



P U T U S A N

Nomor 845 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ABDUL EDO alias **LA UDU**, bertempat tinggal di Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Bau-Bau;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Moh. Mi'Rajtullah Mahyuddin, S.H., M.H., dan kawan - kawan, Para Advokat/ Penasihat Hukum pada Lembaga Konsultan dan Bantuan Hukum (LKBH) "Bhakti Keadilan", yang berdomisili di Jalan Kelapa Nomor 23, Kelurahan Wangkanapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Januari 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding I;

L a w a n

HAJJAH SAHIA TASLIM, beralamat di Jalan Dr. Wahidin Nomor 87, Kelurahan Tarafu, Kecamatan Batupuaru, Kota Baubau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kamaruddin, S.H., M.H., Advokat/Penasihat Hukum, beralamat di Jalan Erlangga Nomor 47 A Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Nopember 2014;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n :

1. **LA DAMU**, bertempat tinggal di Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;
2. **SOFIA LAMBAU**, bertempat tinggal dahulu di Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau sekarang tidak diketahui lagi alamatnya secara pasti dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia;
3. **SUWARDI WIRANATA**, bertempat tinggal dahulu di Kelurahan Wangkanapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya secara pasti dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia;

Halaman 1 dari 20 hal. Put. Nomor 845 K/Pdt/2016



4. **BATE**, bertempat tinggal dahulu di Kelurahan Lamangga, Kecamatan Hukum, Kota Baubau, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya secara pasti dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III, IV dan V/
Pembanding II, III, IV dan V;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding, telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding I dan Para Turut Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II, III, IV dan V/Terbanding II, III, IV dan V di muka persidangan Pengadilan Negeri Baubau pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Jalan Dayanu Ikhsanuddin, Kelurahan Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, seluas kurang lebih 10.458 (sepuluh ribu empat ratus lima puluh delapan) meter persegi, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik H. Nahmuddin;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik H. Nahmuddin;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Dayanu Ikhsanuddin;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Zaami;
2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan jalan membeli dari La Rahimu pada tanggal 30 Oktober 1998 dengan harga Rp53.500.000,00 (lima puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah), sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 199/JB/BTR/X/1998 tanggal 30 Oktober 1998, yang dibuat dihadapan Drs. L.M. Taslim selaku Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Betoambari ketika itu;
3. Bahwa setelah Penggugat selesai membeli tanah tersebut dari La Rahimu (almarhum), maka selanjutnya Penggugat langsung membersihkan dan menguasainya, disamping itu Penggugat telah pula memagari tanah miliknya tersebut pada sekelilingnya dengan pondasi beton sebagai pembatas antara tanah milik Penggugat dengan pemilik tanah yang berbatasan, kecuali pada sisi sebelah Selatan yang berbatasan/berhadapan dengan Jalan Dayanu Ikhsanuddin yang tidak dipagari dengan beton oleh Penggugat dengan maksud untuk mengantisipasi adanya pelebaran jalan raya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sejak Penggugat selesai membeli tanah tersebut dari La Rahimu (almarhum) pada Tahun 1998 yang lalu dan selanjutnya Penggugat menguasai tanah miliknya tersebut, Penggugat tidak pernah mendapat gangguan dari pihak lain termasuk para pemilik tanah yang letaknya berbatasan dan/atau berdekatan dengan tanah milik Penggugat tersebut dan selama ini Penggugat telah pula membayarkan kewajiban pajak atas tanah tersebut setiap tahunnya, akan tetapi luas tanah milik Penggugat yang sesungguhnya (kurang lebih 10.458 m²) tidak sama/tidak sesuai dengan luas tanah yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah milik Penggugat tersebut, oleh karena pada umumnya penentuan luas tanah yang menjadi objek pajak yang tercantum dalam SPPT PBB atas tanah dimaksud seperti halnya juga dengan tanah milik Penggugat tersebut tidak melalui pengukuran secara kadasteral melainkan hanya berupa perkiraan saja;
5. Bahwa pada bulan Februari 2014 yang lalu, betapa kagetnya Penggugat ketika mengetahui bahwa ternyata Tergugat I (Abdul Edo alias La Udu) telah masuk menyerobot sebagian tanah milik Penggugat yang semula dibeli Penggugat dari La Rahimu (almarhum) tersebut sebagaimana dimaksud pada *posita* gugatan poin (2) di atas, dengan tanpa seizin/ sepengetahuan Penggugat, dimana bagian tanah milik Penggugat yang telah diserobot oleh Tergugat I tersebut adalah seluas kurang lebih 7.816 (tujuh ribu delapan ratus enam belas) meter persegi, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik H. Nahmuddin;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Dayanu Ikhsanuddin;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Zaami; -Untuk selanjutnya tanah tersebut mohon disebut sebagai tanah objek sengketa;
6. Bahwa setelah Penggugat mengetahui tindakan Tergugat I yang telah masuk menyerobot sebagian tanah milik Penggugat tersebut (*in casu* tanah objek sengketa), maka selanjutnya Penggugat telah melaporkan/ mengadukan tindakan Tergugat I tersebut kepada aparat pemerintah setempat, yakni kepada Lurah Katobengke maupun kepada Camat Betoambari dengan maksud agar dapat menegur dan/atau memperingatkan Tergugat I agar segera keluar dan/atau meninggalkan

