



P U T U S A N

No. 1022 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

WANNY ASIKU, bertempat tinggal di Jl. Urip Sumoharjo III No. 20 Makassar (dahulu) dan sekarang bertempat tinggal di jalan Cumi-cumi No. 28 Rt B RW 1, dalam hal ini memberi kuasa kepada **HARIANTO CAHAYADI, SH., dkk** , Advokat, berkantor di Jalan Buakana, Kompleks Pertamina Blok C Nomor 5, **Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I /Pembanding;**

m e l a w a n

Ir. H. LA TINRO LA TUNRUNG, bertempat tinggal di Jl. Sultan Hasanuddin No. 8, Enrekang,

Termohon Kasasi dahulu Penggugat /Terbanding;

Dan,

- 1. H. MUSTARI DG NGEWA BIN YUNUS, HJ. ADIJAH DG BAU BINTI YUNUS, dan AISYA DG MEMANG BINTI YUNUS**, ketiganya dalam hal ini selaku ahli waris dari **YUNUS** bertempat tinggal di Jl. Maccini Gusung No. 16, Makassar;
- 2. DAENG MURO**, bertempat tinggal di Jl. Swadaya No. 3 Kota Makassar;
- 3. DAENG LALLI**, bertempat tinggal di Jl. Swadaya No. 3 Kota Makassar;
- 4. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT** masing-masing berkedudukan di Jakarta **Cq. KANTOR WILAYAH PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SULAWESI SELATAN**, berkedudukan di Makassar ;
- 5. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT** masing-masing berkedudukan di Jakarta, **Cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR**, berkedudukan di Jl. A.P,.Pettarani Kota Makassar ;
- 6. BANK MANDIRI**, berkedudukan di Jl. Kartini Kota Makassar;

Hal. 1 dari 17 hal. Put. No. 1022 K/Pdt/2009



**Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III, IV, V, VI,
Turut Tergugat I, II, III / Turut Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII,
VIII ;**

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa tanah sengketa sesuai Sertipikat Hak Milik No. 1468/Panaikang GS No.2484/1983 yang masih atas nama Piola Isa, SH., telah beralih kepada Penggugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual-Beli, nomor 22, tanggal 16 Pebruari 2000, yang dibuat oleh Abdul Muis, SH. Notaris/PPAT di Makassar, antara Penggugat selaku Pembeli dengan Jamila Isa SH., selaku Penjual yang bertindak selaku kuasa dari ahli waris Piola Isa, SH. masing-masing Ny. Hj. Ida Piola Isa Rompas, Ny. Ir. Annie Isa Heru Ismoyo, dan Ny. Ir. Berthie Isa Satriawan, berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara nomor 1604/Pdt/P/1999, tanggal 1 September 1990;

Bahwa pada awalnya tanah sengketa adalah hak milik Rosma yang tercatat dengan persil no 39 S.II kohir No. 2135 C.I, seluas 1.171 m² ;

Bahwa pada tanggal 26 Desember 1972 Rosma menjual tanah sengketa kepada Piola Isa, SH. sesuai Akta Jual-Beli No. 539/KP/XI/1972, yang dibuat oleh Amiruddin Ende, BA, Camat Panakukang selaku PPAT setempat ;

Bahwa pada tahun 1983 Piola Isa, SH. mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa kepada turut Tergugat II. Bahwa pada saat diadakan pengukuran untuk penerbitan surat ukur/gambar situasi, batas-batas ditunjuk langsung oleh Rosma. Atas permohonan tersebut, maka Turut Tergugat II menerbitkan SHM No. 1468/Panaikang GS No. 2486/1983 seluas 1.171 m² atas nama Rosma. Kemudian pada tanggal 17 Nopember 1983 SHM No. 1468/Panaikang GS. No. 2484/1983 tersebut, dibalik nama ke Piola Isa, S.H, berdasarkan Akta Jual-Beli No. 539/KP/XII/1972;

Bahwa pada tahun 1996, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV selaku ahli waris Yunus menjual tanah persil No. 30 S.II kohir No. 471 C.I seluas 999 m² kepada Wanny Asiku sesuai akta jual-beli No. 155/III/3/TS/II/1996 ;

