



**PUTUSAN**

Nomor 1314 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**WIDODO**, bertempat tinggal di Jalan Languyu Kelurahan Baru, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anwar Taris, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Mawar Nomor 48 Kelurahan Panasakan, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 November 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pemanding;

L a w a n:

1. **PAK MANDONG alias LAMANDONG**, bertempat tinggal di Jalan Usman Binol (depan Kantor Bank BRI cabang Tolitoli), Kelurahan Baru, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli;
2. **MAMANYA KENA (ISTRI LAMANDONG/T.1)**, bertempat tinggal di Jalan Usman Binol (depan Kantor Bank BRI Cabang Tolitoli), Kelurahan Baru, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli;

Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n:

1. **KEPALA KANTOR KELURAHAN BARU, KECAMATAN BAOLAN KABUPATEN TOLITOLI**, berkedudukan di Jalan W.R. Supratman, Kelurahan Baru, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli;
2. **KEPALA PEMERINTAH KECAMATAN BAOLAN KABUPATEN TOLITOLI**, berkedudukan di Jalan W.R. Supratman, Kelurahan Baru, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pemanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Terbanding dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Tolitoli pada pokoknya atas dalil-dalil:

*Halaman 1 dari 12 hal. Put. Nomor 1314 K/Pdt/2016*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengenai: Penguasaan sebidang tanah/lokasi perkintalan (tanah kintal) secara melawan hukum, yang terletak di Jalan Languyu ( samping Toko Atlantik/depan Terminal Pasar Soping), Kelurahan Baru, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara Jalan;
- Timur kintal Sdr. Eddy Estevanus;
- Selatan Toko Atlantik;
- Barat kintal Ibu Rahmawati (Mamanya Tina);

Dengan ukuran luas kurang lebih 105 M<sup>2</sup>. Selanjutnya disebut objek perkara; Adapun duduk persoalannya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa objek perkara adalah hak Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Tanah Nomor 21 tertanggal 28 Nopember 2013 yang dibuat oleh Notaris Rudy, SH.;
2. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat dan tanpa alas hak yang sah, Tergugat I dan Tergugat II ( suami-Isteri) masuk menguasai objek perkara, dan kemudian menibangun rumah di atasnya (seka rang masih rangka rumah);
3. Bahwa atas tindakan atau perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah menegurnya, namun tidak dihiraukan, bahkan permasalahan ini telah diajukan ke Pemerintah Kelurahan Baru, namun Tergugat I dan Tergugat II tetap bersikeras dan tidak mau menyerahkan objek perkara kepada Penggugat;
4. Bahwa oleh karena objek perkara secara hukum adalah hak Penggugat (Sesuai Akta Jual Beli Tanah tersebut diatas), maka menurut hukum pula, tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang masuk menguasai objek perkara dan membangun rumah di atasnya tanpa sepengetahuan Penggugat, adalah melawan hukum dan tidak sah;
5. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana terurai di atas adalah melawan hukum dan tidak sah, maka haruslah Tergugat I dan Tergugat II di hukum untuk mengosongkan objek perkara, dan selanjutnya menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat;
6. Bahwa oleh karena objek perkara secara hukum adalah hak Penggugat, maka patutlah surat-surat bukti yang dimiliki oleh Penggugat atas objek perkara yakni Akta Jual Beli Tanah (AJB) No mor 21 Tanggal 28 -11-2013 dinyatakan sah dan berkekuatan hukum. Dan sebaliknya, surat-surat bukti yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang berkaitan dengan objek

Halaman 2 dari 12 hal. Put. Nomor 1314 K/Pdt/2016



perkara (Jika kemudian ada) termasuk bukti kwitansi pembayaran angsuran/cicilan, haruslah dinyatakan tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

