



PUTUSAN
Nomor 2151 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

Ny. ROSNANI, bertempat tinggal di Jalan Chairil Anwar Kelurahan Wua-Wua Kota Kendari, dalam hal ini memberi kuasa kepada Afirudin Mathara, S.H., M.H., Dahrian Aneboa, S.H., Masri Said, S.H., Advokat dan kawan-kawan, berkantor di Hotel Kartika Jalan S. Parman Nomor 84 Kendari - Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 November 2011; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

melawan

1. **WA ODE SITI ASNI, SE**,
2. **SAKKIRUDDIN NADI**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Chairil Anwar RT/RW 02/03 Kelurahan Wua-Wua Kecamatan Wua-Wua Kota Kendari, dalam hal ini memberi kuasa kepada Amir Faisal,SH.,MH dan Samidu,SH, Advokat dan kawan, berkantor di Jalan Balai Kota IV, Nomor 100/B 1 Kelurahan Pundambea, Kecamatan Kadia, Kota Kendari . Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2012;
3. **HAJI HAMZAH**, bertempat tinggal di Jalan Ir. Sukarno Kelurahan Kandai Kecamatan Barat Kendari Kota Kendari, dalam hal ini memberi kuasa kepada Doris Aneboa,SH dan Burhanudin Mouna,SH.,MH, Advokat dan kawan, berkantor di Jalan Pelindung Nomor 2, Kota Kendari . Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 November 2013;
4. **SRI WAHYUNI**, bertempat tinggal di Jalan Sao-Sao Lorong Damai Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari, sebagai diri sendiri dan mewakili anak-anaknya yang masih di bawah umur, yaitu 1. DANI SAHABUDDIN 2. ANDIKA 3.RANGGA, dalam hal ini memberi kuasa kepada Amir Faisal,SH.,MH dan Samidu,SH, Advokat dan kawan, berkantor di Jalan Balai Kota IV, Nomor 100/B 1 Kelurahan Pundambea,

Hal 1 dari 29 hal. Put. No. 2151 K/Pdt/2014



atan Kadia, Kota Kendari . Sulawesi Tenggara,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2012;;

5. **RASYID PULEESI**, bertempat tinggal di Jalan Chairil Anwar RT/RW 02/03 Kelurahan Wua-Wua Kecamatan Wua-Wua Kota Kendari;

6. **Drs. RIMIN**, bertempat tinggal di Jalan Tebaununggu RT 01 RW 01 Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari;

7. **MAGNER SINAGA, SH**,

8. **ASGAP**,

9. **SALMIA**,

10. **DJUMADI**,

11. **NURSIA**,

12. **SUMARNI**,

13. **SITI HALIMAH**, kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Chairil Anwar RT/RW 02/03 Kelurahan Wua-Wua Kecamatan Wua-Wua Kota Kendari;

14. **MARSIAH**, bertempat tinggal di Jalan Pasar Buah Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari;

15. **ODIT PRAYOGO**, bertempat tinggal di Jalan BTN Latjinta Blok J Nomor 16 RT 05/RW 02 Kelurahan Bonggoeya Kecamatan Wua-Wua Kota Kendari;

16. **NURHANI**, bertempat tinggal di Jalan La Ode Hadi /By Pass Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari, para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Pembanding;
dan

1. **JUMAIN**, bertempat tinggal di Jalan Chairil Anwar Kelurahan Wua-Wua Kecamatan Wua-Wua Kota Kendari, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

2. **YUNUS**, bertempat tinggal di Jalan Chairil Anwar RT/RW 02/03 Kelurahan Wua-Wua Kecamatan Wua-Wua Kota Kendari;
para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat X,XVII/para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai



membanding dan Tergugat X,XVII/para Turut Terbanding di
di muka persidangan Pengadilan Negeri Kendari pada pokoknya atas dalil-
dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sengketa yang terletak di
Jalan Chairil Anwar RT/RW 02/03 Kelurahan Wua-Wua Kecamatan Wua-
Wua Kota Kendari, saat ini tanah sengketa telah dikuasai dan/atau
diperjualbelikan oleh para Tergugat yang diperinci sebagaimana uraian di
bawah ini:

1.1. Tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II :

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah suami istri yang menguasai
tanah sengketa sebanyak 5 (lima) persil yaitu Persil I, Persil II, Persil III,
Persil IV dan Persil V dengan luas dan batas-batas serta asal-usul
perolehan sebagai berikut :

1.1.1 Tanah Sengketa Persil I yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II
yang diperoleh dengan cara Tergugat I membeli dari Tergugat
XVIII seluas $\pm 600 \text{ m}^2$ lalu mendirikan bangunan rumah di atas
tanah sengketa, dengan batas-batas :

Sebelah Utara dengan tanah Musis;

Sebelah Timur dengan tanah Penggugat (Ny. Rosnani) ;

Sebelah Selatan dengan tanah Penggugat (Ny. Rosnani) ;

Sebelah Barat dengan tanah sengketa yang dikuasai oleh
Tergugat I dan Tergugat II (Persil II dan persil III);

1.1.2. Tanah Sengketa Persil II seluas $\pm 416 \text{ m}^2$ yang diperoleh
Tergugat I dan Tergugat II dengan cara jual beli dengan Tergugat
III sedangkan Tergugat III membeli tanah *a quo* dari Tergugat
XVIII, dengan batas-batas :

Sebelah Utara dengan tanah Musis;

Sebelah Timur dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I
dan Tergugat II (Persil I);

Sebelah Selatan dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat
I dan Tergugat II (Persil III);

Sebelah Barat dengan tanah sengketa yang dikuasai oleh
Tergugat I dan Tergugat II (Persil V);

1.1.3. Tanah Sengketa Persil III seluas $\pm 225 \text{ m}^2$ yang diperoleh
Tergugat I dan Tergugat II dengan cara membeli dari Tergugat
XVIII, dengan batas-batas :

Sebelah Utara dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I



gugat II (Persil II);

Sebelah Timur dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II (Persil I) dan tanah Penggugat (Ny. Rosnani);

Sebelah Selatan dengan tanah sengketa yang dikuasai sengketa yang dikuasai Tergugat V;

Sebelah Barat dengan tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II (Persil IV);

1.1.4. Tanah Sengketa Persil IV seluas $\pm 420 \text{ m}^2$ yang diperoleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara membeli Almarhum SAHABUDDIN (suami/ayah dari Tergugat IV), yang semula membeli Tergugat XVIII, dengan batas-batas :

Sebelah Utara dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II (Persil V);

Sebelah Timur dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II (Persil III) dan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat V;

Sebelah Selatan dengan Lorong Nusantara;

Sebelah Barat dengan tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat XI/Tergugat XII dan Tergugat XIV;