Hal. 2 dari 17 hal. Put. No. 1022 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian pada tahun 1996 Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara keliru dan tidak cermat menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah persil No. 30 S.II kohir No. 471 C.I seluas 999 m² yakni SHM No. 4/Masalle GS No. 2887/1996 seluas 999 m² atas nama Wanny Asiku in casu Tergugat I ;

Bahwa kekeliruan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menerbitkan SHM No.4/Masalle GS No. 2887/1996 tersebut sebagai akibat dari kesalahan Wanny Asiku in casu Tergugat I yang secara keliru menunjuk lokasi pada saat dilakukan pengukuran untuk surat ukur/gambar situasi ;

Bahwa persil No. 30 S.II kohir No. 471 C.I seluas 999 m², batas-batas :

Sebelah Utara : berbatas dengan tanah milik Yunus

Sebelah Timur : berbatas dengan tanah milik Yunus

Sebelah Selatan : berbatas dengan jalan

Sebelah Barat : berbatas dengan tanah milik Yunus

Bahwa batas-batas tersebut tidak sesuai dengan batas-batas di lapangan. Akibat hukumnya ialah SHM No. 4/Masalle GS No. 2887 atas nama Wanny Asiku terbit tanpa objek, sebab tanah/lokasi yang ditunjuk Wanny Asiku tersebut di atas, sesungguhnya adalah tanah sengketa persil No. 39 S.II kohir No. 2135 C.I seluas 1.171 m² yang telah terbit Sertipikat Hak Miliknya sejak tahun 1983 yakni SHM No. 1468/Panaikang GS No. 2484/1983 atas nama Piola Isa, S.H. dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : berbatas dengan tanah milik Adria Kalla;

Sebelah Timur : berbatas dengan percetakan/tanah milik H. Bustam;

Sebelah Selatan : berbatas dengan Jalan Swadaya;

Sebelah Barat : berbatas dengan dahulu Andi Megawati Patarai,
sekarang tanah milik H. Burhanuddin Baharuddin;

Batas-batas tersebut di atas, sesuai dengan keadaan dilapangan;

Bahwa kesalahan Wanny Asiku tersebut bermula pada saat transaksi jual beli, dimana Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menunjukkan tanah sengketa sebagai obyek dari persil No. 30 S.II kohir no 471 C.I seluas 999 m² atas nama Yunus;

Bahwa akibat Hukum dari SHM No. 4/Masalle GS No. 2887/1996 yang keliru menunjuk lokasi SHM No 1468/Panaikang GS No. 2484/1983 sebagai objeknya ialah bahwa SHM No. 4/Masalle GS No. 2887/1996 atas nama Wanny Asiku tersebut patut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap tanah sengketa;

Bahwa oleh karena SHM No. 4/Masalle GS. No. 2887/1996 atas nama Wanny Asiku tidak mengikat tanah sengketa, maka segala perbuatan hukum

Hal. 3 dari 17 hal. Put. No. 1022 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I atas tanah sengketa, termasuk menjaminkan kepada turut Tergugat-III, sesuai Akta Hak Tanggungan No.622/PHT/III/1998, harus dinyatakan tidak mengikat tanah sengketa;

Bahwa di atas tanah sengketa, disamping Tergugat I telah membangun pagar tembok, juga menempatkan Tergugat V dan Tergugat VI, sebagai penjaga tanah sengketa dengan cara membangun gubukgubuk sebagai tempat tinggalnya;

Bahwa untuk menghindari adanya upaya para Tergugat mengalihkan tanah sengketa kepada pihak ketiga, maka sangat beralasan jika Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Makassar, berkenaan meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa;

Bahwa untuk menghindari agar Tergugat I Tergugat II dan Tergugat VI tidak lalai mentaati isi putusan perkara ini, maka patut bila Tergugat I, V dan VI, secara tanggung renteng dibebani untuk membayar uang paksa atau dwangsom kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari, terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai para Tergugat melaksanakan putusan;

Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan pada akta autentik, yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka patut bila putusan perkara dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu, (uitvoerbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau verzet dari pihak tergugat-tergugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat I dan II mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan penyitaan atas tanah sengketa yang diletakkan juru sita Pengadilan Negeri Makassar sah dan berharga;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa sertifikat hak milik , No.1468/Panaikang GS No. 2484/1983 seluas 1.171 m² atas nama Piola Isa, S.H., adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan menurut Hukum bahwa tanah sengketa sesuai sertifikat hak milik No.1468/Panaikang GS No. 2484/1983 seluas 1.171 m² atas nama Piola Isa, SH., yang terletak di Jalan Swadaya No. 3 Kota Makassar dengan batas-batas :

Sebelah Utara : berbatas dengan tanah milik Adria Kalla;

Sebelah Timur : berbatas dengan percetakan/tanah milik H. Bustam;

Hal. 4 dari 17 hal. Put. No. 1022 K/Pdt/2009



Sebelah Selatan : berbatas dengan Jalan Swadaya;

Sebelah Barat : berbatas dengan dahulu Andi Megawati Patarai,
sekarang tanah milik H. Burhanuddin Baharuddin;

Adalah hak milik Penggugat;

5. Menetapkan dan menyatakan menurut hukum bahwa SHM No. 4/Masalle GS No.2887/1996 atas nama Wanny Asiku, tidak mengikat tanah sengketa;
6. Menetapkan dan menyatakan menurut hukum perjanjian hak tanggungan antara Tergugat I dengan Turut Tergugat III atas tanah sengketa, tidak mengikat;
7. Menghukum pula Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari, apabila lalai menjalankan putusan, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, untuk mentaati putusan;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat V, dan Tergugat VI, serta siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk meyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sempurna, tanpa ikatan hukum dengan pihak ketiga;
10. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau verzet dari pihak Tergugat-tergugat;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Tergugat I :

1. EXCEPTIE VAN GEWIJSDE ZAAK ;

a. NE BIS IN IDEM.

Bahwa berdasarkan subjek hukum dan objek sengketa dalam perkara ini, nyata mengenai orang-orang dan objek yang sama dengan perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Ujung Pandang (sekarang PN. Makassar) No.72 Pdt.G/2000/PN.Uj.Pdg tanggal 08 Mei 2001, serta telah dikuatkan pula dengan putusan Pengadilan Tinggi Makassar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.433/PDT/2001/PT.Mks, tanggal 15 Januari 2002, serta putusan Mahkamah Agung No. 2450K/Pdt/2002 tanggal 08 Januari 2007 ;

Dengan demikian orang-orang dan objek perkara yang telah pernah diadili dan diperiksa ini tentunya telah ne bis in idem, sehingga gugatan yang ne bis in idem dengan tentunya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

b. PREMATEUR

Bahwa berdasarkan dalil angka 1 (halaman 3) gugatan Penggugat yang menyatakan ;

"Bahwa tanah sengketa sesuai Sertipikat Hak Milik No.1468/Panaikang GS No.2484/1983 YANG MASIH ATAS NAMA Piola Isa, SH. telah beralih kepada Penggugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 22 tanggal 16 Pebruari 2000, yang dibuat oleh dst "

Maka amat jelas perbuatan hukum yang terjadi antara ahli waris Piola Isa, SH. dengan Penggugat belum sempurna, sebab hanya berupa pengikatan jual beli dengan kata lain, belum terjadi peralihan hak berupa jual beli sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 dan 26 UUPA jo Pasal 27 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997. Dimana ketentuan-ketentuan tersebut nyata-nyata mensyaratkan pemindahan / peralihan hak yang sah hanya dapat dibuktikan dengan adanya suatu Akta Jual Beli dengan format dan bentuknya sebagaimana diatur dalam peraturan Kepala BPN Nomor : 6 Tahun 1989 tentang Penyempurnaan bentuk akta PPAT jo Pasal 96 ayat (1) dan lampiran 16 Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Dimana bentuk Akta Pengikatan jual beli sebagaimana dalil gugatan Penggugat tersebut, sama sekali bukan sebagai bukti yang sah telah terjadinya pemindahan / peralihan hak atas tanah karena jual beli ;

