



PUTUSAN

Nomor 498 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Hj. MONDENG, bertempat tinggal di Jalan Kelapa Nomor 19, Kelurahan Wangkanapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Moh. Mi'rajtullah Mahyuddin, S.H.,M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Jendral Sudirman Nomor 28, Kelurahan Tomba, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Oktober 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat;

melawan

SUDDIN, bertempat tinggal di Jalan Pattimura Nomor 4, Kelurahan Lauruh, Kecamatan Rumbia Tengah, Kabupaten Bombana, dalam hal ini memberi kuasa kepada Amin Manguluang, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Wulele, BTN Kendari Indah Blok F, Nomor 8, Kota kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2014;

Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat I;

dan

I. NURHAYATI, bertempat tinggal di Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia Tengah, Kabupaten Bombana;

II. ACO, bertempat tinggal di Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia Tengah, Kabupaten Bombana;

III. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BOMBANA, berkedudukan di Jalan Tompo Batu, Kelurahan Lameroro, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terbanding I, II, III/Tergugat II, III-Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Hal. 1 dari 25 Hal. Putusan Nomor 498 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Tergugat I dan Turut Terbanding I, II, III/Tergugat II, III-Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Baubau pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah terletak di Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia Tengah, Kabupaten Bombana seluas $\pm 98 \text{ m}^2$ (kurang lebih sembilan puluh delapan meter persegi), atau \pm Lebar 7 Meter dan Panjang ± 14 Meter dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Poros;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan/Lorong;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Muin / Darti;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan almarhum Musa/almarhumah Masse / Nurhayati dan Aco;

Selanjutnya disebut tanah objek sengketa;

2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah objek sengketa dari jual beli dengan saudara kandung yang bernama Salindri pada tanggal 19 Juni 2005;

3. Bahwa tanah objek sengketa pada mulanya adalah tanah seluas $\pm 305 \text{ m}^2$ (kurang lebih tiga ratus lima meter persegi) milik Salindri, yang kemudian tanpa sepengetahuan dikuasai oleh Musa;

4. Bahwa selanjutnya Musa mensertifikatkan tanah tersebut sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 100/Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia (dahulu), sekarang Kecamatan Rumbia Tengah, Kabupaten Buton (dahulu), sekarang Kabupaten Bombana atas nama Masse (adik kandung Musa/ orang tua Tergugat II dan Tergugat III), Gambar Situasi Nomor 626/1985, tanggal 18 Februari 1985 seluas 305 m^2 (tiga ratus lima meter persegi);

5. Bahwa pada tahun 2004, terjadi perdamaian antara Salindri (kakak Penggugat) dengan Musa (kakak Masse), dimana terjadi kesepakatan pembagian tanah sesuai Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah antara Musa dan Salindri tanggal 1 Juni 2004 yang diketahui oleh Camat Rumbia serta saksi-saksi, Lurah Lauru Kecamatan Rumbia bersama Masse (orang tua Tergugat II dan Tergugat III);

6. Bahwa setelah terjadinya perdamaian tersebut Masse tidak melakukan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 100/Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana seluas 305 m^2 (tiga ratus lima meter persegi), yang sebagian dari luas tanah tersebut, seharusnya milik Salindri seluas $\pm 98 \text{ m}^2$ (kurang lebih sembilan puluh delapan meter persegi), justru sampai dengan gugatan ini diajukan para ahli



- waris Masse (Tergugat II dan Tergugat III) tetap tidak melakukan pemecahan sertifikat seluas $\pm 98 \text{ m}^2$ (kurang lebih sembilan puluh delapan meter persegi) kepada Penggugat;
7. Bahwa Penggugat terkejut sekitar bulan Oktober 2009 mendatangi Tergugat I di tanah objek sengketa, karena Tergugat I telah menimbun/mengolah tanah tersebut serta Penggugat meminta kepada Tergugat I agar mengosongkan tanah objek sengketa, akan tetapi Tergugat I tetap tinggal dan menguasai tanah objek sengketa sampai dengan sekarang;
 8. Bahwa Penggugat pernah memberikan kesaksian di bawah sumpah atas gugatan Tergugat I di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari perkara Nomor 03/G/2010/PTUN.Kdi., dan terbit Putusan tanggal 19 Juli 2010 yang amarnya menyatakan Gugatan Penggugat (Tergugat I) tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
 9. Bahwa Penggugat juga telah melaporkan Tergugat II melakukan tindak pidana penyerobotan tanah pada Polres Bombana berdasarkan Surat Tanda Bukti melapor Nomor STBM/27/II/2011/SPK.RES., tanggal 23 Februari 2011, yang mana proses penyidikan masih sementara berjalan;
 10. Bahwa Penggugat juga telah melaporkan tindakan Tergugat II kepada Badan Pertanahan Nasional RI, Kantor Wilayah Propinsi Sulawesi Tenggara;
 11. Bahwa oleh karena itu Tergugat I yang telah menguasai tanah objek sengketa tanpa dasar hukum serta Tergugat II dan Tergugat III selaku ahli waris Masse tidak pula mempunyai etika baiknya untuk memecah sertifikat Hak Milik Nomor 100/Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana seluas 305 m^2 (tiga ratus lima meter persegi), yang sebagian dari luas tanah tersebut adalah milik Penggugat, seluas $\pm 98 \text{ m}^2$ (kurang lebih sembilan puluh delapan meter persegi), adalah perbuatan melawan yang sangat merugikan kepentingan hukum Penggugat;
 12. Bahwa Turut Tergugat tidak dapat memproses pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 100/Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana atas nama Masse, yang sekarang dikuasai oleh ahli warisnya yakni Tergugat II dan Tergugat III Gambar Situasi Nomor 626/1985, tanggal 18 Februari 1985 seluas 305 m^2 (tiga ratus lima meter persegi), yang mana tanah seluas $\pm 98 \text{ m}^2$ sebagian dari tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 100/ Kelurahan Lauru/Kecamatan Rumbia Tengah, Kabupaten Bombana adalah milik Penggugat;
 13. Bahwa oleh karena Turut Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik kepada Masse, yang sekarang dikuasai oleh ahli warisnya (Tergugat II dan Tergugat III)



besar sangkaan Penggugat bahwa tanah sengketa akan dialihkan oleh Tergugat II dan Tergugat III kepada Tergugat I dan / atau kepada orang lain, kalau hal ini sampai terjadi maka Penggugat akan semakin dirugikan dan oleh karena itu patut menurut hukum apabila Penggugat bermohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap tanah objek sengketa seluas $\pm 98 \text{ m}^2$ (sembilan puluh delapan meter persegi) yang dikuasai secara fisik oleh Tergugat I beserta sertifikat Hak Milik Nomor 100/Kelurahan Luru, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana atas nama Masse, yang sekarang dikuasai oleh ahli warisnya Tergugat II dan Tergugat III Gambar Situasi Nomor 626/1985, tanggal 18 Februari 1985 seluas 305 m^2 (tiga ratus lima meter persegi);