1.1.5. Tanah Sengketa Persil V seluas $\pm 2.526 \text{ m}^2$ yang diperoleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara membeli almarhum SAHABUDDIN (suami/ayah dari Tergugat IV), yang semula membeli dari Tergugat XVIII, dengan batas-batas :

Sebelah Utara dengan tanah Musis;

Sebelah Timur dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II (Persil II);

Sebelah Selatan dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II (Persil IV), tanah sengketa yang dikuasai Tergugat XV dan tanah Penggugat (Ny. Rosnani);

Sebelah Barat dengan tanah kosong (tidak diketahui pemiliknya)

1.2. Tanah sengketa yang dikuasai Tergugat V :

Bahwa Tergugat V menguasai satu persil tanah sengketa dengan cara membeli dari Tergugat XVIII seluas $\pm 352 \text{ m}^2$ lalu mendirikan bangunan rumah di atas tanah sengketa, dengan batas-batas :



...a dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan

Tergugat II;

Sebelah Timur dengan tanah Penggugat (Ny. Rosnani);

Sebelah Selatan dengan Lorong Nusantara;

Sebelah Barat dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan

Tergugat II;

1.3. Tanah sengketa yang dikuasai Tergugat XI :

Bahwa Tergugat XI menguasai tanah sengketa dengan cara membeli dari Tergugat XVIII seluas $\pm 280,5 \text{ m}^2$ (ukuran 17 meter X 16,5 meter)

lalu mendirikan bangunan rumah di atas tanah sengketa, dengan

batas-batas :

Sebelah Utara dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat XIV;

Sebelah Timur dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan

Tergugat II;

Sebelah Selatan dengan Lorong Nusantara;

Sebelah Barat dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat XIII;

1.4. Tanah sengketa yang dikuasai Tergugat XIV :

Bahwa Tergugat XIV menguasai satu persil tanah sengketa dengan

cara membeli dari Tergugat XV yang semula membeli dari XVIII, seluas

$\pm 272 \text{ m}^2$ lalu mendirikan bangunan rumah di atas tanah sengketa, dengan batas-batas :

Sebelah Utara dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan

Tergugat II;

Sebelah Timur dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan

Tergugat II;

Sebelah Selatan dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat XI;

Sebelah Barat dengan tanah Penggugat (Ny. Rosnani);

1.5. Tanah sengketa yang dikuasai Tergugat XIII :

Bahwa Tergugat XIII menguasai satu persil tanah sengketa dengan cara membeli dari Tergugat XII yang semula membeli dari XVIII, seluas $\pm 30 \text{ m}^2$ (ukuran 3 meter X 20 meter), dengan batas-batas :

Sebelah Utara dengan tanah sengketa yang dikuasai XIV;

Sebelah Timur dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat XI;

Sebelah Selatan dengan Lorong Nusantara;

Sebelah Barat dengan tanah milik Tergugat XIII;



a yang dikuasai Tergugat VI :

Bahwa Tergugat VI menguasai satu persil tanah sengketa dengan cara membeli dari Tergugat XVIII seluas $\pm 286 \text{ m}^2$, dengan batas-batas
Sebelah Utara dengan Lorong Nusantara;
Sebelah Timur dengan tanah Penggugat (Ny. Rosnani);
Sebelah Selatan dengan Ir. Hj. Marwah Nadja;
Sebelah Barat dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat VII;

1.7. Tanah sengketa yang dikuasai Tergugat VII;

Bahwa Tergugat VII menguasai satu persil tanah sengketa dengan cara membeli dari Tergugat XVIII seluas $\pm 330 \text{ m}^2$ lalu mendirikan bangunan rumah di atas tanah sengketa, dengan batas-batas :
Sebelah Utara dengan Lorong Nusantara;
Sebelah Timur dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat VI ;
Sebelah Selatan dengan tanah Ir. Hj. Marwah Nadja;
Sebelah Barat dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat VIII dan Tergugat IX;

1.8. Tanah sengketa yang dikuasai Tergugat VIII dan Tergugat IX :

Bahwa Tergugat VIII dan Tergugat IX menguasai satu persil tanah sengketa dengan cara membeli dari Tergugat XIII yang semula membeli dari Tergugat XXI seluas $\pm 225 \text{ m}^2$, dengan batas-batas :
Sebelah Utara dengan Lorong Nusantara;
Sebelah Timur dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat VII;
Sebelah Selatan dengan tanah Ir. Hj. Marwah Nadja;
Sebelah Barat dengan tanah Dg. Halik (almarhum);

1.9. Tanah sengketa yang dikuasai Tergugat XVI :

Bahwa Tergugat XVI menguasai satu persil tanah sengketa dengan cara membeli dari Tergugat XVII yang semula membeli dari Tergugat XVIII seluas $\pm 435 \text{ m}^2$, dengan batas-batas :
Sebelah Utara dengan Lorong Nusantara;
Sebelah Timur dengan tanah Dg. Halik (almarhum);
Sebelah Selatan dengan tanah Penggugat (Ny. Rosnani);
Sebelah Barat dengan tanah kosong (tidak diketahui pemiliknya);

2. Tanah-tanah sengketa a quo adalah satu kesatuan dan menjadi bagian dari tanah Penggugat seluas $\pm 9.737 \text{ m}^2$ yang kepemilikannya telah dikuatkan dan dilindungi oleh 2 (dua) Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Mahkamah Agung RI ;



Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap berkenaan dengan tanah-tanah obyek sengketa adalah pertama kali dalam perkara antara Drs. H. MUH. RUSLI dengan Ny. Rosnani yang dimenangkan Ny. Rosnani (Penggugat saat ini) berdasarkan :

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2352 K/Pdt/1997 tanggal 26 Mei 1999 ;
 - Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 48/Pdt/1996/PT. Sultra tanggal 27 Maret 1997 ;
 - Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 13/Pdt.G/1996/PN.Kdi tanggal 22 Juli 1996 ;
4. Bahwa setelah gugatan Drs. H. MUH. RUSLI berkekuatan hukum tetap selanjutnya Penggugat memohonkan pembatalan Sertifikat Hak Milik atas nama Drs. H. MUH. RUSLI di Kantor Pertanahan Kota Kendari dan atas permohonan *a quo* Sertifikat Hak Milik atas nama Drs. H. MUH. RUSLI telah dibatalkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Sulawesi Tenggara;
5. Bahwa pada saat Penggugat masih berperkara dengan Drs. H. MUH. RUSLI, Tergugat XVIII mengklaim/mengakui tanah sengketa sebagai miliknya namun klaim Tergugat XVIII tersebut ditolak oleh Penggugat karena tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Drs. H. MUH. RUSLI adalah tanah milik Penggugat yang diperoleh sebagai pemberian dari paman Penggugat;
6. Bahwa oleh karena klaim kepemilikan Tergugat XVIII maka Tergugat XVIII mengajukan gugatan kepemilikan tanah *a quo* terhadap Penggugat dan atas gugatan Tergugat XVIII, Pengadilan telah menjatuhkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yang pada pokoknya menolak gugatan Tergugat XVIII dan mengukuhkan kepemilikan Penggugat atas tanah obyek sengketa, yaitu :
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2018 K/Pdt/2009 tanggal 28 April 2010 ;
 - Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 64/Pdt/2008/PT. Sultra tanggal 14 November 2008 ;
 - Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 35/Pdt.G/2006/PN.Kdi tanggal 29 November 2007;



