



PUTUSAN

Nomor 1045 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

ABDUL KARIM, S.Pd., bertempat tinggal di kelurahan Bone-Bone, Kecamatan Murhum, Kota Bau-Bau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Iamawati, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Erlangga Nomor 13, Kelurahan Lanto, Kecamatan Murhum, Kota Bau-Bau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Agustus 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Melawan:

1. **HUSEIN DARWIS, BBA.**, bertempat tinggal di Kelurahan Bone-Bone, Kecamatan Murhum, Kota Bau-Bau;
2. **ADANI HUSSEIN, ST.**, bertempat tinggal di Jalan Burasatongka, Kelurahan Wajo, Kecamatan Murhum, Kota Bau-Bau, kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada La Samudi, S.H., M.H., dan Rekan, Para Advokat beralamat di Jalan Hayam Wuruk, Kelurahan Bone-Bone, Kecamatan Batupoaro, Kota Bau-Bau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2012;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Hal. 1 dari 18 halaman Putusan Nomor 1045 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa almarhum Abdul Hasan dimasa hidupnya telah menikah dan atau memiliki 4 (empat) orang istri, yaitu masing-masing sebagai berikut:
 1. Istri pertama (I) bernama Hj. Faida (almarhumah) dan dari pernikahannya tersebut mempunyai 11 orang anak, yaitu Joni Hasan (almarhum), Muida, En. Falidar, Am. Hasan, Hj. Fatma (almarhumah), Hj. Farillah, A. Fahmi Hasan, Fahrani, S.E., Rahmat Hasan, S.H., Fajar Alam dan Rahman Hasan;
 2. Istri kedua (II) bernama Wa Pena (almarhumah) dan dari pernikahannya tersebut mempunyai 5 (lima) orang anak, yaitu: Hasna, Arsiah, Ir. Bachtiar Hasan, Hasni, S.E., dan Muhammad Yunus;
 3. Istri ketiga (III) bernama Zania L (almarhumah) dan dari pernikahannya tersebut mempunyai 2 orang anak, yaitu Abdul Karim, S.Pd. (Penggugat) dan Hasnia;
 4. Istri keempat (IV) bernama Wa Ode Muhisa dan dari pernikahannya tersebut mempunyai 2 (dua) orang anak, yaitu Samsul Arif dan Musliha;
2. Bahwa almarhum Abdul Hasan selain memiliki anak atau ahli waris keturunan sebagaimana pada posita 1 (satu) di atas juga telah memiliki beberapa sebidang tanah antara lain sebidang tanah kintal perumahan yang terletak di Jalan Burasatongka Kelurahan Wajo, Kecamatan Murhum, Kota Bau-Bau, dengan ukuran $\pm 25 \text{ m} \times 35 \text{ m}$ dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah kintal M. Jufri;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Lorong dan tanah H. Zainudin/H. Salam;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Bulawambona;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Burasatongka;
3. Bahwa tanah objek sengketa diperoleh almarhum Abdul Hasan dari Pemberian almarhum Wa Kaako bersaudara (Wa Kaako, Wa Taea dan La Zilu) pada tahun 1976, dimana almarhum Wa Kaako berulang kali menemui almarhum Abdul Hasan orang tua Penggugat yang pada saat itu menjabat sebagai Kepala Distrik Wolio dengan maksud rumah almarhum yang akan dibangun pada kintal almarhum sendiri di Jalan Kelapa dipindahkan dibangun di atas tanah objek sengketa yang diberikan tersebut, dengan pertimbangan dari pemilik tanah objek sengketa almarhumah Wa Kaako bersaudara, bahwa orang tua Penggugat almarhum Abdul Hasan selaku



pejabat bila berada ditengah-tengah, mereka selaku keluarga dapat melindungi mereka oleh karena mereka hanyalah orang biasa saja;

