



P U T U S A N

No. 653 K/AG/2008

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

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

**SAPYUDDIN, S.H., M.H.**, bertempat tinggal di BTN Agraria K2/12, Kelurahan Karunrung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Pemohon Kasasi dahulu Pelawan – Tergugat Intervensi I/Pembanding ;

m e l a w a n :

1. **Hj. HARFIAH binti KASO**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman No. 21, Kelurahan Amessangeng, Kecamatan Wara, Kota Palopo ;
2. **ILHAM bin MUSTARING**, bertempat tinggal di Desa Padang Sappa,, Kecamatan Bupon, Kabupaten Luwu ;
3. **Drs. NAGAMOEFTY**, bertempat tinggal di Jalan Kartini No. 1 Kota Palopo, para Termohon Kasasi dahulu para Terlawan I dan II – Tergugat Intervensi II dan III – Penggugat Intervensi/para Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan telah menggugat/melawan terhadap sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Terlawan – Tergugat Intervensi II dan III - Penggugat Intervensi di muka persidangan Pengadilan Agama Palopo pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Pelawan mempunyai sebidang tanah yang luasnya 388 m<sup>2</sup> yang di atasnya berdiri sebuah rumah batu permanen, berdasarkan Hak Milik No. 00718, yang terletak di Jl. Kartini, kelurahan Batupasi, Kecamatan Wara, Kota Palopo, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam surat gugatan ;

Bahwa tanpa sepengetahuan Pelawan, tanah/rumah kepunyaan Pelawan tersebut di atas dimohonkan pelaksanaan eksekusi oleh Terlawan I melalui Pengadilan Agama Palopo ;

Bahwa ketika perkara No. 55/Pdt.G/2006/PA.Plp bergulir pada proses peradilan antara Terlawan I (Penggugat) dengan Terlawan II (Tergugat),

Hal. 1 dari 17 hal. Put. No. 653 K/AG/2008



Pelawan tidak diikutkan sebagai pihak dalam perkara tersebut, sedangkan di satu sisi Pelawan adalah pihak yang menguasai objek sengketa, baik secara de facto maupun secara de jure ;

Bahwa dengan demikian, dari aspek keperdataan Pelawan adalah pemilik akhir yang beritikad baik untuk dilindungi haknya oleh hukum ;

Bahwa terkait permohonan eksekusi yang dimohonkan oleh pihak Terlawan I atas objek sengketa, adalah tidak berdasar hukum, sebab objek sengketa dimaksud adalah di bawah kekuasaan pihak Pelawan yang didukung oleh bukti-bukti surat otentik, sehingga dengan demikian eksekusi yang dimohonkan Terlawan I adalah bertentangan dengan Pasal 195 ayat (6) HIR, yang pada intinya menyatakan bahwa perlawanan pihak ketiga (derden verzet) dapat dipertimbangkan untuk menunda pelaksanaan eksekusi dengan dalil hak milik, selain dari pada itu perlu pula diperhatikan putusan Mahkamah Agung No. 786 K/Pdt/1988, antara lain menegaskan derden verzet atas eksekusi berdasarkan alasan sebagai pemilik dapat dibenarkan ;

Bahwa oleh karena objek yang akan dieksekusi oleh Pengadilan Agama Palopo adalah kepunyaan (hak milik) Pelawan, maka eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan I adalah salah alamat, oleh karenanya haruslah diangkat/dikeluarkan dari daftar eksekusi tersebut ;

Bahwa perlu pula diuraikan bahwa terbitnya sertifikat yang terakhir, yakni Sertifikat Hak Milik No. 00718 atas nama Pelawan adalah diawali dari proses jual beli antara Pelawan dengan Terlawan II yang dilakukan di hadapan Notaris Alex Sambenga, S.H. Notaris di Palopo pada tanggal 20 Januari 2006 yang dikenal dengan nama Akta Jual Beli No. 33/WARA/2006 ;

Bahwa dasar hukum Terlawan II melepaskan haknya (menjual) kepada Pelawan adalah bahwa objek sengketa benar adalah haknya sebagaimana yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 49, sehingga dengan demikian adalah wajar menurut hukum jika pembeli/Pelawan yang beritikad baik dilindungi pula haknya menurut hukum ;

