



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

**WAHID TORO**, bertempat tinggal di Jalan Mahkota Sultra RT.2/RW.1 Kelurahan Makoau, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Dahlan Moga, S.H., M.H., Riskanawati, S.H., Para Advokat, berkantor di Kantor Hukum Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum (LKBH) Fakultas Unhalu, Kampus Bumi Tridharma Jalan H.E.A Mokodompit Unhalu Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;  
lawan

**NY. RIANI**, bertempat tinggal di Jalan Durian Kelurahan Wua-Wua,  
Kota Kendari:

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 5.082 m<sup>2</sup> (lima ribu delapan puluh dua meter persegi) terletak dahulu Desa Kambu, Kecamatan Poasia, Kabupaten Kendari, sekarang Kelurahan Mokoau, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara berbatas dengan tanah, H. Haraty Tombo, S.Sos;
  - Timur berbatas dengan tanah rencana jalan;
  - Selatan berbatas dengan tanah Drs. Zaenuddin Sugeng. Hj. Rosnaini;
  - Barat berbatas dengan tanah Drs. La Ira, La Satu, SE.;Dalam gugatan ini disebut tanah sengketa;
2. Bahwa tanah sengketa tersebut Penggugat peroleh sebagai pemberian orang tua (La Hodi alm) yang oleh La Hodi alm. tanah dimaksud diperoleh sebagai

Hal. 1 dari 15 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2014



pengembangan dari kelompok tani pada tahun 1980, kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 439/1994, Gambar Situasi (GS) Nomor 5913/1992 tanggal 12 November 1992 atas nama Penggugat (Riani);

3. Bahwa di atas tanah sengketa tersebut pernah ditanami Penggugat dengan berbagai macam tanaman jangka pendek dan tanaman jangka panjang seperti: jagung, ubi kayu, sayur-sayuran, padi ladang jambu mente, kapuk, namun tanaman jangka pendek tersebut sekarang sudah tidak ada sedangkan tanaman jangka panjang seperti jambu mente sebahagian telah terkena gusuran;
4. Bahwa tanah sengketa dalam keadaan tidak dijaga Penggugat, maka kira-kira sekitar bulan Maret tahun 2011 tanah sengketa telah dikuasai Tergugat tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat, sehingga Penggugat kesulitan mengolah tanah sengketa karena setiap kali Penggugat ke lokasi tanah sengketa Tergugat selalu menghalang-halangi dengan cara mengancam baik secara psikis maupun secara fisik antara lain Tergugat mengeluarkan kata-kata yang bernada emosional sambil memegang parang panjang setiap kali melihat Penggugat masuk lokasi tanah sengketa;
5. Bahwa perbuatan Tergugat menguasai tanah sengketa dengan tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik sah tanah sengketa adalah perbuatan yang melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*) yang sangat merugikan Penggugat;
6. Bahwa oleh karena Tergugat telah menguasai tanah sengketa secara melawan hukum dan kini tanah sengketa berada dalam penguasaan Tergugat termasuk siapa saja yang mendapat hak dari padanya dihukum untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dengan tanpa suatu syarat apapun, dan Tergugat dihukum pula membayar segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini;
7. Bahwa dengan diajukannya gugatan ini, Penggugat mempunyai persangkaan yang kuat bahwa Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya akan berusaha mengalihkan tanah sengketa kepada orang lain yang tentunya akan menambah kerugian besar bagi Penggugat, sehingga dengan demikian Penggugat memohon kepada Pengadilan agar tanah sengketa diletakkan sita jaminan (*conserveit beslag*);
8. Bahwa oleh karena Penggugat terhadap tanah sengketa memiliki alat bukti yang kuat dan sempurna, sehingga oleh karena itu Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi;

9. Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, Penggugat memohon kepada Pengadilan menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari, per setiap keterlambatan Tergugat memenuhi isi putusan dalam perkara ini;
10. Bahwa terhadap tanah sengketa telah berulang kali diadakan penyelesaian secara kekeluargaan tetapi tidak berhasil, bahkan Penggugat pernah mengajukan gugatan secara kumulasi subjektif di Pengadilan Negeri Kendari *vide* Putusan Nomor 69/Pdt.G/2011/PN.Kdi. namun pertimbangan Hakim Majelis dalam putusan *a quo* bahwa gugatan dimaksud tidak boleh dikumulasi secara subjektif sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum, tanah sengketa seluas kurang lebih 5.082 m<sup>2</sup> (lima ribu delapan puluh dua meter persegi) terletak dahulu Desa Kambu, Kecamatan Poasia, Kabupaten Kendari, sekarang Kelurahan Mokoau, Kecamatan Kambu, Kota Kenari dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara berbatas dengan tanah H.Haraty Tombo, S.Sos.;
  - Timur berbatas dengan rencana jalan;
  - Selatan berbatas dengan Drs. Zaenuddin Sugen, tanah Hj. Rosnaini;
  - Barat berbatas dengan tanah Drs. La Ira dan La Satu, S.E.;Adalah sah tanah Hak Milik Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat menguasai tanah sengketa dengan, tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan "Melawan Hukum" (*onrechtmatiggedaad*) yang sangat merugikan Penggugat;
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat tanpa suatu syarat apapun juga;
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari, per setiap keterlambatan mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;

Hal. 3 dari 15 hal. Put. No. 1911 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini;

Subsidiar:

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil- adilnya ( *ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa surat kuasa yang ditandatangani antara Ny. Riani dengan para penerima kuasa ( La Niasa, S.H., M.H., dan Abdul Rahman S.H) mengalami cacat formil, oleh karena dalam surat kuasa tersebut tidak menjelaskan secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan. Menurut Putusan MA Nomor 1712 K/Pdt/1984 menegaskan bahwa surat kuasa yang tidak menyebut pihak atau objek maupun subjek perkara, dianggap tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 01 Tahun 1971. Menurut ketentuan yang digariskan dalam Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 01 Tahun 1971 (23 Januari 1971) jo. SEMA Nomor 5 Tahun 1995 (14 Oktober 1994) surat kuasa khusus harus dengan jelas dan tegas menyebutkan:
  - a. Secara specific kehendak untuk berperkara di Pengadilan Negeri tertentu sesuai dengan kompetensi relatif;
  - b. Identitas para pihak yang bersengketa;
  - c. Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan, serta;
  - d. Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa;Semua syarat di atas bersifat kumulatif, oleh karena itu apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, maka surat kuasa tidak sah, maka mengandung cacat formil;
2. Bahwa oleh karena surat kuasa yang ditandatangani antara Ny. Riani sebagai pemberi kuasa dan La Niasa, S.H., M.H., serta Abdul Rahman, S.H., sebagai penerima kuasa mengandung cacat formil, maka segala tindakan penerima kuasa sehubungan dengan perkara ini menjadi tidak sah pula;

Dalam Rekonvensi:

Hal. 4 dari 15 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat dalam Konvensi, Penggugat dalam Rekonvensi adalah selaku pemilik sah secara hukum tanah sengketa yang diolah dari tanah Negara bebas pada tahun 1975 yang kemudian Tergugat dalam Konvensi, Penggugat dalam Rekonvensi menanaminya dengan tanaman jangka panjang berupa jambu mente dan lain-lain. Pada tahun 1980 Tergugat dalam Konvensi, Penggugat dalam Rekonvensi memintakan surat keterangan kepemilikan tanah pada kepala Kelurahan setempat dengan Nomor 10001/114/LK/1980 tanggal 25 Juli 1980;
2. Bahwa dari tahun 1976 hingga sekarang Tergugat dalam Konvensi, Penggugat dalam Rekonvensi tidak pernah meninggalkan tanah sengketa dalam arti tanah sengketa berada dalam penguasaan penuh Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa tanah yang Penggugat Rekonvensi tersebut terletak di Kelurahan Mokoau, Kec. Kambu dengan luas  $\pm 500 \times 300 \text{ m}^2$  dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Timur berbatasan dengan dulu tanah kosong sekarang rencana jalan;
  - Barat berbatasan dengan kali/tanah kosong;
  - Utara berbatasan dengan dulu tanah kosong sekarang Jalan Pemukiman;
  - Selatan berbatasan dengan dulu tanah kosong sekarang lokasi pesantren;
4. Bahwa dalam mengolah tanah sengketa pada tahun 1976 Penggugat Rekonvensi tidak pernah mendapat tuntutan dari pihak manapun juga termasuk Tergugat dalam Rekonvensi, nanti sekarang Tergugat Rekonvensi baru mengaku-ngaku tanah sengketa sebagai tanahnya;
5. Bahwa sama sekali orang tua Penggugat maupun Penggugat tidak pernah memiliki tanah ataupun mengolah tanah sengketa, hal tersebut didukung dengan fakta-fakta di lapangan tanaman jangka panjang yang ada di lokasi tanah sengketa adalah tanamannya Penggugat Rekonvensi, tanaman Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak ada di atas tanah sengketa;
6. Bahwa dari tindakan Tergugat Rekonvensi yang seolah-olah mempunyai hak atas tanah sengketa yang dimiliki Penggugat Rekonvensi yaitu dengan cara menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 439/1994, GS Nomor 5931/1992 tanggal 12 November 1992 maka sudah jelas tindakan tersebut adalah perbuatan melawan hukum, karena Penggugat Rekonvensi sudah terlebih dahulu menguasai objek sengketa baik secara fisik maupun secara yuridis, sehingga sangat beralasan hukum agar Majelis Hakim yang mulia

