



**P U T U S A N**

**Nomor : 3411 K/PDT/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

- 1 **HAERUL KAMAL**, bertempat tinggal di Kendari, Jalan A.H. Nasution RT 20 RW 07, Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara,
- 2 **HASBIARFA**, bertempat tinggal di Kendari, Jalan Buah Sukun No. 3 Andonuhu Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada : **LUSMAN BUA, S.H., M.H.**, Advokat/Pengacara/ Lawyer & Konsultasi Hukum, berkantor di Jalan Bunga Teratai Bay Pass No. 142 B, Kota Kendari, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Nopember 2010,
- 3 **HARJUNADIN**,
- 4 **DARSING**,
- 5 **ARIYANTO**, ketiganya bertempat tinggal di Kendari, Jalan A.H. Nasution RT 20 RW 07, Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara,

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat , II, III, I, IV dan V/  
para Pembanding ;

***m e l a w a n :***

Hal. 1 dari 18 hal. Put. No. 3411 K/Pdt/2012



**IBRAHIM SUPRANATA GUNAWAN**, bertempat tinggal di  
Kendari, Jalan WR. Supratman 22 RT/RW 002/004,  
Kelurahan Kandai, Kecamatan Kendari, Kota Kendari,  
Propinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberi kuasa  
kepada : HEPPY WAJONGKERE, S.H., Advokat beralamat  
di Kompleks Ruko Taman Surya 2 Blok A.1 No. 3, Kelurahan  
Pegadungan Kalideres, Provinsi DKI Jakarta berdasarkan  
Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2012;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para  
Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan  
Pengadilan Negeri Kendari pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah, yang terletak di  
Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu (d/h Kecamatan Poasia) Kota Kendari,  
dengan bukti hak kepemilikan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 02420,  
Surat Ukur No. 72/Kambu/2002 tanggal 6-7-2002, luas 5000 m<sup>2</sup> (lima ribu  
meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari tanggal  
8-7-2002, tercatat atas nama Ibrahim Supranata Gunawan (Penggugat) ; Bukti  
P-1 ;

Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 02420, Surat Ukur No. 72/  
Kambu/2002 tanggal 6-7-2002, lokasi tanah dimaksud setempat dikenal  
dengan Jalan A.H. Nasution RT 20 RW 07, Kelurahan Kambu, Kecamatan  
Kambu, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas  
sebagai berikut :

- Sebelah Utara : M.7, GS.494/77
- Sebelah Selatan : Jln. A.H. Nasution
- Sebelah Timur : M.7, GS.494/77
- Sebelah Barat : M.7, GS.494/77

Bahwa Penggugat telah memiliki tanah dimaksud, berdasarkan  
peralihan hak secara jual beli dari Susanto Tjokro Hetmoko alias Hwie Kwan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sekarang sudah almarhum) selaku penjual pada tanggal 13 Juni 2000, dan dibuatkan Akta Jual Beli tanggal 13-6-2000 No.: 273/JB/ PSA/VI/2000 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris Asbar Imran,SH. di Kendari ;  
Bukti P-2 ;

Bahwa keabsahan kepemilikan atas tanah Sertifikat Hak Milik No.02420, Surat Ukur No. 72/Kambu/2002 oleh Penggugat, telah pula dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung R.I. No.: 463 K/TUN/2005 tanggal 31 Oktober 2006, jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (TUN) Makasar No.: 31/BDG.TUN/2005/PT.TUN.MKS tanggal 30 Mei 2005, jo Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Kendari No.: 14/GTUN/2004/PTUN-KDI tanggal 27 Desember 2004 ; Bukti P-3, P-4, P-5 ;

Bahwa para Tergugat , telah menguasai tanah milik Penggugat secara melawan hukum yaitu para Tergugat memasuki, menempati, menguasai dan mendirikan bangunan permanen dan semi permanen di atas tanah milik Penggugat tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat, sehingga perbuatan para Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum ;