Dengan kualitas hukum Penggugat yang belum sempurna sebagai pemegang hak atas objek sengketa tersebut, maka hak atas tanah tersebut tentunya juga belum beralih secara sah menurut hukum (juridische levering) dari ahli waris Piola Isa, kepada Penggugat terlebih lagi bahwa fisik tanah objek sengketa juga belum pernah diserahkan (juridische levering) oleh ahli waris Piola Isa kepada Penggugat. Oleh karenanya maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang belum memiliki kualitas selaku pemegang hak atas tanah tersebut, masih prematuer serta belum memiliki kepentingan hukum yang sah di atas tanah objek sengketa ;

2. EXECEPTIE VAN ONBERVOEGHEID ;

Hal. 6 dari 17 hal. Put. No. 1022 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Majelis Hakim peradilan umum / perdata tidak berwenang untuk mengadili perkara ini ;

- a. Pada dalil posit angka 11 pada surat gugatan Penggugat, amat nyata menguraikan adanya peristiwa penyerobotan tanah (quod-non), sedangkan perbuatan penyerobotan amat nyata merupakan suatu perbuatan pidana (strafbaafeit) yang diatur dalam pasal 167 KUHP ;

Dengan demikian Majelis Hakim Peradilan perdata dalam perkara ini haruslah menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini, sebelum peradilan pidana telah memeriksa, mengadili serta menjatuhkan putusan yang berkekuatan hukum tetap bahwa perbuatan pidana yang didalilkan dalam surat gugatan Penggugat tersebut benar-benar telah terbukti secara sah dan meyakinkan telah dilakukan oleh orang-orang yang dinyatakan dalam dalil gugatan Penggugat tersebut ;

- b. Berdasarkan dalil-dalil posita gugatan penggugat pada angka 6 s/d 9 (halaman 4 dan 6) maka terdapat hal-hal yang berkenaan dengan :

- Adanya alas Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik No. 4 / Masalle;
- Adanya onrechmatige dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 4 / Masalle, yang notabene merupakan Keputusan Pejabat TUN in casu Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

Sehingga karena Penggugat merasa dirugikan haknya atas penerbitan Surat Keputusan TUN tersebut, maka berdasarkan pasal 63 ayat (1) Undang-undang No.5 Tahun 1986 seharusnya Penggugat terlebih dahulu mengajukan tuntutan pembatalan atas hak yang dimaksud melalui Pengadilan Tata Usaha Negara yang berkompeten. Sebab juga proses penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara yang dijadikan sebagai alas hak belum pernah dinyatakan tidak sah, maka tentunya alas hak tersebut masih mempunyai kekuatan mengikat sebagai alas hak yang kuat atas kepemilikan Tergugat I terhadap tanah sengketa yang dimaksud dalam perkara ini ;

Sedangkan pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud merupakan kewenangan mutlak peradilan Tata Usaha Negara (in casu Pengadilan Tata Usaha Negara) untuk memeriksa dan mengadilinya oleh karena itu Majelis Hakim peradilan umum /perdata haruslah menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa perkara ini ;

3. EXECEPTIE VAN ONBEKWAAMHED

Hal. 7 dari 17 hal. Put. No. 1022 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

Bahwa Ir La Tinro La Tunrung tidak mempunyai kewenangan hukum (handellinga bekwaamheid) untuk bertindak selaku Penggugat hak atas tanah sertifikat Hak Milik No. 1468/ Panaikang, oleh karena peralihan Hak dari ahli waris Piola Isa belum dilakukan dengan suatu Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 dan 26 UUPA jo Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 jo Peraturan Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1989 tentang penyempurnaan bentuk Akta PPAT jo Pasal 96 ayat (1) dan lampiran 16 Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 ; Dengan demikian Ir La Tinro La Tunrung seharusnya dinyatakan tidak memiliki legitima standi persona in junisio, dengan kata lain beliau tidak memiliki kewenangan untuk bertindak menuntut haknya di atas tanah tersebut, karena belum adanya peralihan Hak yang sah atas tanah tersebut kepadanya;

Tergugat II s/d IV :

