



PUTUSAN

Nomor 624 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Lk. ASRUL, bertempat tinggal di BTN Jenetallasa Blok A3 Nomor 7 Desa Jenetallasa, Kecamatan Palangga, Kabupaten Gowa, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zabri Said, S.H., Para Advokat, yang berkantor di BTN Kalegowa Blok C12 Nomor 3 Kelurahan Mangalli, Kecamatan Palangga, Kabupaten Gowa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2011;

Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

m e l a w a n

Lk. AZIZ M Bin BADO, bertempat tinggal di Lingkungan Manuju I, Kelurahan Mattompo Dalle, Kecamatan Polongbangkeng Utara, Kabupaten Takalar;

Termohon Kasasi dahulu Terlawan/Terbanding I;

d a n:

1. **Lk. LAHUDDIN Dg. LAU Bin HANAFING**, bertempat tinggal di Kampung Tanetea, Desa Bontosunggu, Kecamatan Bajeng, Kabupaten Gowa;

2. **Lk. H. EMBA Alias H. DUDDIN Dg. NGEMBA**, bertempat tinggal di Jalan Benteng Somba Opu, Desa Jenetallasa, Kecamatan Palangga, Kabupaten Gowa;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terlawan I, II/ Terbanding II, III;

Mahkamah Agung tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Terlawan/Terbanding I dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Terlawan I, II/Terbanding II, III di muka persidangan Pengadilan Negeri Sungguminasa pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pelawan adalah pemilik sah atas tanah seluas kurang-lebih 2.500 m² yang terletak di atas Persil Nomor 38 SI Kohir Nomor 693 CI Dusun Tangalla, Desa Kanjilo, Kecamatan Barombong, Kabupaten Gowa, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara terdapat sawah milik Hafid Bin Makka;
 - Sebelah Timur terdapat sawah milik Ruki Bt. Mongka;
 - Sebelah Selatan terdapat sawah milik Ruki Bt. Mongka;
 - Sebelah Barat terdapat sawah milik Nuhung Dg. Mangngu;Bahwa tanah tersebut di atas diperoleh Pelawan dari Turut Terlawan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 10 Januari 2005, Nomor 09/KB/2005 yang dibuat di hadapan Camat Barombong selaku PPAT;
2. Bahwa yang menjadi masalah adalah karena tanah yang kami sebutkan di atas diperkarakan antara Terlawan sebagai Penggugat dan Turut Terlawan I sebagai Tergugat I dan Turut Terlawan II sebagai Tergugat II dalam perkara perdata yang terdaftar di Pengadilan Negeri Sungguminasa tertanggal 21 Desember 2005 Nomor 39/Pdt.G/2005/PN Sungg., dimana dari tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi hingga tingkat Mahkamah Agung dimenangkan oleh Terlawan dan telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Oktober 2010 Nomor 412K/PDT/2009, sehingga dengan demikian tanah yang kami sebutkan pada Point 1 di atas disebut sebagai tanah objek sengketa;
3. Bahwa dalam Perkara Perdata Nomor 39/Pdt.G/2005/PN Sungg., Terlawan sebagai Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 15 Desember 2005 hanya melibatkan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II sebagai Tergugat dengan tidak melibatkan Pelawan sebagai Tergugat padahal Pelawanlah menguasai tanah yang menjadi objek sengketa sejak tanggal 10 Januari



2005 dengan cara membeli dari Turut Terlawan I melalui Camat Barombong selaku PPAT berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 10 Januari 2005 Nomor 09/K13/2005 mutual akibat hukum dari perkara tersebut dapat merugikan pelawan sebab Pengadilan Negeri Sungguminasa telah mengeluarkan Surat Panggilan Peneguran (*Aanmaning*) Nomor 39/Pdt.G/2005/PN Sungg., tertanggal 4 Agustus 2011 yang ditujukan kepada Turut Terlawan I dan II dengan tujuan untuk melaksanakan isi putusan/eksekusi sehingga untuk menghindari kerugian akibat akan dilakukannya eksekusi, maka sangat wajar dan berdasar hukum jika Pelawan mengajukan perlawanan ini;