Bahwa atas perbuatan melawan hukum oleh para Tergugat, Penggugat telah melakukan upaya-upaya penyelesaian dengan cara musyawarah yang di fasilitasi oleh Pemerintah Kelurahan Kambu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi Sulawesi Tenggara dengan keikutsertaan pihak Kepolisian Resor (POLRES) Kota Kendari dan Kepolisian Sektor (POLSEK) Poasia, akan tetapi para Tergugat tidak memberikan tanggapan yang positif sama sekali ;  
Bukti P-7, P-8, P-9, P-10, P-11 ;

Bahwa atas perbuatan para Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menguasai tanah milik Penggugat secara tidak sah dan melawan hukum, mengakibatkan Penggugat telah mengalami kerugian atas tidak dimanfaatkannya tanah milik Penggugat tersebut, yang kerugian mana ditaksir sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per bulan, terhitung sejak para Tergugat menguasai tanah sampai diserahkannya tanah tersebut kepada Penggugat ;

Bahwa untuk menghindari upaya pengosongan dan penyerahan yang berlarut-larut atas tanah tersebut oleh para Tergugat, maka adalah beralasan dan berdasar hukum apabila para Tergugat dihukum pula untuk membayar uang paksa (Dwangsom) setiap hari keterlambatan memenuhi Putusan Pengadilan, yaitu sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari terhitung

Hal. 3 dari 18 hal. Put. No. 3411 K/Pdt/2012

#### 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

sejak tanggal diucapkan putusan ini hingga adanya penyerahan atas tanah kepada Penggugat ;

Bahwa Penggugat mempunyai sangka yang beralasan terhadap itikad buruk para Tergugat untuk mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan tanah milik Penggugat baik sebagian ataupun seluruhnya kepada lain orang, yaitu tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 02420, Surat Ukur No. 72/ Kambu/2002, tanggal 6-7-2002, luas 5000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari tanggal 8-7-2002, tercatat atas nama Ibrahim Suprana Gunawan (Penggugat), yang lokasi tanah dimaksud setempat dikenal dengan Jln. A.H. Nasution RT 20 RW 07, Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : M.7, GS.494/77
- Sebelah Selatan : Jln. A.H. Nasution
- Sebelah Timur : M.7, GS.494/77
- Sebelah Barat : M.7, GS.494/77

mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Kendari berkenan meletakkan Sita Revindicatoir (Revindicaoir beslag) dan atau Sita Jaminan (Conservatoir beslag) terhadap tanah dan seluruh bangunan yang berdiri dan atau terdapat di atas tanah, baik yang bergerak maupun tidak bergerak ;

Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang tidak mungkin disangkal kebenarannya oleh para Tergugat sehingga oleh karena itu sangat beralasan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij voorraad) ;

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

## **DALAM POKOK PERKARA :**

### **PRIMAIR :**

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan tindakan para Tergugat yang menguasai tanah milik Penggugat adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum ;
- 3 Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah, yang terletak di Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu (d/h Kecamatan Poasia) Kota Kendari, dengan bukti hak kepemilikan berdasarkan



Sertifikat Hak Milik No. 02420, Surat Ukur No. 72/Kambu/2002, tanggal 6-7-2002, luas 5000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari tanggal 8-7-2002, tercatat atas nama Ibrahim Supranata Gunawan (Penggugat) ;

- 4 Menyatakan Jual Beli dari Susanto Tjokro Hetmoko alias Hwie Kwan (sekarang sudah almarhum) selaku penjual pada tanggal 13 Juni 2000, dan dibuatkan Akta Jual Beli tanggal 13-6-2000 No.: 273/JB/PSA/VI/2000 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris Asbar Imran, H. di Kendari dan Sertifikat Hak Milik No. 02420, Surat Ukur No. 72/Kambu/2002, tanggal 6-7-2002, luas 5000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari tanggal 8-7-2002, tercatat atas nama Ibrahim Supranata Gunawan (Penggugat) adalah sah dan berharga;
- 5 Menyatakan keabsahan kepemilikan atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 02420, Surat Ukur No. 72/Kambu/2002 oleh Penggugat, telah dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung R.I. No.: 463 K/TUN/ 2005 tanggal 31 Oktober 2006, jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (TUN) Makasar No.: 31/BDG.TUN/2005/PT.TUN. MKS tanggal 30 Mei 2005, jo Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Kendari No.: 14/GTUN/2004/PTUN-KDI tanggal 27 Desember 2004, adalah sah dan berharga ;
- 6 Menyatakan sah dan berharga Sita Revindicatoir (Revindicaoir beslag) dan atau Sita Jaminan (Conservatoir beslag) sebidang tanah, yang terletak di Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu (d/h Kecamatan Poasia) Kota Kendari, dengan bukti hak kepemilikan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 02420, Surat Ukur No. 72/Kambu/2002 tanggal 6-7-2002, luas 5000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari tanggal 8-7-2002, tercatat atas nama Ibrahim Supranata Gunawan (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : M.7, GS.494/77
  - Sebelah Selatan : Jln. A.H. Nasution
  - Sebelah Timur : M.7, GS.494/77
  - Sebelah Barat : M.7, GS.494/77



