



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

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

**Drs. RAHJULIN**, bertempat tinggal di Jalan Muh. Yamin (sebelah kanan jembatan sesudah Kantor Camat Puuwatu arah Unaaha), Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari;  
Pemohon Kasasi;

L a w a n

**H. LASANIATI**, bertempat tinggal di Jalan Malik I Nomor 3 Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, dalam hal ini memberi kuasa kepada: La Niasa, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Tunggal Nomor 34, Kelurahan Wua-wua, Kecamatan Wua-wua, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Februari 2013;  
Termohon Kasasi;

D a n:

1. **MARUKI**, bertempat tinggal di Jalan Laheda, RT.14 RW.04, Kelurahan Punggolaka, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari;
  2. **WATI**, bertempat tinggal di samping Balai Desa Lalimbue, Kecamatan Sampara, Kabupaten Konawe;
  3. **MUNAJI**, bertempat tinggal di Kompleks P2ID Stan Pameran Pembangunan Dinas Perkebunan Provinsi Sulawesi Tenggara, Kelurahan Kadia, Kecamatan Kadia, Kota Kendari;
  4. **PRI**, bertempat tinggal di Kompleks P2ID Stan Pameran Pembangunan Dinas Perkebunan Provinsi Sulawesi Tenggara, Kelurahan Kadia, Kecamatan Kadia, Kota Kendari;
- Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,

*Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 3499 K/Pdt/2017*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa yang dikuasai Para Tergugat masing-masing:
  - Tergugat II (dua kapling) seluas kurang lebih 408 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara berbatas dengan tanah Penggugat;
    - Timur berbatas dengan tanah Wengki Hendriwan;
    - Selatan berbatas dengan tanah Penggugat yang dikuasai Tergugat III;
    - Barat berbatas dengan Jalan Langguta;
  - Tergugat III seluas kurang lebih 360 m<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara berbatas dengan tanah Penggugat yang dikuasai Tergugat II;
    - Timur berbatas dengan tanah Wengki Hendriwan;
    - Selatan berbatas dengan jalan setapak;
    - Barat berbatas dengan Jalan Langguta;
  - Tergugat IV seluas kurang lebih 420 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara berbatas dengan lorong/tanah Penggugat yang dikuasai Tergugat III;
    - Timur berbatas dengan tanah Wengki Hendriwan;
    - Selatan berbatas dengan tanah Penggugat yang dikuasai Tergugat I;
    - Barat berbatas dengan Jalan Langguta;
  - Tergugat I seluas kurang lebih 642 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh dua meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara berbatas dengan tanah Penggugat yang dikuasai Tergugat IV;
    - Timur berbatas dengan tanah Labua almarhum;
    - Selatan berbatas dengan tanah Patula;
    - Barat berbatas dengan Jalan Langguta;adalah sah tanah hak milik Penggugat;
3. Menyatakan, bahwa perbuatan Tergugat I menguasai tanah sengketa kemudian menjual sebagian tanah sengketa kepada Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, begitu pula perbuatan Tergugat III mendirikan rumah permanen di atas tanah sengketa yang dibeli dari

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 3499 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan para tergugat mengajukan gugatan V mendirian pondasi rumah di atas tanah sengketa yang dibeli dari Tergugat I serta perbuatan Tergugat V mendirikan pondasi rumah di atas tanah hak milik Penggugat adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang sangat merugikan Penggugat;

4. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dengan tanpa suatu syarat apapun juga;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari, per setiap keterlambatan Para Tergugat mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini;

Subsida:

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, IV dan V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan kabur/tidak jelas (*obsuur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Kendari dengan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2013/PN.Kdi. tanggal 18 September 2013, yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.016.000,00 (dua juta enam belas ribu rupiah) ;

Kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kendari dengan Putusan Nomor 57/PDT/2014/PT.Kdi tanggal 16 Januari 2015, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 3499 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 11/Pdt.G/2013/  
PN.Kdi, tanggal 18 September 2013;

## II. Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 11/Pdt.G/2013/  
PN.Kdi, tanggal 18 September 2013 yang dimintakan banding;