4. Bahwa perlu diketahui oleh Majelis Hakim jika Turut Terlawan II sebagai pihak yang kalah serta selaku Termohon Eksekusi tidak pernah membeli ataupun mendapatkan objek sengketa dari Turut Terlawan I, bahwa Turut Terlawan II dalam hubungannya dengan Pelawan adalah hanya sebatas hubungan ayah dan anak, bahwa yang membeli objek sengketa dari Turut Terlawan I adalah Pelawan, dimana dalam melakukan pembelian atas tanah objek sengketa dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan penelitian di lapangan mulai dari pemeriksaan penguasaan Turut Terlawan I atas objek sengketa hingga bukti kepemilikan dengan memeriksanya terlebih dahulu baik pada Kepala Dusun maupun Kepala Desa setempat sebagai pemegang daftar nama-nama pemilik tanah adat/tanah rincik maupun daftar mutasi/perpindahan hak, adapun bukti kepemilikan dari Turut Terlawan I selaku Penjual tercantum dengan jelas di dalam akta jual beli, yakni:

1. Rincik Nomor 693 CI atas nama Saha Bin Tjatjo;
2. Akta Hibah Nomor 108/KP/1985 dari Saha Bin Tjatjo kepada Lahuddin Bin Hanafing/Turut Terlawan I (dalam akta jual beli salah tulis karena tertulis Akta Jual Beli Nomor 108/KP/1985) padahal seharusnya tertulis Akta Hibah Nomor 108/KP/1985;
3. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang/PBB tahun 2004;

Dan setelah jelas kepemilikannya barulah Pelawan melakukan pembelian yang dibuktikan dengan terbitnya Akta Jual Beli tanggal 10 Januari 2005 Nomor 09/KB/2005 yang dibuat dan ditandatangani oleh Camat Barombong dalam kapasitas selaku PPAT dan yang bertindak selaku saksi dalam akta jual beli tersebut adalah Kepala Dusun dan Kepala Desa Kanjilo yang mewilayahi objek sengketa, sehingga karena jual beli antara Turut Terlawan



I dengan Pelawan dilakukan di depan Pejabat yang berwenang serta disaksikan oleh Kepala Dusun dan Kepala Desa, maka secara hukum Pelawan haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik;

5. Bahwa dalam perkara tersebut posisi Terlawan sebagai Penggugat telah dengan jelas mengakui dan menunjuk objek sengketa sebagai miliknya pada saat dilakukan peninjauan setempat, walaupun kenyataannya tanah yang disebutkan dalam surat gugatan berbeda ciri-cirinya dengan yang telah dibeli dan dikuasai oleh Pelawan, yakni dalam surat gugatannya dalam Perkara Perdata Nomor 39/Pdt.G/2006/PN Sungg., sebagaimana dikutip dalam putusan disebutkan tanah yang digugat oleh Terlawan adalah dengan luas 0,24 Ha (24 are) Persil 121 SIII Kohir 3144 CI dengan batas-batas:

- Utara sawah Hafid Bin Makka;
- Timur sawah Pr. Marija Binti Sangkala;
- Selatan sawah H. Hafiah Binti Sila Dg. Sirua & Saraniah;
- Barat sawah Nuhung Bin Mannu;

Sedangkan faktanya tanah yang dibeli dan dikuasai oleh Pelawan sebagaimana disebutkan dalam posita point I banyak perbedaannya di antaranya baik dari segi luas, nomor persil, nomor kohir dan batas-batasnya; Bahwa adanya perbedaan, baik dari segi luas, nomor persil dan nomor kohir maupun batas-batas telah cukup menunjukkan adanya perbedaan ciri-ciri/identitas tanah antara yang digugat oleh Terlawan dengan yang dikuasai oleh Pelawan, namun celaknya Terlawan sebagai Penggugat pada waktu itu menunjuk tanah objek sengketa yang telah dikuasai dan dimiliki oleh Pelawan berdasarkan akta jual beli dari Turut Terlawan I tanpa melibatkan Pelawan sebagai pihak yang menguasai objek sengketa, Camat Barombang dalam kapasitas selaku PPAT yang menerbitkan akta jual beli ataupun Saha Bin Tjatjo sebagai pemberi hibah kepada Turut Terlawan I serta Camat Pallangga selaku PPAT sebelum adanya pemekaran Kecamatan Pallangga yang menerbitkan hibah tertanggal 12 Juni 1985, Nomor 108/KP/1985 antara Saha Bin Tjarjo kepada Turut Terlawan I;