Halaman 3 dari 20 hal. Put. Nomor 845 K/Pdt/2016

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)



- tanah objek sengketa karena tanah objek sengketa tersebut adalah merupakan bagian dari tanah milik Penggugat yang semula dibeli dari La Rahimu (almarhum), akan tetapi teguran dan/atau peringatan dari aparat pemerintah setempat tersebut tidak digubris oleh Tergugat I;
7. Bahwa disamping itu Penggugat telah pula melaporkan tindakan Tergugat I tersebut secara pidana kepada pihak berwajib pada Kepolisian Resort Baubau, di mana hingga pada saat gugatan Penggugat ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau, proses pidana tersebut masih berjalan di Satreskrim Polres Baubau;
 8. Bahwa dari hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh Penyidik dan/atau Penyidik Pembantu pada Satreskrim Polres Baubau yang menangani laporan/pengaduan pidana Penggugat terhadap diri Tergugat I yang telah masuk menyerobot tanah objek sengketa, ternyata bahwa selain Tergugat I masuk menyerobot tanah objek sengketa, Tergugat I telah pula menyuruh Tergugat II (La Damu) yang nota bene masih keluarga dekat Tergugat I untuk masuk membangun rumah permanen di atas tanah objek sengketa *a quo* tanpa seizin/sepengetahuan Penggugat selaku pemilik yang tanah objek sengketa *a quo*;
 9. Bahwa disamping itu, masih berdasarkan hasil pemeriksaan Penyidik dan/atau Penyidik Pembantu pada Satreskrim Polres Baubau terhadap diri Tergugat I, Tergugat I telah mengakui secara tegas bahwa ia (Tergugat I) telah pula memperjualbelikan dan/atau mengalihkan hak penguasaan atas sebagian tanah objek sengketa *a quo* kepada Tergugat III sampai dengan Tergugat V dengan tanpa seizin/sepengetahuan Penggugat selaku pemilik tanah objek sengketa *a quo*;
 10. Bahwa Tergugat I dalam melakukan tindakan hukum terhadap sebagian tanah milik Penggugat tersebut (*in casu* tanah objek sengketa), yakni Tergugat I masuk menyerobot tanah objek sengketa, kemudian Tergugat I telah pula menyuruh Tergugat II membangun rumah permanen di atas tanah objek sengketa serta tindakan Tergugat I memperjualbelikan dan/atau mengalihkan hak penguasaan atas sebagian tanah objek sengketa *a quo* kepada Tergugat III sampai dengan Tergugat V, konon didasari oleh adanya anggapan dari Tergugat I bahwa tanah objek sengketa tersebut yang semula diperoleh Penggugat dengan jalan membeli dari La Rahimu (almarhum) pada tahun 1998, adalah milik nenek Tergugat I yang bernama almarhumah Wa Ohi, akan tetapi anggapan Tergugat I tersebut sungguh sangat keliru dan sangat tidak benar serta



mengada-ada, oleh karena menurut fakta yang sesungguhnya adalah, bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat dari almarhum La Rahimu pada tahun 1998 tersebut (termasuk di dalamnya tanah objek sengketa) adalah benar-benar milik La Rahimu (almarhum) dan bukan milik nenek Tergugat I (almarhumah Wa Ohi), di mana fakta tersebut diperkuat dengan ikut sertanya almarhumah Wa Ohi yang ketika itu (tahun 1998) beliau masih hidup “bertindak sebagai saksi” dalam perbuatan hukum jual beli atas tanah tersebut antara La Rahimu (almarhum) selaku pihak Penjual dengan Penggugat (Hajjah Sahia Taslim) selaku pihak Pembeli, sebagaimana dapat dilihat dalam Akta Jual Beli Nomor 199/JB/BTR/X/1998 tertanggal 30 Oktober 1998;