- 7 Menyatakan bahwa tindakan para Tergugat yang telah menguasai tanah sengketa secara melawan hukum telah menimbulkan kerugian materiil bagi penggugat sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap bulan, terhitung sejak Tergugat menguasai tanah sengketa sampai dipatuhinya putusan ini ;
  - 8 Menghukum para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan atau menyerahkan tanah milik Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun kemudian menyerahkan kepada Penggugat untuk dikuasai seketika dan sekaligus ;
  - 9 Menghukum para Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap bulan kepada Penggugat terhitung sejak para Tergugat menguasai tanah milik Penggugat hingga dipatuhinya putusan ini ;
  - 10 Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan melaksanakan putusan Pengadilan mengenai pengosongan dan penyerahan tanah sengketa kepada Penggugat ;
  - 11 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun para Tergugat melakukan upaya hukum, verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij Voorraad) ;
  - 12 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;
- Apabila Pengadilan Negeri Kendari berpendapat lain, maka :

**SUBSIDAIR**

Dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono ) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kendari telah menjatuhkan putusan, yaitu Putusan No. 55/Pdt.G/2010/PN.Kdi., tanggal 28 April 2011 yang amarnya sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
- 2 Menyatakan tindakan para Tergugat yang menguasai tanah milik Penggugat adalah tidak sah dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
- 3 Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu (d/h Kecamatan Poasia) Kota Kendari dengan batas-batas :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : M.7, GS. 494 / 77 ;
- Sebelah Selatan : Jln. A.H. Nasution ;
- Sebelah Timur : M.7, GS. 494 / 77 ;
- Sebelah Barat : M.7, GS. 494 / 77 ;

dengan bukti hak kepemilikan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. : 02420, Surat Ukur No.: 72/Kambu/2002 tanggal 6 Juli 2002 luas 5000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari tanggal 8 Juli 2002 atas nama Ibrahim Supranata Gunawan ;

4 Menyatakan Jual Beli dari Susanto Tjokro Hetmoko alias Hwie Kwan (sekarang sudah almarhum) selaku Penjual pada tanggal 13 Juni 2000, dan dibuatkan Akta Jual Beli tanggal 13-6-2000 No.: 273/JB/PSA/VI/2000 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris Asbar Imran,SH. di Kendari dan Sertifikat Hak Milik No.: 02420, Surat Ukur No. 72/Kambu/2002, tanggal 6-7-2002, luas 5000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari tanggal 8-7-2002, tercatat atas nama Ibrahim Supranata Gunawan (Penggugat) ,adalah Sah dan berharga;

5 Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan atau menyerahkan tanah milik Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun kemudian menyerahkan kepada Penggugat untuk dikuasai seketika dan sekaligus ;

6 Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang dianggar sebesar Rp. 676.000,- (enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) ;

7 Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara di Kendari dengan Putusan No. 82/PDT/2011/PT.Sultra., tanggal 27 Januari 2012 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat/para Pembanding pada tanggal 27 Pebruari 2012 kemudian terhadapnya oleh para Tergugat/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Nopember 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 09 Maret 2012 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 55/Pdt.G/2010/PN.Kdi. yang