6. Bahwa adanya perbedaan ciri-ciri/identitas objek sengketa, serta kurangnya pihak Tergugat serta terjadinya salah orang/*error in persona* dalam gugatan di samping dalam Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa tanggal 31 Agustus 2006, Nomor 39/Pdt.G/2005/PN Sungg. jo. Putusan Pengadilan



Tinggi Makassar tanggal 8 Oktober 2007 Nomor 223/PDT/2007/PT MKS jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Oktober 2010 Nomor 412 K/PDT/2009 tidak terdapat diktum pembatalan Akta Jual Beli Nomor 09/KB/2005 antara Turut Terlawan I dengan Pelawan, diktum pembatalan Akta Hibah Nomor 108/KP/1985 antara Saha Bin Tjatjo kepada Turut Terlawan I dan tidak digugatnya Pelawan dalam perkara tersebut telah cukup menunjukkan bahwa hak-hak Pelawan atas objek sengketa masih tetap sah menurut hukum serta adanya jaminan hukum bahwa seseorang yang melakukan jual beli dengan itikad baik haruslah dilindungi oleh undang-undang sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 251 K/Sip/1958 tertanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan, "bahwa pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah";

7. Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar jo. Putusan Mahkamah Agung RI seperti yang kami sebutkan di atas tidaklah memuat diktum yang mengikat Pelawan sebagaimana yang kami uraikan di atas, sementara faktanya Pelawanlah yang menguasai objek sengketa, maka secara hukum putusan Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum yang tetap tersebut haruslah dinyatakan tidak berkekuatan eksekutorial/tidak dapat dieksekusi;
8. Bahwa oleh karena perlawanan yang diajukan oleh Pelawan didasarkan pada sebuah perlawanan yang dilakukan dengan itikad baik, maka wajar dan berdasar hukum pula untuk menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik;

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

1. Mengabulkan perlawanan dari Pelawan;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan secara hukum bahwa jual beli antara Pelawan dengan Turut Terlawan I berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 10 Januari 2005 Nomor 09/



KB/2005 adalah sah menurut hukum;

5. Sehingga dengan demikian menyatakan pula secara hukum bahwa tanah seluas kurang-lebih 2.500 m² yang terletak di atas Persil Nomor 38 SI Kohir Nomor 693 CI Dusun Tangalla, Desa Kanjilo, Kecamatan Barombong, Kabupaten Gowa, dengan batas -batas sebagai berikut:

- Sebelah utara terdapat sawah milik Hafid Bin Makka;
- Sebelah timur terdapat sawah milik Ruki Bt. Mongka;
- Sebelah selatan terdapat sawah milik Ruki Bt. Mongka;
- Sebelah barat terdapat sawah milik Nuhung Dg. Mangngu;

Adalah sah milik Pelawan yang diperoleh dari Turut terlawan I berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 10 Januari 2005, Nomor 09/KB/2005 yang dibuat di hadapan Camat Barombong selaku PPAT;

6. Menyatakan secara Hukum bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa tanggal 31 Agustus 2006, Nomor 39/Pdt.G/2005/PN Sungg., jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 8 Oktober 2007, Nomor 223/PDT/ 2007/PT MKS., jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Oktober 2010, Nomor 412 K/PDT/2009 tidak berkekuatan eksekutorial;

7. Menghukum Terlawan dan Para Turut Terlawan untuk secara tanggung renteng membayar seluruh ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsida, jika Majelis Hakim mempunyai pendapat dan pertimbangan hukum lain, maka Pelawan mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa pertama-tama, Terlawan menyatakan membantah dengan tegas keseluruhan dalil dan dalih perlawanan Pelawan, sebab selain tidak benar juga tidak berdasar dan beralasan hukum;
2. Bahwa perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan "tidak dapat diterima" sebab Pelawan tidaklah dalam kualitas dan status Pelawan yang benar dan beritikad baik, hal ini disebabkan karena Pelawan sama sekali tidak mempunyai "hubungan yuridis" dengan objek sengketa dalam perkara Terlawan sebagai "Penggugat" berlawanan dengan Lk. Lahuddin Dg. Lau Bin Hanaping dan Lk. Haji Emba sebagai "Tergugat I dan Tergugat II",