14. Bahwa untuk mencegah adanya etiket buruk dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan sengaja mengulur-ulur waktu untuk mentaati isi putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap, maka pantas dan sebagai rasa keadilan apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri dihukum untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan dihitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap dan Turut Tergugat agar supaya tunduk pada isi putusan Pengadilan;

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

Primair:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah objek sengketa yang diperolehnya dari jual beli dengan Salindri ;
- Menyatakan bahwa tanah sengketa seluas $\pm 98 \text{ m}^2$ atau \pm Lebar 7 meter x Panjang 14 meter dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Poros;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan / Lorong;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Muin / Darti;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan almarhum Musa/Masse/Nurhayati dan Aco;

Yang terletak di Kelurahan Luru, Kecamatan Rumbia Tengah, Kabupaten Bombana adalah milik sah Penggugat;



- Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan penguasaan tanah objek sengketa merupakan perbuatan yang beretikat buruk dan melawan hukum serta sangat merugikan Penggugat;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 100/Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana Gambar Situasi Nomor 626/1985, tanggal 18 Februari 1985 seluas 305 m² (tiga ratus lima meter persegi), sertifikat atas objek sengketa tersebut tidak mengikat atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk memecah Sertifikat Induk Hak Milik Nomor 100/Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana, Gambar Situasi Nomor 626/1985, tanggal 18 Februari 1985 seluas 305 m², yang mana tanah seluas ± 98 m² ± lebar 7 meter x panjang 14 meter sebagian dari luas tanah keseluruhan Sertifikat Hak Milik Nomor 100/Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana adalah Milik sah dari Penggugat;
- Menyatakan Tergugat I tidak mempunyai hak di atas tanah objek sengketa serta segera menyerahkan dan meninggalkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong secara seketika dan sekaligus;
- Menyatakan hukum bahwa sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Klas I B Baubau terhadap objek sengketa adalah sah dan berharga;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara *a quo*;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

- Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klas I B Baubau C.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II dan III masing-masing mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa Materi gugatan Penggugat *a quo* tidak jelas (kabur adanya) karena Penggugat telah menggugat objek tanah orang lain yang sudah dikuasai dan dimiliki oleh Masrun, S.Pd., berdasarkan pengalihan hak di hadapan Lurah Lauru selaku Kepala Kelurahan Lauru, hal ini sesuai dengan Pasal 7 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kelurahan Lauru Kecamatan Rumbia;

Hal. 5 dari 25 Hal. Putusan Nomor 498 K/Pdt/2015



Bahwa seharusnya Penggugat menggugat:

-- Salindri dan Musa, yang telah menjual tanah, tanpa ada objek tanahnya alias menjual tanahnya Masse kepada Mondeng tetapi tanah milik orang lain yang dikuasai oleh Nurhayati, dikuasai oleh Aco yang dilindungi Sertifikat Hak Milik Nomor 100 Seluas 294 Meter Persegi, 84 sentimeter Tahun 1985 yang dikuasai oleh Aco dan Nurhayati;

-- Dan tanah yang dikuasai oleh Masrun, S.Pd., yang dilindungi Surat Keterangan Pengalihan Tahun 2007 yang ditanda tangani oleh Lurah Lauru seluas \pm 213 m²; Tanah orang lain dimaksud adalah tanah milik Masrun, S.Pd., (Pembeli) yang membeli dari Pa Sudin (Penjual) sesuai:

-- Dengan surat pengalihan penguasaan atas bidang tanah pada tanggal 23 April 2007 yang di tanda tangani oleh Lurah Lauru, dan Penggugat harus pula menggugat Masrun, S.Pd., dan Lurah Lauru yang telah menerbitkan pengalihan hak atas sebidang tanah dan Masrun, selaku pemilik tanah karena untuk menguji status keberadaan dan kepemilikan Masrun, S.Pd.;

-- Bahwa tanah objek sengketa sekarang ini adalah milik Masrun, S.Pd., yang diperoleh dengan cara membeli dari Pa Sudin, seharga Rp10.000.000,00 sesuai surat pengalihan penguasaan atas bidang tanah pada tanggal 23 April 2007 yang di tanda tangani oleh Lurah Lauru, sehingga kepemilikan Masrun, S.Pd atas tanah tersebut adalah sah menurut hukum karena telah dilindungi dengan pengalihan hak yang di tandatangani oleh Lurah Lauru;

2. Eksepsi kedua objek gugatan kabur alias error (luas & batas-batas tanah) yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah kabur alias tidak benar dan tidak berdasar apabila sebidang tanah seluas 98 meter persegi yang terletak di Kelurahan Lauru yang dikuasai oleh Para Tergugat:

-- Tergugat III, Penggugat, tidak dapat (tidak mampu) merinci secara jelas berapa luas yang dikuasai oleh Tergugat III beserta batas-batasnya;

-- Begitu pula yang dikuasai Tergugat II, dan Tergugat I, Penggugat tidak dapat (tidak mampu) merinci secara jelas berapa luas yang dikuasai oleh Tergugat II dan Tergugat I beserta batas-batasnya;

-- Penggugat tidak mampu merinci berapa luas sisa keseluruhan yang dikuasai oleh Tergugat II dan Tergugat III yang masuk dalam sertifikat 100 Tahun 1985 yang dikuasai oleh ahli warisnya Masse;

3. Bahwa objek sengketa adalah:



- Bukan (tidak benar) milik Salindri seperti yang di dalilkan oleh Penggugat berdasarkan jual beli tertanggal 19 Juni 2005. Salindri tidak pernah mengolah/memiliki tanah di objek sengketa. Tidak ada Akta Jual Beli ataupun Pengalihan Hak dari Salindri kepada Mondeng walaupun ada hal dimaksud adalah dibuat-buat oleh Penggugat;
 - Dan bukan juga milik Musa (Musa adalah saudara kandung Masse), seperti dalil gugatan Penggugat pada poin 2 dan 3 pada halaman pertama, Musa dan Salindri tidak pernah memiliki dan atau tidak pernah menguasai tanah disekitar objek sengketa;
 - Yang menguasai tanah disekitar objek sengketa adalah Pa Suddin dan Masse;
4. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan, yakni gugatan Penggugat salah alamat, salah subjek dan error objek (*plurium litis consortium*);

