



P U T U S A N

No. 2288 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

H. MUH. SALEH TAMBOE, bertempat tinggal di Jalan Andi Pangerang Pettarani F 7/21 Makassar (meninggal dunia pada saat pemanggilan pertama dalam persidangan di tingkat Pengadilan Negeri), lalu digantikan oleh ahli warisnya, yaitu:

Hj. WARU, bertempat tinggal di Jalan Andi Pangerang Pettarani F.7.12/4, RT 001/RW 003, Kelurahan Masselle, Kecamatan Penakkukang, Kota Makassar;

H. SUWANDI MUSTAM bertempat tinggal di Jalan Andi Pangerang Pettarani F.7.12/4, RT 001/RW 003, Kelurahan Masselle, Kecamatan Penakkukang, Kota Makassar ;

SURYADI MUSTAM bertempat tinggal di Jalan Andi Pangerang Pettarani F.7.12/4, RT 001/RW 003, Kelurahan Masselle, Kecamatan Penakkukang, Kota Makassar,;

H. SURYANI MUSTAM, bertempat tinggal di Jalan Andi Pangerang Pettarani F.7.12/4, RT 001/RW 003, Kelurahan Masselle, Kecamatan Penakkukang, Kota Makassar;

IRWAN MUSTAM; bertempat tinggal di Jalan Andi Pangerang Pettarani F.7.12/4, RT 001/RW 003, Kelurahan Masselle, Kecamatan Penakkukang, Kota Makassar

RAHMAWATI MUSTAM, bertempat tinggal di Jalan Andi Pangerang Pettarani F.7.12/4, RT 001/RW 003, Kelurahan Masselle, Kecamatan Penakkukang, Kota Makassar, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada: MUH. KAPPING DM, SH.,MH. Advokat dari Kantor "Law Office KP & Partner", berkantor di

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 2288
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Ade Irma Nasution IV/14, Makassar,
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27
September 2007;

Para Pemohon Kasasi dahulu para Tergugat/para
Terbanding;

M e l a w a n :

Ir. EDDY SALIM, bertempat tinggal di Samiun No. 4,
Makassar;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

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 para Pemohon Kasasi dahulu sebagai
para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri
Makassar pada pokoknya atas dalil- dalil:

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang
sekaligus menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, yaitu
tanah seluas kurang lebih 2.056 m² (dua ribu lima puluh
enam meter persegi) persil No. 7 SII Kohir No. 612 C1,
terletak di Jalan Nikel Raya, Kelurahan Ballaparang,
Kecamatan Rappocini (dahulu Kecamatan Tamalate) Kota
Makassar, dengan batas- batas sebagai berikut:

Utara : Dr. Harsinin (A.29/11);

Timur : Jalan Nikel Raya;

Selatan : Pagar Tembok /Tanah Kosong

Barat : Pagar Tembok Perumahan;

Bahwa pemilikan Penggugat atas obyek sengketa *a quo*
adalah didasarkan pada Akta Jual Beli No.209/TM/PPAT-
B/IV/2000 tanggal 7 April 2000 yang dibuat H.A. Azis
RAMALANG, PPAT Kota Makassar luas tanah kurang lebih 1.056
m² dan Akta Jual Beli No. 216/TM/PPAT-B/IV/2000 tanggal 13
April 2000 yang dibuat H.A. AZIS RAMALANG, PPAT Kota
Makassar luas tanah kurang lebih 1.000 m²;

Bahwa selain dari 2 (dua) Akta Jual Beli tersebut
diatas sebagai bukti kepemilikan Penggugat atas obyek

Hal. 2 dari 14 hal. Put. No. 2288
K/Pdt/2009

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)



sengketa, Penggugat juga kelak akan mengajukan beberapa surat bukti lainnya pada persidangan pembuktian dalam perkara *a quo*;

Bahwa pada sekitar tahun 2001, Tergugat tanpa hak dan seizin dari Penggugat telah melakukan pemagaran dan penguasaan atas obyek sengketa, akibat dari tindakan itu Penggugat selaku pemilik sah atas tanah obyek sengketa sangat dirugikan;

Bahwa oleh karena tanah obyek sengketa adalah milik sah Penggugat, maka segala akta-akta dan atau surat yang timbul dan dimiliki Tergugat berkenaan kepemilikan obyek sengketa sehingga Tergugat melakukan pemagaran dan penguasaan atas tanah obyek sengketa harus dinyatakan tidak sah atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak mengikat secara hukum;