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tertera dan termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa, tanggal 31 Agustus 2006, Nomor 39/Pdt.G/2005/PN Sungg., jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 8 Oktober 2007, Nomor 223/PDT/2007/PT MKS jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 26 Agustus 2010 Nomor 412 K/Pdt/2009;

Bahwa objek sengketa di dalam surat gugatan perkara Terlawan sebagai Penggugat di dalam ketiga putusan tersebut di atas adalah berupa:

1 (satu) petak sawah seluas kurang lebih 0,24 Ha. (24 are) Persil Nomor 121 S.III, Kohir Nomor 3144 C.I atas nama Penggugat/Terlawan "Azis M. Bin Bado" yang terletak di Dusun Tanggalla, Desa Kanjilo, Kecamatan Barombong (dahulu Kecamatan Pallangga), Kabupaten Gowa, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara sawah Hafid Bin Makka;
- Sebelah Timur sawah Pr. Mariya Binti Sangkala;
- Sebelah Selatan sawah Hj. Hafiah Binti Sila Dg. Sirua dan Saraniah;
- Sebelah Barat sawah Nuhung Bin Mannu;

Sedangkan objek sengketa yang diklaim oleh Pelawan sebagai hak miliknya berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 10 Januari 2005, Nomor 09/KB/2005 adalah berupa:

1 (satu) petak tanah seluas kurang lebih 2.500 M², Persil Nomor 38 S.I, Kohir Nomor 693 C.I yang terletak di Dusun Tanggalla, Desa Kanjilo, Kecamatan Barombong, Kabupaten Gowa, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara sawah Hafid Bin Makka;
- Sebelah Timur sawah Ruki Binti Mongka;
- Sebelah Selatan sawah Ruki Binti Mongka;
- Sebelah barat sawah Nuhung Dg. Mangngu;

Bahwa dengan melihat adanya perbedaan objek sengketa dalam perkara perdata di mana Terlawan sebagai Penggugat dalam ketiga putusan tersebut di atas dengan objek sengketa yang diklaim oleh Pelawan sebagai miliknya dalam perkara Perlawanan/*Derden Verzet* ini, baik perbedaan dalam hal luas, nomor persil, nomor kohir dan batas-batasnya, maka kiranya telah terbukti bahwa benar Pelawan sama sekali tidak mempunyai "hubungan yuridis" dengan objek sengketa dalam perkara perdata pada



ketiga putusan tersebut di atas, sehingga Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dan beritikad buruk dan dengan demikian perlawanan/*Derden Verzet* dari Pelawan haruslah "dinyatakan tidak dapat diterima";

3. Bahwa perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan "tidak dapat diterima" karena perlawanan yang diajukan oleh Pelawan adalah telah "terlambat dan kadaluarsa", hal ini disebabkan karena selama perkara perdata Terlawan sebagai Penggugat berlawan dengan Lk. Lahuddin Dg. Lau Bin Hanaping dan Haji Emba sebagai Tergugat-Tergugat, Pelawan sama sekali tidak mengajukan reaksi dan keberatannya;

Bahwa kalau memang benar Pelawan merasa berkepentingan dan mempunyai hubungan yuridis dengan objek sengketa dalam ketiga putusan tersebut di atas, maka seharusnya pada saat perkara perdata di mana Terlawan sebagai Penggugat berlawanan dengan Lk. Lahuddin Dg. Lau Bin Hanaping dan Lk. Haji Emba sebagai Tergugat-tergugat (in casu dalam ketiga putusan perdata tersebut di atas) disidangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa, maka Pelawan haruslah mengajukan "gugatan intervensi" untuk membela hak-hak dan kepentingan hukumnya sebagaimana yang dikemukakan dalam perlawanannya pada saat ini;

Bahwa karena telah terbukti bahwa Pelawan tidak mengajukan keberatannya dalam bentuk "gugatan Intervensi" untuk membela hak-hak dan kepentingan hukumnya ketika perkara perdata Terlawan disidang oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa sebagai Penggugat pada ketiga putusan tersebut di atas, maka hal tersebut telah membuktikan bahwa Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan "telah terlambat dan kadaluarsa" sehingga dengan demikian telah berdasar dan beralasan hukum untuk menyatakan Perlawanan dari Pelawan "tidak dapat diterima";