Bahwa perkara antara Terlawan I melawan Terlawan II di bawah register No. 55/Pdt.G/2006/PA.Plp adalah tidak ada sangkut pautnya dengan Pelawan, demikian pula dengan tanah/bangunan yang telah bersertifikat hak miliknya Pelawan, Dus perkara tersebut Pelawan tidak tahu menahu asal usulnya ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pelawan memohon kepada Pengadilan Agama Palopo supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar ;
2. Mengabulkan perlawanan/verzet dari Pelawan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan menurut bahwa objek sengketa yang dipersengketakan oleh Terlawan I dan Terlawan II yaitu Sertifikat Hak Milik No. 00718 atas nama Palawan adalah haknya Pelawan, bukan haknya Terlawan I dan Terlawan II ;
4. Menyatakan bahwa permohonan pelaksanaan eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan I sebagaimana tertuang dalam surat pelaksanaan eksekusi No. W.20/552/HK.03.4.VI/2007 tanggal 21 Juni 2007, No. 55/Pdt.G/2006/PA.Plp, haruslah dibatalkan menurut hukum ;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa masuknya Pelawan dalam perkara No. 55/Pdt.G/2006/PA.Plp, maka Pengadilan Agama palopo tidak berwenang untuk mengadili perkara dimaksud ;
6. Menyatakan bahwa antara Pelawan dan Terlawan I dan Terlawan II tidak ada sangkut pautnya dalam perkara No. 55/Pdt.G/2006/PA.Plp, dengan demikian Sertifikat Hak Milik No. 00718 atas nama Pelawan adalah haknya Pelawan dan juga tak ada hubungannya dengan perkara tersebut ;
7. menghukum para Terlawan untuk membayar ongkos perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan/perlawanan tersebut Penggugat Intervensi telah mengajukan gugatan intervensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa Penggugat Intervensi adalah pemilik sah tanah dan bangunan rumah yang berperkara No. 94/Pdt.G/2007/PA.Plp antara Sapyuddin, S.H., M.H. melawan Hj. Harfiah binti Kaso dan Ilham bin Mustaring ;

Bahwa sebelum berperkara No. 94/Pdt.G/2007/PA.Plp telah terjadi perkara antara Hj. Harfiah binti Kaso melawan Ilham bin Mustaring dengan perkara No. 55/Pdt.G/2006/PA.Plp ;

Bahwa Penggugat Intervensi adalah pemilik tanah yang sah berdasarkan surat persetujuan jual beli rumah tanggal 5 Februari 1996 antara Penggugat Intervensi Drs. Nagamoefthy dengan almarhumah Mihras isteri almarhum Borahima, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam surat gugatan ;

Bahwa selain Penggugat Intervensi membeli dari almarhumah Mihras juga dibeli dari Ilham bin Mustaring (dalam perkara ini disebut Terlawan II) dengan Akta Jual Beli No. 11/AJB/WU/1998 ;

Bahwa mencermati bukti-bukti surat, maupun kuitansi-kuitansi pembayaran yang dimiliki Penggugat Intervensi maka yang paling berhak atas objek sengketa adalah Penggugat Intervensi ;

Bahwa adanya sengketa antara Hj. Harfiah binti Kaso melawan Ilham bin Mustaring dengan perkara No. 55/Pdt.G/2006/PA.Plp sebenarnya adalah orang yang tidak mempunyai hak atas tanah objek sengketa ;

Hal. 3 dari 17 hal. Put. No. 653 K/AG/2008



Bahwa demikian pula adanya perlawanan yang diajukan oleh Sapyuddin, S.H., M.H. melalui kuasa hukumnya dengan perkara No. 94/Pdt.G/2007/PA.Plp adalah juga tidak mempunyai dasar hukum yang jelas, sebab Akta Jual Beli dan Sertifikat yang dijadikan dasar hukum kepemilikan adalah cacat hukum, alasannya adalah tanah/rumah yang menjadi objek sengketa sebelumnya telah dijual pemiliknya kepada Penggugat Intervensi (Drs. Nagamoeftly) kemudian saudara Terlawan II (Ilham bin Mustaring) juga telah menjual kepada Drs. Nagamoeftly ;

Bahwa tindakan Pelawan dan Terlawan II yang memperjual belikan hak-hak orang lain adalah jelas merupakan tindakan perbuatan melawan hukum, karenanya adalah patut dan sesuai hukum apabila bukti-bukti surat yang dimiliki pihak Pelawan (Sapyuddin, S.H., M.H.) berupa :