4. Bahwa sebelum almarhum Abdul Hasan merespon niat baik Wa Kaako bersaudara untuk pemberian tanah objek sengketa tersebut, terlebih dahulu mendatangi almarhumah Wa Taea dan La Zilu saudara kandung dari almarhumah Wa Kaako untuk memperjelas niat baik dari Wa Kaako bersaudara tersebut untuk memberikan tanah objek sengketa kepada orang tua Penggugat almarhum Abdul Hasan, dan ternyata benar mereka sudah musyawarah mufakat bersaudara Wa Kaako, Wa Taea dan La Zilu untuk maksud pemberian tanah objek sengketa tersebut kepada almarhum Abdul Hasan, bahkan almarhum La Zilu (orang tua Tergugat I *in casu* kakek dari Tergugat II) yang ikut mengukur dan atau menggariskan batas pemberian tanah objek sengketa tersebut dan selanjutnya tanah objek sengketa pada saat itu langsung diserahkan kepada almarhum Abdul Hasan, maka dengan demikian asal usul tanah objek sengketa diperoleh almarhum Abdul Hasan dari pemberian 3 (tiga) orang bersaudara, yaitu Wa Kaako, Wa Taea dan La Zilu;
5. Bahwa kemudian setelah almarhum Abdul Hasan orang tua Penggugat menerima Pemberian tanah objek sengketa tersebut, lalu kemudian almarhum Abdul Hasan membangun rumah dengan ukuran $\pm 21 \text{ m} \times 9,5 \text{ m}$, dan dalam perjalanan waktu dimana pembangunan rumah almarhum Abdul Hasan telah mencapai setengah penyelesaian yaitu pada taraf pemasangan atap dan dinding, almarhum Abdul Hasan didatangi oleh La Naa cucu dari almarhumah Wa Kaako yang melarang pembangunan rumah tersebut untuk dilanjutkan oleh karena konon ada pernyataan dari orang tua Tergugat I La Zilu bahwa konon anak-anaknya sudah memerlukan tanah tersebut dan mengenai bangunan almarhum Abdul Hasan yang sementara berjalan konon akan diberikan ganti rugi;
6. Bahwa dengan peristiwa tersebut almarhum Abdul Hasan demi menghargai mereka selaku Keluarga, akhirnya pembangunan rumah almarhum Abdul Hasan tersebut untuk sementara dihentikan sambil menunggu niat baik dan penyelesaian secara kekeluargaan;
7. Bahwa yang mengherankan lagi bagi almarhum Abdul Hasan dalam pasca waktu tersebut, secara tiba-tiba digugat oleh beberapa orang yaitu Eza, dan

Hal. 3 dari 18 halaman Putusan Nomor 1045 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kawan-kawan yang merasa memiliki hak waris yang sama dengan almarhumah Wa Kaako bersaudara yang konon belum mendapatkan bagian warisan dimana objek sengketa pada saat itu sebagian kecil adalah termasuk tanah objek sengketa sekarang ini, sebagaimana terdaftar pada Pengadilan Negeri Bau-Bau dengan Nomor Perkara 32/Pdt.G/1985/PN Bb. dalam perkara antara Eza, dan kawan-kawan (Para Penggugat) melawan Wa Taea, dan kawan-kawan (Para Tergugat).