11. Bahwa demikian pula selanjutnya konon Tergugat I dalam melakukan tindakan hukum terhadap tanah objek sengketa *a quo* adalah karena Tergugat I beranggapan, bahwa yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Betoambari pada saat pembuatan akta jual beli atas tanah objek sengketa *a quo* pada tahun 1998 yang lalu adalah suami Penggugat (Drs. L. M. Taslim), sehingga menurut anggapan Tergugat I, konon perbuatan hukum jual beli atas tanah objek sengketa *a quo* antara La Rahimu (almarhum) selaku pihak penjual dengan Penggugat (Hajjah Sahia Taslim) selaku pihak Pembeli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 199/JB/BTR/X/1998 tanggal 30 Oktober 1998 adalah tidak sah *quod non*, padahal menurut hukum sangat tidak diperkenankan apabila Tergugat I maupun pihak lain yang merasa keberatan dengan proses pembuatan/penerbitan akta jual beli atas tanah objek sengketa *a quo* untuk melakukan tindakan “main hakim sendiri (*eigenrichting*)”, yakni dengan jalan Tergugat I masuk menyerobot tanah objek sengketa secara sewenang-wenang dan/atau menyuruh pihak lain (Tergugat II) masuk membangun rumah di atas tanah objek sengketa serta memperjualbelikan dan/atau mengalihkan hak penguasaan atas tanah objek sengketa *a quo* kepada kepada Tergugat III sampai dengan Tergugat V secara sepihak tanpa memperdulikan hak-hak Penggugat selaku pihak yang telah membeli tanah objek sengketa tersebut dari La Rahimu (almarhum), melainkan yang sepatutnya dilakukan oleh Tergugat I adalah dengan jalan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat untuk membuktikan apakah tanah objek sengketa *a quo* adalah benar milik Tergugat I dan/atau nenek Tergugat I yang bernama almarhumah Wa Ohi *quod non* dan sekaligus Tergugat I menuntut pembatalan Akta Jual Beli



Nomor 1999/JB/BTR/X/1998 tanggal 30 Oktober 1998 atau sebaliknya tanah objek sengketa *a quo* adalah merupakan milik almarhum La Rahimu, sehingga beliau (almarhum La Rahimu) berhak melakukan perbuatan hukum jual beli atas tanah objek sengketa *a quo* kepada pihak lain termasuk kepada Penggugat; -

12. Bahwa tindakan Tergugat I yang masuk menyerobot tanah objek sengketa dengan tanpa seizin/sepengetahuan Penggugat dan selanjutnya Tergugat I mempertahankan tanah objek sengketa berada di bawah penguasaan Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
13. Bahwa demikian pula dengan tindakan Tergugat I yang telah menyuruh Tergugat II (La Damu) masuk membangun rumah permanen di atas tanah objek sengketa tanpa seizin/sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
14. Bahwa demikian selanjutnya dengan tindakan Tergugat I yang telah memperjualbelikan dan/atau mengalihkan hak penguasaan atas sebagian tanah objek sengketa kepada Tergugat III sampai dengan Tergugat V tanpa seizin/sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
15. Bahwa karena tindakan Tergugat I memperjualbelikan dan/atau mengalihkan hak penguasaan atas sebagian tanah objek sengketa kepada Tergugat III sampai dengan Tergugat V merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka jual beli dan/atau pengalihan hak penguasaan atas sebagian tanah objek sengketa *a quo* dari Tergugat I kepada Tergugat III sampai dengan Tergugat V adalah tidak sah dan batal demi hukum, dan sebagai konsekuensi yuridisnya adalah segala surat-surat yang terbit dan bersumber dari perbuatan hukum jual beli dan/atau peralihan hak penguasaan atas sebagian tanah objek sengketa *a quo* adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah objek sengketa;
16. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berkenan dengan tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*, maka sangat beralasan menurut hukum dan apalagi keadilan apabila Pengadilan Negeri Baubau via putusannya dalam perkara *a quo*, berkenan menghukum Para Tergugat beserta sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan dan/atau menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan



- kosong dan baik tanpa dibebani syarat apa pun dan segala benda/ bangunan milik Para Tergugat yang ada/berdiri di atas tanah objek sengketa harus dibongkar/dimusnahkan;
17. Bahwa untuk tidak sampai merugikan Penggugat berkenaan dengan tuntutan dalam perkara *a quo* dan untuk menghindari peralihan hak lebih lanjut atas tanah objek sengketa dari Para Tergugat kepada pihak lain, maka akan sangat patut menurut hukum apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah objek sengketa sebelum perkara *a quo* disidangkan;
 18. Bahwa sangat beralasan hukum pula apabila segala surat-surat/bukti kepemilikan hak atas tanah yang terbit di atas tanah objek sengketa atas nama Para Tergugat dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah objek sengketa;
 19. Bahwa agar Para Tergugat dapat segera mematuhi putusan pengadilan yang akan dijatuhkan dalam perkara *a quo*, maka adalah patut pula untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi putusan pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, dihitung sejak putusan dalam perkara *a quo* memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai pada saat Para Tergugat melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara *a quo*;
 20. Bahwa gugatan Penggugat *a quo* diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan otentik khususnya berkenaan dengan status kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa *a quo*, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBg, Penggugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan menyatakan agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekali pun terhadapnya diajukan upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 21. Bahwa tindakan Tergugat I yang telah masuk menyerobot tanah objek sengketa dan selanjutnya mempertahankan tanah objek sengketa berada di bawah penguasaan Tergugat I serta tindakan Tergugat I yang telah menyuruh Tergugat II masuk membangun rumah permanen di atas tanah objek sengketa, demikian pula dengan tindakan Tergugat I yang telah memperjual belikan dan/atau mengalihkan hak penguasaan atas sebagian