Eksepsi Tergugat II dan III:

1. Bahwa menurut pendapat Tergugat II dan Tergugat III Penggugat tidak memiliki hak menggugat (*legal standing*) karena menurut cerita Penggugat dalam surat gugatannya yang berurusan adalah Tuan Salindri dan Tuan Musa sedangkan objek gugatan sertifikatnya tertulis atas nama Tergugat II dan Tergugat III yang merupakan warisan dari orang tua Tergugat II dan Tergugat III dan sama sekali tanah tersebut tidak pernah tercatat dalam sertifikat atas nama Tuan Musa dan tidak pernah tercatat atas nama Tuan Salindri, lalu apa hubungannya Tuan Musa dan Tuan Salindri memperebutkan milik Tergugat II dan Tergugat III sehingga Tuan Musa dan Tuan Salindri saja tidak punya hak terhadap objek gugatan apa lagi Penggugat;
2. Bahwa surat gugatan Penggugat bertentangan satu sama lain, buktinya dalam permohonannya di bagian Petitum pada poin 5 dan 6 saling bertentangan karena pada poin 5 Petitum Penggugat meminta Majelis Hakim “menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 100/Kelurahan Luru, Kecamatan Rumbia Tengah, Kabupaten Bombana, Gambar Situasi Nomor 626/1985, tanggal 18 Februari 1985 seluas 305 m² (tiga ratus lima meter persegi) sertifikat atas objek sengketa tersebut tidak mengikat atau tidak mempunyai kekuatan hukum” lalu sebaliknya pada poin 6 Petitumnya Penggugat meminta Majelis Hakim “memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk memecah Sertifikat Induk Hak Milik Nomor 100/Kelurahan Luru, Kecamatan Rumbia Tengah, Kabupaten Bombana, Gambar Situasi Nomor 626/1985, tanggal 18 Februari 1985 seluas 305 m² (tiga ratus lima meter persegi)

Hal. 7 dari 25 Hal. Putusan Nomor 498 K/Pdt/2015



yang mana tanah seluas kurang lebih 98 m² lebar 7 meter X panjang 14 meter sebagian dari luas tanah keseluruhan Sertifikat Hak Milik Nomor 100/Kelurahan Luru, Kecamatan Rumbia Tengah, Kabupaten Bombana adalah milik sah Penggugat. Pada poin 5 Penggugat menginginkan dan menganggap Sertifikat Hak Milik Nomor 100 tersebut tidak sah tetapi mengapa pada poin 6 Penggugat menginginkan Tergugat II dan Tergugat III memecah sertifikat tersebut bukankah sertifikat yang sudah dibatalkan Pengadilan tidak boleh dilakukan pemecahan dan proses. Sehingga gugatan yang saling bertentangan antara poin yang satu dengan yang lainnya ada baiknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim;

3. Bahwa keabsahan Sertifikat Nomor 100/Kelurahan Luru, atas nama Tergugat II dan Tergugat III yang luasannya yaitu 305 m² (tiga ratus lima meter persegi) tidak perlu diragukan lagi keabsahannya karena Tergugat I pernah mempersoalkannya keabsahannya sertifikat tersebut di lingkup Peradilan Tata Usaha Negara ternyata Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari menyatakan sertifikat tersebut sah menurut hukum. Sesungguhnya Tergugat II dan Tergugat III yang lebih tepat dan lebih mempunyai *legal standing* untuk menggugat pengosongan terhadap yang menguasai objek sengketa tersebut namun Tergugat II dan Tergugat III belum mempunyai biaya untuk menggugat sehingga masih tertunda-tunda rencana tersebut, namun tiba-tiba ada surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini yang menurut Tergugat II dan Tergugat III tidak memiliki keterkaitan sama sekali dengan objek gugatan karena tanah objek gugatan jelas-jelas milik Tergugat II dan Tergugat III menurut bukti-bukti yang bisa dipertanggung jawabkan bahkan sudah dilakukan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara;
4. Bahwa untuk membuktikan keseriusan Tergugat II dan Tergugat III menuntut hak miliknya tersebut telah melaporkan kepada aparat penegak hukum bagi orang-orang yang menguasai objek sengketa tersebut yang bukti laporannya akan ditunjukkan pada waktunya nanti;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Baubau telah memberikan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2013/PN.BB., tanggal 18 Maret 2014 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

-- Menolak eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara:

-- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah objek sengketa yang diperolehnya dari jual beli dengan Salindri;
- Menyatakan bahwa tanah sengketa seluas kurang lebih 238 (dua ratus tiga puluh delapan) meter persegi dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : berukuran \pm 10 meter berbatas dengan Jalan Yos Sudarso/Poros Kendari;
 - Sebelah Selatan : berukuran \pm 19,70 meter berbatas dengan tanah Muin;
 - Sebelah Timur : berukuran \pm 12,10 meter dulu berbatas dengan Jalan Lorong sekarang Jalan Pattimura;
 - Sebelah Barat : berukuran \pm 23,74 meter dulu berbatas dengan tanah Masse/Musa sekarang Nurhayati dan Aco;

Yang terletak di Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia Tengah, Kabupaten Bombana adalah sah Milik Penggugat;

- Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan penguasaan tanah objek sengketa merupakan perbuatan yang beretikat buruk dan melawan hukum serta sangat merugikan Penggugat;
- Memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk memecah Sertifikat Induk Hak Milik Nomor 100/Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana, Gambar Situasi Nomor 626/1985, tanggal 18 Februari 1985 seluas 305 m², yang mana kurang lebih setengah dari luas tanah keseluruhan secara nyata atau sesungguhnya dari Sertifikat Hak Milik Nomor 100/Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana tersebut adalah milik sah dari Penggugat;
- Menyatakan Tergugat I tidak mempunyai hak di atas tanah objek sengketa serta menghukum Tergugat I untuk segera menyerahkan dan meninggalkan tanah objek sengketa yang dikuasainya kepada Penggugat dalam keadaan kosong secara seketika dan sekaligus;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat untuk tunduk dan Patuh terhadap Putusan dalam perkara ini;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini dihitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Turut Tergugat tersebut untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul

Hal. 9 dari 25 Hal. Putusan Nomor 498 K/Pdt/2015

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

dalam pemeriksaan perkara ini yang terhitung sebesar Rp13.731.000,00 (tiga belas juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

-- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kendari dengan Putusan Nomor 73/Pdt/2013/PT.KDI., tanggal 24 September 2014 dengan amar sebagai berikut:

-- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat I;
-- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 18 Maret 2014, Nomor 10/Pdt.G/2013/PN.BB., yang dimohonkan banding, sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

-- Menguatkan putusan eksepsi Pengadilan Negeri Baubau tanggal 18 Maret 2014, Nomor 10/Pdt.G/2014/PN.BB.;

Dalam Pokok Perkara:

-- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 18 Maret 2014 Nomor 10/Pdt.G/2013/PN.BB., dengan

Mengadili Sendiri:

-- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
-- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,000 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbanding/ Penggugat pada tanggal 14 Oktober 2014, kemudian terhadapnya oleh Terbanding/Penggugat, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Oktober 2012, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 Oktober 2014, sebagaimana ternyata dari Akta

Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 10/Pdt.G/2013/PN.BB., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Baubau, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 November 2014;

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

1. Tergugat I pada tanggal 20 November 2014;

10



2. Tergugat II, III pada tanggal 17 November 2014;
3. Turut Tergugat pada tanggal 17 November 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi /Pembanding/Tergugat I dan Para Turut Termohon Kasasi/Turut terbanding I, II/Tergugat II, III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau masing-masing pada tanggal 8 Desember 2014 dan tanggal 27 November 2014;

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

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

Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Kendari salah dalam menerapkan hukum karena hanya mengambil putusan Pengadilan Negeri Baubau.

- a. Bahwa *Judex Facti* tingkat banding keliru dalam memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya pada halaman 23 alinea 1 dan 2 yang menyatakan, “Menimbang bahwa dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat dan berkesimpulan, bahwa Terbanding semula Penggugat, tidak dapat membuktikan semua dalil-dalil dan petitum dari gugatannya, sehingga

Hj. Mondeng bukanlah pemilik yang sah atas tanah terperkara, maka dengan demikian seluruh gugatannya haruslah ditolak“. Menimbang bahwa karena gugatan Terbanding semula Penggugat dalam pokok perkara *a quo* ditolak maka Putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 18 Maret 2014 Nomor 10/Pdt.G/2013/PN.BB., tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini“;

Hal demikian, ternyata pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama di ambil alih dan di jadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri sehingga seharusnya putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 18 Maret 2014 Nomor 10/Pdt.G/2013/PN.BB., dapat dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan“;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding tersebut, menurut Pemohon Kasasi bertentangan dengan hukum dan haruslah dibatalkan karena hanya begitu saja mengambilalih pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama dan

Hal. 11 dari 25 Hal. Putusan Nomor 498 K/Pdt/2015



hal itu sekaligus berarti menjadi pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Kendari tanpa alasan dan pertimbangan hukum yang cukup dan lengkap;

- b. Bahwa keberatan Pemohon Kasasi terkait dengan asal usul perolehan tanah objek sengketa yang tidak terbantahkan oleh Tergugat I/Pembanding/ Termohon Kasasi karena Pemohon Kasasi menguraikan dengan sebenar- benarnya, sementara dilain pihak Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding dengan licik serta penuh dengan rekayasa dan tidak berdasarkan fakta dan kenyataan yang sebenarnya terutama mengenai asal usul tanah perkara tersebut berasal dari Salindri dengan jual beli kepada Pemohon Kasasi/ Penggugat adalah merupakan tanah yang diperoleh Salindri berdasarkan hasil kesepakatan atau pembagian dengan Musa dan diketahui oleh Masse berdasarkan Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah Lokasi Perumahan tanggal 1 Juli 2004, yang dibuat dan ditandatangani/cap jempol oleh Salindri, Musa dan Masse dihadapan Camat Rumbia dan perangkat pemerintahan baik Kecamatan Rumbia maupun Lurah Luru sebagai saksi dan membubuhkan tanda tangan dalam berita acara dimaksud tersebut;
- c. Bahwa bagaimana mungkin kuitansi pembelian tanah objek sengketa antara Salindri dan Pemohon Kasasi/Penggugat belumlah dapat dikatakan sebagai Akta Jual Beli sebagaimana hukum yang berlaku terhadap pengalihan suatu hak atas tanah, yang harus ditindak lanjuti dengan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat/di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bahwa kenyataan tersebut Pemohon Kasasi/Penggugat, telah menyerahkan kuitansi dan Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah Lokasi Perumahan tanggal 1 Juli 2004 kepada Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nurung, S.H., akan tetapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat melakukan pemrosesan tersebut atau tidak dapat menerima maksud dan tujuan Pemohon Kasasi/Penggugat agar dapat dilakukan Akta Jual Beli, sehingga hal tersebut Pemohon Kasasi/ Penggugat tidak dapat berbuat banyak, karena memang Kabupaten Bombana (dahulu pemekaran dari Kabupaten Buton) ternyata keberadaan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanyalah seorang saja, yaitu NURUNG, S.H., terlebih lagi Camat Rumbia Tengah pada saat itu memang belum mendapatkan penegasan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Rumbia Tengah;
- d. Bahwa *Judex Facti* yang menyatakan tanah objek sengketa adalah merupakan milik dari Tergugat I/Termohon Kasasi, sangat keliru karena Tergugat I/Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan dalil kepemilikannya terhadap tanah yang dikuasai



olehnya sedangkan Pemohon Kasasi/ Penggugat telah dapat membuktikan kepemilikan yang sah terhadap tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I/Termohon Kasasi, sebagaimana maksud gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat adalah untuk meminta penyelesaian perkara yang disengketakan melalui Pengadilan dengan demikian Pemohon Kasasi/Penggugat mengharapkan Peradilan dapat menentukan hak maupun hubungan hukum para pihak dengan objek yang disengketakan sehingga dapat mengikat para pihak;