7. Bahwa Penggugat menarik Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini, karena pada saat perkara ini dilaporkan ke Pemerintah Kelurahan Baru, Tergugat I berdalih bahwa ia (T.I) juga mempunyai alas hak, namun Tergugat I tidak mau memperlihatkannya kepada Penggugat maupun pada pemerintah setempat;
8. Bahwa untuk menjamin agar hak Penggugat atas objek perkara dapat dipulihkan, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tolitoli Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas objek perkara sebelum perkara ini diputuskan;
9. Bahwa oleh karena perkara ini timbul akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melawan hukum, maka haruslah Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II patut dihukum untuk tunduk dengan putusan perkara ini;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa objek perkara adalah hak Penggugat.
3. Menyatakan secara hukum, bahwa Akta Jual Beli Tanah atas objek perkara Nomor 21 Tanggal 28 Nopember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Rudi, S.H., yang Penggugat miliki adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, yang masuk menguasai objek perkara, serta membangun rumah di atasnya tanpa sepengetahuam/tanpa izin Penggugat, adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan menurut hukum, bahwa surat-surat bukti yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II (Jika kemudian ada), termasuk kwitansi pembelian atau bukti angsuran atau cicilan atas objek perkara, adalah tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk segera mengosongkan objek perkara, dan selanjutnya menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun, seketika setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan perkara ini.
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;  
Atau, jika Pengadilan Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tolitoli, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik dan benar, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Para Tergugat:

1. Bahwa objek gugatan yang diajukan Penggugat ke Pengadilan Negeri Tolitoli kami anggap keliru (*error in objecto*), hal ini dapat dilihat dari batas-batas tanah dalam surat gugatan yang diajukan Penggugat dengan dokumen penguasaan tanah yang kami miliki. (*Vide* bukti; Surat Keterangan Penyerahan);
2. Bahwa subjek hukum yang diajukan Penggugat ke Pengadilan Negeri Tolitoli kami anggap keliru (*error in persona*), yakni; Tergugat I dan II.
3. Bahwa gugatan Penggugat (Perbuatan Melawan Hukum) tidak mempunyai dasar hukum, sebab tanah yang kami miliki/kuasai adalah akibat dari perjanjian jual beli, tidak semata-mata kami tempati begitu saja;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tolitoli telah memberikan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN Tli, tanggal 5 Mei 2015, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga saat ini sebesar Rp1.614.000,00 (satu juta enam ratus empat belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Palu dengan Putusan Nomor 69/PDT/2015/PT Pal, tanggal 30 November 2015, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Tli tanggal 05 Mei 2015 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 29 Desember 2015, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/ Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 November 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 17/Pdt.G/2014/PN Tli, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tolitoli, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Januari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 26 Januari 2016 dan Para Turut Termohon kasasi/Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding pada tanggal 26 Januari 2016;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tolitoli pada tanggal 9 Februari 2016;

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

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah No mor 69/PDT/2015/PT.PALU, tanggal 30 Nopember 2015, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 17/Pdt.G/ 2014/PN.TLi, tanggal 05 Mei 2015 tersebut;
2. Bahwa menurut hemat kami, Putusan Pengadilan Negeri Tolitoli tersebut, yang dikuatkan/dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah dalam putusannya No mor 69/PDT/2015/PT.PALU tanggal 30 September 2015 tersebut sangat parsial, dangkal serta jauh dari nilai- nilai keadilan. Atau dengan kata lain telah salah menerapkan hukum, atau tidak menerapkan

Halaman 5 dari 12 hal. Put. Nomor 1314 K/Pdt/2016



hukum sebagaimana mestinya. Bahkan kami menilai putusan Pengadilan Negeri Tolitoli tersebut telah melanggar hukum acara perdata, sebab telah memutuskan sesuatu, diluar hal yang dikemukakan oleh para pihak khususnya Para Tergugat, atau memutuskan sesuatu yang menyimpang dari pembuktian. Bahwa Pemohon Kasasi menyatakan demikian, sebab terbukti dipersidangan baik melalui kesaksian saksi Penggugat, maupun kesaksian saksi Para Tergugat, serta surat bukti yang diajukan oleh Para Tergugat, dimana lokasi atau tanah kintal yang dibeli oleh Tergugat I dan Tergugat II dari Syamsiar adalah lokasi atau tanah kintal yang terletak di sebelah barat dari objek perkara. Jadi bukan objek perkara yang dibeli oleh Tergugat I dan Tergugat II dari Syamsiar, melainkan lokasi milik Syamsiar yang terletak di sebelah barat dari objek perkara. Olehnya itu maka hemat kami pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah *a quo* yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tolitoli *a quo* sangat keliru, sebab Samsiar sama sekali tidak merugikan Penggugat, serta tidak mengganggu objek perkara dari penguasaan Penggugat (sebelum Tergugat I dan II masuk menguasainya secara melawan hukum);

3. Bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri Tolitoli *a quo* halaman 26 putusannya, yang di benarkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah adalah salah menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya. Bahwa Pemohon Kasasi mengatakan demikian, sebab pernyataan atau *testimoni* yang dibuat oleh Hj. Rahmawati atau mamanya Vina, dibuat setelah proses pemeriksaan perkara ini telah berjalan di Pengadilan Negeri Tolitoli, yakni setelah Penggugat mengajukan Replik pada tanggal 27 Januari 2015. Sedangkan pernyataan atau *testimoni* tersebut dibuat pada tanggal 01 Februari 2015. Ironisnya *testimoni* itulah yang dijadikan acuan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tolitoli sebagai dasar pertimbangannya untuk membenarkan dan mengesahkan Duplik Tergugat I dan II halaman kedua, yang diajukan pada tanggal 03 Februari 2015 (hanya selang waktu satu hari dengan pembuatan surat pernyataan/*testimoni* tersebut). Apakah cara-cara seperti ini bisa dibenarkan?. Pada hal pada hari sidang tanggal 31 Maret 2015, saat Syamsiar dan HJ. Rahmawati diperiksa kembali (dikonfirmasi), saat itu Hj. Rahmawati telah memperlihatkan bukti jual beli tanahnya dengan Syamsiar berupa Akta Notaris di muka Majelis Hakim tersebut, dan majelis hakim tersebut telah meneliti dan memeriksanya. Cuma sangat disayangkan



karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tolitoli sama sekali tidak mempertimbangkannya. Itulah sebabnya pada tingkat banding Akta Notaris berupa jual beli tanah tersebut kami ajukan sebagai bukti tambahan, cuma sangat disayangkan juga, karena Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah juga tidak mempertimbangkannya. Pada hal dalam jual beli tanah tersebut, sangat jelas tercantum bahwa batas sebelah Timur adalah kintal Sdr. Syamsiar. Itu artinya pernyataan/*testimoni* yang dibuat oleh Hj. Rahmawati pada tanggal 01 Februari 2015 adalah tidak benar, dan merupakan bentuk kerjasama jahat antara Hj. Rahmawati dengan Tergugat I dan II untuk merampas hak Penggugat atas objek perkara. Dan hemat kami, hal tersebut secara hukum tidak bisa dibenarkan, apa lagi dibuat setelah pemeriksaan perkara di pengadilan telah berjalan;

4. Bahwa Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah tidak teliti dan tidak cermat dalam memeriksa dan mempertimbangkan berkas perkara *a quo*, sehingga sangat salah atau keliru dalam menerapkan hukum, atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya. Olehnya itu haruslah dibatalkan. Bahwa Pemohon Kasasi/ Penggugat asli mengatakan demikian, sebab dalam pertimbangan hukumnya halaman 16 alinia kedua (ke 2) putusannya mengatakan bahwa“....., memori banding maupun kontra memori banding tersebut, tidak mengemukakan hal- hal atau fakta baru, maka ..... dan seterusnya”. Padahal dalam memori banding poin ke empat (4), lima (5), dan poin ke enam (6) sangat jelas kami kemukakan hal atau fakta baru, yakni tentang Akta Notaris berupa jual beli tanah antara Syamsiar sebagai penjual dengan Hj. Rahmawati sebagai pembeli, dan letak tanah objek jual beli tersebut adalah sebelah barat dari objek perkara. Dan pada memori banding tersebut, juga kami ajukan dan lampirkan bukti baru, yakni Akta Notaris berupa jual beli tanah tersebut, tapi Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah, juga tidak mempertimbangkannya, dan dianggapnya tidak ada hal-hal atau fakta- fakta baru. Entah nanti apa yang diajukan baru dianggap ada fakta baru. Sungguh suatu pertimbangan hukum dan putusan pengadilan, dari tingkat pertama dan tingkat banding yang sangat menyesatkan;
5. Bahwa Pengadilan Tinggi Sulawesi tengah dan Pengadilan Negeri Toli toli keliru bahkan sangat salah menerapkan hukum, atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, olehnya itu putusan Pengadilan Tinggi *a quo juncto* putusan Pengadilan Negeri Tolitoli *a quo*, patutlah di batalkan. Bahwa Pemohon Kasasi mengatakan demikian, sebab baik Pengadilan Tinggi *a quo* maupun Pengadilan Negeri Tolitoli tidak mempertimbangkan perbedaan antara jawaban Tergugat I dan II poin satu (1) sampai dengan poin 5 (lima)