Tergugat XVIII mengklaim tanah milik Penggugat diikuti dengan tindakan Tergugat XVIII menjual tanah milik Penggugat yang disebutkan pada posita butir 1;

8. Bahwa baik dalam perkara antara Penggugat dengan Drs. H. MUH. RUSLI maupun dalam perkara antara Penggugat dengan Tergugat XVIII, Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah tanah obyek sengketa, oleh karena itu Tergugat XVIII jelas-jelas bukanlah pemilik tanah sengketa menurut hukum ;
9. Bahwa yang lebih ironis, ternyata Tergugat XVIII memperjualbelikan sebagian tanah obyek sengketa pada saat perkara Penggugat dengan Tergugat XVIII dalam pemeriksaan pengadilan ;
10. Bahwa oleh karena menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah tanah obyek sengketa maka :
 - Jual beli tanah sengketa Persil I pada point 1.1.1. di atas antara Tergugat XVIII dengan Tergugat I dan tindakan Tergugat I dan Tergugat II menguasai lalu mendirikan bangunan rumah di atas tanah sengketa *a quo* adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*);
 - Jual beli tanah sengketa Persil II pada point 1.1.2. di atas antara Tergugat XVIII dengan Tergugat III dan jual beli tanah sengketa antara Tergugat III dengan Tergugat I dan Tergugat II serta tindakan penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah sengketa adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*);
 - Jual beli tanah sengketa Persil III pada point 1.1.3. di atas antara Tergugat XVIII dengan Tergugat I dan Tergugat II serta tindakan penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah sengketa adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*);
 - Jual beli tanah sengketa Persil IV pada point 1.1.4. di atas antara Tergugat XVIII dengan almarhum SAHABUDDIN (suami/ayah dari Tergugat IV) dan jual beli tanah sengketa antara almarhum SAHABUDDIN (suami/ayah dari Tergugat IV) dengan Tergugat I dan Tergugat II serta tindakan penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah sengketa adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*);
 - Jual beli tanah sengketa Persil V pada point 1.1.5. di atas antara Tergugat XXI dengan almarhum SAHABUDDIN (suami/ayah dari Tergugat IV) dan jual beli tanah sengketa antara almarhum SAHABUDDIN (suami/ayah dari Tergugat IV) dengan Tergugat I dan



ata tindakan penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah sengketa adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*);

- Jual beli tanah sengketa pada point 1.2. di atas antara Tergugat XVIII dengan Tergugat V serta tindakan Tergugat V menguasai dan mendirikan bangunan rumah di atas tanah sengketa adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*);
- Jual beli tanah sengketa pada point 1.3. di atas antara Tergugat XVIII dengan Tergugat XI serta tindakan Tergugat XI menguasai lalu mendirikan bangunan rumah di atas tanah sengketa adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*);
- Jual beli tanah sengketa antara Tergugat pada point 1.4. di atas antara Tergugat XVIII dengan Tergugat XV yang selanjutnya dijual lagi kepada Tergugat XIV serta tindakan Tergugat XIV menguasai lalu mendirikan bangunan rumah di atas tanah sengketa adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*);
- Jual beli tanah sengketa pada point 1.5. di atas antara Tergugat XII dengan Tergugat XIII serta tindakan Tergugat XIII menguasai tanah sengketa *a quo* adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*);
- Jual beli tanah sengketa pada point 1.6. di atas antara Tergugat XVIII dengan Tergugat VI serta tindakan Tergugat VI menguasai tanah sengketa *a quo* adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*);
- Jual beli tanah sengketa pada point 1.7. di atas antara Tergugat XVIII dengan Tergugat VII serta tindakan Tergugat VII menguasai lalu mendirikan bangunan rumah di atas tanah sengketa *a quo* adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*);
- Jual beli tanah sengketa pada point 1.8. di atas antara Tergugat XVIII dengan Tergugat X yang selanjutnya dijual lagi kepada Tergugat Tergugat VIII dan Tergugat IX serta tindakan Tergugat VIII dan Tergugat IX menguasai tanah sengketa *a quo* adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*);
- Jual beli tanah sengketa pada point 1.9. di atas antara Tergugat XVIII dengan Tergugat XVII yang selanjutnya dijual lagi kepada Tergugat XVIII serta tindakan Tergugat XVIII menguasai tanah sengketa *a quo* adalah Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*);



11. Bahwa perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Tergugat I diperkuat dengan fakta adanya manipulasi bukti pembelian tanah sengketa Persil I pada point 1.1.1. di atas, seolah-olah Tergugat I membeli tanah *a quo* dari Penggugat, padahal sesungguhnya tanda tangan Penggugat dan suami Penggugat dipalsukan. Hal ini telah dilaporkan oleh Penggugat di Polres Kendari atas dugaan tindak pidana pemalsuan surat, namun Penyidikannya terhambat karena Tergugat I tidak mau memberikan surat yang diduga palsu tersebut bahkan pada akhirnya Tergugat I melaporkan surat tersebut telah hilang ;
12. Bahwa oleh karena tindakan Para Tergugat adalah melanggar hukum maka patut dan beralasan bila Tergugat I sampai dengan Tergugat XVIII dan/atau pihak ketiga yang menclapat hak dari mereka dihukum untuk mengosongkan tanah obyek sengketa lalu menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa syarat apapun ;
13. Bahwa demikian pula dengan surat-surat atau dokumen yang terbit akibat tindakan Para Tergugat tersebut yang langsung atau tidak langsung berhubungan dengan tanah obyek sengketa patut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap tanah obyek sengketa;
14. Bahwa menurut hukum, tindakan pewaris harus dipertanggungjawabkan oleh ahli warisnya. Karena demikian maka tindakan almarhum Sahabuddin yang membeli tanah sengketa dari Tergugat XVIII lalu menjualnya kepada Tergugat II dan Tergugat I wajib dipertanggungjawabkan oleh ahli warisnya yaitu Tergugat IV (istri dan anak-anaknya) ;
15. Bahwa seharusnya tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut dapat dikelola dan dimanfaatkan oleh Penggugat sehingga bisa menambah penghasilan Penggugat namun karena tanah sengketa telah diperjualbelikan dan telah dikuasai oleh Para Tergugat secara tidak sah dan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Oleh karena itu sangat beralasan jika Para Tergugat dihukum membayar tunai kerugian Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat di dasarkan pada bukti-bukti yang otentik ic. putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (vide : putusan pengadilan yang disebutkan pada posita nomor 3 dan nomor 6) maka beralasan hukum bila dinyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bijvooraad*) meskipun ada upaya hukum Banding,