- e. Bahwa luas tanah sengketa tersebut terdapat perbedaan secara fisik oleh karena baik Pemohon Kasasi/Penggugat, maupun Salindri sebagai penjual tidak menyatakan secara pasti tentang ukuran tanah sengketa dimaksud, akan tetapi ternyata keadaan sekarang diketahui secara pasti luas tanah sengketa dalam pemeriksaan setempat dan para pihak baik Pemohon Kasasi/Penggugat, Termohon Kasasi/Tergugat I telah sepakat terhadap letak dan batas-batas dari tanah objek sengketa, dimana ternyata luas objek sengketa sebenarnya lebih besar dari luas objek sengketa yang tertera dalam Sertifikat Nomor 100 / Tahun 1985;
- f. Bahwa *Judex Facti* telah sangat keliru menilai Bukti Surat Pemohon Kasasi/ Penggugat yang menyatakan terhadap Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah Lokasi Perumahan antara Salindri dan Musa, tanggal 1 Juli 2004, ternyata tidak ditandatangani oleh Salindri, hal ini *Judex Facti* tidak mempertimbangan keterangan saksi Achmad Nompas, yang secara tegas menyatakan bahwa surat berupa Berita Acara dimaksud, sebelum masing-masing pihak yang ada namanya dalam Berita Acara tersebut bertanda tangan atau bercap jempol, maka berita acara tersebut dibacakan terlebih

dahulu, lalu kemudian dipertanyakan kepada Salindri, Musa dan Masse, apakah kalimat dan gambar sketsa lokasi tanah sengketa yang telah dibacakan dan di gambar telah disetujui atau masih ada perubahan-perubahan akan tetapi baik Salindri, Musa dan Masse sudah menyetujuinya dan masing-masing pihak bertandatangan/cap jempol dalam Berita Acara tersebut, sehingga pertimbangan hukum Hakim Tinggi tersebut sangat keliru menilai bahwa Salindri tidak ikut bertandatangan atau cap jempol dalam Berita Acara tersebut sementara keterangan saksi di bawah sumpah Achmad Nompas, menyatakan Salindri bercap jempol dalam Berita Acara pada saat pembuatannya itu dihadapan Camat Rumbia, Lurah Luru dan Saksi Achmad Nompas sendiri;

Hal. 13 dari 25 Hal. Putusan Nomor 498 K/Pdt/2015



- g. Bahwa Majelis Hakim Tinggi menilai di antara alat-alat bukti tersebut tidak ada yang relevan terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tentang permasalahan sengketa kepemilikan tanah dalam perkara *a quo* adalah bukti P1: Kwitansi Tanda Penerimaan Uang pembayaran harga sebidang tanah, tanggal 19 Juni 2005, antara Hj. Mondeng dan Salindri, bukti P2: Foto copy Berita Acara Penyelesaian Tanah Lokasi Perumahan antara Sdr. Salindri dan Musa di Kelurahan Luru Kecamatan Rumbia, bukti P3: Foto Copy Surat Laporan Kehilangan tertanggal 22 November 2013 dari Polres Baubau tentang Kehilangan Asli Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah Lokasi Perumahan antara Sdr. Salindri dan Musa di Kelurahan Luru, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana, bukti P4: Foto copy Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara Kendari Nomor 03/G/2010/PTUN-Kendari, yang diberikan untuk Hj. Mondeng selaku pihak ketiga terkait pada tanggal 13 Agustus 2010, bukti P5: Foto copy Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 107/B.TUN/2010/PT.TUN MKS., diberikan pada tanggal 21 Januari 2011, bukti P6: Foto copy Surat Jawaban dalam perkara Nomor 03/G/2010/ PTUN-Kendari. dari Kuasanya (Nurhayati dan Aco) tertanggal 06 Mei 2010, bukti P7: Foto copy Tanda Bukti Melapor Sdr. Hj. Mondeng kepada Polres Bombana, tertanggal 23 Februari 2011, bukti P8: Foto copy Surat Tanda Bukti Melapor Sdr. Salindri kepada Polres Bombana, tertanggal 26 Maret 2011, bukti P9: Foto copy Sertifikat tanah hak milik atas nama Masse Nomor 100, tertanggal 05 Maret 1985, bukti P10: Foto copy Surat dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara Nomor 381/600.18/V/2011, Perihal Target Operasi Sidik Sengketa tahun 2011, tertanggal 24 Mei 2011, bukti P11: Foto copy Surat Undangan Gelar Kasus dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara kepada Hj. Mondeng, tertanggal 24 Mei 2011, bukti P12: Foto copy Surat Hasil Gelar Perkara Eksternal dari Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara Nomor 02/ZA 00311/ 2011, tertanggal 16 Agustus 2011 tentang hasil gelar kasus penyerobotan tanah, bukti P13: Foto copy surat hasil perkembangan penanganan dan pelimpahan berkas target operasi sidik sengketa tahun 2011 dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara, tertanggal 22 Desember 2013;
- h. Bahwa *Judex Facti* sangat mengabaikan keterangan saksi baik Penggugat maupun Tergugat, yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada persidangan di



Pengadilan Negeri Klas IB Baubau, M. Baco Mahahu dan Achmad Nomp (Saksi Penggugat) serta Arfa, S. Sos., dan Sahrir (Saksi Tergugat), dengan tegas menjelaskan kalau di tahun 2004 benar telah terjadi penyelesaian sengketa tanah lokasi perumahan antara Sdr. Salindri dan Musa yang diketahui dan disaksikan pula oleh Masse selaku saudara kandung MUSA terhadap tanah objek sengketa serta orang-orang yang bertandatangan atau bercap jempol dalam Berita Acara dimaksud, benar adanya dan tidak ditemukan adanya pemalsuan tandatangan/cap jempol, serta secara gamblang dijelaskan bahwa Masse selaku pemilik sertifikat Nomor 100 Tahun 1985, memperoleh tanah objek sengketa dimaksud adalah pemberian dari kakaknya yang bernama Musa;

- i. Bahwa demikian pula pada pertimbangan hukum mengenai alat bukti P2: Foto copy Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah Lokasi Perumahan antara Sdr. Salindri dan Musa di Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia Kabupaten Bombana tanggal 1 Juli 2004 tidak dibuat dengan Akta Otentik dengan kesepakatan telah dibuat antara Salindri dan Musa yang walaupun tanah tersebut sudah menjadi milik Masse sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 100 Tahun 1985, akan tetapi tidak dilakukan antara Salindri dengan Masse sebagai pemilik yang sah, lagipula pemindahan hak atau peralihan hak atas tanah tersebut tidak dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sesuai Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, maka pembagian tanah antara Salindri dan Musa berdasarkan Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah Lokasi Perumahan tanggal 1 Juli 2004 adalah tidak sah dan sama sekali tidak mempunyai kekuatan hukum, *Judex Facti* tingkat banding telah

salah menilai tentang Bukti P2 dimasud dalam perkara a quo karena Berita Acara tersebut hadir pula Masse serta bertandatangan/cap jempol untuk menyetujui hasil kesepakatan yang dibuat dalam Berita Acara (Bukti P2) dan telah menyerahkan sepenuhnya kepada saudara kandungnya Musa, sebab secara jelas Masse menjelaskan perihal keberadaannya untuk menguasai dan mensertifikatkan tanah obyek sengketa disebabkan karena telah diberikan kepadanya tanah objek sengketa dari saudara kandungnya yang bernama Musa, bahwa kemudian tidak dilanjutkan kesepakatan tersebut kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena kondisi faktual belum adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bombana, sebab Kabupaten Bombana adalah sebuah Kabupaten dari hasil pemekaran wilayah Kabupaten Buton;