Bahwa atas pemagaran dan penguasaan tanah obyek sengketa yang dilakukan tanpa hak oleh Tergugat tersebut, telah dilakukan peneguran-peneguran baik melalui Kantor Pertanahan Kota Makassar maupun melalui Pemerintah setempat, namun hal itu tidak diindahkan hingga sekarang;

Bahwa untuk menghindari gugatan Penggugat di kemudian hari menjadi sia-sia (*illusoir*), maka adalah patut dan berdasar hukum jika tanah obyek sengketa *a quo* diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Berlag*);

Bahwa keseluruhan uraian-uraian posita gugatan Penggugat diatas, maka dengan penuh kerendahan hati Penggugat mohon ke hadapan yang terhormat Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Makassar kiranya berkenan memeriksa dan mengadili perkara seraya memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menyatakan tanah obyek sengketa adalah sah milik Penggugat;

Menyatakan segala akta-akta atau surat-surat yang timbul dan dimiliki oleh Tergugat dalam kaitan kepemilikan dan penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat harus dinyatakan tidak sah setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak



mengikat secara hukum;

Menghukum Tergugat atau kepada siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan aman tanpa adanya beban ataupun tanggungan dari pihak manapun;

5. Menyatakan tanah obyek sengketa sah diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini:

Menimbang, bahwa karena Tergugat H. MUH. SALEH TAMBOE telah meninggal dunia, maka Penggugat mengajukan perubahan dan tambahan

gugatan pada tanggal 10 September 2007, yakni dengan mengganti nama pihak

Tergugat yaitu terhadap para Ahliwaris H. MUH. SALEH TAMBOE, yaitu Tergugat I sampai dengan Tergugat VI, dengan perubahan dan penambahan gugatan menjadi sebagai berikut:

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang sekaligus menjadi Jalan Nikel Raya, Kelurahan Ballaparang, Kecamatan Rappocini (dahulu Kecamatan Tamalate), Kota Makassar dengan batas-batas sebagai berikut

- Sebelah Utara : Dr. Harsinin (A.29/11);
- Sebelah Timur : Jalan Nikel Raya;
- Sebelah Selatan : Pagar tembok/tanah kosong;
- Sebelah Barat : Pagar tembok perumahan;

Bahwa kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa *a quo* adalah didasarkan pada : Akta Jual Beli No.209/TM/PPAT-B/IV/2000 tertanggal 7 April 2000 yang dibuat H.A. Azis Ramalang, PPAT Kota Makassar, luas tanah \pm 1.056 m² dan Akta Jual Beli No.216/TM/PPAT-B/IV/2000 tertanggal 13 April 2000 yang dibuat H.A. Azis Ramalang, PPAT Kota Makassar, luas tanah \pm 1.000 m²;

Bahwa selain dari 2 (dua) Akta Jual Beli tersebut diatas sebagai bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa, Penggugat juga akan

mengajukan di muka persidangan beberapa bukti surat lainnya yang

menunjukkan bahwa obyek sengketa adalah tanah persil No.7 SII Kohir

No.502 C1 dan menjadi hak milik Penggugat;

Bahwa pada awal sekitar tahun 2001, H. MUH. SALEH TOMBOE dalam hal ini pewaris dari Tergugat- I, II, III, IV, V dan VI, tanpa hak dan seizin dari

Penggugat telah melakukan tindakan pemagaran dan penguasaan atas

tanah obyek sengketa, akibat dari tindakan itu Penggugat selaku pemilik sah

atas tanah obyek sengketa sangat dirugikan;

Bahwa atas tindakan pemagaran dan penguasaan tanah obyek sengketa

yang dilakukan tanpa hak oleh H. MUH. SALEH TAMBOE, oleh Penggugat

telah dilakukan peneguran-peneguran, baik melalui kantor Pertanahan Kota

Makassar maupun melalui pemerintah setempat, namun hal itu tidak diindahkan;

Bahwa dengan meninggalnya H. MUH. SALEH TAMBOE, maka tanah obyek sengketa beralih dikuasai tanpa hak oleh ahliwarisnya yaitu Tergugat- I, II,

III, IV, V dan VI dan akibat atas penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat

I, II, III, IV, V dan VI, adalah Penggugat sangat dirugikan selaku pemilik sah

atas tanah obyek sengketa;