Kembali maupun perlawanan pihak ketiga ;

17. Bahwa Penggugat khawatir Para Tergugat akan mengalihkan tanah sengketa kepada pihak lain, oleh karena itu Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari untuk berkenan meletakkan sita (*conservatoir beslaag*) atas objek tanah sengketa ;

18. Bahwa agar putusan perkara ini berdaya paksa, patut bila Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwang som*) secara tanggung renteng sebesar Rp3.000.000,- (tiga juta rupiah) setiap hari kelambatan mematuhi secara suka rela putusan perkara ini ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kendari agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah sengketa
3. Menyatakan tanah sengketa yang terletak di Jalan Chairil Anwar RT/RW 02/03 Kel. Wua-Wua Kec. Wua-Wua Kota Kendari dengan perincian sebagai berikut :

3.1. Tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II :

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah suami isteri yang menguasai tanah sengketa sebanyak 5 (lima) persil yaitu Persil I, Persil II, Persil III, Persil IV dan Persil V dengan luas dan batas-batas serta asas-usul perolehan sebagai berikut :

3.1.1. Tanah Sengketa Persil I yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II yang diperoleh dengan cara Tergugat I membeli dari Tergugat XVIII seluas $\pm 600 \text{ m}^2$ lalu mendirikan bangunan rumah di atas tanah sengketa, dengan batas-batas :

Sebelah Utara dengan tanah Musis;

Sebelah Timur dengan tanah Penggugat (Ny. Rosnani);

Sebelah Selatan dengan tanah Penggugat (Ny. Rosnani);

Sebelah Barat dengan tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II (Persil II dan persil III);

Adalah sah milik Penggugat ;

3.1.2. Tanah Sengketa Persil II seluas $\pm 416 \text{ m}^2$ yang diperoleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara jual beli dengan Tergugat III sedangkan Tergugat III membeli tanah *a quo* dari Tergugat XVIII, dengan batas-batas :

Sebelah Utara dengan tanah Musis;



Timur dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II (Persil I);

Sebelah Selatan dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II (Persil III);

Sebelah Barat dengan tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II (Persil V);

Adalah sah milik Penggugat ;

3.1.3. Tanah Sengketa Persil III seluas $\pm 225 \text{ m}^2$ yang diperoleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara membeli dari Tergugat XVIII, dengan batas-batas

Sebelah Utara dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II (Persil II);

Sebelah Timur dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II (Persil I) dan tanah Penggugat (Ny. Rosnani);

Sebelah Selatan dengan tanah sengketa yang dikuasai sengketa yang dikuasai Tergugat V;

Sebelah Barat dengan tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II (Persil IV);

Adalah sah milik Penggugat ;

3.1.4. Tanah Sengketa Persil IV seluas $\pm 420 \text{ m}^2$ yang diperoleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara membeli Almarhum Sahabuddin (suami/ayah dari Tergugat IV), yang semulamembeli Tergugat XVIII, dengan batas-batas :

Sebelah Utara dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II (Persil V);

Sebelah Timur dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II (Persil III) dan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat V;

Sebelah Selatan dengan Lorong Nusantara;

Sebelah Barat dengan tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat XI/Tergugat XII dan Tergugat XIV;

Adalah sah milik Penggugat ;

3.1.5. Tanah Sengketa Persil V seluas $\pm 2.526 \text{ m}^2$ yang diperoleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara membeli almarhum SAHABUDDIN (suami/ayah dari Tergugat IV), yang semula membeli dari Tergugat XVIII, dengan batas-batas :

Sebelah Utara dengan tanah Musis



Timur dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II (Persil II)

Sebelah Selatan dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II (Persil IV), tanah sengketa yang dikuasai Tergugat XV dan tanah Penggugat (Ny. Rosnani) Sebelah Barat dengan tanah kosong (tidak diketahui pemiliknya)

Adalah sah milik Penggugat ;

3.2. Tanah sengketa yang dikuasai Tergugat V :

Bahwa Tergugat V menguasai satu persil tanah sengketa dengan cara membeli dari Tergugat XVIII seluas $\pm 352 \text{ m}^2$ lalu mendirikan bangunan rumah di atas tanah sengketa, dengan batas-batas :

Sebelah Utara dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II;

Sebelah Timur dengan tanah Penggugat (Ny. Rosnani);

Sebelah Selatan dengan Lorong Nusantara;

Sebelah Barat dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II;

Adalah sah milik Penggugat;

3.3. Tanah sengketa yang dikuasai Tergugat XI :

Bahwa Tergugat XI menguasai tanah sengketa dengan cara membeli dari Tergugat XVIII seluas $\pm 280,5 \text{ m}^2$ (ukuran 17 meter X 16,5 meter) lalu mendirikan bangunan rumah di atas tanah sengketa, dengan batas-batas :

Sebelah Utara dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat XIV;

Sebelah Timur dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II;

Sebelah Selatan dengan Lorong Nusantara;

Sebelah Barat dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat XIII;

Adalah sah milik Penggugat;

3.4 Tanah sengketa yang dikuasai Tergugat XIV :

Bahwa Tergugat XIV menguasai satu persil tanah sengketa dengan cara membeli dari Tergugat XV yang semula membeli dari XVIII, seluas $\pm 272 \text{ m}^2$ lalu mendirikan bangunan rumah di atas tanah sengketa, dengan batas-batas :

Sebelah Utara dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II;