Hal. 15 dari 25 Hal. Putusan Nomor 498 K/Pdt/2015



- j. Bahwa ternyata bukti-bukti T1.1 dan T1.2 merupakan alat bukti yang telah direkayasa oleh Tergugat I bersama anaknya, Masrun, S.P., dapat dijelaskan bukti T1.1 adalah foto copy Surat Pengalihan Tanah tertanggal 23 April 2007, antara Tergugat I/Termohon Kasasi dengan anaknya yang bernama Masrun, S.P., di hadapan Pemerintah Kelurahan Luru, akan tetapi ternyata Surat Pengalihan Tanah tertanggal 23 April 2007 dimaksud yang bertanda tangan bukan Lurah Luru, akan tetapi Sekretaris Lurah Luru (Syamsuddin), hal mana terhadap Surat Pengalihan dimaksud seharusnya ditandatangani oleh "Lurah" yang menjabat pada saat pembuatannya bukannya ditandatangani oleh "Sekretaris Lurah", dan dalam perkara *a quo*, saudara Syamsuddin, telah pula menyampaikan Surat Pernyataan klarifikasi diatas Materai dan dijadikan bukti tertulis oleh Tergugat II dan Tergugat III (bukti T.II.III.5 dan bukti T.II.III.6), menyatakan terhadap Surat Pengalihan dimaksud yang telah ditandatanganinya dalam kapasitasnya selaku Sekretaris Lurah Luru, mengaku telah ceroboh dan khilaf serta secara jelas menyatakan menarik kembali surat dimaksud dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dalam hal ini bukti T1. 1;
- k. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding tersebut ternyata hanya di dasarkan dari pertimbangan bukti-bukti tertulis Pemohon Kasasi/ Penggugat, tanpa mempertimbangkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I serta bukti-bukti yang telah pula diajukan dalam persidangan oleh Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara *a quo* dan keterangan saksi-saksi baik saksi Pemohon Kasasi/Penggugat, saksi Termohon Kasasi/Tergugat I dan saksi Tergugat II dan Tergugat II yang diajukan oleh masing-masing pihak dalam perkara *a quo* dan sama sekali mengabaikan keterangan saksi-saksi yang di ajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat. Sehingga, pertimbangan hukum dan kesimpulan *Judex Facti* tingkat banding tersebut, jelas-jelas tidak merangkum seluruh fakta-fakta hukum sebagaimana yang terungkap dan terbukti di depan persidangan;
- l. Fakta-fakta hukum sebagaimana yang diungkapkan di atas, jelas-jelas sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* tingkat Banding sehingga sangat beralasan hukum sebagaimana yang terungkap dan terbukti di depan persidangan, fakta-fakta hukum sebagaimana yang diungkapkan di atas, jelas-jelas sama sekali tidak di pertimbangkan oleh *Judex Facti* tingkat Banding sehingga sangat beralasan hukum apabila putusan *Judex Facti* tingkat Banding *a quo* haruslah dibatalkan karena tidak cukup bukti dan lengkap dalam memberikan alasan dan pertimbangan hukum;



m. Bahwa oleh karena *Judex Facti* tingkat banding sama sekali tidak memberikan alasan dan pertimbangan hukum yang cukup dan lengkap terkait dengan fakta-fakta hukum sebagaimana yang terungkap dalam persidangan tingkat Pertama. Hal tersebut nyata-nyata bertentangan dengan ketentuan sebagai berikut:

-- Pasal 23 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi:

“Segala putusan Pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar Putusan itu, juga harus memuat pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang di jadikan dasar untuk mengadili“;

-- Pasal 184 ayat (1) HIR yang berbunyi:

“Keputusan harus berisi keterangan ringkas tetapi jelas, gugatan dan jawaban serta alasan keputusan itu,.....”;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding dengan cara mengambilalih pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama yang dianggap telah tepat dan benar adalah tidak sesuai dengan praktik hukum di Indonesia yang telah berlaku tetap, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 638 K/Sip/1969, tanggal 22 Juni 1970, yang kaidah hukumnya berbunyi:

“Mahkamah Agung RI menganggap perlu untuk meninjau kembali Putusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan“;

-- Hal ini juga di dukung oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 429 K/Sip/1970 tanggal 9 Desember 1970 yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

“Putusan Pengadilan Tinggi harus di batalkan, karena kurang cukup pertimbangannya (*onvaldoende gemotiveerd*) yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang di ajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun soal penerapan hukumnya terus menguatkan Putusan Pengadilan Negeri begitu saja“;

Dengan demikian, Putusan *Judex Facti a quo* adalah tidak beralasan hukum dan sangat patut untuk dibatalkan;

Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Kendari salah dalam Menerapkan Hukum dalam menilai Bukti Surat

Hal. 17 dari 25 Hal. Putusan Nomor 498 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa *Judex Facti* tingkat banding keliru dalam menilai bukti P2, dengan berkesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa pada hari Selasa tanggal 1 Juli 2004 telah diselesaikan sengketa tanah lokasi Perumahan antara Sdr. Salindri dan Sdr. Musa, yaitu tanah yang terletak di Kelurahan Lauru Kecamatan Rumbia dengan Nomor Sertifikat 100 Tahun 1985 atas nama Masse adik kandung Musa, yang mana tanah tersebut adalah pemberian dari Sdr. Musa, sehingga pengaturan sengketa dimaksud Sdr. Masse telah menyerahkan sepenuhnya kepada Sdr. Musa untuk penyelesaiannya;
2. Bahwa terjadinya kesepakatan tersebut, karena didasari bahwa Salindri adalah benar-benar memiliki tanah yang dipersengketakan tersebut yang diambil oleh Sdr. Musa dengan dasar surat dari Kepala Kampung Lara tahun 1973 dan setelah diselesaikan secara kekeluargaan tanpa melalui Pengadilan Negeri Baubau, diukur luasnya dan disesuaikan dengan sertifikat dan kemudian dibagi dua antara Penggugat dan Tergugat (Salindri dan Musa);
3. Bahwa sebenarnya yang dipersengketakan seluas kurang lebih 459 m² dan yang telah disertifikatkan terdapat selisih seluas 154 m², namun yang disepakati antara Salindri dan Musa hanyalah tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Nomor 100 Tahun 1985;
Sesuai sketsa: Kasar Lokasi tanah yang telah disepakati Sdr. Musa dan Salindri tanggal 1 Juni 2004;
4. Bahwa kesepakatan tersebut ditanda tangani oleh Musa saja, tanpa adanya tanda tangan dari Salindri, namun ditanda tangani oleh saksi-saksi dan diketahui oleh Camat Rumbia bernama Drs. Andi Sakka Rahman;