8. Bahwa dalam gugatan tersebut almarhum Abdul Hasan bersama dengan almarhumah Wa Taea dan almarhum La Zilu orang tua Tergugat I; dan kawan-kawan sebagai Tergugat (saudara kandung dari Wa Kaako), oleh karena almarhum Abdul Hasan telah mendapatkan pemberian tanah atau telah menguasai tanah objek sengketa, dan dalam perkara tersebut oleh Pengadilan Negeri Bau-Bau telah mengabulkan gugatan Penggugat Eza, dan kawan-kawan dan salah satu amar putusannya adalah “menghukum Para Tergugat yang salah satunya Abdul Hasan untuk mengembalikan tanah objek sengketa yang dikuasainya” akan tetapi pada tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Sultra dalam Putusannya Nomor 27/PDT/1987/PT SULTRA telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bau-Bau Nomor 32/Pdt.G/1985/PN Bb. dengan amarnya “putusan mana telah pula mempunyai kekuatan hukum tetap oleh karena para pihak tidak mengajukan upaya hukum kasasi;
9. Bahwa dengan demikian berdasar atas putusan tersebut, maka pemberian, penguasaan serta kepemilikan tanah objek sengketa oleh almarhum Abdul Hasan orang tua Penggugat adalah sah secara hukum;
10. Bahwa sejalan dengan hal peristiwa tersebut di atas, sejak adanya Putusan Pengadilan Tinggi *a quo in casu* sejak tahun 1987 hingga dua tahun terakhir ini, tanah objek sengketa dalam keadaan kosong tanpa penghuni atau tidak ada yang menguasai baik dari ahli waris keturunan almarhumah Wa Kaako bersaudara maupun dari ahli waris almarhum Abdul Hasan, dan yang ada di atas tanah objek sengketa hanyalah fondasi bangunan, milik almarhum Abdul Hasan;
11. Bahwa bersamaan dengan hal tersebut di atas setelah Penggugat Abdul Karim, S.Pd. menjabat sebagai kepala Wilayah Kecamatan Murhum, yaitu wilayah dimana tanah objek sengketa berada, melihat tanah objek sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam keadaan kosong dan tidak terawat, lalu kemudian Penggugat menyuruh saudara Penggugat yang bernama Am. Hasan untuk bersurat ke Pengadilan Tinggi Sultra di Kendari dengan Suratnya tertanggal 14 Juli 2011 untuk meminta penjelasan status hukum tanah objek sengketa dengan adanya kedua putusan Pengadilan, yaitu Pengadilan Negeri Bau-Bau Nomor 32/Pdt.G/1985/PN Bb, yang telah diberikan kepada almarhum Abdul Hasan (orang tua Penggugat) dan jawaban dari Pengadilan Tinggi Sultra terhadap surat tersebut melalui Suratnya tertanggal 8 Agustus 2011 adalah sebagai berikut "Bahwa status tanah yang menjadi objek sengketa dalam Perkara Perdata Nomor 32/Pdt.G/1985/PN Bb, jo. Nomor 27/PDT/1987/PT SULTRA adalah kembali kepada keadaan semula ketika belum terjadi adanya gugatan dalam perkara perdata tersebut di atas" dan seterusnya;

12. Bahwa dengan demikian bila menyimak Surat Penjelasan dari Ketua Pengadilan Tinggi Sultra tersebut di atas, maka yang menguasai dan memiliki tanah objek sengketa adalah orang tua Penggugat Abdul Hasan. Namun demikian ahli waris almarhum Abdul Hasan yang diwakili Penggugat dan A.M. Hasan tidak serta merta bermaksud untuk menguasai tanah objek sengketa, tetapi berupaya menemui dan bermusyawarah dengan ahli waris pemilik tanah semula untuk membicarakan dan bermusyawarah secara baik dan kekeluargaan tentang tanah objek sengketa, akan tetapi Penggugat malahan mendapatkan perlawanan dari Tergugat I Hussein Darwis, BBA;
13. Bahwa baik sebelum adanya gugatan pada Pengadilan Negeri Bau-Bau pada tahun 1985 hingga sekarang ini pemberian tanah objek sengketa dari almarhumah Wa Kaako bersaudara kepada almarhum Abdul Hasan (orang tua Penggugat) baik secara musyawarah kekeluargaan atau secara sepihak dari pemilik tanah maupun secara hukum belum ada pembatalan atas pemberian tanah objek sengketa tersebut;
14. Bahwa oleh karena Abdul Hasan kini telah meninggal dunia, maka secara hukum pula tanah objek sengketa jatuh dan menjadi milik para ahli warisnya atau ahli waris keturunannya, yaitu Penggugat;
15. Bahwa seluruh ahli waris almarhum Abdul Hasan sebagaimana pada posita 1 (satu) di atas, telah sepakat bersama sesuai dengan Surat Pernyataan tertanggal 7 Januari 2011 menunjuk dan atau menyerahkan sepenuhnya