- a. Sertifikat Hak Milik No. 00718 atas nama Pelawan Sapyuddin, S.H., M.H. dinyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- b. Akta Jual beli No. 33/WARA/2006 juga dinyatakan tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Bawa menganalisa proses terbitnya jual beli antara pihak Pelawan dan pihak Terlawan II adalah merupakan pembeli yang beritikad buruk sehingga oleh hukum tidak harus dilindungi justru harus diproses secara pidana untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya ;

Bahwa Penggugat Intervensi juga membayarkan tunggakan (hutang) almarhum Borahima pada BNI Cabang Palopo sebesar Rp 4.132.573,- (empat juta seratus tiga puluh dua ribu lima ratus tujuh puluh tiga rupiah) bahwa harga rumah tersebut juga diterima oleh Labarata kemenakan dari almarhum Borahima sebesar Rp 650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Bahwa untuk menghindari pihak Pelawan dan Terlawan I, II mengalihkan tanah dan rumah objek sengketa beserta sertifikat dan surat-surat lainnya adalah wajar jika diletakkan sita jaminan ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Intervensi memohon kepada Pengadilan Agama Palopo supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Menolak perlawanan pihak Pelawan secara keseluruhan ;
2. Mengabulkan gugatan intervensi secara keseluruhan ;
3. Menyatakan tanah dan bangunan secara keseluruhan adalah milik Penggugat Intervensi ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan jual beli tanah dan bangunan rumah antara Penggugat Intervensi dengan almarhumah Mihrah dan Ilham adalah sah menurut hukum ;
5. Menghukum kepada pihak Pelawan dan Terlawan I dan II atau siapa saja yang menguasai tanah dan rumah objek sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat Intervensi ;
6. Menyatakan Setifikat atas nama Sapyuddin, S.H., M.H. No. 00718 dinyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Bahwa terhadap gugatan/perlawanan tersebut Pengadilan Agama Palopo telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 94/Pdt.G/2007/PA.Plp. tanggal 27 Februari 2008 M. bertepatan dengan tanggal 21 Shafar 1429 H., yang amarnya sebagai berikut :

#### DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar ;
- Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya ;

#### DALAM INTERVENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi sebagian ;
- Menyatakan  $\frac{1}{4}$  dari keseluruhan objek sengketa yang berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini, Kelurahan Batupasi, Kecamatan Wara, Kota Palopo, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara dengan Jalan Kartini ;
  - Sebelah Timur dengan studio ;
  - Sebelah Selatan dengan lapangan bulu tangkis ;
  - Sebelah Barat dengan jalan setapak ;

Adalah milik Penggugat Intervensi ;

- Menghukum kepada Pelawan atau siapa saja yang menguasai tanah dan bangunan tersebut di atas untuk menyerahkan kepada Penggugat Intervensi ;
- Memerintahkan kepada Panitera/Jurusita Pengadilan Agama Palopo untuk melanjutkan eksekusi perkara No. 55/Pdt.G/2006/PA.Plp dengan perubahan pembagian almarhumah Mihrah jatuh kepada Penggugat Intervensi ;

#### DALAM POKOK PERKARA DAN DALAM INTERVENSI :

- Menghukum Pelawan dan Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara ini masing-masing separuhnya sejumlah Rp 1.056.000,- (satu juta lima puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan, putusan Pengadilan Agama tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi

Hal. 5 dari 17 hal. Put. No. 653 K/AG/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agama Makassar dengan putusannya No. 58/Pdt.G/2008/PTA.Mks. tanggal 8 Juli 2008 M. bertepatan dengan tanggal 5 Rajab 1429 H., yang amarnya sebagai berikut :

- Menyatakan permohonan banding Pelawan/Tergugat Intervensi I/Pembanding dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Membatalkan putusan Pengadilan Agama Palopo No. 94/Pdt.G/2007/PA.Plp. tanggal 27 Februari 2007 M. bertepatan dengan tanggal 21 Shafar 1429 H. ;

DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI :

- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima ;

DALAM INTERVENSI :

- Membatalkan putusan Pengadilan Agama Palopo No. 94/Pdt.G/2007/PA.Plp. tanggal 27 Februari 2007 M. bertepatan dengan tanggal 21 Shafar 1429 H. ;

DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI :

- Menyatakan gugatan intervensi Penggugat Intervensi tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA DAN INTERVENSI :

- Menghukum Pelawan/Tergugat Intervensi I/Pembanding dan Penggugat Intervensi/Terbanding III untuk membayar biaya perkara masing-masing separuhnya yang untuk tingkat pertama sebesar Rp 1.056.000,- (satu juta lima puluh enam ribu rupiah) dan untuk tingkat banding sebesar Rp 6.000,- (enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 29 Juli 2008 kemudian terhadapnya oleh para Pelawan/Pembanding, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 8 Agustus 2008 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 94/Pdt.G/2007/PA.Plp yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Palopo, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Agama tersebut pada tanggal 20 Agustus 2008 ;

Bahwa setelah itu oleh Terlawan I dan II – Penggugat Intervensi/para Terbanding yang pada tanggal 25 Agustus 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pelawan/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Agama Palopo pada tanggal 5 September 2008 ;

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,

Hal. 6 dari 17 hal. Put. No. 653 K/AG/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

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

1. Bahwa pada prinsipnya diktum/amar putusan Pengadilan Tinggi Agama Makassar yang membatalkan putusan Pengadilan Agama Palopo yang dimohonkan untuk pemeriksaan banding didasari pada alasan pertimbangan bahwa penerima kuasa telah melampaui batas kewenangan sebagaimana pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Agama Makassar sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan surat kuasa yang dibuat antara saudara Sapyuddin, S.H., M.H. (Pemberi Kuasa) dengan Baharuddin Badaru S.H., M.H. (Penerima Kuasa) pada tanggal 7 Juli 2007 yang telah dilegalisir oleh Notaris No. 1356/L/VII/2007 tanggal 7 Juli 2007 dan telah diregister di Kepaniteraan Pengadilan Agama Palopo No. 26/P/SKH/2007 tanggal 10 Juli 2007 dengan objek sengketa sebidang tanah pekarangan seluas 353,21 m<sup>2</sup> yang di atasnya berdiri rumah permanen terletak di Jalan Kartini, Kelurahan Batupassi, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo dengan batas- batas :

Utara : Jalan Kartini ;  
Timur : Tanah Pekarangan Onggip ;  
Selatan : Tanah Chandra Halim ;  
Barat : Lorong,

adalah sangat berbeda baik luas maupun batas-batasnya sebagaimana dalam surat perlawanan Pelawan tanggal 1 Agustus 2007 pada angka 1 seluas 388 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Jalan Kartini ;  
Timur : Studio Foto ;  
Selatan : Lapangan bulu tangkis ;  
Barat : Jalan setapak,

dimana pelawan tidak melakukan perubahan gugatan menyangkut luas dan batas-batas seperti tersebut di atas, sehingga oleh Pengadilan Tinggi Agama Makassar memandang perlawanan Pelawan adalah kabur, dan penerima kuasa telah melampaui batas kewenangan atau kuasa melampaui batas mandat sebagaimana digariskan dalam asas garansi kontrak Pasal 1806 KUHPerdara” ;

Bahwa pertimbangan hukum judex facti Pengadilan Tinggi Agama Makassar a-quo adalah jelas keliru/tidak benar dan salah menerapkan hukum setidaknya tidak menerapkan aturan hukum sebagai mestinya oleh karena :

Hal. 7 dari 17 hal. Put. No. 653 K/AG/2008



a. Bahwa ratio decidendi lahirnya surat kuasa tanggal 7 April 2007 in casu gugatan perlawanan dari Pelawan/Pemohon Kasasi adalah didasarkan pada adanya putusan Pengadilan Agama Palopo yang sudah berkekuatan hukum tetap dalam perkara malwaris No. 55/Pdt.G/2006/PA.Plp yang dimohonkan eksekusi oleh Terlawan I/Termohon Kasasi padahal objek sengketa dalam perkara malwaris a-quo adalah milik sah Pelawan/Pemohon Kasasi yang berada dalam penguasaannya jauh sebelum adanya perkara malwaris a-quo ;