Hal. 5 dari 15 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2014





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 439/1994, GS Nomor 5931/1992 tanggal 12 November adalah batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan tanah seluas  $\pm 500 \times 300 \text{ m}^2$  yang terletak di Kel. Mokoau, Kec. Kambu dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Timur berbatasan dengan dulu tanah kosong sekarang rencana jalan;
  - Barat berbatasan dengan kali/tanah kosong;
  - Utara berbatasan dengan dulu tanah kosong sekarang Jalan Pemukiman;
  - Selatan berbatasan dengan dulu tanah kosong sekarang lokasi pesantrenAdalah sah milik Penggugat dalam Rekonvensi;
3. Menyatakan segala bentuk surat-surat yang terbit atas tanah sengketa sebagai akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat Rekonvensi atau orang lain berupa:
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 439/1994, GS Nomor 5931/1992 tanggal 12 November 1992 adalah batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan surat keterangan kepemilikan tanah yang dipegang oleh Penggugat Rekonvensi yang dikeluarkan oleh kepala Kelurahan Kambu dengan Nomor 10001/114/LK/1980 tanggal 25 Juni 1980. Adalah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kendari telah memberikan Putusan Nomor 57/Pdt.G/2012/PN.Kdi., tanggal 21 Februari 2013 yang amarnya sebagai berikut:

- I. DALAM EKSEPSI;
  - Menolak Eksepsi Tergugat;
- II. DALAM KONVENSI:  
DALAM POKOK PERKARA;

Hal. 6 dari 15 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum, bahwa tanah sengketa seluas 5.082 m<sup>2</sup> (lima ribu delapan puluh dua meter persegi) terletak dahulu Desa Kambu, Kecamatan Poasia, Kabupaten Kendari, sekarang Kelurahan Mokoau, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, dengan batas - batas sebagai berikut:
  - Utara berbatas dengan tanah, H. Haraty Tombo, S. Sos;
  - Timur berbatas dengan tanah rencana jalan;
  - Selatan berbatas dengan tanah Drs. Zaenuddin Sugeng, Hj. Rosnaini;
  - Barat berbatas dengan tanah Drs. La Ira, La Satu, SE.;Adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan, bahwa perbuatan Tergugat menguasai tanah sengketa dengan, tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan "Melawan Hukum" (*onrechtmatiggedaad*);
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat tanpa suatu syarat apapun juga;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

## III. DALAM REKONVENSI;

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

## IV. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp521.000,00 (lima ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dengan Putusan Nomor 50/Pdt/2013/PT.Sultra., tanggal 25 November 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 20 Januari 2014, kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Februari 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 57/Pdt.G/2012/PN.Kdi., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendari, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Februari 2014;