Hal. 5 dari 18 halaman Putusan Nomor 1045 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyelesaian permasalahan tanah objek sengketa ini kepada Penggugat Abdul Karim, S.Pd.;

16. Bahwa beberapa bulan yang lalu yang tidak diingat secara pasti oleh Penggugat, namun dalam tahun 2011 yang lalu, tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai ahli waris almarhum Abdul Hasan pemilik tanah objek sengketa, Para Tergugat (Hussein Darwis, BBA dan Adani Hussein, ST.) *in casu* bapak dan anak masuk menyerobot dan mengklaim tanah objek sengketa lalu mendirikan bangunan rumah yang kini dikuasai oleh Tergugat II Adani Hussein, ST bangunan rumah mana menempel pada fondasi rumah milik orang tua Penggugat Abdul Hasan;
17. Bahwa tindakan dan atau perbuatan Para Tergugat mengklaim tanah objek sengketa sebagai miliknya serta mendirikan bangunan rumah tinggal di atasnya adalah merupakan suatu perbuatan yang bersifat melawan hukum, bertentangan dengan hak Penggugat serta merugikan Penggugat, maka dengan demikian segala surat-surat yang telah terbit atas tanah objek sengketa atas nama Para Tergugat dinyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas tanah objek sengketa;
18. Bahwa oleh karena tindakan Para Tergugat mengklaim serta menguasai tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan yang bersifat melawan hukum, maka beralasan hukum pula untuk menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan lalu menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dengan seketika serta tanpa dibeban syarat apapun juga;
19. Bahwa beralasan hukum pula agar tanah objek sengketa terlebih dahulu diletakkan sita jaminan sebelum pemeriksaan pokok perkara;
20. Bahwa disamping itu pula beralasan hukum untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap harinya atas kelalaiannya mematuhi putusan yang telah dijatuhkan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
21. Bahwa sesuai hukum pula menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Penggugat adalah ahli waris dan atau ahli waris keturunan dari almarhum Abdul Hasan;
3. Menyatakan sah secara hukum serta mempunyai kekuatan hukum mengikat surat pernyataan penyerahan pengurusan tanah objek sengketa kepada Penggugat Abdul Karim, S.Pd. dari ahli waris almarhum Abdul Hasan yang lainnya, yaitu Muida, En. Falidar, Am. Hasan, Hj. Farillah, Fahrani, S.E., Rahmat Hasan, S.H., Fajar Alam, Rahman Hasan, Hasna, Arsian, S.Pd., Ir. Bachtiar Hasan, Hasni, S.E., Muhammad Yunus, Hasnia, Samsul Arif dan Musliha;
4. Menyatakan hukum bahwa pemberian tanah objek sengketa dari almarhumah Wa Kaako, Wa Taea dan La Zilu bersaudara kepada almarhum Abdul Hasan adalah sah secara hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Wajo, Kecamatan Murhum, Kota Bau-Bau dengan ukuran $\pm 25 \text{ m} \times 35 \text{ m}$ dan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Kintal M. Jufri;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Lorong dan tanah H. Zainudin/H. Salam;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Bulawambona;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Burasatongka;Adalah milik sah almarhum Abdul Hasan yang harus dimiliki oleh para ahli waris keturunannya, yaitu Penggugat Abdul Karim, S.Pd;
6. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat segala surat-surat yang telah terbit atas tanah objek sengketa atas nama Para Tergugat;
7. Menyatakan hukum perbuatan Para Tergugat mengklaim serta menguasai tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan yang bersifat melawan hukum, bertentangan dengan hak Penggugat serta merugikan Penggugat;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas tanah objek sengketa;
9. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa lalu menyerahkan kepada Penggugat seketika serta tanpa dibebani syarat apapun juga;