Bahwa dasar/alasan hukum gugatan perlawanan dari Pelawan/Pemohon Kasasi oleh karena objek sengketa dalam perkara malwaris adalah milik Pelawan/Pemohon Kasasi yang diperoleh dengan cara membeli dari Terlawan II/Termohon Kasasi berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Januari 2006 No. 33/WARA.U/2006 dengan luas objek jual beli 388 m<sup>2</sup> ;

b. Bahwa timbulnya perbedaan luas antara luas objek sengketa dengan luas pada Akta Jual Beli tanggal 20 Januari 2006 No. 33/WARA.U/2006 yaitu didasarkan pada perkembangan keadaan tanah dimana telah ada jalan baru pada sebelah Barat yang dibuat di atas tanah milik Pelawan/Pemohon Kasasi dengan luas 388 m<sup>2</sup>, sedangkan luas tanah pada objek sengketa diukur dengan tidak menghitung pada jalan batas sebelah Barat, sehingga luas yang dihitung 353,21 m<sup>2</sup>.

Jika seandainya (ini hanya andai kata) dasar pemberian surat kuasa dari Pelawan/Pemohon Kasasi kepada kuasa hukumnya untuk mengajukan perlawanan atas putusan Pengadilan Agama yang berkekuatan hukum tetap tercantum luas tanah 388 m<sup>2</sup> sesuai surat kuasa tanggal 7 Juli 2007, maka menurut hukum tidak dapat dijadikan alasan hukum menyatakan tindakan kuasa hukum melampaui batas mandat yang diberikan oleh karena yang menjadi objek perlawanan dalam perkara a-quo adalah putusan Pengadilan Agama dalam perkara malwaris yang hendak dimohonkan pelaksanaannya oleh Terlawan I/ Termohon Kasasi yang berakibat Pelawan/Pemohon Kasasi dirugikan.

Oleh karena ruang lingkup pemeriksaan dalam perkara a-quo yaitu objek perlawanan (putusan Pengadilan Agama dalam perkara malwaris) dan lagi pula adanya perbedaan luas antara tanah milik Pelawan/Pemohon Kasasi yaitu 388 m<sup>2</sup> sesuai Akta Jual Beli sebagai dasar perolehannya dengan objek sengketa 353,21 m<sup>2</sup> disebabkan keadaan baru berupa adanya jalan pada batas sebelah Barat yang tidak menimbulkan implikasi hukum baru dalam tataran pelaksanaan putusan kelak dan karenanya seharusnya



judex facti Pengadilan Tinggi Agama tidak menjadikan hal tersebut sebagai alasan untuk membatalkan putusan Hakim Pertama, tetapi yang wajib dipertimbangkan sebagai dasar pembatalan adalah tentang kekeliruan Hakim Pertama mengenai pokok perkara ;

- c. Bahwa ratio decidendi surat kuasa/gugatan perlawanan dari Pelawan/Pemohon Kasasi adalah putusan Pengadilan Agama yang sudah berkekuatan hukum tetap dalam perkara malwaris sebagai penyebab timbulnya kerugian bagi Pelawan/Pemohon Kasasi, sehingga yang harus menjadi fokus pemeriksaan adalah tentang kekeliruan putusan Pengadilan Agama dalam perkara malwaris a-quo dan bukan mempersoalkan tentang perbedaan luas sebagaimana alasan judex facti Pengadilan Tinggi Agama untuk menyatakan gugatan perlawan dari Pelawan/Pemohon Kasasi kabur. Oleh karena perbedaan luas tanah sebagai dasar judex facti Pengadilan Tinggi Agama membatalkan putusan Hakim Pertama tanpa memberi alasan sebagai implikasi hukum dari adanya perbedaan luas dengan objek sengketa dalam pelaksanaan putusan, demikian juga tidak mempertimbangkan bahwa terhadap bidang tanah senantiasa mengalami perubahan baik disebabkan karena mutasi atautkah keadaan-keadaan perubahan fisik in casu pembuatan jalan pada batas sebelah Barat yang menghisap tanah dengan luas 388 m<sup>2</sup> sehingga minus batas jalan a-quo tinggal 353,21 m<sup>2</sup> sebagaimana luas objek sengketa dan hal tersebut merupakan persoalan hukum yang tunduk pada pemeriksaan kasasi untuk meminta pembatalan putusan judex facti yang dimohonkan pemeriksaan kasasi.