tanah objek sengketa *a quo* kepada Tergugat III sampai dengan Tergugat V dalam status tanah objek sengketa berada di bawah penguasaan dan/atau kepemilikan Penggugat, secara hukum dipandang sebagai “tindakan main hakim sendiri (*eigenrichting*)” yang tidak dapat ditolerir dengan alasan apa pun, sehingga apabila diajukan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum berkenaan dengan tindakan Tergugat I tersebut seperti yang kini dilakukan oleh Penggugat, maka menurut hukum wajib dilakukan pemulihan hak guna menghindari terjadinya perbuatan serupa, sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi (*vide*: Putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar tanggal 5 Desember 1952 Nomor 43/1949/CIV *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 24 Januari 1956 Nomor 321/1953 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 Juni 1958 Nomor 279 K/Sip/1957) yang pada prinsipnya mempertimbangkan bahwa “Seorang yang merasa dirinya berhak menguasai sebidang tanah yang berada di tangan orang lain, tidak diperbolehkan begitu saja merebut tanah tersebut, melainkan harus dengan menggugat orang lain itu di muka pengadilan. Selanjutnya diputuskan pula menghukum orang yang merebut tanah itu untuk mengembalikannya kepada Penggugat tanpa memeriksa siapakah yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut (pengembalian pada keadaan semula), dan bagi Tergugat senantiasa masih terbuka kemungkinan untuk mengajukan gugatan agar ditetapkan siapa yang berhak atas tanah tersebut”;

Berdasarkan hal-hal di atas Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa sebidang tanah yang terletak di Jalan Dayanu Ikhsanuddin, Kelurahan Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, seluas kurang lebih 10.458 (sepuluh ribu empat ratus lima puluh delapan) meter persegi, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik H. Nahmuddin;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik H. Nahmuddin;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Dayanu Ikhsanuddin;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Zaami, adalah sah milik Penggugat yang diperoleh dengan jalan membeli dari La Rahimu (almarhum);
- 3. Menyatakan hukum bahwa tanah objek sengketa sebagaimana uraiannya tersebut dalam *posita* gugatan pada poin 5 adalah merupakan bagian dari tanah milik Penggugat tersebut;
- 4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Baubau atas tanah objek sengketa; -
- 5. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I yang telah masuk menyerobot tanah objek sengketa dengan tanpa seizin/sepengetahuan Penggugat dan selanjutnya Tergugat I mempertahankan tanah objek sengketa berada di bawah penguasaan Tergugat I, adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
- 6. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I yang telah menyuruh Tergugat II masuk membangun rumah permanen di atas tanah objek sengketa dengan tanpa seizin/sepengetahuan Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
- 7. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I yang telah memperjualbelikan dan/atau mengalihkan hak penguasaan atas sebagian tanah objek sengketa kepada Tergugat III sampai dengan Tergugat V dengan tanpa seizin/sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
- 8. Menyatakan hukum bahwa perbuatan jual beli dan/atau pengalihan hak penguasaan atas sebagian tanah objek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat III sampai dengan Tergugat V adalah tidak sah dan batal demi hukum serta segala surat-surat yang terbit atau bersumber dari perbuatan hukum jual beli dan/atau peralihan hak penguasaan atas sebagian tanah objek sengketa *a quo* adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah objek sengketa;-
- 9. Menghukum Para Tergugat beserta sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan dan/atau menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat tanpa dibebani syarat apa pun dan segala benda/ bangunan milik Para Tergugat yang ada/berdiri di atas tanah objek sengketa harus dibongkar/dimusnahkan;
- 10. Menyatakan hukum bahwa segala surat-surat/bukti kepemilikan hak atas tanah yang terbit di atas tanah objek sengketa atas nama Para Tergugat

Halaman 9 dari 20 hal. Put. Nomor 845 K/Pdt/2016

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)



adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah objek sengketa;

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, terhitung sejak putusan dalam perkara *a quo* memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai pada saat Para Tergugat melaksanakan putusan Pengadilan dalam perkara *a quo*;
12. Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekali pun terhadapnya diajukan upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo* secara tanggung renteng;