Bahwa oleh karena tanah obyek sengketa adalah milik sah Penggugat, maka segala akta- akta dan atau surat- surat yang timbul dan dimiliki Tergugat I, II, III, IV, V dan VI berkenaan penguasaan dan kepemilikan atas tanah obyek sengketa harus dinyatakan tidak sah atau setidaknya- tidaknya

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 2288
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak mengikat secara hukum;

Bahwa untuk menghindari gugatan Penggugat dikemudian hari menjadi sia-sia (*illusoir*), maka adalah patut dan berdasar hukum jika tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I, II, III, N, V dan VI diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*);

Berdasarkan keseluruhan uraian-uraian posita gugatan Penggugat diatas, maka dengan penuh kerendahan hati Penggugat mohon kehadapan yang terhormat Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Makassar kiranya berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini seraya

memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menyatakan tanah obyek sengketa adalah sah milik Penggugat;

Menyatakan segala akta-akta atau surat-surat yang timbul dan dimiliki oleh

Tergugat I, II, III, IV, V dan VI dalam kaitan penguasaan dan kepemilikan

tanah obyek sengketa harus dinyatakan tidak sah atau setidaknya tidak sah

dinyatakan tidak mengikat secara hukum;

Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan VI atau kepada siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan aman tanpa adanya beban

ataupun tanggungan dari pihak manapun;

Menyatakan tanah obyek sengketa sah diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*);

Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk membayar

Hal. 6 dari 14 hal. Put. No. 2288
K/Pdt/2009

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)



segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa para Tergugat telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

Bahwa pertama-tama Tergugat I, II, III, IV, V dan VI membantah seluruh dalil dan dalih Penggugat, kecuali apa yang diakuinya secara sah dan tidak merugikan Tergugat-Tergugat *a quo*;

Bahwa tanah yang dimaksud oleh Pengugat adalah tanah dengan Persil No.07 SII, Kohir No. 602 C1 luas 2.056 m², sementara tanah yang dikuasai oleh para Tergugat adalah berasal dari persil No.19 S II/Kohir No.456 C1 luas 1.857 M2, karenanya gugatan *a quo* Error Objekto;

Bahwa alas hak kepemilikan para Tergugat adalah berasal Akta Jual Beli No.1659/JB/VI/996 tanggal 21 Juni 1996 dari DADANG SUHENDANG sebagai penjual kepada Almarhum H.M. SALEH TAMBOE sebagai pembeli, oleh karena itu DADANG SUHENDANG harus pula dilibatkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dengan tidak dilibatkannya DADANG SUHENDANG, maka gugatan *a quo* menjadi kabur (obscur libel) sekaligus Error Subjekto;

Bahwa selain itu alas hak kepemilikan para Tergugat berdasar pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 11 Rappocini (Balla Parang), Gambar Situasi No. 1452 tanggal 24 Februari 1996 jo Akta Jual beli No.1659 /JB/ VI/1996 tanggal 21 Juni 1996, karenanya Kantor Pertanahan Kota Makassar (BPN) dan PPAT harus pula dilibatkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Dengan tidak dilibatkannya Kantor Pertanahan dan PPAT, maka gugatan *a quo* harus diposisikan tidak sempurna/kabur;

Bahwa berdasarkan alas hak kepemilikan Penggugat yang dikemukakan dalam gugatannya, maka sangat jelas bahwa Penggugat tidak mempunyai kualifikasi sebagai Penggugat;

Menimbang, bahwa para Tergugat telah mengajukan gugatan balik (rekonvensi), yang pada pokoknya berbunyi sebagai

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 2288
K/Pdt/2009



berikut:

Bahwa apa yang terurai pada bagian eksepsi dan pokok perkara adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian rekonvensi ini;

Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menerbitkan Akta Jual Beli No. 209/TM/PPAT.B/IV/2000, tanggal 7 April 2000, luas 1.050 m² dan Akta Jual Beli No. 216/TM/PPAT.B/IV/2000, tanggal 13 April 2000, luas 1.000 M² di atas tanah para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sementara para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak pernah menjual maupun mengalihkan kepada siapapun termasuk kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, sehingga adalah berdasarkan hukum jika kedua Akta Jual Beli tersebut dinyatakan batal, tidak sah dan tidak mengikat;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, hanya disusun berdasarkan TRIAL AND ERROR (gugatan yang coba-coba, berhasil, syukur, dan jika tidak berhasil memang bukan haknya lagi), maka adalah berdasar jika Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 141/Pdt.G/2007/PN.MKS. tanggal 17 Juli 2008 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi para Tergugat;