Sebelah Timur dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I dan



- Sebelah Selatan dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat XI;
Sebelah Barat dengan tanah Penggugat (Ny. Rosnani);
Adalah sah milik Penggugat ;
- 3.5. Tanah sengketa yang dikuasai Tergugat XIII:
Bahwa Tergugat XIII menguasai satu persil tanah sengketa dengan cara membeli dari Tergugat XII yang semula membeli dari XVIII, seluas $\pm 30 \text{ m}^2$ (ukuran 3 meter X 20 meter), dengan batas-batas :
Sebelah Utara dengan tanah sengketa yang dikuasai XIV;
Sebelah Timur dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat XI;
Sebelah Selatan dengan Lorong Nusantara;
Sebelah Barat dengan tanah milik Tergugat XIII;
Adalah sah milik Penggugat ;
- 3.6. Tanah sengketa yang dikuasai Tergugat VI :
Bahwa Tergugat VI menguasai satu persil tanah sengketa dengan cara membeli dari Tergugat XVIII seluas $\pm 286 \text{ m}^2$, dengan batas-batas
Sebelah Utara dengan Lorong Nusantara;
Sebelah Timur dengan tanah Penggugat (Ny. Rosnani);
Sebelah Selatan dengan Ir. Hj. Marwah Nadja;
Sebelah Barat dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat VII;
Tanah sengketa yang dikuasai Tergugat VII :
Adalah sah milik Penggugat;
- 3.7. Tanah Sengketa yang dikuasai Tergugat VII :
Bahwa Tergugat VII menguasai satu persil tanah sengketa dengan cara membeli dari Tergugat XVIII seluas $\pm 330 \text{ m}^2$ lalu mendirikan bangunan rumah di atas tanah sengketa, dengan batas-batas:
Sebelah Utara dengan Lorong Nusantara;
Sebelah Timur dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat VI;
Sebelah Selatan dengan tanah Ir. Hj. Marwah Nadja;
Sebelah Barat dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat VIII dan Tergugat IX;
Adalah sah milik Penggugat;
- 3.8. Tanah sengketa yang dikuasai Tergugat VIII dan Tergugat IX:
Bahwa Tergugat VIII dan Tergugat IX menguasai satu persil tanah sengketa dengan cara membeli dari Tergugat XXI yang semula membeli dari Tergugat XXI seluas $\pm 225 \text{ m}^2$, dengan batas-batas:
Sebelah Utara dengan Lorong Nusantara;



... dengan tanah sengketa yang dikuasai Tergugat VII;

Sebelah Selatan dengan tanah Ir. Hj. Marwah Nadja;

Sebelah Barat dengan tanah Dg. Halik (almarhum);

Adalah sah milik Penggugat ;

3.9. Tanah sengketa yang dikuasai Tergugat XVI :

Bahwa Tergugat XVI menguasai satu persil tanah sengketa dengan cara membeli dari Tergugat XVII yang semula membeli dari Tergugat XVIII seluas $\pm 435 \text{ m}^2$, dengan batas-batas:

Sebelah Utara dengan Lorong Nusantara;

Sebelah Timur dengan tanah Dg. Halik (almarhum);

Sebelah Selatan dengan tanah Penggugat (Ny. Rosnani);

Sebelah Barat dengan tanah kosong (tidak diketahui pemiliknya);

Adalah sah milik Penggugat ;

4. Menyatakan jual beli tanah sengketa antara para Tergugat tersebut berikut tindakan penguasaan tanah obyek sengketa oleh para Tergugat adalah Perbuatan Melanggar Hukum ;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat segala surat-surat yang timbul dari transaksi jual beli antara para Tergugat atau antara para Tergugat dengan pihak ketiga terkait dengan tanah sengketa ;
6. Menghukum para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari para Tergugat untuk segera mengosongkan tanah sengketa lalu menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan balk tanpa syarat apapun ;
7. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar tunai kerugian Penggugat sebesar Rp500.000.000 (lima ratus juta rupiah) setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
8. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar Rp3.000.000,- (tiga juta rupiah) setiap hari keterlambatan mematuhi putusan perkara ini ;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bijvooraad*) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali maupun perlawanan pihak ketiga ;
10. Menghukum Para Tergugat membayar secara tanggung renteng seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya;



Bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa tergugat I, II, dan IV, menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali terhadap hal-hal yang di akui secara tegas oleh para tergugat pada bagian uraian Eksepsi ini;
2. Bahwa gugatan penggugat kabur (*Obscuur libel*) dan sifatnya mengada-ada, maka oleh Karena itu gugatan penggugat sangat pantas menurut hukum di nyatakan tidak dapat di terima (*Niet Onvankelijk verklaard*);
3. Bahwa kaburnya dalil-dalil gugatan penggugat dapat di lihat pada hal-hal di bawah ini :
 - 3.1. Bahwa dalam gugatan penggugat mendalilkan memiliki tanah seluas 9737 m² yang terletak di Jalan Chairil Anwar Rt 02/Rw 03 Kelurahan Wua-Wua Kecamatan WuaWua, Kota Kendari namun penggugat tidak menguraikan/tidak menyebutkan batas - batas tanah terlebih dahulu secara kolektif sebelum menguraikan batas - batas tanah perkara yang di kuasai oleh masing-masing Para tergugat (T.I s/d T.XVIII);
 - 3.2. Bahwa penggugat dalam gugatannya kurang cermat dan tidak lengkap dalam menarik para tergugat dalam perkara ini karena tanah sengketa pada Persil V seluas 3215 m² yang di miliki tergugat II adalah memperolehnya dengan cara membeli dari tergugat IV yang mana sebahagian tanah tersebut oleh suami tergugat IV memperolehnya dengan cara membeli dari Rahmatia dengan ukuran 20 x 15 m², seharusnya Rahmatiah juga turut tergugat dalam perkara *a quo*.
 - 3.3. Bahwa pada saat terjadi jual beli obyek tanah terperkara dari penjual ke pembeli Para tergugat khususnya tergugat I, II, IV, di lakukan atas sepengetahuan pemerintah setempat dan penggugat tidak pernah mengklarifikasi sebagai bentuk keberatan atas tanah yang di perjual belikan adalah tanah milik penggugat karena memang tanah yang di beli oleh Para tergugat khususnya T-I, II, IV tidak ada kaitannya/ hubungannya dengan obyek perkara yang di sengketakan penggugat Ny.Rosnani melawan H. Muh. RUSLI dalam perkara perdata Nomor 13/Pdt.G/1996/PN.Kdi. tanggal 22 Juli 1996, Jo. Nomor 48/Pdt./1996/PT.Sultra tanggal 27 Maret 1997 Jo. Nomor 2352 K/Pdt/1997 tanggal 26 Mei 1999;



Apabila gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kendari telah memberikan Putusan Nomor 04/Pdt.G/2012/PN.Kdi tanggal 1 Agustus 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan IV dan Eksepsi Tergugat III, V sampai dengan IX, Tergugat XI sampai dengan Tergugat XVI, Tergugat XVIII seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan tanah sengketa yang terletak di A. Chairil Anwar RT/RW 02/03 Kel. Wua-Wua Kec. Wua-Wua Kota Kendari dengan perincian sebagai berikut :

Tanah yang dikuasai tergugat I dan II seluas 20,7 meter x 27,6 meter dengan batasbatas :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah MUSIS, panjang 20,7 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah penggugat, panjang 27,6 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah penggugat, panjang 20,7 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah yang dijual tergugat I kepada HAMZAH, persil 2 panjang 27,6 meter;

Tanah Persil 3 seluas 15 meter x 15 meter dengan batas-batas

- Utara berbatas dengan tanah persil 2, panjang 15 meter;
- Timur berbatas dengan tanah tergugat 1,11 persil 1 dan tanah penggugat panjang 15 meter;
- Selatan berbatas dengan tanah penggugat, panjang 15 meter;
- Barat berbatas dengan tanah persil 4, panjang 15 meter;