- Bahwa dalam point ke- 4 ini, *Judex Facti* tingkat banding telah keliru dan telah pula melakukan penyelundupan hukum, bagaimana mungkin dikatakan Salindri tidak bertanda tangan, sementara faktanya benar baik Salindri, Musa, Masse dan saksi-saksi lainnya telah bertandatangan dan membubuhkan cap jempol oleh pihak yang berdamai, yaitu Salindri dan Musa disaksikan oleh Annisa Sri Prihatin sebagai Lurah Lauru, Sukirman, Achmad Nompa, dan dibubuhi cap jempol dari Masse (orang tua Tergugat II dan Tergugat III) serta diketahui oleh Camat Rumbia ketika itu Drs. Andi Sakka Rahmandan diketahui pula oleh Masse saudara kandung Musa;
- Bahwa terhadap alasan tersebut, *Judex Facti* tidak pula mempertimbangkan keterangan saksi Achmad Nompa, yang secara gamblang menerangkan proses sehingga adanya Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah antara Salindri dan



Musa tanggal 1 Juni 2004, karena dari kesaksian Achmad Nompa di bawah sumpah dalam perkara *a quo* bahwa pada tahun 2004, telah terjadi perdamaian antara Salindri dan Musa (kakak Masse), terhadap isi dari bukti P2 tersebut karena saksi Achmad Nompa ikut menandatangani langsung serta melihat Salindri membubuhkan cap jempolnya dan saksi Achmad Nompa pula yang mengkonsep isi surat perdamaian tersebut serta oleh saksi telah dibacakan dan didengar oleh para pihak yang terkait lalu kemudian pihak-pihak dimaksud yang tertera dalam surat P2 dimaksud bertandatangan / membubuhkan cap jempolnya;

5. Bahwa dengan mengacu materinya, *Judex Facti* Hakim Tinggi mengenai alat bukti P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, P.9, P.10, P.11, P.12 dan P.13 tersebut Majelis Hakim Tinggi menilainya tidak relevan dan tidak dapat digunakan untuk membuktikan semua dalil-dalil dan Petitum dari gugatannya, sehingga Pemohon Kasasi/Penggugat bukanlah pemilik yang sah atas tanah terperkara, maka dengan demikian seluruh gugatannya haruslah di tolak, padahal Pemohon Kasasi/Penggugat telah dapat membuktikan berkaitan dengan status kepemilikan tanah sengketa tersebut justru sebaliknya Termohon Kasasi/Tergugat I tidak dapat membuktikan bahwa tanah sengketa tersebut bukan milik Pemohon Kasasi/Penggugat;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tingkat Banding tersebut jelas-jelas sangat keliru dan tidak berdasar, dimana *Judex Facti* tingkat Banding berkesimpulan terlepas dari apa yang telah diterangkan atau dijelaskan oleh Tergugat I dalam jawabannya yang menyatakan bahwa tanah objek terperkara adalah miliknya yang diperoleh tahun 1978 berdasarkan Surat dari Kepala Kampung dan pengakuan dari Tergugat II dan Tergugat III yang menyatakan bahwa tanah terperkara adalah miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 100 Tahun 1985 atas nama Masse dan sudah dialihkan menjadi atas nama Nurhayati dan Aco, akan tetapi berdasarkan bukti-bukti surat dari Penggugat yaitu bukti P.1 sampai dengan bukti P.3 dan juga berdasarkan keterangan saksi-saksi yaitu:

1. M. Baco Mahamu dan 2. Achmad Nompa, belum bisa membuktikan bahwa Penggugatlah pemilik tanah obyek terperkara seluas kurang lebih 98 m² yang terletak di Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana yang secara fisik dikuasai oleh Tergugat I dan secara Yuridis bahwa tanah tersebut adalah dahulu milik dari Masse dan sekarang menjadi atas nama Nurhayati dan Aco (Tergugat II dan III) sesuai Sertifikat Nomor 100 Tahun 1985, sehingga gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat haruslah ditolak dan Putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 18 Maret 2014 Nomor 10/Pdt.G/2013/PN.BB., tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, *Judex Facti*

Hal. 19 dari 25 Hal. Putusan Nomor 498 K/Pdt/2015



Hakim Tinggi telah salah dan keliru dalam pertimbangannya tersebut di atas, karena tidak mempertimbangkan bukti surat dan keterangan saksi-saksi sehingga pertimbangan dan kesimpulan *Judex Facti* tersebut, nyata-nyata dirangkai berdasarkan opini sesat *Judex Facti* tingkat Banding serta sarat dengan penilaian subjektif bukan berdasarkan fakta hukum sebagaimana yang terungkap dan terbukti dalam persidangan;

Bahwa yang sangat mengherankan, mengapa fakta-fakta hukum berupa bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat tidak seluruhnya dirangkum dan dimasukkan dalam pertimbangan hukumnya, justru yang terjadi adalah tindakan penyelundupan hukum dari keterangan saksi Achmad Nomp. Padahal dalam persidangan perkara *a quo* jelas-jelas telah terbukti fakta-fakta hukum yang justru mengukuhkan sekaligus mempertegas kedudukan tanah objek perkara sebagai tanah yang berasal dari jual beli Salindri dengan Pemohon Kasasi/Penggugat, bukan merupakan tanah milik orang lain, namun ironisnya, fakta hukum tersebut justru diabaikan

dan/atau sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Factie*. Untuk itu sebagai bentuk kewajiban dan tanggung jawab moral Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam mengedepankan harkat dan martabat serta kehormatan dalam mempertaruhkan/ memperjuangkan hak atas tanah objek perkara, demi hukum dan keadilan, maka Pemohon Kasasi/Penggugat mengajukan keberatan melalui upaya hukum Kasasi sebagaimana yang terangkum dalam Memori Kasasi ini;

Tentang Keabsahan Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah Lokasi Perumahan antara Sdr. Salindri dan Musa di Kelurahan Lauru Kecamatan Rumbia tanggal 1 Juli 2004.