Hal. 7 dari 18 hal. Put. No. 3411 K/Pdt/2012

#### 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)



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 22 Maret 2012 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 14 Mei 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Tergugat/para Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 21 Mei 2012 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/para Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa putusan Judex Facti tersebut tidak berdasarkan pada peraturan yang berlaku di mana dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan menegaskan :

***“Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon, dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku”.***

Ketentuan hukum tersebut di atas tidak dijadikan dasar pertimbangan oleh Majelis Hakim Judex Facti padahal dasar gugatan Penggugat poin 1 begitu tegas dinyatakan Penggugat bahwa gugatannya berdasarkan pada Sertifikat Hak Milik yang untuk jelasnya dapat dikutip dengan huruf tebal sebagai berikut :

***”Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah, yang terletak di Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu (d/h Kecamatan Poasia) Kota Kendari, dengan bukti hak kepemilikan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.02420, Surat Ukur No. 72/Kambu/2002, tanggal 6-5-2002, luas 5000 M<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari tanggal 8-7-2002, tercatat atas nama Ibrahim Supranata Gunawan (Penggugat)”.***



Bahwa fakta yang terungkap dipersidangan menyatakan bahwa selama ini sejak **dari tahun 1958** tanah sengketa tersebut telah dipelihara dan dikuasai secara terus-menerus oleh ayah kandung SUDIN yang bernama HALEKO alm. dengan mendirikan rumah tempat tinggal di atasnya dan sepeninggal HALEKO dilanjutkan lagi pemeliharaan atau penguasaannya oleh anak KANDUNG HALEKO yang bernama SUDIN hingga tanah sengketa dijual pada tahun 1973 kepada orangtua Tergugat I dan III/ Pembanding I dan III, sekarang para Pemohon kasasi yang bernama H. HAMANIA TOKASE, dan sesuai keterangan saksi SUDIN dan saksi ARMIN LARUKI, S.Sos menyatakan bahwa sejak tanah sengketa dibeli oleh orangtua Tergugat I dan III/Pembanding I dan III sekarang para Pemohon Kasasi tahun 1973 hingga sekarang tanah sengketa tersebut dipelihara dan dikuasai secara terus-menerus oleh orangtua Tergugat I dan III/Pembanding I dan III sekarang para Pemohon Kasasi, bahkan orangtua Tergugat I dan III/Pembanding I dan III sekarang para Pemohon kasasi serta anak-anak kandungnya bertempat tinggal dan memelihara atau menguasai tanah sengketa secara terus-menerus tanpa gangguan dari siapapun, kecuali tahun 1999 sesuai dalil Tergugat II/Pembanding II sekarang Pemohon Kasasi II yaitu CHAERUL QAMAL yang saat itu masih sebagai anggota Reskrim Polsek Kecamatan Poasia tiba-tiba menerima laporan penyerobotan pada Polsek Poasia oleh seorang lelaki mengaku bernama SUSANTO TJOKRO HEDIATMOKO namun perkara penyerobotan tersebut *tidak berlanjut karena saksi SUDIN berkeras bahwa benar tanah terperkara diperoleh orangtua Tergugat I dan III/ Pembanding I dan III sekarang para Pemohon kasasi dari hasil pembeliannya pada saksi SUDIN sejak tahun 1973 ;*

Fakta yang terungkap diatas ditunjang oleh bukti T-I, II, III, IV dan T-V-10 berupa Surat Keterangan Jual Beli dibuat diatas kertas bermeterai, tertanggal 21 Agustus 1997 disaksikan oleh H. SURABAYA (mantan Kepala Distrik Kendari dan mantan Kepala Pemerintahan Kewedanaan Kendari), selaku **pengganti surat jual beli tahun 1973** yang telah terbakar saat rumah orangtua Tergugat I dan III/Pembanding I dan III terbakar pada tanggal 25 Nopember 1994, dan ditunjang pula oleh bukti T-I , II, II, IV dan T-V 11 berupa Surat Kesaksian H. SURABAYA (mantan Kepala



Distrik Kendari dan Mantan Kepala Pemerintahan Kewedanaan Kendari) di atas kertas bermeterai, tertanggal 22 Agustus 1997 dan ditunjang pula oleh bukti T-I, II, III, IV dan T-V- 6 yaitu surat Laporan Kebakaran Nomor : 363/4645/94 pada Walikota Administratif Kendari tertanggal 2 September 1994 ;