Tanah Persil 4 seluas 15 meter x 30 meter dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Tergugat IV, panjang 15 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah persil 3 dan tanah penggugat panjang 30 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan jalan/lorong, panjang 15 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah yang dikuasai Tergugat XI/Tergugat XII dan Tergugat XIV, panjang 30 meter;

Tanah yang dikuasai tergugat III H.HAMZAH persil 2 seluas 15 meter x 25 meter dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan MUSIS, panjang 15 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah tergugat I dan II, panjang 25 meter;



berbatas dengan tanah persil 3, panjang 15 meter;

- Sebelah Barat berbatas dengan Tergugat IV (persil 5), panjang 25 meter;

Tanah yang dikuasai tergugat IV (persil 5) seluas 47 meter x 35 meter dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan MUSIS, panjang 47 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah H.HAMZAH, panjang 35 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah penggugat dan tanah persil 4;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Paulina, panjang 50 meter;

Tanah yang dikuasai tergugat V (RASYID PULEESI) seluas 17,4 meter x 20 meter dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah penggugat, panjang 17,4 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah penggugat, panjang 20 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah lorong Nusantara, panjang 17,4 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Sabarudin, panjang 20 meter;

Tanah yang dikuasai tergugat (SAKKIRUDDIN) seluas 20 meter x 12 meter dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah penggugat, panjang 12 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Tergugat V, panjang 20 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan lorong Nusantara, panjang 12 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Sakirudin, panjang 20 meter;

Tanah yang dikuasai tergugat XIV (SITI HALIMA) seluas 16 meter x 17 meter dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah penggugat, panjang 16 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah penggugat, panjang 17 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Sakirudin, panjang 16 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah penggugat, panjang 17 meter;

Tanah yang dikuasai tergugat VI seluas 12,3 meter x 22 meter dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan lorong Nusantara, panjang 12,3 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah penggugat, panjang 22,7 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Ir.Hj Marwah Nadja, panjang 12,3 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Tergugat VII, panjang 22,7 meter;

Tanah yang dikuasai tergugat VII seluas 15,6 meter x 22 meter dengan batas-batas:



berbatas dengan lorong Nusantara, panjang 15,6 meter;

- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Tergugat VI, panjang 22 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Ir.Hj Marwah Nadja, panjang 15,6 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Tergugat VIII dan IX, panjang 22 meter;

Tanah yang dikuasai tergugat VIII dan IX seluas 15 meter x 15 meter dengan batas . batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan lorong Nusantara, panjang 15 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Tergugat VII, panjang 15 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Ir.Hj Marwah Nadja, panjang 15 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Edit Prayoga, panjang 15 meter;

Tanah yang dikuasai tergugat IX (H.Dg.Halik) seluas meter x meter dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan Asegaf;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Tergugat VII;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Ir.Hj Marwah Nadja;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Odit Prayogo;

Tanah yang dikuasai tergugat XVI (Odit Prayogo) seluas 25,6 meter x 19,6 meter dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan lorong Nusantara, panjang 25,6 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Asegaf dan H.Dg.Halik, panjang 19,6 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Gatot, panjang 25,6 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan jalan/lorong, panjang 19,6 meter;

Adalah sah milik Penggugat ;

3. Menyatakan jual beli tanah sengketa antara Para Tergugat tersebut berikut tindakan penguasaan tanah obyek sengketa oleh Para Tergugat adalah Perbuatan Melanggar Hukum;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat segala surat-surat yang timbul dari transaksi jual beli antara Para Tergugat atau antara Para Tergugat dengan pihak ketiga terkait dengan tanah sengketa ;
5. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk segera mengosongkan tanah sengketa lalu menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa syarat apapun;



Tergugat membayar secara tanggung renteng seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 3.351.000 (tiga juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah);

7. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Terbanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Utara dengan Putusan Nomor 05/Pdt/2013/PT.Sultra tanggal 31 Mei 2013 dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Tergugat I, II dan IV/Para Pembanding I serta dari kuasa hukum pihak Tergugat III, V, VI, VII, VIII, IX, XI, XII, XIII, XIV dan XV/Para Pembanding II tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor: 04/Pdt.G/2012/PN.Kdi., tanggal 01 Agustus 2012 yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard);
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul, untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 19 Agustus 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 November 2011 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 04/Pdt.G/2012/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 16 September 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I/Pembanding I pada tanggal 18 September 2013
2. Tergugat III/Pembanding III pada tanggal 18 September 2013
3. Tergugat X/Turut Terbanding pada tanggal 18 September 2013
4. Tergugat XVII/ Turut Terbanding pada tanggal 18 September 2013



ian para Termohon Kasasi/para Tergugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 30 September 2013;

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;

ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. JUDEX FACTI TINGKAT BANDING SALAH MENERAPKAN HUKUM ATAU MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU DALAM MEMPERTIMBANGKAN OBYEK SENGKETA DALAM PERKARA INI DENGAN OBYEK SENGKETA DALAM BUKTI P-3, BUKTI P-4, BUKTI P-5 DAN BUKTI P-2

Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dan tidak cermat dalam menilai alat-alat bukti serta tidak cermat membaca Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama pada halaman 37 - halaman 38. Yang sangat memprihatinkan adalah *Judex facti* Tingkat Banding dalam putusannya pada halaman 26 paragraf ke-2 dan ke-3, halaman 27 dan laman 28 paragraf ke-1 telah membuat pertimbangan yang kontradiktif dan tidak relevan ;

Bahwa kontradiksi yang terbaca dalam pertimbangan *Judex facti* Tingkat Banding tersebut adalah pertimbangan dalam membandingkan letak dan batas-batas tanah obyek sengketa ;

Bahwa *Judex facti* Tingkat Banding dalam pertimbangan putusan pada halaman 26 paragraf ke-2 menyatakan :

"... menurut Majelis Hakim Tingkat Banding yang utama dan paling pokok untuk dicermati adalah mengenai letak dan batas-batas tanah obyek sengketa dalam perkara ini apakah sama dengan letak dan batasbatasnya dengan obyek tanah sengketa dalam petitum putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2352 K/Pdt/1997 tanggal 26 Mei 1999 tersebut" ;

Bahwa pertimbangan tersebut kontradiksi dengan pertimbangan berikutnya pada paragraf ke-3, dimana *Judex facti* Tingkat Banding mempertimbangkan pendapat dari *Judex facti* Tingkat Pertama dalam putusan halaman 38 alinea ke-1 yang menyatakan obyek sengketa dalam perkara ini sama dengan obyek sengketa dalam perkara Nomor :