1. Gugatan Penggugat salah / Keliru Mengenai Objek

Bahwa objek gugatan yang diuraikan dalam surat gugatan Penggugat, sangatlah berbeda dengan tanah yang pernah dijual oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV kepada Tergugat I, oleh karena identitas tanah objek sengketa yang dimaksudkan dalam surat gugatan Penggugat khususnya poin 2 adalah berbunyi "pada awalnya tanah sengketa adalah Hak Milik Rosma yang tercatat dengan persil No.39 S.II Kohir No.2135 C.I seluas 1.171 m², sedangkan identitas tanah yang telah di jual oleh Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV kepada Tergugat I adalah berasal dari Yunus (ayah kandung Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) persil No.30.S.II Kohir No.471 C I,M seluas 999 m². Bahwa dengan demikian sangatlah keliru apabila surat gugatan Penggugat yang nyata-nyata keliru mengenai identitas tanah objek sengketa serta merta mengklaim tanah peninggalan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV bemama Yunus diklaim oleh Penggugat sebagai miliknya ;

Bahwa hal tersebut menunjukan jika surat gugatan Penggugat adalah kabur atau tidak jelas mengenai objek sengketa, sebab jauh terjadinya jual beli dilakukan antara Penggugat dengan Piola Isa , SH pada tanggal 16 Februari 2000, sesuai dengan Akta jual beli No.22 , Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengalihkan tanah objek sengketa kepada Tergugat I pada tahun 1996 secara sah menurut hukum ;

Bahwa disamping itu terjadi perbedaan yang cukup menyolok dan tegas mengenai persil tanah yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat,

Hal. 8 dari 17 hal. Put. No. 1022 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)



dimana persil tanah yang digugat oleh Penggugat terletak diatas persil dengan nomor 39 S.II, sedangkan persil tanah yang merupakan peninggalan orang tua Tergugat II, tergugat III dan Tergugat IV yang telah dijual kepada Tergugat I terletak diatas persil 30 S.II . Dengan demikian terjadi suatu kekeliruan dan kesalahan yang sangat jelas mengenai objek sengketa dengan tanah yang dijual oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV kepada Tergugat I ;

2. Gugatan Penggugat kabur (OBSCUUR LIBEL,)

Bahwa surat gugatan Penggugat sangat tegas menggugat mengenai sebidang tanah seluas 1.171 m², padahal tanah milik orang tua Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang telah dijual kepada Tergugat I adalah seluas 999 m². Dilain pihak di dalam surat gugatan Penggugat tidak pernah diuraikan secara cermat dan jelas mengenai sebab-sebab terjadinya perbedaan luas tanah peninggalan orang tua Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV yang telah dijual kepada Tergugat I dengan tanah yang menjadi objek sengketa dalam surat gugatan Penggugat. Hal ini menunjukkan jika surat gugatan Penggugat tidak diuraikan secara cermat dan jelas mengenai luas tanah objek sengketa yang tampak dengan jelas adanya perbedaan, namun hal itu luput dari uraian surat gugatan Penggugat ;

Berdasarkan alasan hukum tersebut di atas, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dengan ini memohon kepada Ketua/ Majelis hakim agar menyatakan surat gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 234/PDT.G/2007/PN.MKS tanggal 27 Mei 2008 yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 1468/ Panaikang GS Nomor ; 2484/1983 seluas 1.171 m² atas nama PIOLA ISA, SH. adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor: 1468/panaikang GS Nomor 2484/1983 seluas 1.171 m² atas nama PIOLA ISA, SH. yang terletak di jalan Swadaya Nomor 3 Kota Makassar dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah milik Adria Kalla;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Percetakan/tanah milik H. Bustam;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan jalan Swadaya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Berbatasan dengan dahulu Andi Megawati Patarai, sekarang tanah milik H. Baharuddin Burhanuddin ;

Adalah Hak Milik Penggugat ;

4. Menetapkan dan menyatakan menurut hukum bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 4/ Masalle ; GS Nomor 2887/1996 atas nama Wanny Asiku tidak mengikat tanah sengketa;
5. Menghukum Tergugat II,III,IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mentaati petitem;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat V dan Tergugat VI serta siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sempurna, tanpa ikatan hukum dengan pihak ketiga;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I dan Turut tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.049.000,- (satu juta empat puluh sembilan ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pemohon Kasasi/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan putusan No. 308/PDT/2008/PT.MKS tanggal 25 Nopember 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 5 Januari 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Desember 2007) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 13 Januari 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 234/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 23 Januari 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat /Terbanding yang pada tanggal 10 Februari 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 23 Februari 2009 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam

Hal. 10 dari 17 hal. Put. No. 1022 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Pemohon Kasasi/ Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa memori kasasi ini diajukan atas putusan Judec Facti yaitu putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 234/Pdt.G/2007/PN.Mks tanggal 27 Mei 2008 jo. putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 308/PDT/2008/PT.Mks tanggal 25 Nopember 2008 yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 234/Pdt.G/2007/PN.Mks tanggal 27 Mei 2008;
- Menghukum Tergugat I/ Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.64.000,- (enam puluh empat ribu rupiah);

2. Bahwa permohonan dan memori kasasi ini diajukan dengan disertai alasan bahwa PUTUSAN JUDEX FACTI SALAH MENERAPKAN ATAU MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU.

2.A. Judex Facti telah salah dalam menerapkan atau melanggar hukum pembuktian. Dimana karena Penggugat telah mendalilkan mempunyai hak di atas tanah obyek sengketa, maka seharusnya Judex Facti terlebih dahulu mempertimbangkan apakah hak Penggugat dapat dibuktikan dengan suatu bukti hak yang authentieke dan sah atau tidak (vide Pasal 163 HIR, Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUH Perdata);

Sedangkan amat jeias bahwa Penggugat dalam persidangan pembuktian ternyata hanya mengajukan :

- Bukti P.1 berupa Fotocopy SHM No.1468/ Panaikang atas nama orang lain (in casu atas nama Piola Isa);
- Buktl P.2 berupa Fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli No.22 tanggal 16 Pebruari 2000;

Padahal seharusnya untuk membuktikan adanya peralihan hak yang sah atas tanah SHM No.1468/Panaikang (bukti P.1), maka tentunya harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang sah sebagaimana dimaksud ketentuan perundang-undangan berikut ini :

Hal. 11 dari 17 hal. Put. No. 1022 K/Pdt/2009



Pasal 23 UUPA :

- "(1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.*
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut."*

Pasal 26 UUPA :

"Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997 maka peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT.;

Adapun bentuk dan format dari Akta Jual Beli yang sah sebagaimana dimaksud oleh perundang-undangan di atas, jelas pula dinyatakan dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1989 tentang Penyempurnaan Bentuk Akta PPAT jo. Pasal 96 ayat (1) dan Lampiran 16 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997;

Sedangkan bukti P.2 yang diajukan untuk membuktikan hak Penggugat hanyalah berupa Akta Pengikatan Jual Beli No.22 tanggal 16 Pebruari 2000. Dengan kata lain, BUKAN MERUPAKAN AKTA JUAL BELI yang sah sebagaimana dimaksud peraturan perundang-undangan di atas. Dengan demikian, hak atas tanah SHM No.1468/Panaikang tentunya tidak dapat dibuktikan telah berpindah secara sempurna dan sah dari tangan Piola Isa kepada Penggugat ;

Apalagi akta tersebut hanyalah mengikat "niat/maksud" dari Piola Isa untuk mengalihkan kepada Penggugat, yang masih akan dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli. JADI, JELAS BELUM ADA AKTA JUAL BELI yang sah. Bahkan saksi YUSUF SAPAN yang diajukan sendiri oleh Penggugat telah menyatakan pula bahwa "setelah Rosma menjual tanahnya ke Piola Isa tanah tersebut tidak pernah dijual kepada orang lain" (vide putusan PN Makassar halaman 20 paragraf terakhir);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan kata lain, Penggugat yang baru merencanakan akan membeli tanah SHM No.1468/Panaikang dari Piola Isa, namun telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dengan sudah mengaku sebagai pemilik hak yang sah semata-mata berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli, atau BUKAN DENGAN SUATU AKTA JUAL BELI yang sah;

Oleh karenanya, putusan Judex Facti yang sudah mempertimbangkan adanya hak Penggugat atas tanah SHM No.1468/Panaikang hanya dengan suatu Akta Jual Beli, haruslah dibatalkan;