dengan Duplik Tergugat I dan II (dalam pokok perkara) lembar pertama sampai dengan lembar kedua alinia kedua (ke2). Dimana antara jawaban dan dupliknya sangat berbeda atau tumpang tindih. Yakni dalam jawabannya poin ke dua (2), Tergugat I dan II mengatakan “bahwa sebidang tanah tersebut di atas, kami kuasai/ miliki berdasarkan perjanjian jual beli (*vide* bukti Kwitansi Jual Beli tanah)”. Sementara dalam dupliknya lembar kedua alinia pertama (1) dan kedua (2) mendalilkan bahwa “selanjutnya pada tanggal bulan dan tahun yang sama, ibu Rahmawati mengajukan permintaan tukar guling tanah. Pada awalnya tanah yang saya beli dari ibu Syamsiar dengan batas- batas tersebut di atas adalah milik saya ..... dst”. Bahwa dari jawaban yang tumpang tindih dan tidak bersesuaian tersebut, kemudian dihubungkan dengan Surat Pernyataan/ *Testimoni* dari Hj. Rahmawati tertanggal 01 Februari 2015, maka sangat jelas bahwa Tergugat I dan II bersama Hj. Rahmawati telah bersekongkol untuk membuat Surat Pernyataan/*Testimoni* tersebut setelah membaca Replik Penggugat. Hal tersebut terbukti dimana pernyataan tersebut dibuat pada tanggal 01 Februari 2015, sedangkan Replik Penggugat diajukan pada tanggal 27 Januari 2015, dan Duplik Tergugat I dan II diajukan pada tanggal 03 Februari 2015. Artinya antara Replik dan Surat Pernyataan/*Testimoni* hanya selang waktu satu hari, dan antara Surat Pernyataan/*Testimoni* dengan Duplik Tergugat I dan II juga hanya selang waktu satu hari. Apakah cara-cara seperti ini bisa dibenarkan dalam praktek peradilan kita ?, dan selanjutnya dijadikan dasar untuk meneguhkan dalil jawaban dan/atau Replik. Jika demikian bisa jadi lokasi tempat berdirinya gedung Kantor Mahkamah Agung RI, beralih kepihak lain hanya atas dasar Surat Pernyataan/*Testimoni* sebagaimana pernyataan/*testimoni* dalam perkara ini;

6. Bahwa Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah dan Pengadilan Negeri Tolitoli, sangat salah menerapkan hukum, olehnya itu putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah Nomor 69/ PDT/ 2015/PT.PAL tanggal 30 November 2015, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.TLI tanggal 5 Mei 2015 haruslah dibatalkan. Bahwa Pemohon Kasasi berpendapat demikian, sebab Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah jelas-jelas telah keliru dan salah menerapkan hukum yang hanya membenarkan begitu saja pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tolitoli. Pada hal sangat jelas dari pembuktian di persidangan serta bukti tambahan yang Pemohon Kasasi ajukan pada tingkat banding, yakni Akta Notaris, berupa jual beli tanah antara Syamsiar dengan Hj. Rahmawati, dimana objek jual belinya adalah tanah/ lokasi yang terletak pada sebelah Barat dari



objek perkara. Demikian pula kwitansi pembelian dari Tergugat I dan II dengan Syamsiar objeknya adalah lokasi/ tanah yang terletak di sebelah Barat dari objek perkara. Dari hal tersebut telah sangat jelas bahwa lokasi/ tanah yang dijual dua kali oleh Syamsiar adalah lokasi atau tanah yang terletak di sebelah Barat dari objek perkara. Jadi jelas pula bahwa bukan objek perkara yang dijual dua kali oleh Syamsiar sebagaimana pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tolitoli *a quo* yang dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah. Untuk itu kami lampirkan pula foto copy Akta Notaris, berupa jual beli tanah tersebut dalam Memori Kasasi ini. Dan mohon diteliti pula jawaban dan surat-surat bukti Tergugat I dan II kemudian dihubungkan dengan Dupliknya;

7. Berdasarkan seluruh uraian memori kasasi di atas, telah sangat jelas bahwa Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah dan Pengadilan Negeri Tolitoli, telah keliru dan salah menerapkan hukum, atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya dalam perkara ini. Olehnya itu patutlah Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah Nomor 69/PDT/2015/PT.PAL tanggal 30 November 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Tli tanggal 5 Mei 2015 tersebut dibatalkan;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut diatas, Mahkamah Agung berpendapat *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi Palu yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri telah salah menerapkan hukum, oleh karena itu putusan *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi Palu harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