Subsidair:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata tidak mengikutsertakan La Rahimu/ ahli waris selaku pihak penjual dan La Azi (orang tua Tergugat I) dengan tidak diikutsertakan La Rahimu dan La Azi sebagai Tergugat I dalam perkara *a quo* yang jelas-jelas telah ikut melakukan perbuatan melawan hukum bertindak sebagai penjual tanah objek sengketa (La Rahimu/ahli warisnya) serta sebagai yang menguasai tanah objek sengketa (La Azi/orang tua kandung Tergugat I) sehingga oleh karena masih adanya pihak-pihak yang tidak dilibatkan dalam perkara *a quo*, yang jelas-jelas telah ikut melakukan perbuatan hukum jual beli tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini dan selaku pihak yang menguasai tanah objek sengketa, sebagaimana yang secara tegas didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya maka gugatan Penggugat cacat formil dalam bentuk *plurium litis consortium*, sesuai dengan Yurisprudensi (*vide* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2725 K/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1984 jo. Nomor 1311 K/Pdt/1983 tanggal 20 Agustus 1984), sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Bahwa perbuatan hukum melakukan jual beli sebidang tanah yang telah diperkebuni oleh La Azi (orang tua kandung Tergugat I) yang terletak di

Halaman 10 dari 20 hal. Put. Nomor 845 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelurahan Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau yang terjadi pada hari Sabtu, Tanggal 30 Oktober 1998 antara Penggugat (Pembeli) dengan La Rahimu (Penjual) yang kemudian diikat akta jual beli yang di buat oleh dan di hadapan Camat Betoambari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Betoambari Drs. L.M. Taslim dengan Nomor Akta Jual Beli Nomor 199/JB/BTR/X/1998 adalah tidak benar dan tidak sah, karena Penggugat selaku pembeli tidak/bukan membeli tanah dari pemiliknya yang sah bernama La Azi (orang tua kandung Tergugat I) yang telah menguasai dan memperkebuni tanah objek sengketa dimaksud tersebut, yang berarti secara faktual gugatan Penggugat dinyatakan cacat formil yuridis, karena gugatan Penggugat kabur dan salah alamat;

3. Bahwa ternyata pihak pembeli dalam perkara *a quo* sebagai Penggugat (Sahia Taslim) adalah istri dari Drs. L. M. Taslim (Camat Betoambari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Betoambari);
4. Bahwa dalam fakta poin 3 di atas tersebut, berdasarkan Pasal 23 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, dinyatakan PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain. "Sehingga Akta Jual Beli Nomor 199/JB/BTR/X/ 1998 tanggal 30 Oktober 1998, haruslah dinyatakan cacat hukum dan/atau batal demi hukum dan sebagai konsekuensi yuridisnya maka gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
5. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan pada bagian eksepsi tersebut di atas, maka sangat nampak dan jelas bahwa gugatan Penggugat kabur, tidak jelas atau tidak terurai tentang dasar kepemilikan penjual (La Rahimu) terhadap objek gugatan menurut Akta Jual Beli Nomor 199/JB/BTR/X/1998 tanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Camat Betoambari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Betoambari Drs. L. M. Taslim, berkenan memberikan putusan sela terlebih dahulu dengan menyatakan gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Halaman 11 dari 20 hal. Put. Nomor 845 K/Pdt/2016

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Baubau telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 27/Pdt.G/2014/PN.BAU. tanggal 7 Juli 2015 yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan hukum bahwa sebidang tanah yang terletak di Jalan Dayanu Ikhsanuddin, Kelurahan Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, seluas ± 10.458 (kurang lebih sepuluh ribu empat ratus lima puluh delapan) meter persegi, dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik H. Nahmuddin;
Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik H. Nahmuddin;
Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Dayanu Ikhsanuddin;
Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Zaami, adalah sah milik Penggugat yang diperoleh dengan jalan membeli dari La Rahimu (almarhum);
- Menyatakan hukum bahwa tanah objek sengketa yang dikuasai Para Tergugat adalah merupakan bagian dari tanah milik Penggugat tersebut; Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I yang telah masuk menyerobot tanah objek sengketa dengan tanpa seizin/sepengetahuan Penggugat dan selanjutnya Tergugat I mempertahankan tanah objek sengketa berada di bawah penguasaan Tergugat I, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I yang telah menyuruh Tergugat II masuk membangun rumah permanen di atas tanah objek sengketa dengan tanpa seizin/sepengetahuan Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I yang telah memperjualbelikan dan/atau mengalihkan hak penguasaan atas sebagian tanah objek sengketa kepada Tergugat III sampai dengan Tergugat V dengan tanpa seizin/sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan hukum bahwa perbuatan jual beli dan/atau pengalihan hak penguasaan atas sebagian tanah objek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat III sampai dengan Tergugat V adalah tidak sah dan batal demi hukum serta segala surat-surat yang terbit atau bersumber dari perbuatan

Halaman 12 dari 20 hal. Put. Nomor 845 K/Pdt/2016



hukum jual beli dan/atau peralihan hak penguasaan atas sebagian tanah objek sengketa *a quo* adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah objek sengketa;