Bahwa dari fakta hukum tersebut maka jelas bahwa terbitnya sertifikat hak milik No.02420, Surat Ukur No. 72/Kambu/2002, tanggal 6-5-2002, luas 5000 M<sup>2</sup> ( lima ribu meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari tanggal 8-7-2002, tercatat atas nama IBRAHIM SUPRANATA GUNAWAN (Penggugat)”, *cacat hukum, tidak sah, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum* atau bertentangan dengan peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, karena dari fakta hukum tersebut di atas jelas dan pasti bahwa ”*Pemohon sertifikat a quo tidak menguasai tanah yang dimohon, sehingga oleh karena itu tidak mungkin Penggugat ataupun SUSANTO TJOKRO HETMOKO alias HWIE KWAN membuktikan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku*” dalam hal HALEKO lalu SUDIN menguasai tanah sengketa sejak dari tahun 1958 hingga tahun 1973 kemudian orangtua Tergugat I dan III/ Pemanding I dan III sekarang para Pemohon Kasasi menguasai tanah sengketa dari tahun 1973 hingga sekarang ini”. Sehingga dengan demikian putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari tersebut bertentangan dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku dan oleh karena itu mohon kepada Ketua dan Majelis Hakim Agung yang mulia agar putusan Judex facti tersebut dibatalkan ditingkat kasasi lalu menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

- 2..Bahwa Majelis Hakim Judex facti telah melakukan kesalahan penerapan hukum dalam putusannya tersebut karena tidak cermat dalam mempertimbangkan dasar gugatan Penggugat dan atau dasar penerbitan sertifikat yaitu: Sertifikat Hak Milik No.02420, Surat Ukur No. 72/Kambu/2002, tertanggal 6-5-2002, luas 5000 M<sup>2</sup> yang diterbitkan oleh



Kantor Pertanahan Kota Kendari tanggal 8-7-2002 tercatat An. IBRAHIM SUPRANATA GUNAWAN (Penggugat) yang cacat hukum; Bahwa dasar gugatan Penggugat poin 3 menyatakan memiliki tanah sengketa adalah berdasarkan peralihan hak secara jual beli dari SUSANTO TJOKRO HETMOKO alias HWIE KHAN alm. pada tanggal 13 Juni 2000, dan dibuatkan Akta Jual Beli tanggal 13-6-2000 No. 273/JB/PSA/VI/2000 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Notaris Asbar Imran, SH di Kendari i;

Bahwa kenyataannya Akta Jual beli ( bukti P-2 ) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) tersebut, baik **Nomor persil hak miliknya maupun Nomor Kohir dan blok persilnya. Kolom-kolom tentang hal ini dalam akta PPAT tersebut dibiarkan kosong tanpa diisi oleh PPAT**, demikian pula batas-batas tanah dimaksud tidak jelas; Dalam akta jual beli tersebut hanya disebutkan:

- Utara : Jalan;
- Timur : Tanah sdr. Susanto T H;
- Selatan : Tanah sdr. Susanto T H;

Sedangkan dalam Akta jual beli yang menjadi dasar sertifikat/dasar gugatan Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi **tidak ada Barat dan tidak ada tanahnya**, dan kenyataannya pada saat diadakan Pemeriksaan Setempat (PS) **sama sekali tidak terdapat Jalan pada batas sebelah Utara tanah yang di PS;**

Melainkan yang ada baik mengenai :

**Sebelah Utara, maupun Sebelah Timur dan sebelah Selatan serta sebelah Baratnya ternyata hanya tanah milik warisan orang tua Tergugat I dan III/Pembanding I dan III sekarang Para Pemohon Kasasi yang bernama H. HAMANIA TOKASE** tersebut yang dikuasai atau digarap secara terus-menerus hingga sekarang; Maka berdasarkan Yurisprudensi MA RI dalam putusannya tertanggal 20 Juli 1989 No. 1250 K/ Sip/1986 yang menyatakan bahwa :

