanganan Masalah dan Pengendalian

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 3234 K/Pdt/2019



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 menurut hukum bahwa sisa luas tanah $\pm 1.566,5 \text{ m}^2$ yang menjadi objek sengketa adalah sah milik Penggugat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan Hj. Waona;
 - Sebelah timur berbatasan dengan dahulu sungai sekarang kali;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Sultan Hasanuddin;
 - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Tergugat I;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menguasai rumah/bangunan Nomor 100 A dan Nomor 100 B serta tanah pekarangan kosong milik Penggugat kemudian oleh Tergugat I membangun bangunan (Mess Muna) diatas objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk surat-surat baik tertulis, atau apapun nama dan bentuknya yang ada kaitannya dengan tanah Penggugat yang menimbulkan hak/penguasaan oleh Tergugat I atau siapa saja yang menguasai dan menggunakannya adalah tidak sah/batal demi hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp735.000.000,00 (tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati objek sengketa sejak tahun 1978 hingga gugatan ini diajukan, yakni apabila objek sengketa tersebut disewakan sebesar Rp5.000.000,00 pertahun x 3 (tiga) objek sengketa (rumah nomor 100 A + rumah nomor 100 B + tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pekarangan kosong) = Rp15.000.000,00 x 50 tahun = Rp585.000.000,00

(lima ratus delapan puluh lima juta rupiah);

b. Biaya pengosongan objek sengketa Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

c. Kerugian imateriil Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

6. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I dan atau siapa saja yang menggunakan dan atau melakukan aktivitas diatas objek sengketa untuk segera meninggalkan dan mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari lalai melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

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

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

Eksepsi Tergugat I:

- *Exceptio res judicata* atau *nebis in idem*;

Eksepsi Tergugat II:

- *Exceptio res judicata* atau *nebis in idem*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kendari telah memberikan Putusan Nomor 52/Pdt.G/2017/PN Kdi, tanggal 18 Desember 2017, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II beralasan hukum;
2. Menyatakan gugatan Penggugat memenuhi kualifikasi *nebis in idem*;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul sehubungan dengan adanya gugatan ini dan hingga kini ditaksir sebesar Rp916.000,00 (sembilan ratus enam belas ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara telah memberikan Putusan Nomor 20/PDT/2018/PT KDI, tanggal 6 Februari 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 3234 K/Pdt/2019

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. Menyatakan eksepsi Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II beralasan dan diterima;

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

2. Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat memenuhi putusan.mahkamahagung.go.id kualifikasi *nebis in idem*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebaskan biaya perkara pada tingkat banding kepada Pembanding semula Penggugat Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 27 Februari 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Mei 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Maret 2019 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 52/Pdt.G/2017/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 26 Maret 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 26 Maret 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta agar:

- Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi (semula Penggugat/Pembanding);
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 20/PDT/2018/PT.KDI, tanggal 6 Februari 2019, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 52/Pdt.G/2017/PN.Kdi, tanggal 18 Desember 2017;

Mengadili Sendiri:

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 3234 K/Pdt/2019

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

- Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi diterima untuk seluruhnya;
- Menyatakan menurut hukum bahwa sisa luas tanah $\pm 1.566,5 \text{ m}^2$ yang menjadi objek sengketa adalah sah milik Penggugat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan Hj. Waona;
 - Sebelah timur berbatasan dengan dahulu sungai sekarang kali;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Sultan Hasanuddin;
 - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Tergugat I;
- Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I/Terbanding sekarang Termohon Kasasi yang telah menguasai rumah/bangunan Nomor 100 A dan Nomor 100 B serta tanah pekarangan kosong milik Penggugat kemudian oleh Tergugat I membangun bangunan (Mess Muna) diatas objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk surat-surat baik tertulis, atau apapun nama dan bentuknya yang ada kaitannya dengan tanah Penggugat yang menimbulkan hak/penguasaan oleh Tergugat I/Terbanding sekarang Termohon Kasasi atau siapa saja yang menguasai dan menggunakannya adalah tidak sah/batal demi hukum atau setidaknya tidaknya tidak berkekuatan hukum;
- Menghukum Tergugat I/Terbanding sekarang Termohon Kasasi untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp735.000.000,00 (tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi tidak dapat menguasai dan menikmati objek sengketa sejak tahun 1978 hingga gugatan ini diajukan, yakni apabila objek sengketa tersebut disewakan sebesar Rp5.000.000,00 pertahun x 3 (tiga) objek sengketa (rumah Nomor 100 A + rumah Nomor 100 B + tanah pekarangan kosong) = Rp15.000.000,00 x 50 tahun = Rp585.000.000,00 (lima ratus delapan puluh lima juta rupiah);
 - b. Biaya pengosongan objek sengketa Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - c. Kerugian imateriil Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I/Terbanding sekarang Termohon Kasasi dan atau siapa saja yang menggunakan dan atau melakukan aktivitas diatas objek sengketa untuk segera meninggalkan dan

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 3234 K/Pdt/2019

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

- mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat;
- Menghukum Tergugat I/Terbanding sekarang Termohon Kasasi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari lalai melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
 - Menghukum Tergugat I/Terbanding sekarang Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung RI berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 10 April 2019 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 26 Maret 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 10 April 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Kendari tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa meskipun alasan gugatannya berbeda dengan perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap, tetapi tujuan akhirnya adalah penentuan kepemilikan atas tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa status tanah yang menjadi objek sengketa telah ditentukan dalam putusan terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Perkara Nomor 22/Pdt.G/2006/PN Kdi *juncto* Nomor 44/PDT/2007/PT. SULTRA *juncto* Nomor 2417 K/Pdt/2008 *juncto* Nomor 53 PK/Pdt/2011, yaitu milik Tergugat I dalam perkara *a quo*;
- Bahwa berdasarkan alasan tersebut, maka perkara *a quo nebis in idem*;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 3234 K/Pdt/2019

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)



Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas,
Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Sulawesi Tenggara perlu diperbaiki dengan menghilangkan amar ke-2 dalam
putusan Mahkamah Agung RI

eksepsi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa
putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dalam perkara ini
tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka
permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi BASO LEWA tersebut
harus ditolak dengan perbaikan, sehingga amarnya seperti yang akan
disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon
Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon
Kasasi 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 yang 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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **BASO LEWA** tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor
20/PDT/2018/PT KDI, tanggal 6 Februari 2019, yang memperbaiki Putusan
Pengadilan Negeri Kendari 52/Pdt.G/2017/PN Kdi, tanggal 18 Desember
2017, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II beralasan dan diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 3234 K/Pdt/2019

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)

3. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat

kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari

Senin, tanggal 2 Desember 2019 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, 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 oleh Irma Mardiana, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H. Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Panitera Pengganti,

ttd./

Irma Mardiana, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 3234 K/Pdt/2019

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
H. Andi Cakra Alam, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 3234 K/Pdt/2019

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)