- Menghukum Para Tergugat beserta sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan dan/atau menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat tanpa dibebani syarat apa pun dan segala benda/bangunan milik Para Tergugat yang ada/berdiri di atas tanah objek sengketa harus dibongkar/dimusnahkan;
- Menyatakan hukum bahwa segala surat-surat/bukti kepemilikan hak atas tanah yang terbit di atas tanah objek sengketa atas nama Para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah objek sengketa;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi putusan pengadilan yang dijatuhkan, terhitung sejak putusan dalam perkara *a quo* memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai pada saat Para Tergugat melaksanakan putusan Pengadilan dalam perkara *a quo*;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo* secara tanggung renteng yang hingga kini terhitung sebesar Rp3.671.000,00 (tiga juta enam ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa atas permohonan Tergugat, Putusan Pengadilan Negeri Baubau telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kendari dengan Putusan Nomor 68/Pdt/2015/PT KDI. tanggal 8 Desember 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding I pada tanggal 4 Januari 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding I, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Januari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 27/Pdt.G/2014/PN. Bau. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kelas IB Baubau, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Januari 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding I tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 25 Januari 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Februari 2016;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

1. *Judex Facti* salah menerapkan hukum pembuktian dalam mempertimbangkan eksepsi gugatan kurang pihak;

Bahwa penolakan *Judex Facti* atas eksepsi gugatan kurang pihak adalah karena objek sengketa saat itu bukan hanya Abdul Edo (Tergugat I) yang menguasai melainkan ada pihak lain-lain yaitu La Azi yang berkebun dan mengolah tanah objek sengketa serta perolehan tanah Abdul Edo Tergugat I dari orang tuanya bernama La Azi (*vide* putusan pengadilan tingkat pertama halaman 35);

Bahwa pertimbangan *Judex Facti a quo* sangat keliru karena perbuatan Abdul Edo Tergugat I atas perintah dari orang tuanya La Azi masuk ke tanah objek sengketa bukannya pada bulan Februari 2014, perlu diketahui penguasaan secara fisik atas objek sengketa dimulai sejak tahun 1969 oleh La Azi orangtua Tergugat I yang kemudian secara terus menerus diperkebuni oleh La Azi sampai dengan perkara ini diajukan ke Pengadilan tahun 2014. Selanjutnya terkait pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 35 hanya didasarkan pada laporan Polisi Jika Tergugat I Abdul Edo masuk ke objek sengketa pada Bulan Februari 2014, bukan pada kenyataan lapangan pihak-pihak siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa dan terjawab pada sidang lokasi (PS) jika yang berkebun dan mengolah tanah bukannya Abdul Edo Tergugat I melainkan La Azi (orangtua Tergugat I) sehingga patut pula menurut hukum Jika La Azi ditarik atau dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan bertentangan pula dengan dasar pertimbangan Majelis Hakim dalam menggunakan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1072 K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983 "Pihak-pihak yang nyata menguasai

Halaman 14 dari 20 hal. Put. Nomor 845 K/Pdt/2016



objek sengketa wajib untuk ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara” (*vide* Putusan Pengadilan Tingkat Pertama halaman 35);

Bahwa selanjutnya tentang penolakan *Judex Facti* atas eksepsi terhadap gugatan kurang pihak adalah ternyata berdasarkan fakta persidangan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dikuasai sebagian oleh saksi Tergugat yaitu Hajjah Wa Ode Rukayah (*vide* Putusan Pengadilan Tingkat Pertama halaman 43 dan 44) dengan total luas tanah lebih kurang 3.629 (tiga ribu enam ratus dua puluh sembilan) meter persegi dibuktikan dengan akta jual beli terlampir sedangkan luas tanah objek sengketa yaitu lebih kurang 10.458 (sepuluh ribu empat ratus lima puluh delapan) yang dibeli Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat dari La Rahimu sudah termasuk dengan tanah milik saksi Hajjah Wa Ode Rukayah menurut Hukum seharusnya Hajjah Wa Ode Rukayah menjadi pihak dalam perkara ini dan bukan menjadi saksi dan di dalam keterangan Hajjah Wa Ode Rukayah dipersidangan yang intinya Hajjah Wa Ode Rukayah membeli tanah dengan luas tanah kurang lebih 3.629 (tiga ribu enam ratus dua puluh sembilan) meter persegi dibuktikan dengan akta jual beli. Dari fakta tersebut diperkuat dengan Bukti T.1.2 cek plot gambar lokasi tanah sengketa yang dikeluarkan oleh Kasi Pengukuran dan Pemetaan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Baubau dimana tergambar secara nyata jika tanah yang dikuasai dan milik Tergugat I dan orangtuanya La Azi adalah hanya seluas kurang lebih 7.816 (tujuh ribu delapan ratus enam belas) meter persegi dan sisanya adalah tanah milik Hajjah Wa Ode Rukayah seluas kurang lebih 3.629 (tiga ribu enam ratus dua puluh sembilan) meter persegi. Keadaan ini mengharuskan jika Penggugat/Termohon Banding/Termohon Kasasi wajib mengikut sertakan Hajjah Wa Ode Rukayah sebagai pihak Tergugat;