Dalam Konvensi:

Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

Menghukum Penggugat Konvensi membayar biaya perkara sejumlah

Rp 1.429.000,- (satu juta empat ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara Nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan putusan No. 382/PDT/2008/PT.MKS. tanggal 6 Februari 2009, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 17 Juli 2008 No. 141/Pdt.G/2007/PN.Mks, yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi para Tergugat/para Terbanding;

Dalam Konvensi:

Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;

Menyatakan tanah obyek sengketa adalah sah milik Penggugat/Pembanding;

Menyatakan segala akta-akta atau surat-surat yang timbul atau dimiliki oleh para Tergugat/para Terbanding dalam kaitan kepemilikan dan penguasaan tanah obyek sengketa oleh para Tergugat/para Terbanding harus dinyatakan tidak sah atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak mengikat secara hukum ;

Menghukum para Tergugat/para Terbanding atau kepada siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat/Pembanding dalam keadaan kosong dan aman tanpa adanya beban ataupun tanggungan dipihak manapun;

Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Menolak gugatan rekonvensi dari pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 2288
K/Pdt/2009

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

pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp 64.000,- (enam puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat/Terbanding pada tanggal 7 Mei 2009 kemudian terhadapnya oleh para Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 September 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 Mei 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 141/Srt.Pdt.G/2007/PN.Mks. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Mei 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 15 Juni 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Tergugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 24 Juni 2009;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/para Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

KEBERATAN PERTAMA:

Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Makassar) keliru dalam menerapkan hukum pembuktian, oleh karena tidak mempertimbangkan keseluruhan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I a s/d VI (Pemohon Kasasi) tanpa alasan hukum yang jelas, sementara itu *Judex Facti* cukup detail memberikan pertimbangan hukum kepada keseluruhan alat bukti Penggugat/ Termohon Kasasi mulai dari P-1 s/d P-8 dan terkhusus P-1 dan P4 yang mendapat perhatian khusus *Judex*

Hal. 10 dari 14 hal. Put. No. 2288
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Facti, sementara itu *Judex Facti* tidak mempertimbangkan secara detail dan cermat bukti T-1 s/d T-12. Bahwa jika sekiranya *judex facti* mempelajari, membaca dan mencermati keseluruhan Bukti T-1, T-2, T-3, T-4 dan Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 14 Januari 2003 No. 160/PDT.G/2002/PN.MKS (T-5) khususnya halaman 14 poin 4 dan halaman 16 dan seterusnya, jo Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 4 September 2003 No. 327/PDT/2003/PT.Mks (T-6) Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung tanggal 6 Januari 2006 No. 1640 (T-7) Jo. Putusan PK Mahkamah Agung No. 114 PK./PDT/2007 (T-8) (perkara Perdata dengan objek sengketa yang sama dalam perkara *a quo*) maka akan ditemukan fakta hukum bahwa objek sengketa tidak berasal dari persil No.7 S.II;

KEBERATAN KEDUA:

Bahwa secara faktuil yuridis SHM No. 1 (Rappocini) Ballaparang Gambar Situasi No. 1452 (T-2) yang keabsahannya telah diuji melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tanggal 30 Juni 1997 No. 09/G.TUN/1997/ P.TUN.U.PDG (T-9) jo putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara tanggal 1 November 1997 No. 63 Bdg.TUN/1997/PT.TUN. U. Pdg (T-10) jo. Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Maret 2000, No. 145 K/TUN/1998 (T-II) dapat dibatalkan hanya dengan surat keterangan pendaftaran tanah dan surat keterangan dari Kantor PBB kepada Camat Tamalate (P-1 s/d P-4). Kemudian tidak bernilainya sebagai bukti risalah surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan N. 520-1/228/116/63-01/96, tanggal 18 April 96 yang merupakan sebagai dasar terbitnya SHM No. 1 (Rappocini) Ballaparang Gambar Situasi No. 1452 (T-2) yang juga termaktub dalam pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 14 Januari 2003 No. 160/PDT.G/2002/PN.MKS (T-5) khususnya halaman 14 point 4 dan halaman 16 dan seterusnya jo putusan Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 4 September 2003 No. 327/Pdt/2003/PT.Mks (T-6) jo putusan kasasi Mahkamah Agung tanggal 6 Januari