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sungguminasa telah memberikan Putusan Nomor 32/Pdt.G/2011/PN Sungg., tanggal 27 Maret 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp781.000,00 (tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan/ Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 262/PDT/ 2012/PT MKS., tanggal 17 September 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 7 November 2012, kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2011 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 November 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 32/Pdt.G/2011/PN Sungg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sungguminasa, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa tersebut pada tanggal 29 November 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Terlawan pada tanggal 6 Desember 2012;
1. Turut Terlawan I, II pada tanggal 5 Desember 2012;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Terlawan/Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa pada tanggal 20 Desember 2012, sedangkan Para Turut Termohon Kasasi/Turut Terlawan I, II/Terbanding II, III tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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 formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI

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

Keberatan Pertama;

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)



Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar yang mengambil alih pertimbangan Hukum dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa adalah suatu putusan yang sangat keliru dan tidak cukup dalam memberikan pertimbangan hukum, sebab Majelis Hakim tingkat banding tidak memperhatikan secara saksama keberatan hukum Pemohon Kasasi dalam tingkat banding dengan menyatakan memori banding Pemohon Kasasi tidak memuat hal-hal baru padahal dalam memori banding yang kami ajukan terdapat hal-hal baru yakni bahwa Pengadilan Negeri Sungguminasa dalam menjatuhkan putusannya telah melanggar hukum acara sebab Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan menyangkut baik bukti-bukti saksi-saksi maupun surat yang diajukan oleh Pelawan/Pembanding/ Pemohon Kasasi, yakni:

- a. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam menjatuhkan putusannya hanya focus mempertimbangkan putusan dalam perkara terdahulu dan sama sekali tidak mempertimbangkan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan/Pembanding/Pemohon Kasasi sebab Majelis Hakim tingkat pertama seolah-olah tidak mengakui adanya upaya hukum berupa perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) dalam mempertahankan hak-hak hukum Pelawan;
- b. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Makassar yang menguatkan putusan pengadilan Negeri Sungguminasa yang menyatakan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan/Pembanding/Pemohon Kasasi *nebis in idem* adalah sangat keliru, sebab yang dimaksud dengan *nebis in idem*, ialah bahwa sebuah gugatan diajukan oleh orang yang sama dengan alasan yang sama dan terhadap orang yang sama pula, hal ini terlihat dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusan halaman 40-41 berpendapat bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan telah *nebis in idem* atau *res judicata* dengan mengacuh pada beberapa putusan/ yurisprudensi dan pendapat hukum atas sebuah perkara yang berbentuk surat gugatan, bahwa acuan dan pendapat Hukum yang dijadikan landasan dalam memberikan pertimbangan Hukum oleh Majelis Hakim tingkat pertama tersebut adalah sangat keliru sebab perkara yang diajukan oleh Pelawan/ Pemohon Banding/Pemohon Kasasi bukanlah gugatan melainkan perlawanan pihak ketiga atau *derden verzet* sehingga tidak dapat dipandang sebagai perkara *nebis in idem*;



- c. Bahwa pertimbangan Hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sungguminasa yang diperkuat oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar yang berpendapat bahwa antara Pelawan dengan Turut Tergugat II adalah hubungan ayah dan anak, sehingga dicantumkannya nama Pelawan/ Pembanding Pemohon kasasi dalam akta jual beli hanya sekedar dicantumkan dalam akta jual beli dan kemudian karena Turut Terlawan II sudah kalah maka perkara menjadi *nebis in idem* adalah sebuah pertimbangan hukum yang sangat keliru dan tidak beralasan hukum sebab Pelawan dalam melakukan hubungan jual beli dengan Turut Termohon Kasasi I bukanlah anak yang dibawa umur melainkan Direktur Utama PT Condang Putra Utama;
- d. Bahwa berdasarkan fakta-fakta Hukum yang terungkap dalam persidangan baik bukti surat maupun saksi-saksi telah menunjukkan jika benar Pelawan/ Pembanding sekarang Pemohon Kasasilah yang secara hukum menguasai dan sebagai pemilik objek sengketa atas dasar jual beli hal ini sesuai dengan keterangan saksi-saksi, baik saksi yang diajukan oleh Pelawan maupun saksi yang diajukan oleh Terlawan, kesaksian dari Abdul Rasyid Y. yang menyatakan "yang terakhir menguasai objek sengketa ialah Saudara Asrul/ Pelawan (Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa halaman 14 baris 6 dari bawah), selanjutnya Saksi Sondah Latif (Saksi Terlawan) pada halaman 22 baris ke 8 dari bawah/4 baris diatas serta saksi Hafid Nuntung menyatakan bahwa "jika yang menguasai tanah sengketa sekarang ialah saudara Asrul" demikian maka baik secara *de facto* maupun *de jure* objek sengketa dalam kekuasaan Pelawan;