Hal. 7 dari 18 halaman Putusan Nomor 1045 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap harinya jika lalai mematuhi isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, Apabila Peradilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak lengkap subjek hukumnya atau kekurangan subjek, sebab seseorang yang bernama Zania alias Wa Ilambe dan Hasnia yang semestinya harus ditarik sebagai pihak Penggugat dalam perkara ini, tetapi oleh Penggugat tidak diikutkan sebagai pihak, bahkan seorang yang bernama Zania alias Wa Ilambe (ibu Penggugat) sekarang ini dalam posisi masih hidup namun dengan sengaja oleh Penggugat telah menjadikannya almarhum, dengan maksud agar upaya Penggugat untuk menguasai tanah objek sengketa secara tidak sah dan melawan hukum dapat terlaksana, sebab apabila Penggugat mengikutkan dua orang tersebut di atas, maka upaya Penggugat untuk menguasai tanah objek sengketa secara melawan hukum tidak dapat dilakukan, karena kedua orang tersebut di atas mengetahui siapa sebenarnya pemilik tanah objek sengketa dan menyadari bahwa Abdul Hasan (almarhum) bukan pemilik tanah objek sengketa, karenanya mereka sebagai ahli waris dari Abdul Hasan (almarhum) tidak berhak atas tanah objek sengketa;
2. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak lengkap subjek hukumnya, maka secara hukum gugatan demikian harus dikesampingkan dan tidak dapat diterima, untuk itu gugatan Penggugat dalam perkara ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam jawaban pokok perkara dipandang dipergunakan kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan gugatan rekonvensi ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi memiliki sebidang tanah yang terletak di Jalan Burasatongka Kelurahan Wajo, Kecamatan Murhum, Kota Bau-Bau dalam 35 m x 35 m dan berbatas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah kintal M. Jufri;
 - Sebelah Timur berbatas dengan lorong dan tanah H. Zainudin/H. Salam;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Bulawambona;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Burasatongka;Dalam perkara ini disebut sebagai tanah objek sengketa;
3. Bahwa tanah objek sengketa diperoleh Penggugat Rekonvensi I dari warisan orang tuanya yang bernama La Zilu, demikian pula La Zilu memperoleh tanah tersebut dari warisan orang tuanya yang bernama La Pae dan Wa Mpau;
4. Bahwa pada tahun yang 1976 objek sengketa dimasuki/dirampas secara paksa oleh orang tua Tergugat Rekonvensi yang bernama Abdul Hasan (almarhum) dengan tanpa alas hak yang sah menurut hukum, hanya berdasarkan kekuasaannya selaku Kepala Distrik Wolio pada masa itu, tindakan mana kini dilanjutkan oleh Tergugat Rekonvensi;
5. Bahwa tindakan orang tua Penggugat Rekonvensi Abdul Hasan (almarhum) memasuki dan menguasai tanah objek sengketa dengan cara membangun rumah di atasnya, dimana tanah tersebut yang kini dipertahankan oleh Tergugat Rekonvensi;
6. Bahwa tindakan orang tua Tergugat Rekonvensi Abdul Hasan (almarhum) atas tanah objek sengketa, baru berhenti setelah diperingatkan La Naa anak kemenakan dari Penggugat Rekonvensi I, dan setelah itu orang tua Tergugat Rekonvensi Abdul Hasan (almarhum) meninggalkan tanah objek sengketa, namun pondasi rumahnya hingga sekarang tetap berada di atas tanah objek sengketa;
7. Bahwa tindakan orang tua Tergugat Rekonvensi Abdul Hasan (almarhum) yang kini dilanjutkan oleh Tergugat Rekonvensi memasuki/merampas dan menguasai tanah objek sengketa secara tanpa hak/melawan hukum selanjutnya membangun rumah di atas tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan yang bersifat melawan hukum dan bertentangan dengan kepentingan hukum Para Penggugat Rekonvensi;

Hal. 9 dari 18 halaman Putusan Nomor 1045 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)