Bahwa dengan demikian berdasarkan bukti surat tersebut untuk menegaskan Pemohon Kasasi/Penggugat sebagai pemilik objek perkara berdasarkan jual beli dengan Salindri, walaupun bukti kepemilikan tanah tersebut bukan berupa akta otentik namun dapat dipahami bahwa dahulu di Kabupaten Bombana belum ada Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena Kabupaten Bombana merupakan daerah otonom baru dari Pemekaran Kabupaten Buton, dan lagi pula sebelum adanya sengketa di Pengadilan Negeri Baubau dalam perkara

a quo, Pemohon Kasasi / Penggugat telah mengajukan proses jual beli kepada Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nurung, S.H., akan tetapi tidak diproses tanpa alasan yang pasti, justru nantilah pada persidangan di Pengadilan Negeri Baubau,



terungkap fakta, Tergugat III Aco, yang juga menjadi Kuasa Insidentil dari Nurhayati (Tergugat II), saudara Aco yang tidak bisa membaca dan menulis tersebut, pada saat agenda jawaban dari Tergugat II dan Tergugat III, menyerahkan Jawaban tertulisnya serta menyatakan bahwa yang membuat jawaban secara tertulis tersebut adalah Notaris/PPAT Nurung, SH., karena yang bersangkutan menurut Aco dalam persidangan adalah merupakan keluarga dekat;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Hakim Tinggi sangatlah menyesakkan hati dan kalbu, karena dengan keputusannya seluruh gugatan Pemohon Kasasi/ Penggugat ditolak, akan tetapi *Judex Facti* mengabaikan fakta-fakta dan kedudukan hukum Pemohon Kasasi/ Penggugat tentang status tanah terperkara, dengan demikian merupakan penafsiran yang keliru dari *Judex Facti* yang tau benar akan bukti-bukti Surat dari Termohon Kasasi/ Tergugat I merupakan sebuah konspirasi dengan menggunakan sarana kekuasaan yang ada pada lingkaran Termohon Kasasi/Tergugat I sehingga dengan mudah membuat surat-

surat yang dimaksud agar dapat di ajukan pada perkara *a quo*, sementara naluri dan keyakinan *Judex Facti* yang tidak membenarkan surat-surat P1, P2 dan P3 sebagai dasar kepemilikan tanah terperkara diabaikan begitu saja;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kendari yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Baubau telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa asalnya tanah milik Salendri dikuasai oleh Mussa tanpa hak dan menyerahkannya kepada adiknya Messi (orang tua Tergugat I, II) dan diterbitkan sertifikat atas nama Messi;
- Bahwa telah ada perdamaian antara Salendri dengan Musa disetujui Messi (karena tanah sudah sertifikat atas nama Messi), di depan Kepala Desa dan Camat yang isinya tanah sertifikat atas nama Messi dibagi dua, ½ (setengah) bagian milik Salendri dan ½ (setengah) bagian lagi milik Messi/Musa;
- Bahwa kemudian bagian Salendri dijual kepada Penggugat di depan para saksi dan dibuat kwitansi tanpa pelunasan;

Hal. 21 dari 25 Hal. Putusan Nomor 498 K/Pdt/2015



- Bahwa hingga sekarang ahli waris Messi (Tergugat I dan Tergugat II) tidak memecah sertifikat dan juga tidak menyerahkan ½ (setengah) dari tanah dalam sertifikat, namun justru mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tata Usaha Negara memeriksa secara prosedural, yang dalam amarnya menyatakan bahwa sertifikat sah;
- Bahwa sebagian lagi dari tanah yang dijual Salendri kepada Penggugat dikuasai oleh Sudin dengan menimbun tanah dan mendirikan gubuk;
- Bahwa Penggugat membeli tidak dibuat surat jual beli hanya kwitansi disaksikan saksi-saksi setelah dibuat perdamaian;
- Bahwa perdamaian tersebut sesuai dengan arsip di Kepala Desa dan di Camat, dan hingga saat ini belum terbukti adanya pemalsuan dari perdamaian tersebut;
- Bahwa dari pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Baubau sudah tepat dan benar, maka dapat diambil sebagai pertimbangan Mahkamah Agung sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Hj. MONDENG**, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kendari, Nomor 73/Pdt/2014/PT.Kdi., tanggal 24 September 2014, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 10/Pdt.G/2013/PN.BB., tanggal 18 Maret 2014, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:



Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Hj. MONDENG**,
tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kendari, Nomor 73/Pdt/2014/PT.Kdi.,
tanggal 24 September 2014, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Baubau
Nomor 10/Pdt.G/2013/PN.BB., tanggal 18 Maret 2014;

MENGADILI SENDIRI:

I. Dalam Eksepsi:

-- Menolak eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah objek sengketa yang diperolehnya dari jual beli dengan Salindri;
- Menyatakan bahwa tanah sengketa seluas kurang lebih 238 (dua ratus tiga puluh delapan) meter persegi dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : berukuran \pm 10 meter berbatas dengan Jalan Yos Sudarso/Poros Kendari;
 - Sebelah Selatan : berukuran \pm 19,70 meter berbatas dengan tanah Muin;
 - Sebelah Timur : berukuran \pm 12,10 meter dulu berbatas dengan Jalan Lorong sekarang Jalan Pattimura;
 - Sebelah Barat : berukuran \pm 23,74 meter dulu berbatas dengan tanah Masse/Musa sekarang Nurhayati dan Aco;
- Yang terletak di Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia Tengah, Kabupaten Bombana adalah sah Milik Penggugat;
- Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan penguasaan tanah objek sengketa merupakan perbuatan yang beretikat buruk dan melawan hukum serta sangat merugikan Penggugat;
- Memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk memecah Sertifikat Induk Hak Milik Nomor 100/Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana, Gambar Situasi Nomor 626/1985, tanggal 18 Februari 1985 seluas 305 m², yang mana kurang lebih setengah dari luas tanah keseluruhan secara nyata atau sesungguhnya dari Sertifikat Hak Milik Nomor 100/Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana tersebut adalah milik sah dari Penggugat;

Hal. 23 dari 25 Hal. Putusan Nomor 498 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Tergugat I tidak mempunyai hak di atas tanah objek sengketa serta menghukum Tergugat I untuk segera menyerahkan dan meninggalkan tanah objek sengketa yang dikuasainya kepada Penggugat dalam keadaan kosong secara seketika dan sekaligus;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat untuk tunduk dan Patuh terhadap Putusan dalam perkara ini;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini dihitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menghukum Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 22 Juni 2015, oleh Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D., 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 dibantu oleh Endang Wahyu Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-Anggota

Ketua Majelis

ttd/ Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.
ttd/ Dr. H. Mukhtar Zamzami, S.H.,M.H.

ttd/ Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h	Rp500.000,00

Panitera Pengganti

ttd/
Endang Wahyu Utami, S.H.,M.H.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
an Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.,MH.
NIP 1961 0313 1988 03 1003