Keberatan Kedua:

Bahwa sekalipun dalam tingkat kasasi tidak lagi memeriksa bukti-bukti Para Pihak, namun Mahkamah Agung karena kewenangannya dapat mengadili sendiri perkara yang diajukan dalam tingkat Kasasi, hal ini guna mencegah sebuah putusan yang keliru yang merugikan pihak-pihak yang berperkara, bahwa dalam perkara ini Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa yang dikuatkan oleh Majelis Hakim di tingkat banding pada dasarnya telah melakukan kekeliruan dalam memeriksa bukti-bukti Pelawan maupun pihak-pihak yang seharusnya dilibatkan dalam perkara terdahulu, yakni:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama tidak cukup mempertimbangkan bukti-bukti dari itikad baik Pelawan sehingga sangat jelas merugikan Pelawan/ Pemanding/Pemohon Kasasi, hal ini dapat dilihat dari putusannya yang menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad buruk atau bukanlah pelawan yang benar (Putusan Pengadilan Negeri halaman 41), bahwa pandangan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama jika Pelawan adalah Pelawan yang beritikad buruk atau bukanlah pelawan yang benar adalah sangat keliru, hal ini oleh karena berdasarkan bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan sesuai dengan kesaksian Abdul Rasyid Y yang dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa halaman 14 sampai dengan 15 dimana Abdul Rasyid Y telah menerangkan di bawah sumpah jika saksi adalah makelar/perantara yang menghubungkan antara Turut Terlawan I dengan Pelawan dan sebelum saksi menawarkannya kepada Pelawan saksi telah melihat rincik objek sengketa, yaitu atas nama Saha Bin Tjatjo, saksi juga telah melihat ipedanya, PBB-nya termasuk akta hibahnya bahkan mengeceknya di Kantor Desa dan bahwa benar milik dari Turut Terlawan I yang diperoleh dari kakeknya yang bernama Saha Bin Caco, demikian pula kesaksian dari Sehu Dg. Kulle yang menerangkan di bawah sumpah jika pemilik atas objek sengketa sebelum dijual kepada Pelawan adalah Turut Terlawan I yang diperoleh dari kakeknya yang bernama Saha Bin Tjatjo, kesaksian ini tidaklah semata-mata hanya dari Saksi Pelawan oleh karena kesaksian dari Sondah Latif ada juga menerangkan jika akta hibah antara Saha Bin Tjatjo kepada Turut Terlawan II tercatat di Kantor Desa dan ada registrasinya (putusan halaman 22 baris 19), bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa menutup mata akan kenyataan di lapangan jika objek sengketa dikuasai dan dimiliki oleh Pelawan berdasarkan akta jual beli dari Turut Terlawan I yang dibuat dihadapan camat Barombong yang disaksikan oleh Kepala Desa Kanjilo yang mewilayahi objek sengketa, yakni Muh. Syahrir Aras dan kepala Dusun Tangalla Abdul Jalil Dg. Nojeng, sehingga jual belinya dilakukan secara sah menurut hukum karena dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT;
- b. Bahwa terhadap saksi-saksi yang diajukan oleh Terlawan tidak cukup kuat untuk melumpuhkan perlawanan Pelawan, dimana Saksi Terlawan, yakni



Saksi Hafid Dg. Nuntung yang menyatakan jika objek sengketa milik dari Azis M Bin Bado/Terlawan adalah tidak bersumber dari dirinya, namun mendengar dari ayahnya yang mantang kepala Kampung (putusan halaman 22 Nomor 2, bahwa Saksi Hafid Dg. Nuntung hanyalah saksi yang hanya mendengar dari orang lain adalah merupakan saksi *testimonium de auditu*, terhadap kesaksian dari Sondah latif (Saksi Terlawan) pada halaman 22 baris ke 8 dari bawah/4 baris diatas menerangkan bahwa “yang menguasai tanah sengketa sekarang ialah Saudara Asrul” sehingga Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa yang menolak perlawanan pelawan adalah sangat tidak beralasan hukum;