Hal. 7 dari 15 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 24 Februari 2014, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 6 Maret 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/Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sultra Telah Mengandung Kesalahan-Kesalahan Di Dalam Pertimbangan-Pertimbangan Hukumnya (Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku), Sehingga Menyebabkan Kekeliruan Dalam Putusan Tersebut

Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan "Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili";

Yurisprudensi MARI Nomor 672 K/SIP/1972 tertanggal 18 Oktober 1972 menyebutkan "Keputusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan (*onvooldoende gemotiveerd*) dan terdapat ketidak tertiban dalam beracara";

M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan menyatakan Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

- Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
- Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa secara hukum pertimbangan Majelis Hakim Tinggi lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Hal. 8 dari 15 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2014





Bahwa secara hukum seyogyanyalah setiap fakta dalam persidangan yang terungkap di persidangan haruslah dimuat dalam pertimbangan-pertimbangan putusan hakim, setelah itu baru dilakukan penilaian yuridis oleh Majelis Hakim terhadap pokok perkara;

Jika secara hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mencermati dan meneliti Jawaban, Duplik, Kesimpulan Pemohon Kasasi tentu saja "Tidak Akan" berpendapat dalam putusannya Nomor 50/Pdt/2009/PT.Sultra., pada paragraph kedua tentang pertimbangan hukumnya halaman 4 kami kutip: ".....maka menimbang, Majelis Hakim banding sependapat dan membenarkan Putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang intinya menolak eksepsi dari Tergugat/Pembanding dan mengabulkan gugatan Penggugat/ Terbanding untuk sebahagian, oleh karena pertimbangan-pertimbangannya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua peristiwa, keadaan, fakta serta alasan-alasan yang menjadi dasar dari putusannya: hal mana diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Secara fakta hukum terhadap perkara *a quo* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menyimpulkan dan terkesan apa yang telah diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri itu telah tepat dan tidaklah memerlukan penilaian secara yuridis, dan mencatat begitu saja apa yang menjadi pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari;

Bahwa secara hukum Majelis Hakim Tinggi secara hukum tidaklah mendasarkan pada aturan hukum yang berlaku (*premature*) dan secara hukum mengenyampingkan rasa keadilan bagi Pemohon Kasasi;

Prinsip keadilan yang berimbang (*balance of justice principle*) berlaku dan mengikat pihak-pihak yang terlibat dalam proses beracara yang benar (*due process of law*), termasuk bagi Pemohon Kasasi sehingga dengan prinsip keadilan yang berimbang tersebut haruslah ditegakkan demi keadilan. Pemohon Kasasi hendaknya mendapatkan keadilan sehingga kegagalan dalam menegakkan keadilan (*miscarriage of justice*) tidaklah terjadi. Apabila seorang pejabat penegak hukum yang mempunyai kuasa dan wewenang yang diharapkan dapat mengupayakan tercapainya keadilan, ternyata menggunakan kuasa dan wewenangnya yang ada padanya justru memberikan ketidakadilan maka keadilan hanyalah merupakan impian yang hampa dalam Negara ini;

2. Putusan *Judex Facti* Mengandung Kesalahan-Kesalahan Di Dalam Pertimbangan-Pertimbangan Hukumnya Sehingga Menyebabkan Kekeliruan



Dalam Putusan Tersebut, Karena Secara Hukum Pemohon Kasasi Adalah Pemilik Yang Sah Atas Objek Sengketa

Bahwa secara hukum apa yang menjadi pertimbangan *Judex Facti* tidaklah berdasar secara hukum, Bahwa tanah objek sengketa adalah tanah milik Pemohon Kasasi yang telah Pemohon Kasasi oleh sejak tahun 1976, yang kemudian pada tahun 1980 pemerintah setempat memberikan surat keterangan kepemilikan tanah Nomor 1001/114/LK/1980 sebagai bentuk pengakuan hak atas tanah yang Pemohon Kasasi olah;

Oleh karenanya bukti P.1 dan P2 merupakan surat-surat kepemilikan atau bukti hak yang tidak sah secara hukum karena telah diperoleh dengan cara yang melanggar hukum dimana sertifikat yang diajukan oleh Termohon Kasasi sebagai alas hak adalah tidak sah karena tanah tersebut senyatanya tidaklah pernah menjadi milik alm. Lahodi;