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 2288
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2005 No. 1640 (T-7) jo. Putusan PK Mahkamah Agung No. 114 PK/PDT/2007 (T-8);

Akan tetapi ternyata *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Makassar) tidak membaca, mempelajari dan tidak mencermati alat bukti tersebut, sehingga terjadilah kekeliruan maupun kesalahan dalam memberikan penilaian pembuktian, sehingga penerapannya menjadi keliru;

KEBERATAN KETIGA:

Bahwa jika dicermati pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Makassar) hal 16 dan 17 dan seterusnya terdapat pemaksaan penempatan subyek yang sangat keliru, seolah-olah Tergugat ditempatkan sebagai Penggugat sehingga dibebani kewajiban untuk membuktikan bahwa apa yang didalilkan oleh Tergugat harus dibuktikan, inilah konsep pertimbangan hukum yang sangat keliru, seharusnya Penggugatlah yang harus dibebani pembuktian untuk menyatakan bahwa objek sengketa benar adanya bersumber dari persil 7 (dengan bukti-bukti formal yang menurut hukum mempunyai nilai pembuktian), akan tetapi ternyata Penggugat/Termohon Kasasi hanya mampu memperlihatkan surat P-1 s/d P-4 yang keberadaanya hanya sebatas dalam hal kepentingan Pajak Bumi dan Bangunan dan bukan dalam hal sebagai alas hak kepemilikan, sementara itu beban pembuktian Tergugat hanya sebatas membantah dan membuktikan bantahan itu, karenanya Tergugat membantah bahwa objek sengketa tidak berasal dari persil 7 S. II akan tetapi berasal dari Persil 19 S. II yang kemudian menjadi SHM No.1 (Rappocini) Ballaparang Gambar Situasi No. 1452 (T-2) yang kemudian dikuatkan dengan bukti-bukti formal autentik lainnya T-1 s/d T-12.-

Lalu kemudian pada halaman yang sama seolah-olah Tergugat/ Pemohon Kasasi dipaksa untuk mengikuti alur kehendak Penggugat, dimana Tergugat dibebani kewajiban untuk mengikuti kesamaan dengan dalil gugatan, baik luas maupun batas-batas objek sengketa, karena yang digugat oleh Penggugat dengan luas 2056 M2 persil No. 7 S. II, sementara

Hal. 12 dari 14 hal. Put. No. 2288
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikuasai oleh Tergugat berdasarkan SHM No 11 (Rappocini) Ballaparang Gambar Situasi No. 1452 (T-2) luas 1857 m², kemudian dinyatakan pula dalam pertimbangan hukumnya terdapat perbedaan batas yang digugat dan yang dikuasai oleh Tergugat, jika demikian adanya, seharusnya *Judex Facti* harus taat asas dan taat hukum, sehingga dalam pertimbangan hukumnya menyatakan gugatan penggugat **ERROR OBYEKTO** dengan mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 9 Juli 1973, No. 81 K/Sip/1971 yang menegaskan : "Tanah yang dikuasai oleh tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima" (Nawawi, Taktik dan Strategi membela perkara Perdata, Fajar Agung, Jakarta 1990, hal 191).

Karena itu ada dugaan keberpihakan *Judex Facti* dalam memberikan pertimbangan, karena pertimbangan seperti itu nyata dan jelas merupakan kekeliruan nyata dan berdasarkan pertimbangan tersebut (T4) sehingga menjeneralisir keseluruhan alat bukti T-5 s/d T-12, tanpa memberikan pertimbangan alasan dikesampingkannya alat bukti tersebut; **KEBERATAN KEEMPAT;**

Kemudian jika P-1, P-2, P-3 dan P-4 yang keberadaannya hanya untuk kepentingan Pajak Bumi dan Bangunan dan bukan sebagai alas hak kepemilikan dan jika dihadapkan dengan keseluruhan bukti tertulis mulai P-1 s/d P-12 yang keseluruhan dalam bentuk Akta Autentik, maka seharusnya *Judex Facti* taat asas dan taat hukum, sehingga dalam pertimbangannya mengarah kepada kebenaran formal, akan tetapi *Judex Facti* memutarbalikkan fakta hukum, akta formal dikesampingkan dan akta non formal dikedepankan; **KEBERATAN KELIMA:**