Bahwa gugatan Penggugat tidak kurang pihak, oleh karena Syamsiar sebagai pemilik objek sengketa semula telah menjadi saksi di persidangan, maka tidak harus di dudukan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Bahwa mengenai eksepsi Tergugat, Majelis Mahkamah Agung sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti* bahwa eksepsi Tergugat ditolak semuanya;

Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah bahwa Penggugat pemilik objek sengketa membeli dari Syamsiar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 21 tanggal 28 November 2013;

Bahwa Para Tergugat menguasai objek sengketa karena membeli dari Syamsiar berdasarkan Surat Keterangan Penyerahan Tanah antara Syamsiar dengan Lamandong dan bukti kwitansi pembayaran tanah tanggal 22 April 2010;

Bahwa sesuai fakta dipersidangan ternyata Syamsiar telah menjual objek sengketa yang sama pada Penggugat dan Para Tergugat;



Bahwa dengan demikian siapakah yang sebenarnya berhak atas objek sengketa, Majelis Mahkamah Agung mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan pengakuan Syamsiar sebagai saksi dipersidangan, mengatakan benar telah menjual objek sengketa kepada Tergugat I akan tetapi telah membatalkan jual beli tersebut dan mengakui belum mengembalikan uang kepada Tergugat I;

Bahwa selama persidangan Syamsiar tidak dapat membuktikan adanya pembatalan jual beli tersebut, sehingga jual beli antara Syamsiar dengan Tergugat I berdasarkan Surat Keterangan Penyerahan Tanah dan kwitansi pembayaran tanggal 23 April 2010 dan tanggal 27 februari 2011 adalah tidak batal;

Bahwa kemudian objek sengketa dijual lagi kepada Penggugat oleh Syamsiar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 21 tanggal 28 November 2013;

Bahwa oleh karena ternyata jual beli antara Syamsiar dengan Tergugat I terbukti tidak batal dan jual beli telah dilakukan lebih dahulu yaitu pada tahun 2010, sedangkan jual beli yang dilakukan oleh Syamsiar dengan Penggugat baru dilakukan pada tahun 2013, akan tetapi sahnya jual beli objek sengketa bukan ditentukan oleh siapa yang membeli lebih dahulu, akan tetapi ditentukan bahwa jual beli tersebut sudah dilakukan secara terang dan tunai sesuai *prosedure*, sehingga Penggugat sesuai Akta Jual Beli Nomor 21 tanggal 28 November 2013 adalah sah sebagai pemilik objek sengketa;

Berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan Penggugat harus dikabulkan sehingga putusan *Judek Facti* (Pengadilan Tinggi) tidak dapat dipertahankan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi WIDODO tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palu Nomor 69/PDT/2015/PT Pal, tanggal 30 November 2015, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 17/Pdt.G/2014/PN Tli, tanggal 5 Mei 2015, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 : **WIDODO** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palu Nomor 69/PDT/2015/PT Pal, tanggal 30 November 2015, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 17/Pdt.G/2014/PN Tli, tanggal 5 Mei 2015;

## MENGADILI SENDIRI:

### Dalam Eksepsi

- Monolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa objek perkara adalah hak Penggugat.
3. Menyatakan secara hukum, bahwa Akta Jual Beli Tanah atas objek perkara No mor 21 Tanggal 28 Nopember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Rudi, S .H., yang Penggugat miliki adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, yang masuk menguasai objek perkara, serta membangun rumah di atasnya tanpa sepengetahuam/tanpa izin Penggugat, adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan menurut hukum, bahwa surat-surat bukti yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II (Ji ka kemudian ada), termasuk kwitansi pembelian atau bukti angsuran atau cicilan atas objek perkara, adalah tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk segera mengosongkan objek perkara, dan selanjutnya menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun, seketika setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan perkara ini.
8. Menghukum Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 11 dari 12 hal. Put. Nomor 1314 K/Pdt/2016



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 16 Agustus 2016 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Maria Anna Samiyati, 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 Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

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

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

Biaya-Biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.  
NIP:19630325 198803 1001

Halaman 12 dari 12 hal. Put. Nomor 1314 K/Pdt/2016