8. Bahwa oleh karena tindakan orang tua Tergugat Rekonvensi yang kini dilanjutkan oleh Tergugat Rekonvensi atas tanah objek sengketa bersifat melawan hukum, maka beralasan hukum untuk menghukum Tergugat Rekonvensi dan sanak keluarganya atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan/mengembalikan tanah objek sengketa kepada para Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik, kosong dan tanpa syarat apapun juga, dan pondasi atau apapun milik orangtua Tergugat Rekonvensi atau kini yang diklaim oleh Tergugat Rekonvensi yang ada di atas tanah objek sengketa harus dibongkar atau dimusnahkan;

9. Bahwa oleh karena itu beralasan hukum untuk menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Bau-Bau agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Jalan Burasatongka Kelurahan Wajo, Kecamatan Murhum, Kota Bau-Bau dalam 35 m x 35 m dan berbatas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Kintal M. Jufri;
- Sebelah timur berbatas dengan Lorong dan tanah H. Zainudin/H. Salam;
- Sebelah selatan berbatas dengan Jalan Bulawambona;
- Sebelah barat berbatas dengan Jalan Burasatongka;

Adalah sah milik Penggugat Rekonvensi yang diperoleh dari pembagian harta peninggalan orang tuanya yang bernama La Zilu dan La Zilu juga memperoleh tanah tersebut dari pembagian harta peninggalan orang tuanya yang bernama La Pae dan Wa Mpau;

3. Menyatakan tindakan orang tua Tergugat Rekonvensi Abdul Hasan (almarhum) yang memasuki dan menguasai tanah objek sengketa secara paksa dan hanya menggunakan kekuasaan, tindakan mana kini dilanjutkan oleh Tergugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan yang bersifat melawan hukum karena bertentangan dengan kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi dan sanak keluarganya atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan dan/atau mengembalikan tanah objek sengketa kepada Para Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik, kosong dan tanpa syarat apapun juga, dan pondasi rumah atau apapun milik orangtua Tergugat Rekonvensi atau kini yang diklaim oleh Tergugat Rekonvensi yang ada di atas tanah objek sengketa harus dibongkar atau dimusnahkan;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bau-Bau telah memberikan Putusan Nomor 26/Pdt.G/2012/PN Bau-Bau, tanggal 4 Juni 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Jalan Burasatongka Kelurahan Wajo, Kecamatan Murhum, Kota Bau-Bau dalam 35 m x 35 m dan berbatas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah kintal M. Jufri;
 - Sebelah Timur berbatas dengan lorong dan tanah H. Zainudin/H. Salam;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Bulawambona;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Burasatongka;

Adalah sah milik Penggugat Rekonvensi yang diperoleh dari pembagian harta peninggalan orang tuanya yang bernama La Zilu dan La Zilu juga memperoleh tanah tersebut dari pembagian harta peninggalan orang tuanya yang bernama La Pae dan Wa Mpau;

3. Menyatakan tindakan orang tua Tergugat Rekonvensi Abdul Hasan (almarhum) yang membuat pondasi di atas objek sengketa adalah

Hal. 11 dari 18 halaman Putusan Nomor 1045 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)



merupakan perbuatan yang bersifat melawan hukum karena bertentangan dengan kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi dan sanak keluarganya atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan dan/atau mengembalikan tanah objek sengketa kepada Para Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik, kosong dan tanpa syarat apapun juga, dan pondasi rumah atau apapun milik orangtua Tergugat Rekonvensi atau kini yang diklaim oleh Tergugat Rekonvensi yang ada di atas tanah objek sengketa harus dibongkar atau dimusnahkan;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp1.341.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Bau-Bau tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dengan Putusan Nomor 38/PDT/2013/PT SULTRA, tanggal 8 Oktober 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 12 November 2013, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Agustus 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 November 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 26/Pdt.G/2012/PN BB, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bau-Bau, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bau-Bau tersebut pada tanggal 3 Desember 2013;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I, II pada tanggal 3 Desember 2013;