Bahwa secara fakta hukum sangatlah jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon Kasasi, yang tanpa dasar hukum yang jelas telah mensertifikatkan tanah milik Pemohon Kasasi;

3. Putusan *Judex Facti* Mengandung Kesalahan-Kesalahan Di Dalam Pertimbangan-Pertimbangan Hukumnya Sehingga Menyebabkan Kekeliruan Dalam Putusan Tersebut, Karena Secara Hukum Pemohon Kasasi Adalah Pemilik Yang Sah Atas Objek Sengketa

Bahwa secara fakta hukum Pemohon Kasasi telah membuktikan bahwa objek sengketa adalah bagian dari tanah Pemohon Kasasi seluas 300 x 500 m<sup>2</sup> yang Penggugat olah sejak tahun 1976 secara terus menerus sebagaimana surat keterangan kepemilikan Tanah Nomor 1001/114/LK/1980 tertanggal 25 Juni 1980;

Bahwa secara hukum Termohon Kasasi mendalilkan menguasai tanah sengketa sejak tahun 1981 adalah tidak benar, karena secara hukum Termohon Kasasi tidaklah dapat membuktikan perolehan tanah sengketa;

Bahwa sebagaimana penjelasan Pasal 22 UU Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan "Sebagai misal dari cara terjadinya hak milik menurut hukum adat ialah pembukaan tanah. cara-cara itu akan diatur supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan dan Negara";

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tentang Sistem Negatif dalam Undang-Undang Pokok Agraria Putusan tanggal 18 September 1975 Nomor 459 K/1975 menegaskan bahwa: "Mengingat Stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolute menjadi pemilik tanah



tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain (seperti halnya dalam perkara ini)“;

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja dalam bukunya Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik (dalam sudut pandang KUH Perdata) menjelaskan “bahwa pada prinsipnya hak milik adalah suatu hak yang mengikuti bendanya (*droit de suite*)”;

Hasan Basri Nata Menggala, S.H., dan Sarjita, S.H., M.Hum., dalam bukunya Pembatalan dan Kebatalan Hak atas Tanah menyatakan “Bahwa jika bilamana bukti tertulis tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya”;

Bachtiar Effendie, S.H., dalam bukunya Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya halaman 24 mengatakan: “Dalam pada itu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, keterangan-keterangan mengenai data-data pertanahan yang dihimpun di kantor Agraria Kotamadya/Kabupaten, disusun dengan teliti dan rapi dalam 2 (dua) kelompok yaitu:

- Kelompok yuridis: dalam kelompok ini dihimpun keterangan mengenai apakah nama hak atas tanah tersebut; siapakah subjek yang memegang hak atas tanah tersebut; peralihan dan pembebanannya jika ada terhadap hak atas tanah tersebut; kelompok yuridis ini dihimpun dalam Buku Tanah;
- Kelompok Tekhnis: dalam kelompok ini dihimpun keterangan mengenai di manakah letak tanahnya; berapakah panjang dan lebar (luas) tanahnya; penunjukan batas-batas tanahnya secara jelas; kelompok tekhnis ini akan menghasilkan suatu peta pendaftaran tanah yang dihimpun dalam Surat Ukur”;

Bahwa secara fakta hukum sebagaimana bukti T-4 serta keterangan saksi Musrapa A. Ptnh (saksi dari BPN Kota Kendari) yang dalam keterangannya menerangkan bahwa sertifikat atas Nama Termohon Kasasi sebagaimana bukti P.1 tidak terdapat dalam cek Plot BPN Kota Kendari, serta tidak terdapat dalam warkah tanah;

Bahwa secara hukum Termohon Kasasi tidaklah dapat membuktikan data pendukung penerbitan sertifikat objek sengketa, sehingga secara hukum sangatlah jelas bahwa Termohon Kasasilah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum untuk menguasai tanah objek sengketa milik Termohon Kasasi;



4. Putusan *Judex Facti* Mengandung Kesalahan-Kesalahan Di Dalam Pertimbangan-Pertimbangan Hukumnya Sehingga Menyebabkan Kekeliruan Dalam Putusan Tersebut