Bahwa dengan argumentasi tersebut di atas, maka pertimbangan *Judex Facti a quo* tidak beralasan menurut hukum sehingga eksepsi Pemohon Kasasi/ semula Terguga/Pembanding haruslah dikabulkan;

2. Putusan *Judex Facti* didasarkan pada alat bukti yang mengandung cacat formal yuridis;

Bahwa Putusan *Judex Facti* didasarkan pada alat bukti yang mengandung cacat formal yuridis karena *Judex Facti* dalam putusan ikut menyatakan Akta Jual Beli Nomor 199/JB/BTR/X/1998 tertanggal 30 Oktober 1998 yang dibuat dihadapan Camat Betoambari Drs. L. M. Taslim (Bukti P-2) sebagai bahan pertimbangan untuk mengabulkan gugatan Penggugat (*vide* putusan pengadilan tingkat pertama halaman 40), padahal Bukti P-2 berupa Akta Jual

Halaman 15 dari 20 hal. Put. Nomor 845 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli Nomor 199/JB/BTR/X/1998 tanggal 30 Oktober 1998 mengandung cacat formal yuridis;

Bahwa Akta Jual beli Nomor 199/JB/BTR/X/1998 tanggal 30 Oktober 1998 mengandung cacat formal yuridis karena antara Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) yaitu Camat Betoambari Drs. L. M. Taslim memiliki hubungan Suami Istri dengan pihak Pembeli yaitu Hajjah Sahia Taslim Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat sehingga bertentangan dengan Pasal 23 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah "PPAT dilarang membuat Akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain";

Selanjutnya jika kemudian dikaitkan dengan Bukti P-2 Akta Jual beli Nomor 199/JB/BTR/X/1998 tanggal 30 Oktober 1998 sangat jelas bertentangan dimana antara Pejabat PPAT dengan pihak pembeli adalah suami istri, maka secara formal yuridis ada beberapa tahapan yang harus dipastikan oleh seorang PPAT dalam mengeluarkan sebuah akta dalam hal ini akta jual beli, faktanya adalah tahapan formal inilah yang kemudian dilanggar dengan nyata oleh PPAT Camat Betoambari Drs. L. M. Taslim dimana memiliki hubungan suami istri dengan pihak pembeli yaitu Hajjah Sahia Taslim yang berakibat hukum terhadap Bukti P-2 wajib dinyatakan sebagai bukti yang tidak sempurna/otentik atau hanya menjadi jual beli di bawah tangan antara La Rahimu dengan Hajjah Sahia Taslim, sehingga Menurut kami Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat I Majelis Hakim Tingkat Pertama telah benar-benar keliru menafsirkan dalam pertimbangannya pada halaman 39 menyatakan Bukti P-2 "..... termasuk bukti otentik karena dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang....." namun tidak mempertimbangan adanya hubungan keluarga antara pihak pembeli dengan Pejabat PPAT tersebut; Bahwa selanjutnya terkait pertimbangan Majelis Tingkat pertama pada halaman 40 yang menjelaskan " menilai Para Tergugat tidak dapat membuktikan mengenai esensi ayat (2) dari pasal tersebut. Bahwa jika tidak ada PPAT lain di daerah setempat maka Pasal 23 ayat (1) tidak berlaku. dst" . Bahwa pada tahun 1998 telah ada beberapa Notaris/PPAT yang wilayah kerjanya meliputi Kabupaten Buton saat sebelum mekar dengan Kota Baubau yaitu Andi Kasim Siruhu, S.H. (Notaris/PPAT pada tahun 1990) serta

Halaman 16 dari 20 hal. Put. Nomor 845 K/Pdt/2016

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)



Hamid Priyogie, S.H. (Notaris/PPAT pada tahun 1990), sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sama sekali tidak berdasar hukum dan Pemohon Kasasi tidak perlu harus membuktikan keberadaan PPAT lain saat itu dengan fakta yang tidak terbantahkan selain Camat Betoambari selaku PPAT ada pula Notaris/PPAT di wilayah yang sama yaitu Kota Baubau, singkatnya seharusnya Camat Betoambari selaku PPAT yaitu Drs. L. M. Taslim wajib menolak untuk membuat akta jual beli saat itu dikarenakan ada hubungan suami istri, sepatutnya merekomendasikan pembuatan akta jual beli tersebut kepada Notaris/PPAT yang tersebut di atas; Bahwa selain itu Putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* tidak didasarkan pada pertimbangan hukum yang bersangkutan sehingga oleh karenanya putusan *a quo* telah bertentangan dengan hukum, hal inilah yang terjadi pada Putusan *Judex Facti* Nomor 68/PDT/2015/PT.Kdi. tanggal 8 Desember 2015 (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 51K/SIP/1972 tanggal 25 Maret 1972 "Tiap bagian dari putusan pengadilan harus didasarkan pada pertimbangan hukum yang bersangkutan");