Sehingga dengan demikian pertimbangan judex facti Pengadilan Tinggi Agama yang menjadikan perbedaan batas antara objek sengketa dengan tanah Pelawan/Pemohon Kasasi sebagai alasan untuk menyatakan penerima kuasa telah melampaui batas kewenangan atau kuasa melampaui batas mandat tanpa mempertimbangkan kekeliruan Hakim Pertama perihal pokok perkara adalah merupakan kesalahan penerapan hukum hal mana seiring dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Februari 1990 No. 263 K/Pdt/1988 yang menyatakan sebagai berikut :

“Masalah tidak sesuai identitas batas-batas tanah adalah merupakan permasalahan hukum yang takluk pada pemeriksaan tingkat kasasi. Pendapat Pengadilan Tinggi yang menyatakan bahwa adanya cacat hibah semata-mata atas alasan identitas perbatasan yang kurang jelas, tanpa



mempertimbangkan bahwa perbatasan suatu tanah selalu mengalami perubahan oleh karena sering terjadi mutasi tanah di sekitarnya, yang sekaligus mengakibatkan perubahan identitas perbatasan, adanya kesalahan penerapan hukum”.

Sehingga dengan demikian putusan judex facti Pengadilan Tinggi Agama yang menyatakan perlawanan kabur dan selanjutnya menyatakan “perlawanan tidak dapat diterima” tanpa mempertimbangkan kekeliruan Hakim Pertama dalam hal pokok perkara adalah merupakan kesalahan penerapan hukum dan karenanya dalam proses kasasi, Mahkamah Agung harus membatalkan putusan judex facti Pengadilan Tinggi Agama a-quo ;

2. Diktum/amar putusan Pengadilan Agama Palopo yang dalam putusannya tanggal 27 Februari 2008 No. 94/Pdt.G/2007/PA.Plp dengan tegas menyatakan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar ;
- Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya ;

Bahwa terdapat diktum/amar putusan Pengadilan Agama Palopo a-quo, didasarkan pada penilaian fakta hukum 1 s/d 6 dengan pertimbangan hukum pada halaman 14 s/d 15 putusan dengan pertimbangan yaitu :

“Menimbang bahwa berdasarkan atas pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Pelawan harus dinyatakan Pelawan yang tidak benar dan gugatan perlawanan Pelawan harus dinyatakan ditolak seluruhnya”.

Bahwa pertimbangan judex facti Pengadilan Agama a-quo adalah sangat keliru/tidak benar serta salah menerapkan hukum dan lagi pula tidak didasarkan pada alasan hukum yang cukup (onvoeldoende gemotiveerd) berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :

Bahwa rupanya Hakim Pertama memandang bahwa pemberian almarhum Borohima Makkalu atas objek sengketa dalam perkara malwaris kepada isterinya almarhumah Mihra adalah dinilai sebagai wasiat sehingga wasiat tersebut dinyatakan tidak sah berdasarkan Pasal 195 ayat (3) Kompilasi Hukum Islam yang mewajibkan adanya persetujuan dari ahli waris.

Dengan merujuk pada hal-hal yang terungkap baik dalam putusan Pengadilan Agama dalam perkara malwaris (objek perlawanan) maupun hal-hal yang terungkap dalam perkara a-quo berikut segala alat bukti yang ada sama sekali tidak ditemukan fakta hukum bahwa dasar pemberian dari almarhum Borohima Makkalu kepada almarhumah Mihra didasarkan pada wasiat, tetapi justru yang terungkap dari fakta hukum yang menjadi



kenyataan adalah dasarnya hibah berdasarkan Akta Hibah tanggal 8 April 1992 No. 692/AH/PKW/PLP/82. Oleh karena dasar pemberian dari almarhum Borohima Makkalu kepada isterinya almarhumah Mihra atas sebidang tanah/bangunan dengan luas 388 m<sup>2</sup> in casu objek sengketa dalam perkara malwaris 353,21 m<sup>2</sup> berdasarkan fakta hukum adalah hibah, sehingga untuk menguji sah tidaknya maka parameter yuridisnya adalah ketentuan Pasal 212 dan 213 INPRES No. 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam. Sehingga dengan demikian seharusnya *judex facti* Pengadilan Tinggi Agama membatalkan putusan Hakim Pertama oleh karena mempertimbangkan surat wasiat yang tidak pernah menjadi fakta hukum dalam perkara a-quo dan karenanya Pasal 195 ayat (3) Kompilasi Hukum Islam menjadi hilang momentumnya untuk menguji sah tidaknya pemberian atas tanah a-quo in casu objek sengketa dalam perkara malwaris ;