**"Akta jual-beli PPAT adalah tidak mempunyai kekuatan autentik dan batal demi hukum karena tidak disebutkan dengan jelas dalam akta tersebut, baik nomor persil hak miliknya maupun No. Kohir dan blok**



**persilnya. Kolom-kolom tentang hal ini dalam akta PPAT tersebut dibiarkan kosong tanpa diisi oleh PPAT”.**

Untuk bahan pertimbangan Bapak maka ( bukti P-2 ) berupa Akta Jual Beli tanggal 13-6-2000 No. 273/JB/PSA/VI/2000 kami lampirkan bersama Memori Kasasi ini ;

Fakta hukum tersebut tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Judex facti padahal dari fakta hukum tersebut membuktikan bahwa gugatan Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi yang mendasarkan Akta Jual Beli tanggal 13-6-2000, No. 273/JB/PSA/ VI/2000 **hanya rekayasa belaka Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi untuk merampas hak atas tanah milik para ahli waris H. HAMNIA TOKASE alm. yaitu orang tua Tergugat I, III/Pembanding I, III sekarang Para Pemohon Kasasi;**

Sehingga dengan demikian maka jelas bahwa putusan tersebut tidak berdasarkan fakta yang sesungguhnya dan tidak berdasarkan pada hukum yang berlaku sehingga dengan demikian mohon kepada Bapak Ketua dan Majelis Hakim Agung yang mulia agar putusan judex facti tersebut dibatalkan ditingkat kasasi dan menolak gugatan Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi untuk seluruhnya ;

3. Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum dalam putusannya tersebut karena telah mengabulkan gugatan Penggugat, padahal gugatan Penggugat tersebut **kurang pihak;**

Bahwa sesuai fakta hukum yang terungkap dipersidangan menyatakan bahwa tanah terperkara semula adalah milik HALEKO lalu SUDIN kemudian tanah tersebut dibeli orangtua Tergugat I, III/ Pembanding I, III/ sekarang para Pemohon Kasasi dari SUDIN anak kandung HALEKO alm., sedangkan SUDIN tersebut sejak laporan penyerobotan SUSANTO TJOKRO HETMOKO pada POLSEK Kacamatan Poasia **pada tahun 1999** hingga perkara a quo digelar di Pengadilan Negeri dan hingga sekarang telah diperiksa dan diadili ditingkat kasasi, tetap **berkeras dan bertanggung jawab** bahwa tanah tersebut dahulu adalah milik warisan dari ayah kandungnya bernama HALEKO namun **telah dijualnya dan**



dibeli orangtua Tergugat I, III/Pembanding I, III sekarang para Pemohon kasasi sejak tahun 1973 ;

Bahwa oleh karena SUDIN selaku penjual tanah sengketa kepada orangtua Tergugat I dan III/Pembanding I dan III sekarang para Pemohon Kasasi, **tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo** maka jelas bahwa gugatan Penggugat **kurang pihak** sehingga dengan demikian mohon kepada Bapak Ketua dan Majelis Hakim Agung yang mulia berkenan membatalkan putusan Judex facti tersebut lalu menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

4. Demikian pula penguasaan dan atau kepemilikan tanah sengketa oleh para ahli waris dari HAMANIA TOKASE alm. bukan hanya Tergugat I dan III/Pembanding I dan III sekarang para Pemohon kasasi yang akan mempertahankannya sesuai ketentuan hukum yang berlaku; Melainkan juga HAJAR GUNAWAN, SE. (mantan kuasa insidentil Tergugat III/ Pembanding III sekarang Pemohon Kasasi III) serta HJ. HASNWATI adalah ahli waris sah dari HAMANIA TOKASE, **tidak digugat atau tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini**, padahal berdasarkan Fakta hukum bahwa HAJAR GUNAWAN SE, diterima sebagai kuasa insidentil oleh Majelis Hakim perkara a quo setelah ada bukti keahliwarisan H. HAMANIA TOKASE berupa surat keterangan waris Nomor : 392/VII/KP/2011 dari Lurah dan diketahui Camat keterangan mana kami lampirkan pada Memori kasasi ini sebagai bahan pertimbangan Bapak Ketua dan Majelis Hakim Agung RI yang mulia; Maka dengan demikian sangat jelas bahwa gugatan Penggugat/ Terbanding sekarang Termohon kasasi **tidak sempurna dan atau kurang pihak**. Namun Majelis Hakim Judex facti tidak mempertimbangkannya, padahal fakta hukum keterangan waris An. HAJAR GUNAWAN, SE. tersebut jika mengacu kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, dalam Putusannya Nomor : 2438 K/Sip/1980 tertanggal 22 Maret 1982 menyatakan bahwa :