"Satu saksi bukan saksi" itulah pengetahuan pertama ketika kita memulai mempelajari mata kuliah hukum Acara Perdata pada Fakultas Hukum; Akan tetapi pada nyatanya *Judex Facti* mengingkari dan menerobos konsepsi asas umum saksi dalam kekuatannya

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 2288
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai saksi dengan memberikan apresiasi pertimbangan yang cukup berlebihan dengan mengakui eksistensi satu saksi yang diajukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi hal ini tentu merupakan kekeliruan nyata yang diterapkan oleh *Judex Facti* ;

KEBERATAN KEENAM:

Bahwa kemudian *Judex Facti* cukup memberikan apresiasi yang cukup berlebihan terhadap eksistensi Haji Arifin dalam kaitannya dengan Akta Jual Beli No. 676/TM/PPAT.B/XII/1998 tanggal 1 Desember 1998 (P-5) tanpa memberikan pertimbangan keharusan haji Arifin ditarik sebagai pihak dalam perkara, oleh karena sebelum Akta Jual Beli (P-5) tersebut ada, ternyata sudah ada sebelumnya yakni Akta Jual Beli No. 1659/JB/VI/1996 tanggal 21 Juni 1996 (T-1), sehingga berdasarkan itu (P-5) maka Haji Arifin menjual objek sengketa kepada Penggugat/Termohon Kasasi yang ternyata objek sengketa tersebut telah dibeli oleh orang tua para Tergugat (T-1), sehingga untuk kelengkapan formil gugatan seharusnya Haji Arifin dilibatkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

KEBERATAN KETUJUH:

Bahwa dari keterangan satu orang saksi Asmar Hadiarto yang diajukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi memberikan keterangan bahwa ia menjaga lokasi sengketa terakhir pada tahun 1996 dan selanjutnya ia tidak mengetahui lagi karena Andi Bau telah meninggal dunia, ini artinya bahwa Andi Bau meninggal dunia pada tahun 1996, dan bagaimana mungkin Andi Bau yang telah meninggal dunia lalu kemudian melakukan transaksi jual beli kepada Haji Arifin pada tahun 1998 (P-5);

KEBERATAN KEDELAPAN:

Bahwa selain bukti T-1 s/d T-12, maka kebenaran pemilikan Tergugat/ Pemohon Kasasi atas objek sengketa dikuatkan pula oleh Bukti T-13, T-14, T-15 berupa Pajak

Hal. 14 dari 14 hal. Put. No. 2288
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bumi dan Bangunan, dan menurut yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 12 Januari 1997 No. 1382 K/Sip/1974 bahwa:

"Tanda pembayaran pajak yang diperkuat dengan keterangan saksi-saksi (lebih dari satu saksi) merupakan bukti sah tentang kepemilikan tanah yang bersangkutan";

Sekaitan dengan hal tersebut ternyata dua orang saksi yang diajukan oleh Tergugat yakni Ahmad Hakim dan M. Said memberikan keterangan bahwa tanah sengketa diperoleh H. Saleh Tamboe (suami dan orang tua Tergugat) berdasarkan Akta Jual Beli dari Dadang Suhendang;

Akan tetapi hal-hal ini juga luput dari pertimbangan *Judex Facti*, sehingga pertimbangan hukumnya menjadi salah dan keliru;

KEBERATAN KESEMBILAN:

Bahwa demikian pula *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Makassar) keliru dalam memberikan pertimbangan Bukti Surat Akta Jual Beli No. 1659/JB/VI/ 1996, tanggal 21 Juni 1996 (T-1) dari DADANG SUHENDANG kepada HAJI MOHAMMAD SALEH TAMBOE (Suami dan ayah Tergugat asal I s/d VI) Tergugat asal, padahal menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung R. I . tanggal 12 November 1975 No. 932 K/Sip/1973 sbb:

"Jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT, sesuai dengan ketentuan

pasal 19 PP. No. 10 Tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembelinya, terlepas apakah berhasrat untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan" (Nawawi, SH, Fajar Agung, Jakarta, 1987: 184).