3. Putusan *Judex Facti* Melanggar Hukum Acara Perdata;

Seperti apa yang kami kemukakan sebelumnya terkait syarat formilnya untuk memenuhi sebuah gugatan harus ditujukan secara fisik terhadap siapa-siapa yang menguasai tanah objek sengketa dan selain itu secara tersirat atas bukti surat-surat yang berhubungan dengan objek perkara, dapat terlihat dari sebuah kelalaian *Judex Facti* dalam putusan *a quo*:

- Secara fisik tanah objek sengketa dikuasai oleh La Azi orang tua dari Tergugat I (Pemohon Kasasi) yang sama sekali tidak dilibatkan sebagai Pihak (*vide* eksepsi Tergugat dalam putusan halaman 14 dan 15);
- Secara tersirat dalam bukti surat-surat yang berhubungan dengan objek sengketa secara fisik dikuasai oleh Hj. Wa Ode Rukaya bukan sebagai pihak dalam perkara *a quo* (*vide* Bukti T1-I.2. cek plot gambar lokasi tanah sengketa yang dikeluarkan oleh Kasi Pengukuran dan Pemetaan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Baubau);

Bahwa dengan demikian berdasarkan Hukum Acara Perdata, Putusan *Judex Facti a quo* bukannya menyelesaikan masalah tetapi justru akan menimbulkan masalah baru, oleh karena tidak diikuti sertakannya La Azi dan Hj. Wa Ode Rukaya sebagai pihak dalam perkara *a quo*, yang berakibat masih ada pihak-pihak lain yang akan melakukan perlawanan atas putusan *a quo*;



Bahwa kelalaian *Judex Facti* dalam perkara *a quo* selain dan selebihnya tersebut di atas, secara tersirat tanah objek sengketa adalah seluas kurang lebih 10.458 (sepuluh ribu empat ratus lima puluh delapan) meter persegi dan dari luas tanah tersebut secara fisik tanah dikuasai oleh La Azi dan Hj. Wa Ode Rukaya bukan Abdul Edo, dan kawan-kawan (Para Tergugat), sehingga dengan demikian apa yang didalilkan Penggugat/Termohon Kasasi bertentangan dengan apa yang terungkap dalam persidangan pemeriksaan setempat Senin tanggal 18 Mei 2015 dan ternyata tanah objek sengketa dikuasai oleh La Azi dan Hj. Wa Ode Rukaya bukan dikuasai oleh Abdul Edo. Selanjutnya apa yang dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini bertentangan dengan Hukum Acara dan segala apa yang terungkap dalam persidangan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum acara dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;

Bahwa Penggugat dipersidangan telah berhasil membuktikan mengenai kepemilikannya terhadap tanah objek sengketa yang diperoleh dengan jalan membeli dari La Rahimu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 199/JB/BTR/X/1998 tanggal 30 Oktober 1998, sementara Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil sanggahannya;

Bahwa keberatan Penggugat tentang Akta Jual Beli Nomor 199/JB/BTR/X/1998 melanggar Pasal 23 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah menurut Majelis tidak dapat untuk menentukan perihal sah tidaknya jual beli atas tanah namun hal itu terkait persyaratan administrasi peralihan hak atas tanah dimana undang-undang mengatur apabila tidak ada PPAT lain di daerah setempat, maka Pasal 23 ayat (1) Undang Undang Jabatan Notaris tidak berlaku, sehingga jual beli tetap sah;

Bahwa selain itu, Termohon Kasasi, Hj. Sahia Taslim menguasai objek sengketa sejak tahun 1998 sampai dengan 2014 (15 tahun) tanpa ada keberatan atas jual beli tersebut, sehingga perbuatan Tergugat I yang telah menyuruh Tergugat II membangun rumah permanen merupakan perbuatan melawan hukum;

Halaman 18 dari 20 hal. Put. Nomor 845 K/Pdt/2016



Bahwa alasan-alasan kasasi lainnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: ABDUL EDO alias LA UDU tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **ABDUL EDO** alias **LA UDU** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Selasa** tanggal **19 Juli 2016**, oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka

Halaman 19 dari 20 hal. Put. Nomor 845 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota tersebut dan Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

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

Ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H

Ketua Majelis,

Ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.

Biaya Kasasi :

1. Meterai Rp 6.000,00

2. Redaksi Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi Rp489.000,00

Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
An. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 20 dari 20 hal. Put. Nomor 845 K/Pdt/2016

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 20