***”Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara”.***



Sehingga dengan demikian kami mohon kepada Bapak Ketua dan Majelis Hakim Agung yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan membatalkan putusan judex facti tersebut dan menolak gugatan Penggugat/Terbanding sekarang Termohon kasasi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

5. Bahwa judex facti salah menerapkan hukum dalam putusannya tersebut karena berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan perkara a quo menyatakan tanah sengketa diperoleh dan dikuasai oleh HALEKO pada tahun 1958 dan selanjutnya dijual kepada orangtua Tergugat I, III/ Pembanding I, III bernama H. HAMANIA TOKASE sejak dari tahun 1973 dan hingga sekarang tetap dioleh, dipelihara, dikuasai dan dimiliki oleh para Tergugat sebagai **tanah hak warisan**, maka berdasarkan fakta hukum tersebut seharusnya Majelis Hakim Judex Facti mempertimbangkan sebagai suatu gugatan yang tidak sempurna lagi pula terhadap dalil Tergugat I tentang tanah sengketa telah diwasiatkan/ diberikan kepadanya tersebut telah dinyatakan melalui sidang dan duplik Tergugat I dan III bahwa tanah sengketa adalah **milik warisan anak-anak kandung H.HAMANIA TOKASE alm.** apalagi wasiat tersebut tidak dibuktikan selama persidangan perkara a quo dipersidangan artinya tanah sengketa adalah nyata tanah para ahli waris H. HAMANIA TOKASE alm. Dari fakta hukum tersebut mustahil Penggugat/Terbanding sekarang Termohon kasasi menguasai fisik tanah terperkara sedangkan selama ini sejak tahun 1958 telah dikuasai HALEKO dan SUDIN selanjutnya dikuasai HAMANIA TOKASE kemudian para Tergugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi; Dengan demikian sertifikat tersebut layak dipandang diterbitkan berdasarkan hasil rekayasa atau mengada-ada dan atau bertentangan dengan pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang dapat kami kutip sebagai berikut : ” sebelum bidang tanah di ukur terlebih dulu diadakan :

*a penyelidikan riwayat tanah itu dan, b. penetapan batas-batasnya*



6. Bahwa judex facti salah menerapkan hukum karena telah mengabulkan gugatan Penggugat yang berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.02420, Surat Ukur No. 72/Kambu/2002, tertanggal 6-5-2002, luas 5000 M<sup>2</sup> yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari tanggal 8-7-2002 tercatat An. IBRAHIM SUPRANATA GUNAWAN (Penggugat), sedangkan ternyata sertifikat Hak Milik tersebut tanggal **diterbitkan sama dengan tanggal pembukuannya yaitu sama-sama bertanggal 8-7-2002**; Ini membuktikan bahwa sertifikat tersebut tidak procedural karena pengumuman yang disyaratkan oleh peraturan dan perundang-undangan yang berlaku tidak dilaksanakan. Dengan demikian jelas Sertifikat tersebut harus dinyatakan tidak sah, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum dan dengan demikian mohon kepada Bapak Ketua dan Majelis Hakim Agung R.I. yang mulia agar Putusan Judex Facti tersebut dibatalkan dan menolak gugatan Penggugat/ Terbanding sekarang Termohon Kasasi untuk seluruhnya ;

7. Bahwa Majelis Hakim Judex Facti dalam putusannya tersebut telah melakukan kesalahan dalam penerapan hukumnya karena tidak mempertimbangkan akibat hukum dan fakta hukum atas penguasaan tanah perkara secara terus-menerus oleh orangtua Tergugat I dan III/ Pemanding I dan III sekarang para Pemohon Kasasi sejak tahun 1973, dan sebelumnya dikuasai dan dimiliki oleh HALEKO sejak tahun 1958 silam, padahal dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan bahwa :