3. Bahwa fakta hukum pemberian almarhum Borohima Makkalu kepada isterinya almarhumah Mihra atas sebidang tanah/bangunan dengan luas 388 m<sup>2</sup> in casu objek sengketa dengan luas 353,21 m<sup>2</sup> minus jalan baru pada batas sebelah Barat adalah dasar hukumnya hibah (bukan wasiat) dan untuk menguji keabsahannya haruslah didasarkan pada fakta hukum yang terungkap dengan menerapkan ketentuan Pasal 212 dan 213 Kompilasi Hukum Islam yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 212 : "Hibah tidak dapat ditarik kembali kecuali hibah orang tua kepada anaknya" ;

Pasal 213 : "Hibah yang diberikan pada saat pemberi hibah dalam keadaan sakit yang dekat dengan kematian, maka harus mendapat persetujuan dari ahli warisnya" ;

Fakta hukum yang terungkap hubungan antara pemberi hibah (almarhum Borohima Makkalu) dengan penerima hibah (almarhumah Mihra) adalah hubungan suami isteri yang sah dan hubungan suami isteri a-quo memiliki kualifikasi hukum yang berbeda secara prinsip dengan kedudukan anak selaku ahli waris in casu kedudukan Terlawan I/Termohon Kasasi selaku keponakan almarhum Borohima Makkalu.

Demikian juga pada saat pemberi hibah (almarhum Borohima Makkalu) membuat dan menandatangani Akta Hibah, ternyata tidak dalam keadaan sakit apalagi mendekati kematian, sehingga syarat persetujuan dari ahli waris in casu Terlawan I/Termohon Kasasi tidak urgent lagi. Sehingga dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 212 dan 213 INPRES No. 1



Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam Akta Hibah tanggal 8 April 1982 No.692/AH/PKW/PLP/82 tidak dapat ditarik kembali dan mempunyai kekuatan hukum yang sah untuk dilaksanakan sesuai esensi Akta Hibah itu sendiri, dan karenanya seharusnya *judex facti* Pengadilan Tinggi Agama mempertimbangkan hal tersebut sebagai salah satu alasan untuk membatalkan putusan Hakim Pertama, namun justru tidak mempertimbangkan tetapi yang dipertimbangkan adalah perbedaan luas objek sengketa yang berada di luar lingkup pemeriksaan (bukan objek perlawanan) dan karenanya salah menerapkan hukum yang berakibat putusannya harus dibatalkan ;

4. Bahwa perihal Sertifikat Hak Milik atas nama Pelawan/Pemohon Kasasi telah dipertimbangkan keliru oleh Hakim Pertama dan juga tidak memberikan alasan yang cukup (*onvoedoende gemotiveerd*) oleh karena :

a. Dapat tidaknya diterapkan ketentuan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk menguji sah tidaknya Sertifikat Hak Milik tanggal 3 Oktober 2006 No. 00718 parameter yuridisnya harus dibuktikan tentang adanya itikat buruk sebagai dasar lahirnya Sertifikat Hak Milik a-quo.

Bahwa Sertifikat Hak Milik tanggal 3 Oktober 2006 No. 00718 atas nama Sapyuddin, S.H., M.H. selaku pemegang hak adalah hanya merupakan produk balik nama yang penilaiannya hanya bersifat administratif, sehingga untuk menguji sah tidaknya tidak cukup hanya didasarkan pada alasan adanya perkara No. 55/Pdt.G/2006/PA/Plp, tetapi haruslah diuji dengan mempertimbangkan Sertifikat Hak Milik sebagai dasarnya.

Dengan merujuk pada alasan terdahulu dimana Akta Hibah tanggal 8 April 1982 No. 692/Ah/PKW/PLP/82 adalah sah dan tidak dapat ditarik kembali berdasarkan ketentuan Pasal 212 dan 213 Kompilasi Hukum Islam dan karenanya tindakan almarhumah Mihra di masa hidupnya untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas namanya adalah dengan sendirinya sah menurut hukum, sehingga perubahan balik nama baik atas nama Ilham (Terlawan II/Termohon Kasasi) atas dasar kewarisan dan selanjutnya terjadi perubahan balik nama ke atas nama Sapyuddin, S.H., M.H. adalah suatu mata rantai yang bersifat administratif dan untuk menilai tidak sahnya haruslah dibuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik atas nama Mihra tidak sah.