Bahwa secara fakta hukum bukti T-3 yang telah pula dibenarkan keberadaannya oleh saksi Lahidin, Lamade, Latolidi yang secara fakta hukum bukti T-3 sangatlah jelas menyebutkan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Pemohon Kasasi;

Bahwa secara hukum tanah milik Pemohon Kasasi adalah jelas berasal dari pengolahan tanah Negara yang telah Pemohon Kasasi olah sejak tahun 1976, yang kemudian Pemohon Kasasi diberikan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 1001/114/LK/1980 tertanggal 25 Juni 1980 dari pemerintah setempat sebagai bukti bahwa Pemohon Kasasi adalah benar orang yang telah mengolah tanah sengketa;

Bahwa secara hukum tidaklah berdasar secara hukum pertimbangan *Judex Facti* karena secara nyata tidaklah Termohon Kasasi mampu membuktikan adanya jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi pada tahun 1980, sehingga secara hukum sangatlah jelas jika Termohon Kasasilah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara mensertifikatkan tanah milik Pemohon Kasasi;

Bahwa sebagaimana keterangan saksi yang Pemohon Kasasi ajukan di persidangan yaitu saksi Lahidin, La Made, La Tolidi, saksi Ahli Musrapa, A. Ptnh, sangatlah jelas memberikan gambaran hukum bahwa Pemohon Kasasi adalah pemilik tanah objek sengketa yang sah;

Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi Sultra keliru dan salah dalam pertimbangan hukumnya sehingga putusan *Judex Facti* haruslah dibatalkan karena telah melanggar asas-asas hukum yang berlaku;

5. Bahwa sebagai bentuk fakta-fakta hukum yang jelas dan terarah mohon kiranya kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia memperhatikan dan mempertimbangkan jawaban Pemohon Kasasi, Duplik, Kesimpulan, serta berkas acara pemeriksaan di Pengadilan Negeri Kendari sebagai satu kesatuan dengan memori kasasi, karena adanya kekeliruan secara nyata dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim.

6. Dengan Demikian Berarti Putusan Hakim Tingkat Banding Kurang Tidak Dapat Dipertimbangkan (*Niet Voldoende Gemotiveerd*) Dan Haruslah Dibatalkan

Bahwa menurut Pasal 23 Undang-Undang tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004),



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segala putusan Pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan, juga harus memuat pula alasan-alasan tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;

Bahwa sementara itu menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 14 Tahun 1977, Mahkamah Agung juga menegaskan/memperingatkan bahwa dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam beracara (*vormverzuim*) yang dapat mengakibatkan batalnya Putusan Pengadilan yang bersangkutan ditingkat kasasi;

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

Alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari tidak salah dalam menerapkan hukum, karena putusan dan pertimbangannya telah sesuai dengan hasil pemeriksaan di depan persidangan yang menunjukkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah objek sengketa diperoleh dari orang tuanya bernama La Hodi almarhum, tindakan Tergugat menguasai objek sengketa adalah tanpa persetujuan Penggugat sehingga merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa tanah objek sengketa bersertifikat SHM Nomor 439/1994, Gambar Situasi (GS) Nomor 5913/1992 tanggal 12 November 1992 atas nama La Hodi (orang tua Penggugat);

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi lainnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan 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 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Hal. 13 dari 15 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2014





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum 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;

### MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **WAHID TORO** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **11 Februari 2015** oleh **Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.**, dan **Dr. H. Zahrul Rabain, 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 **Rita Elsy, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota:

ttd./ **Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.**

ttd./ **Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.**

Ketua Majelis,

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



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

Panitera Pengganti,  
ttd./ **Rita Elsy, S.H., M.H.**

**Biaya-biaya:**

- |                        |                  |
|------------------------|------------------|
| 1. Materai             | : Rp 6.000,00    |
| 2. Redaksi             | : Rp 5.000,00    |
| 3. Administrasi Kasasi | : Rp489.000,00 + |
| Jumlah                 | : Rp500.000,00   |

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.**  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.**  
**NIP. 19610313 198803 1 003**

Hal. 15 dari 15 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2014