Menimbang, bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bau-Bau pada tanggal 4 Desember 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 formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah: Mengawali memori kasasi ini dari Pemohon Kasasi terlebih dahulu menjelaskan dan atau menguraikan secara yuridis tentang penguasaan secara fisik oleh Para Tergugat Pembanding atas tanah objek sengketa yang mulai diolahnya sejak kurang lebih 6 (enam) bulan yang lalu tanpa didasari alas kepemilikan yang sah atas suatu benda, sesuai dengan fakta hukum yang terungkap pada persidangan perkara *a quo* baik pada proses pembuktian maupun pada persidangan lapangan atau pemeriksaan setempat dihubungkan pula dengan bukti surat berupa pembayaran pajak atau PBB yang mana objek pajak dimaksud bukanlah tanah objek sengketa sekarang ini melainkan tanah lain yang masih satu kelurahan atau satu wilayah hukum dengan tanah objek sengketa, hal ini dapat dibuktikan dengan luas tanah objek sengketa dengan luas objek pajak sangat jauh berbeda;

Selain itu pula ternyata Putusan *Judex Facti* kurang cukup pertimbangannya dimana Putusan *Judex Facti* yang kurang cukup pertimbangannya adalah merupakan salah satu alasan kasasi dan putusan tersebut harus dibatalkan (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/SIP/ 1970, tanggal 16 Desember 1970;

1. Bahwa terhadap pertimbangan Putusan *Judex Facti* yang tertuang dalam Putusannya Nomor 38/PDT/2013/PT SULTRA, tanggal 8 November 2013 adalah kurang cukup pertimbangannya sebagaimana dapat dilihat dan disimak dalam putusan *a quo* halaman 6 sampai dengan halaman 8 menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan keberatan pertama sampai dengan keberatan ke empat dari Pembanding kesemuanya ditolak oleh Majelis Hakim tingkat pertama dengan alasan yang pada pokoknya bahwa Penggugat/Pembanding tidak dapat membuktikan adanya pemberian tanah objek sengketa dari Wa Kaako bersaudara kepada Abdul Hasan, dimana *Judex Facti* semata-mata menggantungkan pertimbangan hukum putusannya pada alat bukti surat tentang pemberian tanah objek sengketa tersebut dengan sama sekali tidak mempertimbangkan bukti saksi dari

Hal. 13 dari 18 halaman Putusan Nomor 1045 K/Pdt/2014



Pembanding yang mendengarkan langsung tentang penjelasan kapan pemberian tanah dimaksud antara lain Saksi Sirun Lahi, yaitu orang yang memiliki tanah pada sebelah timur tanah sengketa dan La Ode Suherman, yaitu salah satu kemenakan dari Wa Kaako bersaudara (Ibu Saksi bersaudara kandung dengan Wa Kaako namun sudah almarhum) dimana Saksi La Ode Suherman tersebut menanyakan tanah objek sengketa selaku ahli waris pengganti ibunya, namun jawaban dari Wa Kaako bersaudara bahwa tanah objek sengketa sudah diberikan kepada Abdul Hasan, namun sayang oleh Majelis Hakim keterangan kedua saksi tersebut dianggap Saksi *de auditu* sementara kesemuanya mendengarkan langsung dari Wa Kaako bahkan hal tersebut secara hukum harus dipandang dan dianggap sebagai suatu pesan kepada saksi “fakta hukum penguasaan fisik tanah objek sengketa oleh Para Tergugat yang baru dilakukan beberapa bulan dalam tahun 2013, sebab masuk akal atau tidak masuk akal jika Tergugat merasa memiliki tanah objek sengketa mengapa sejak Abdul Hasan tidak melanjutkan lagi bangunan rumahnya yang terhenti sejak adanya perkara pada tahun 1985 Tergugat tidak menempati tanah objek sengketa atau sudah selama kurang lebih 25 tahun lamanya, dan mengapa pula *Judex Facti* justru mengembalikan fakta hukum tersebut kepada Penggugat Pemohon Kasasi yang konon melepaskan haknya karena tidak melanjutkan bangunan rumah Abdul Hasan. Dari fakta hukum di atas sangat jelas bahwa baik Penggugat Pemohon Kasasi maupun Tergugat Termohon Kasasi telah melalaikan hal tersebut dan dari sinilah Majelis Hakim seharusnya dalam pemeriksaan perkara ini tidak semata-mata membebankan pembuktian pada pihak Penggugat secara tertulis semata tetapi harus ada pula pembuktian sebaliknya dari pihak Tergugat Termohon Kasasi, sebab jika berbicara daluwarsa atau lewat waktu maka baik Penggugat maupun Tergugat pasca setelah perkara tahun 1985 tidak ada yang mengolah ataupun melanjutkan kegiatan di atas tanah objek sengketa, Para Tergugat pun baru beberapa bulan yang lalu di tahun 2013 sehingga muncullah gugatan Penggugat ini;