*” Hak milik adalah hak turun - temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 sehingga dengan demikian mohon Ketua dan Majelis Hakim Agung RI yang mulia berkenan membatalkan putusan Hakim Judex facti lalu Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya .*

8. Bahwa Judex facti salah menerapkan hukum karena fakta hukum yang terungkap dipersidangan yang menyatakan tanah perkara dikuasai HALEKO, lalu SUDIN sejak tahun 1958 seterusnya dijual dan dibeli oleh H. HAMANIA TOKASE lalu diteruskan penguasaan dan atau penggarapannya oleh ahli waris HAMANIA TOKASE tersebut sejak tahun



1973 hingga sekarang ini, namun Majelis Hakim Judex facti tidak mempertimbangkannya padahal jika mengacu kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1409 K/Pdt/1996, tanggal 21 Oktober 1997 menyatakan bahwa :

***” Bila seseorang secara terus-menerus menguasai/menggarap tanah dan tidak pernah memindah tangankan hak usaha tanah tersebut kepada pihak lain dengan menerima pembayaran uang muka adalah penggarap yang beritikad baik dan patut diberikan hak sebagai pemilik atas tanah”.***

Berdasarkan hal tersebut kami mohon kepada Bapak Ketua dan Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang mulia agar membatalkan putusan Judex facti tersebut dan menolak gugatan Penggugat/ Terbanding sekarang Termohon Kasasi tersebut ;

9. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 1492 K/Sip/1970, tanggal 16-12-1970; Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, No. 82/Pdt/2011/PT. Sultra tertanggal 27 Januari 2012 harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangan-nya (onvoldoende gemotiveerd), yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam Memori Banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal pengeterapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja ;
10. Bahwa Judex facti telah melakukan kesalahan penerapan hukum putusannya tersebut di atas karena dasar/posita gugatan Penggugat adalah *Akta Jual Beli tanggal 13-6-2000 No. 273/JB/PSA/VI/ 2000, dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris Asbar Imran, SH di Kendari; yang batas-batasnya adalah :*

- Utara : Jalan;
- Timur : Tanah sdr. Susanto T H;
- Selatan : Tanah sdr. Susanto T H;

Akta mana sebagai menjadi dasar diperolehnya Sertifikat/dasar gugatan Penggugat, sedangkan dalam petitum berbeda dengan posita gugatan. Sehingga oleh karena itu mengacu kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1075 K/ Sip/1980, tertanggal 8 Desember 1982 gugatan Penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima ;



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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena judex facti tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung .

Bahwa Penggugat dapat membuktikan gugatannya dan bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat yang dikuasai secara melawan hukum oleh para Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak berten-tangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : HAERUL KAMAL, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi/para Tergugat ditolak, maka para Pemohon Kasasi/para Tergugat dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan per-undang-undangan lain yang bersangkutan ;

#### **M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. **HAERUL KAMAL**, 2. **HASBIARFA**, 3. **HARJUNADIN** 4. **DARSING**, dan 5. **ARIYANTO** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Tergugat untuk mem-bayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Hal. 17 dari 18 hal. Put. No. 3411 K/Pdt/2012



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu**, tanggal **2 Oktober 2013** oleh **I Made Tara, S.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Habiburrahman, M.Hum.**, dan **Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., MA.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

K e t u a :

Ttd/ **Dr. Habiburrahman, M.Hum.**,

Ttd/ **I Made Tara, S.H.**,

Ttd/ **Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., MA.**

Panitera Pengganti :

Ttd/ **Yusticia Roza Puteri, S.H. M.H**

Biaya-biaya :

- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| 1. M a t e r a i . . . . . | Rp. 6.000,-         |
| 2. R e d a k s i . . . . . | Rp. 5.000,-         |
| 3. Administrasi . . . . .  | <u>Rp.489.000,-</u> |
| J u m l a h                | Rp.500.000,-        |

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata**

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.  
NIP : 19610313 1988031003**