Kemudian, oleh karena jual beli tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur hukum, maka pembeli dalam hal ini SALEH TAMBOE (suami dan ayah Tergugat asal I s/d VI), harus dipertimbangkan sebagai pembeli yang beritikad baik, karenanya harus mendapatkan perlindungan hukum, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R. I. tanggal 29 Maret 1982 No. 1230 K/Sip/1980 sbb:

"Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan

Hal. 15 dari 14 hal. Put. No. 2288
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum (Nawawi, SH. Fajar Agung, Jakarta 1987:1980);

Bahwa oleh karena T-1 lebih duluan ada dari P-5, P-6, P-7, sementara T-1 status hukumnya masih sah maka, P-5, P-6, P-7 harus diposisikan sebagai Akta yang tidak sah, karena mengarah pada objek sengketa yang sama.

Akan tetapi ternyata *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Makassar) keliru dalam hal ini sehingga bukti P-1 bahkan keseluruhan bukti Tergugat/Pemohon Kasasi (P-1 s/d P-15) ternyata dikesampingkan tanpa memberikan pertimbangan hukum yang jelas dan memadai, apa yang menjadi dasar pertimbangan sehingga dikesampingkan;

Bahwa dengan merujuk kepada yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 31 Oktober 1974 No. 981 K/Sip/1972, yang menyatakan sebagai berikut: "Dalam hal putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan, Mahkamah Agung dapat mengadili sendiri perkaranya, baik mengenai pengetrapan hukum maupun penilaian hasil pembuktiannya" (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Cet. II Jakarta 1983:357);

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

mengenai alasan-alasan kasasi No 1 s/d 9:

Bahwa alasan-alasan ini dapat dibenarkan karena *Judex Facti* / Pengadilan Tinggi salah dalam menerapkan hukum dengan dengan membatalkan putusan *Judex Facti* / Pengadilan Negeri yang telah tepat dan benar dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kurang pihak, yaitu tidak digugatnya Arifin Daeng sarro, Siantje Jo dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga gugatan tidak sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. Hj. WARU, 2. H. SUWANDI MUSTAM, 3. SURYADI MUSTAM, 4. H. SURYANI MUSTAM, 5. IRWAN MUSTAM, 6. RAHMAWATI MUSTAM, sebagai ahli waris dari dan oleh karena itu menggantikan kedudukan H. MUH. SALEH TAMBOE yang semula sebagai Tergugat dan meninggal dunia pada saat pemanggilan pertama di

Hal. 16 dari 14 hal. Put. No. 2288
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tingkat Pengadilan Negeri, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.382/Pdt/2008/PT.MKS. tanggal 6 Februari 2009 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sehingga amar putusannya sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi:

1. Hj. WARU, 2. H. SUWANDI MUSTAM, 3. SURYADI MUSTAM, 4. H. SURYANI MUSTAM, 5. IRWAN MUSTAM, 6. RAHMAWATI MUSTAM, sebagai ahli waris dari dan oleh karena itu menggantikan kedudukan H. MUH. SALEH TAMBOE yang semula sebagai Tergugat dan meninggal dunia pada saat pemanggilan pertama di tingkat Pengadilan Negeri, tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 382/Pdt.P/2008/ PN.MKS. tanggal 6 Februari 2009;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi para Tergugat;

Dalam Konvensi:

Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar

Rp 500.000,- ; (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 23 Februari 2011,

Hal. 17 dari 14 hal. Put. No. 2288
K/Pdt/2009



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

oleh Prof. Dr. Mieke Komar, SH.,MCL., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH. dan H. Syamsul Ma'arif, SH., LL.M.,Ph.D., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Barita Sinaga, SH.,MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota : K
 e t u a : Ttd./
 Ttd./
 Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH Prof.
 Dr. Mieke Komar, SH.,MCL
 Ttd./
 H. Syamsul Ma'arif, SH., LL.M.,Ph.D

Panitera Pengganti :
 Ttd./

Barita Sinaga, SH.,MH

Biaya- biaya :

M e t e r a iRp. 6.000,-
 R e d a k s i Rp. 5.000,-
 Administrasi kasasi..... Rp. 489.000,-
 Jumlah Rp. 500.000,-

Untuk Salinan
 MAHKAMAH AGUNG RI.
 a.n. Panitera
 Panitera Muda Perdata

Hal. 18 dari 14 hal. Put. No. 2288
 K/Pdt/2009



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

SOEROSO ONO, SH. MH.

Nip.

040.044.809

Hal. 19 dari 14 hal. Put. No. 2288
K/Pdt/2009

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)