2. Bahwa selain itu pula 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 ini lah yang terjadi pada Putusan *Judex Facti* Nomor 77/PDT/PT SULTRA, tanggal 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2011 (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 51 K/Sip/1972, tanggal 25 Maret 1972 “Tiap bagian dari putusan Pengadilan harus didasarkan pada pertimbangan hukum yang bersangkutan”);

3. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan telah melanggar hukum acara dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*, oleh karena penilaian pembuktian oleh *Judex Facti* dalam perkara *a quo* baik bukti surat maupun keterangan saksi dari Pembanding/Penggugat terkesan syarat dengan penyimpangan hukum dimana *Judex Facti* penilaiannya tersebut hanya didasarkan pada kesimpulannya semata bukan didasarkan pada fakta persidangan, dimana kelalaian yuridis tersebut berakibat pada putusan *Judex Facti* dapat dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3098 K/Pdt/1992, tanggal 24 Maret 1999 dan Nomor 1462 K/Pdt/1989, tanggal 20 Februari 1998”) mohon perhatiannya Putusan *Judex Facti* halaman 1 sampai dengan 10;
4. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 987 K/Pdt/1972, tanggal 31 Oktober 1974 “Bahwa dalam hal putusan *Judex Facti* dibatalkan, Majelis Hakim Agung dapat mengadili sendiri perkaranya baik mengenai penerapan hukumnya maupun penilaian pembuktian”;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 2 Desember 2013 dan jawaban memori kasasi tanggal 4 Desember dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Baubau, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa tidak ada bukti pemberian tanah objek sengketa dari ketiga orang bersauara yaitu almarhumah Wa kaako, Wa Taea dan La Zilu kepada almarhum Abdul Hasan yaitu orang tua Penggugat, sehingga objek sengketa bukanlah ahliwaris Penggugat, sedangkan dasar kepemilikan yang didalilkan Penggugat yaitu putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 32/Pdt/G/1985/PN.BB telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Sultra dalam perkara Nomor 27/PDT/1987/

Hal. 15 dari 18 halaman Putusan Nomor 1045 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT.Sultra dengan amar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sejalan dengan surat Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tertanggal 8 Agustus 2011 yang menerangkan bahwa status tanah kembali kepada keadaan semula sebelum terjadi sengketa;

Bahwa pihak Tergugat telah menguasai objek sengketa lebih dari 20 (dua puluh) tahun lamanya tidak ada keberatan dari pihak Penggugat sehingga harus dianggap Penggugat telah melepaskan haknya secara diam-diam (*rechtsverwerking*);

Bahwa selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan yadalam 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 diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ABDUL KARIM, S.Pd, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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;

M E N G A D I L I :



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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ABDUL KARIM, S.Pd**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 11 Agustus 2014 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Dr. H. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan oleh Febry Widjanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn

ttd.

ttd.

Dr. H. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H

Soltoni Mohdally, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

1. Metera i.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah.....	Rp500.000,00

ttd.

Febry Widjanto, S.H., M.H

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

NIP.1961 0313 1988 03 1003

Hal. 17 dari 18 halaman Putusan Nomor 1045 K/Pdt/2014



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

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)