2.B. Judec Facti salah dalam menerapkan hukum ketika mempertimbangkan mengenai legitima standi persona in Judicio Penggugat selaku pemilik hak yang sah, hanya berdasarkan adanya Akta Pengikatan Jual Beli serta kwitansi dan penyerahan Asli Sertipikat ;

Sebab dalam pertimbangannya, amat jejas bahwa Judex Factie hanya dengan mempertimbangkan Akta Pengikatan Jual Bell serta kwitansi dan penyerahan Asli Sertipikat, kemudian telah meyakini bahwa Hak Milik telah beralih dari Piola Isa kepada Penggugat (vide pertimbangan putusan PN Makassar halaman 44 paragraf ketiga dst).;

Sedangkan ketentuan mengenai sahnya suatu pengalihan hak milik atas tanah harus mengacu pada ketentuan UUPA dan PP No.24 Tahun 1997 sebagaimana telah diuraikan di atas, maka juga mengacu pada jual-beli/peralihan hak kebendaan tidak bergerak sebagaimana diatur dalam Pasal 1459 jo. Pasal 616 jo. Pasal 620 KUH Perdata berikut ini :

Pasal 1459 KUH Perdata :

"Hak Milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616. "

Pasal 616 KUH Perdata :

"Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan Akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620. "

Pasal 620 KUH Perdata :

Hal. 13 dari 17 hal. Put. No. 1022 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)



"Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan membukukannya dalam register."

Sehingga Akta Pengikatan Jual Beli No.22 tanggal 16 Pebruari 2000 yang amat nyata belum diumumkan ataupun belum dibukukan dalam register kantor penyimpanan hipotik (in casu Kantor Pertanahan Kota Makassar), sehingga tentunya berdasarkan Pasal 1459 maka Hak Milik atas tanah SHM 1468/Panaikang "tidaklah berpindah" kepada Penggugat.;

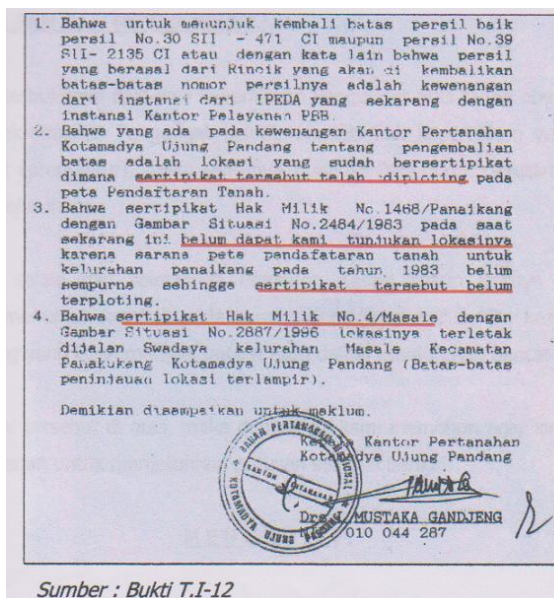
Apalagi terungkap pula fakta di dalam persidangan *plaatsonderzoek* (PS) bahwa tanah tersebut masih berada dalam penguasaan Tergugat I, Tergugat V dan Tergugat VI, sehingga tentunya "pengikatan jual beli" yang dilakukan oleh ahli waris Piola Isa kepada Penggugat ternyata tidak diikuti dengan penyerahan fisik tanah (*feitelijke levering*). Padahal suatu peralihan hak dapat dikatakan sah hanya apabila telah dilakukan peralihan yuridis (*juridische levering*) maupun peralihan fisik (*feitelijke levering*) dari obyek yang diperjual belikan.;

Dengan demikian, bahwa dengan belum beralihnya secara sah tanah SHM No.1468/Panaikang dari Piola Isa kepada Penggugat, maka seharusnya Judex Facti mempertimbangkan bahwa hak Penggugat masih premateur atau belum memiliki *legitima standi persona in judicio* untuk mendalilkan dirinya selaku pemilik hak atas tanah obyek sengketa tersebut.;