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sekarang Pembanding sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa yang dikuasai Para Tergugat masing-masing:
  - Tergugat II (dua kapling) seluas kurang lebih 408 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara berbatas dengan tanah Penggugat;
    - Timur berbatas dengan tanah Wengki Hendriwan;
    - Selatan berbatas dengan tanah Penggugat yang dikuasai Tergugat III;
    - Barat berbatas dengan Jalan Langguta;
  - Tergugat III seluas kurang lebih 360 m<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara berbatas dengan tanah Penggugat yang dikuasai Tergugat II;
    - Timur berbatas dengan tanah Wengki Hendriwan;
    - Selatan berbatas dengan jalan setapak;
    - Barat berbatas dengan Jalan Langguta;
  - Tergugat IV seluas kurang lebih 420 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara berbatas dengan lorong/tanah Penggugat yang dikuasai Tergugat III;
    - Timur berbatas dengan tanah Wengki Hendriwan;
    - Selatan berbatas dengan tanah Penggugat yang dikuasai Tergugat I;
    - Barat berbatas dengan Jalan Langguta;
  - Tergugat I seluas kurang lebih 642 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh dua meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara berbatas dengan tanah Penggugat yang dikuasai Tergugat IV;
    - Timur berbatas dengan tanah Labua almarhum;
    - Selatan berbatas dengan tanah Patula;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 3499 K/Pdt/2017

### 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

3. Menyatakan, bahwa perbuatan Tergugat I menguasai tanah sengketa kemudian menjual sebagian tanah sengketa kepada Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, begitu pula perbuatan Tergugat III mendirikan rumah permanen di atas tanah sengketa yang dibeli dari Tergugat I serta perbuatan Tergugat IV menyuruh Tergugat V mendirikan pondasi rumah di atas tanah sengketa yang dibeli dari Tergugat I serta perbuatan Tergugat V mendirikan pondasi rumah di atas tanah hak milik Penggugat adalah merupakan perbuatan yang "melawan hukum" (*onrechtmatige daad*) yang sangat merugikan Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dengan tanpa suatu syarat apapun juga;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari, per setiap keterlambatan Para Tergugat mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
6. Menghukum Tergugat I s/d V semula Terbanding I s/d V secara tanggung renteng membayar ongkos perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, yang di tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat sekarang Pembanding selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 9 Februari 2015, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Februari 2015 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 11/Pdt.G/2013/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 9 Maret 2015;

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

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 3499 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 9 Maret 2015 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Terbanding I/ Tergugat I;

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Pemohon Kasasi/Terbanding I/ Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor 57/PDT/2014/PT KDI;

Dan mengadili sendiri:

1. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak memiliki hak terhadap objek sengketa yang kini dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 01694/2009, Surat Ukur Nomor 45/Puuwatu/2008 seluas kurang lebih 2.000 m<sup>2</sup> tidak sah dan tidak berdasar hukum;
4. Menghukum Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 18 Maret 2015 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi tanggal 5 Maret 2015, kontra memori kasasi tanggal 16 Maret 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Kendari tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dapat membuktikan objek sengketa adalah miliknya sebagaimana fakta dari hasil pemeriksaan setempat tambahan yang

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 3499 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan (SHM) Nomor 139/Pdt/2017/PT.3/10/2017 (luas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) (bukti P3) terletak di atas tanah objek sengketa *a quo*, sehingga tepat putusan *Judex Factie* yang menyatakan bahwa penguasaan Para Tergugat atas objek sengketa yang merupakan milik Penggugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan perbuatan Tergugat I yang menjual sebagian objek sengketa kepada Tergugat II, III, IV adalah perbuatan melawan hukum. Begitu pula, perbuatan Tergugat III mendirikan rumah di atas objek sengketa, dan perbuatan Tergugat IV, V membangun pondasi rumah di atas objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak 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 yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Drs. RAHJULIN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 27 Februari 2018 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 3499 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

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

ttd.

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Wigati Pujiningrum, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

**Untuk Salinan**  
**Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.  
NIP. 19630325 1988031 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 3499 K/Pdt/2017

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)