Kdi. Dalam lanjutan pertimbangannya, *Judex facti* Tingkat Banding ternyata membandingkan obyek sengketa dalam perkara ini dengan obyek tanah sengketa dalam petitum putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2352 K/Pdt/1997 tanggal 26 Mei 1999 yang menurut pertimbangan *Judex facti* Tingkat Banding letak dan batas-batas tanah obyek sengketa dalam perkara ini berbeda dengan luas dan Batas-batas tanah obyek sengketa dalam petitum putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2352 K/Pdt/1997 tanggal 26 Mei 1999 ;

Bahwa dengan pertimbangan tersebut sehingga *Judex facti* Tingkat Banding dalam putusannya pada halaman 27 paragraf ke-3 sampai halaman 28 berkesimpulan bahwa tanah yang dikuasai atau ditempati oleh Tergugat VI, VII, VIII dan XVI/Pembanding II tidak masuk dalam obyek sengketa dalam perkara ini;

Bahwa kesimpulan *Judex facti* Tingkat Banding tersebut adalah kesimpulan yang keliru dan didasarkan pada pertimbangan yang tidak cermat, tidak logis dan terburu-buru. *Judex facti* Tingkat Banding semestinya mempertimbangkan bahwa tanah yang dikuasai atau ditempati oleh Tergugat VI, VII, VIII dan XVI nyata-nyata telah dijadikan obyek sengketa dalam gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat-Terbanding dan pada pemeriksaan setempat tanggal 23 Mei 2012 tanah tersebut telah diperiksa dan diukur luasnya sebagai obyek sengketa dalam perkara ini ;

Bahwa oleh karena demikian maka pendapat *Judex facti* Tingkat Banding tersebut beralasan untuk dibatalkan oleh *Judex juris*;

II. JUDEX FACTI TINGKAT BANDING DALAM PUTUSANNYA DENGAN ITIKAT BURUK TELAH MEMELINTIR/MENGUBAH BUNYI PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA

Bahwa *Judex facti* Tingkat Banding dalam pertimbangan putusannya pada halaman 26 paragraf ke-1 menyatakan :

"Menimbang bahwa kesimpulan pendapat dari Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya di halaman 38 alinea ke-1 menyatakan obyek tanah sengketa di dalam perkara ini sama dengan obyek tanah sengketa di dalam perkara Nomor 35/PdtG/2006/PN.Kdi ;

Bahwa pertimbangan *Judex facti* Tingkat Banding tersebut jelas-jelas telah memelintir/mengubah bunyi putusan *Judex facti* Tingkat Pertama karena bunyi yang sebenarnya dari putusan *Judex facti* Tingkat Pertama halaman 38 alinea ke-1 tersebut (mohon baca putusan PN Kendari Nomor : 35/Pdt.G/2006/PN.Kdi) adalah :



Bahwa setelah Majelis Hakim mencocokkan hasil pemeriksaan setempat dalam perkara ini dengan sketsa hasil pemeriksaan setempat dalam perkara Nomor 35/PdtG/2006/PN.Kdi maka tanah sengketa dalam perkara *a quo*."

Bahwa intrik *Judex facti* Tingkat Banding mengubah bunyi putusan Pengadilan Negeri Kendari tersebut bertujuan untuk menyesuaikan dengan selera pertimbangan hukum *Judex facti* Tingkat Banding ;

Bahwa dengan diubahnya bunyi putusan Pengadilan Negeri Kendari oleh *Judex facti* Tingkat Banding sehingga pertimbangan *Judex facti* Tingkat Banding seperti "masuk akal, namun Pemohon Kasasi/Penggugat-Terbanding tidak bisa memahami misi apa yang tersembunyi dibalik intrik Majelis Hakim Tingkat Banding;

Bahwa dengan fakta ini maka jelas putusan *Judex facti* Tingkat Banding adalah putusan yang tidak dapat pertahankan lagi sehingga putusan *a quo* beralasan dibatalkan oleh *Judex juris*;

III. PUTUSAN *JUDEX FACTI* TINGKAT BANDING BERTENTANGAN DENGAN 2 (DUA) PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP, MENIMBULKAN KETIDAKPASTIAN HUKUM DAN PUTUSAN PENGADILAN YANG SALING BERTENTANGAN;

Bahwa Pengadilan Tinggi adalah provost Mahkamah Agung di daerah yang mengemban fungsi pengawasan terhadap Pengadilan di bawahnya, dengan fungsi dan kedudukan tersebut seharusnya *Judex facti* Tingkat Banding dapat mempedomani dengan baik 2 (dua) Putusan Mahkamah Agung terhadap obyek sengketa yang sama dengan perkara ini (Bukti P-2 dan Bukti P-5);

Bahwa yang terjadi adalah sebaliknya, *Judex facti* Tingkat Banding telah menilai secara keliru kedua putusan Mahkamah Agung tersebut, bahkan putusan *Judex facti* Tingkat Banding *a quo* terkesan telah melawan dan bertentangan dengan putusan Mahkamah Agung *a quo*;

Bahwa di dalam kedua putusan Mahkamah Agung tersebut telah dengan jelas mendudukkan Pemohon Kasasi/Penggugat - Terbanding sebagai pemilik sah tanah obyek sengketa. *Judex facti* Tingkat Banding seharusnya dapat memahami dengan logika yang sederhana mengenai perubahan-perubahan batas-batas tanah obyek sengketa, apalagi perubahan batas-batas tersebut terjadi setelah lebih dari 20 tahun keluarnya putusan Mahkamah Agung (Bukti P-2) ;



dan pertimbangan tersebut maka putusan *Judex facti* Tingkat Banding adalah putusan yang didasarkan pada pertimbangan yang keliru sehingga putusan *a quo* beralasan untuk dibatalkan ;

IV.PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA TELAH DIPERTIMBANGKAN SECARA OBYEKTIF, PROPORSIONAL DAN TIDAK BERPIHAK

Bahwa *Judex facti* Tingkat Pertama telah mempertimbangkan semua fakta perkara ini sesuai dengan kaidah-kaidah hukum pembuktian baik bukti Pemohon Kasasi maupun bukti Termohon Kasasi. *Judex facti* Tingkat Pertama telah menilai dan mempertimbangkan bukti-bukti tertulis Pemohon Kasasi dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi sehingga sampai pada kesimpulan bahwa Pemohon Kasasi telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding selain dan selebihnya yang tidak diberi tanggapan secara terperinci dalam Memori kasasi ini mohon di anggap ditolak seluruhnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat - Terbanding ;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

mengenai alasan ke I s/d IV:

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi telah salah atau keliru dalam memahami hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri;