- c. Bahwa dalam perkara dahulu terbukti tidak melibatkan Pelawan sebagai pihak yang membeli/menguasai objek sengketa, Camat Barombong dalam kapasitas selaku PPAT yang menerbitkan akta jual beli antara Pelawan dengan Turut Termohon Kasasi I ataupun Saha Bin Tjatjo sebagai pemberi hibah kepada Turut Terlawan I serta camat Pallangga selaku PPAT yang menerbitkan Akta Hibah tertanggal 12 Juni 1985 Nomor 108/KP/1985 antara Saha Bin Tjatjo kepada Turut Terlawan I, bahwa apa yang terungkap dalam persidangan sangat jelas jika Pelawan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 K/Sip/1958, tertanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan:

“Bahwa pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;

Bahwa kenyataan dan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan telah diabaikan begitu saja oleh Majelis Hakim tingkat pertama namun dikuatkan oleh majelis Hakim tingkat banding adalah sebuah kekeliruan hukum;

Keberatan Ketiga:

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar tersebut pada dasarnya tidak mencerminkan rasa keadilan untuk semua pihak terutama kepada Pelawan/Pemohon Banding dan berat sebelah, hal ini dapat dilihat dari pertimbangan hukumnya, yakni:

- a. Majelis Hakim tingkat pertama pada pokoknya hanya berpedoman pada perkara terdahulu tanpa melihat dari sisi Pelawan sebagai pihak ketiga yang secara nyata menguasai objek sengketa atas dasar jual beli yang sah dan



bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pelawan baik berupa akta hibah, akta jual beli ataupun bukti lainnya yang berhubungan dengan Pelawan tidak pernah dibatalkan baik Putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi maupun Mahkamah Agung sehingga secara hukum baik akta hibah maupun akta jual beli masih sah menurut hukum dan karenanya Putusan Mahkamah Agung dalam perkara terdahulu tersebut sama sekali tidak berkekuatan eksekutorial sebab pihak yang menguasai objek sengketa tidak pernah digugat di Pengadilan;

b. Bahwa walaupun terbukti dalam persidangan jika Pelawan adalah pemilik sah atas tanah seluas kurang-lebih 2.500 m² yang terletak di atas Persil Nomor 38 SI Kohir Nomor 693 CI Dusun Tangalla, Desa Kanjilo, Kecamatan Barombong, Kabupaten Gowa, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara terdapat sawah milik Hafid Bin Makka;
- Sebelah Timur terdapat sawah milik Ruki Bt. Mongka;
- Sebelah Selatan terdapat sawah milik Ruki Bt. Mongka;
- Sebelah Barat terdapat sawah milik Nuhung Dg. Manggu;

Yang diperoleh dari Turut Terlawan I berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 10 Januari 2005 Nomor 09/KB/2005 yang dibuat dihadapan Camat Barombong selaku PPAT dan sampai hari ini terbukti belum pernah dibatalkan sehingga akta jual beli tersebut sampai saat ini masih tetap sah menurut hukum, namun faktanya Majelis Hakim tingkat pertama sama sekali tidak mempertimbangkan kenyataan tersebut;

c. Bahwa seharusnya Majelis Hakim tingkat pertama mempertimbangkan Keterangan Saksi Abdul Rasyid Dg. Nai yang menerangkan di bawah sumpah jika saksilah yang bertindak selaku Perantara (makelar) jual beli antara Pelawan dengan Turut Terlawan I dan sebelum saksi menawarkan kepada Pelawan terlebih dahulu memeriksa kelengkapan bukti-bukti kepemilikan Penjual/Turut Terlawan I, yakni bukti rincik atas nama Saha Bin Tjatjo dan akta hibah dari Saha Bin Tjatjo kepada Turut Terlawan I/Lahuddin dan bahwa saksi mengecek surat-suratnya di Kantor Desa Kanjilo (putusan halaman 15), kesaksian mana dibenarkan oleh Saksi Sehu Dg. Kulle jika benar objek sengketa adalah semula milik dari Turut Terlawan I Lahuddin Bin Hanaping karena memperoleh hibah dari Kakeknya yang bernama Saha Bin Tjatjo dan bahwa yang menyampaikan jika obyek sengketa dihibahkan/