- 2.C. Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, dimana Judex Facti telah menyatakan bukti T.I-19 tidak ada hubungannya dalam sengketa perdata ini (vide putusan PN Makassar halaman 54). Sedangkan jelas bahwa bukti T.I-19 adalah menyangkut adanya laporan Sonny Chemdarma (in casu suami Tergugat I ; selaku pemilik tanah harta bersama dengan Tergugat I). Begitu pula bahwa begitu banyak bukti surat yang saling berkesesuaian satu dengan lainnya, yaitu setidaknya-tidaknya bukti T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-12, T.I-16, T.I-17, T.I-18 dan T.I-19, yang



menyatakan adanya penyidikan oleh Polisi Militer, penyidikan oleh Kepolisian dan pengembalian batas oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar dengan hasil bahwa **DI ATAS OBYEK SENGKETA TERDAPAT SHM NO.4/ MSALE dan sebaliknya SHM NO.1468/PANAİKANG TIDAK JELAS KEBERADAAN FISIKNYA KARENA BELUM DIPLLOT ;**



Dengan demikian, bilamana hak Penggugat didalilkan berdasarkan **SHM No.1468/Panaikang YANG BELUM JELAS DIMANA LETAKNYA** (menurut Kantor Pertanahan ; bukan menurut kami saja), maka tentunya Judex Facti telah melebihi kewenangannya (*Ultra Vires*) dengan menyatakan bahwa SHM No.1468/Panaikang berdiri di atas fisik tanah obyek sengketa. Sebab proses untuk menentukan letak fisik tanah yang dimaksud dalam suatu Sertipikat Hak Milik ialah kewenangan dari institusi Pertanahan Kota Makassar. Dimana bukan hanya bukti surat dan saksi saja yang dapat menentukan keberadaan fisik tanah tersebut, melainkan diperlukan pengukuran dan pencocokan dengan menggunakan alat *Global Positioning System (GPS)* atau setidaknya alat *theodolite*. Jadi tidak semudah itu, jika Judex Facti serta merta sudah memastikan bahwa SHM No.1468/Panaikang berada di atas tanah obyek sengketa; Jika alas hak Penggugat berupa SHM No.1468/Panaikang belum dapat dipastikan secara sah keberadaan fisiknya (oleh Kantor

Hal. 15 dari 17 hal. Put. No. 1022 K/Pdt/2009



Pertanahan Kota Makassar ; vide bukti T.I-9 dan T.I-12), maka dalil Penggugat yang menyatakan dirinya sebagai pemilik tanah obyek sengketa, tentunya **BELUM DAPAT PULA DIBUKTIKAN SECARA SAH DAN MEYAKINKAN**;

3. Dengan tidak terbuktinya dalil-dalil kepemilikan Penggugat atas tanah obyek sengketa, ataupun setidaknya Penggugat belum memiliki hak kepemilikan yang sah atas tanah tersebut (prematuur), maka tentunya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;
4. Bahwa untuk selain dan selebihnya Pemohon Kasasi cukup kiranya menyatakan bertetap dan menunjuk kembali pada surat eksepsi/jawaban, duplik, kesimpulan dan memori banding yang telah menjadi bagian utuh dalam keseluruhan berkas perkara ini ;

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

mengenai alasan ke --- :

bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena -----
(lihat model pertimbangan) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : WANNY ASIKU tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

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

M E N G A D I L I

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **WANNY ASIKU** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Hal. 16 dari 17 hal. Put. No. 1022 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jum'at tanggal 11 Desember 2009** oleh **DR. Harifin A. Tumpa,SH.,MH.**, Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Dirwoto, SH.** dan **H. Muhammad Taufik, SH.,MH.**, Hakim-hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin tanggal 14 Desember 2009** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dan **Endah Detty Pertiwi, SH., MH** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-hakim Anggota,

ttd/

H. Dirwoto, SH.

ttd/

H. Muhammad Taufik, SH.,MH.

Ketua,

ttd/

DR. Harifin A. Tumpa,SH.,MH.

Panitera pengganti,

ttd/

Endah Detty Pertiwi, SH., MH.

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH.
N I P. 040 044 809

Hal. 17 dari 17 hal. Put. No. 1022 K/Pdt/2009