Bahwa Pemohon kasasi dalam hal letak dan batas-batas objek sengketa *a quo* dalam batas sengketa, objek sengketa tidak kontradiksi;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri telah secara jelas mengatakan bahwa objek sengketa merupakan bagian atau berada di dalam tanah sengketa yang telah diputus oleh Mahkamah Agung dalam perkara Nomor 2352 K/Pdt/1997 tanggal 26 Mei 1999, Putusan Nomor 2352 K/Pdt/1997 tanggal 26 Mei 1999 telah menyatakan secara hukum Penggugat dalam perkara *a quo* adalah pemiliknya. Oleh sebab itu, agar terwujudnya kepastian dan konsistensi dalam hukum maka gugatan harus dikabulkan;



arena itu putusan Pengadilan Tinggi Kendari harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ny. ROSNANI** dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor 05/Pdt/2013/PT.Sultra tanggal 31 Mei 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 04/Pdt.G/2012/PN.Kdi tanggal 1 Agustus 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat/para Pembanding 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 telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ny. ROSNANI** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor 05/Pdt/2013/PT.Sultra tanggal 31 Mei 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 04/Pdt.G/2012/PN.Kdi tanggal 1 Agustus 2012;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan IV dan Eksepsi Tergugat III, V sampai dengan IX, Tergugat XI sampai dengan Tergugat XVI, Tergugat XVIII seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan tanah sengketa yang terletak di A. Chairil Anwar RT/RW 02/03 Kel. Wua-Wua Kec. Wua-Wua Kota Kendari dengan perincian sebagai berikut :



sai tergugat I dan II seluas 20,7 meter x 27,6 meter

dengan batasbatas :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah MUSIS, panjang 20,7 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah penggugat, panjang 27,6 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah penggugat, panjang 20,7 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah yang dijual tergugat I kepada HAMZAH, persil 2 panjang 27,6 meter;

Tanah Persil 3 seluas 15 meter x 15 meter dengan batas-batas

- Utara berbatas dengan tanah persil 2, panjang 15 meter;
- Timur berbatas dengan tanah tergugat 1,11 persil 1 dan tanah penggugat panjang 15 meter;
- Selatan berbatas dengan tanah penggugat, panjang 15 meter;
- Barat berbatas dengan tanah persil 4, panjang 15 meter;

Tanah Persil 4 seluas 15 meter x 30 meter dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Tergugat IV, panjang 15 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah persil 3 dan tanah penggugat panjang 30 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan jalan/lorong, panjang 15 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah yang dikuasai Tergugat XI/Tergugat XII dan Tergugat XIV, panjang 30 meter;

Tanah yang dikuasai tergugat III H.HAMZAH persil 2 seluas 15 meter x 25 meter dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan MUSIS, panjang 15 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah tergugat I dan II, panjang 25 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah persil 3, panjang 15 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tergugat IV (persil 5), panjang 25 meter;

Tanah yang dikuasai tergugat IV (persil 5) seluas 47 meter x 35 meter dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan MUSIS, panjang 47 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah H.HAMZAH, panjang 35 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah penggugat dan tanah persil 4;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Paulina, panjang 50 meter;

Tanah yang dikuasai tergugat V (RASYID PULEESI) seluas 17,4 meter x 20 meter dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah penggugat, panjang 17,4 meter;



berbatas dengan tanah penggugat, panjang 20 meter;

- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah lorong Nusantara, panjang 17,4 meter;

- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Sabarudin, panjang 20 meter;

Tanah yang dikuasai tergugat (SAKKIRUDDIN) seluas 20 meter x 12 meter dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah penggugat, panjang 12 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Tergugat V, panjang 20 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan lorong Nusantara, panjang 12 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Sakirudin, panjang 20 meter;

Tanah yang dikuasai tergugat XIV (SITI HALIMA) seluas 16 meter x 17 meter dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah penggugat, panjang 16 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah penggugat, panjang 17 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Sakirudin, panjang 16 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah penggugat, panjang 17 meter;

Tanah yang dikuasai tergugat VI seluas 12,3 meter x 22 meter dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan lorong Nusantara, panjang 12,3 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah penggugat, panjang 22,7 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Ir.Hj Marwah Nadja, panjang 12,3 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Tergugat VII, panjang 22,7 meter;

Tanah yang dikuasai tergugat VII seluas 15,6 meter x 22 meter dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan lorong Nusantara, panjang 15,6 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Tergugat VI, panjang 22 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Ir.Hj Marwah Nadja, panjang 15,6 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Tergugat VIII dan IX, panjang 22 meter;

Tanah yang dikuasai tergugat VIII dan IX seluas 15 meter x 15 meter dengan batas . batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan lorong Nusantara, panjang 15 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Tergugat VII, panjang 15 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Ir.Hj Marwah Nadja, panjang 15 meter;



berbatas dengan tanah Edit Prayoga, panjang 15 meter;

Tanah yang dikuasai tergugat IX (H.Dg.Halik) seluas meter x meter dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan Asegaf;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Tergugat VII;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Ir.Hj Marwah Nadja;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Odit Prayogo;

Tanah yang dikuasai tergugat XVI (Odit Prayogo) seluas 25,6 meter x 19,6 meter dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan lorong Nusantara, panjang 25,6 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Asegaf dan H.Dg.Halik, panjang 19,6 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Gatot, panjang 25,6 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan jalan/lorong, panjang 19,6 meter;

Adalah sah milik Penggugat ;

3. Menyatakan jual beli tanah sengketa antara Para Tergugat tersebut berikut tindakan penguasaan tanah obyek sengketa oleh Para Tergugat adalah Perbuatan Melanggar Hukum;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat segala surat-surat yang timbul dari transaksi jual beli antara Para Tergugat atau antara Para Tergugat dengan pihak ketiga terkait dengan tanah sengketa ;
5. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk segera mengosongkan tanah sengketa lalu menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa syarat apapun;
6. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi/para Tergugat dan para Turut Termohon Kasasi/Tergugat X,XVII untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 8 April 2015 oleh **Dr. H. AHMAD KAMIL, S.H., M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, S.H., L.L.M.** dan **I GUSTI AGUNG SUMANATHA, S.H., M.H.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua



Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Mahkamah Agung Republik Indonesia

go.id

iri para anggota tersebut dan dibantu oleh **Hj. WIDIA**

IRFANI, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd

Ketua Majelis,

Ttd

Dr. H. AHMAD KAMIL, S.H., M.Hum.

Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, S.H., L.L.M.

Ttd

I GUSTI AGUNG SUMANATHA, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

- | | |
|----------------------------|---------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi ... | Rp 489.000,00 |
| Jumlah | Rp 500.000,00 |
| ===== | |

Panitera Pengganti,

Ttd

Hj. WIDIA IRFANI, S.H., M.H.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG-RI
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal 29 dari 29 hal. Put. No. 2151 K/Pdt/2014

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)

Halaman 29