diberikan kepada Lahuddin adalah Saha Bin Tjatjo (putusan Pengadilan Negeri Halaman 19 alinea akhir), demikian pula Saksi Sondah Latif (mantan Kepala Desa Kanjilo) jika benar objek sengketa dihibahkan oleh Saha Bin Tjatjo kepada Turut Terlawan I/Lahuddin dan bahwa akta hibah tersebut dicatat dan ada registernya di Kantor Desa (putusan halaman 22 baris ke 19) bahwa ketiga saksi membenarkan jika yang membeli objek sengketa adalah Lelaki Asrul dan sejak jual beli terjadi antara Lk. Asrul/Pelawan dengan Turut Terlawan I objek sengketa dikuasai oleh Asrul/Pelawan/Pembanding, namun dalam perkara ini Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangkannya;

- d. Bahwa seharusnya Majelis Hakim tingkat pertama mempertimbangkan jika Turut Terlawan II sebagai pihak yang kalah serta selaku Termohon eksekusi tidak pernah membeli ataupun mendapatkan objek sengketa dari Turut Terlawan I, bahwa Turut Terlawan II secara hukum tidak punya hubungan hukum dengan objek sengketa kecuali dalam hubungannya dengan pihak pembeli, yakni Pelawan adalah hanya sebatas hubungan ayah dan anak, bahwa yang membeli objek sengketa dari Turut Terlawan I adalah Pelawan sesuai dengan akta jual beli dan hal ini dibenarkan oleh Saksi Abd. Rasyid Dg. Nai, Saksi Sehu Dg. Kulle maupun Saksi Sondah Latif dan tidak digugatnya Pelawan dalam perkara tersebut telah cukup menunjukkan bahwa hak-hak Pelawan atas objek sengketa masih tetap sah menurut hukum serta adanya jaminan hukum bahwa seseorang yang melakukan jual beli dengan itikad baik haruslah dilindungi oleh undang-undang sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 251 K/Sip/1958 tertanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan:

“Bahwa pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;

Bahwa disamping itu dalam putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa Tanggal 31 Agustus 2006 Nomor 39/Pdt.G/2005/PN Sungg., jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 8 Oktober 2007 Nomor 223/PDT/2007/PT MKS jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Oktober 2010 Nomor 412 K/PDT/2009 tidak terdapat diktum pembatalan Akta Jual Beli Nomor 09/KB/2005 antara Turut Terlawan I dengan Pelawan, diktum pembatalan Akta Hibah Nomor 108/KP/1985 antara Saha Bin Tjatjo kepada Turut Terlawan I, sehingga oleh karenanya Putusan Pengadilan



Negeri Sungguminasa jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia seperti yang kami sebutkan yang tidak memuat diktum yang mengikat Pelawan sementara faktanya Pelawanlah yang menguasai objek sengketa maka secara hukum Putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Oktober 2010 Nomor 412 K/PDT/2009 yang telah berkekuatan hukum yang tetap tersebut haruslah dinyatakan tidak berkekuatan eksekutoril (tidak dapat dieksekusi);

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam hal ini Pelawan tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan:

Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah dalam menerapkan hukum, karena Pelawan tidak mampu untuk membuktikan dalil perlawanannya, bahwa jual beli tersebut adalah sah dan Pelawan adalah sebagai pembeli yang beritikad baik, sehingga Pelawan dipandang sebagai Pelawan yang tidak benar, sebaliknya berdasarkan bukti-bukti Pihak Terlawan dapat mempertahankan dalil bantahannya, untuk itu perlawanan Pelawan tersebut harus ditolak;

Bahwa selain itu alasan-alasan kasasi tersebut 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 tentang Mahkamah Agung yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Lk. ASRUL tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada dipihak 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 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Lk. ASRUL** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa**, tanggal **24 Desember 2013** oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Soltoni Mohdally, 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 oleh Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd.

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

ttd.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

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.....	<u>Rp489.000,00</u>	
Jumlah.....	Rp500.000,00	

ttd.

Febry Widjajanto, S.H., M.H



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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP.1961 0313 1988 03 1003

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)