Oleh karena Hakim Pertama tidak mempertimbangkan Serifikat Hak Milik atas nama Mihra sebagai Sertifikat Induk apakah prosedural atau tidak, lalu begitu saja menyatakan Sertifikat Hak Milik atas Pelawan/ Pemohon Kasasi dengan alasan prosedurnya bertentangan dengan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 karena objeknya menjadi objek perkara No. 55/Pdt.G/2006/PA.Plp antara Terlawan I dengan Terlawan II adalah pertimbangan hukum yang tidak cukup (onvoedoende gemotiveerd) dan karenanya merupakan alasan yang tunduk pada pemeriksaan kasasi.

- b. Dengan merujuk pada dasar gugatan Terlawan I/Termohon Kasasi dalam perkara malwaris telah dialihkan pada objek sengketa adalah harta peninggalan almarhum Borahima Makkalu yang harus dibagi waris diantara ahli waris in casu Terlawan I sebagai ahli waris dan almarhumah Mihra selaku isteri.

Dengan merujuk pada hal-hal yang terungkap berdasarkan alat bukti yang sah tidak ditemukan kenyataan tentang asal-usul objek sengketa yang dapat memberikan penilaian sebagai harta peninggalan almarhum Borahima Makkalu, tetapi yang terungkap adalah objek sengketa berdasarkan surat ukur tanggal 27 Juni 1973 No. 69/1973 sebagai awal adanya hak yaitu terjadi setelah ada perkawinan dan karenanya dapat dikualifikasi sebagai harta bersama. (Mohon dicermati fakta hukum surat ukur sebagai awal penentuan adanya hak pada alat bukti). Jika seandainya (ini hanya andai kata) ada fakta hukum yang menunjukkan objek sengketa adalah milik almarhum Borahima Makkalu yang diperoleh sebelum menikah dengan Mihra, itupun Terlawan I/Termohon Kasasi tidak memiliki kualitas hukum untuk menggugat dan menuntut hak waris oleh karena adanya Akta Hibah tanggal 8 April 1982 No. 692/AH/PKW/PLP/82 adalah bukti yuridis dimana almarhum Borahima Makkalu tidak lagi memiliki hak tetapi beralih menjadi hak milik almarhumah Mihra yang harus diwarisi oleh ahli warisnya yaitu Terlawan II/Termohon Kasasi baik selaku keponakan maupun selaku anak angkat yang diakui eksistensinya dalam Kompilasi Hukum Islam. Oleh karena Terlawan II baik selaku keponakan maupun selaku anak angkat adalah pihak yang berhak atas objek sengketa bukan Terlawan I/Termohon Kasasi yang hanya berhak mewarisi harta peninggalan almarhum Borahima Makkalu sedangkan objek sengketa adalah perkara malwaris sudah dihibahkan kepada almarhumah Mihra

Hal. 13 dari 17 hal. Put. No. 653 K/AG/2008



dan merupakan bukti yuridis objek sengketa bukan milik almarhum Borahima Makkalu (bukan harta peninggalan lagi).

Demikian juga menurut hukum Terlawan I/Termohon Kasasi tidak dapat menjadi ahli waris almarhumah Mihra, tetapi yang menjadi ahli waris adalah Terlawan II/Termohon Kasasi (Tergugat dalam perkara malwaris) baik selaku keponakan maupun dalam kedudukan selaku anak angkat, sehingga surat keterangan kewarisan (bukti surat T.II-1) adalah sah menurut hukum dan sekaligus bukti yuridis bahwa jual beli tanggal 20 Januari 2006 No. 33/WARA.U/2006 dengan sendirinya sah menurut hukum.

Oleh karena Sertifikat Hak Milik atas nama Pelawan/Pemohon Kasasi prosedurnya hanya bersifat administratif karena hanya balik nama adalah merupakan produk pejabat yang berwenang yang menurut hukum merupakan alat bukti yang paling sempurna, sehingga untuk menyatakan Sertifikat Hak Milik atas nama Pelawan/Pemohon Kasasi tidak cukup hanya didasarkan atas adanya perkara No. 55/Pdt.G/2006/PA.Plp sebagai parameter untuk menyatakan bertentangan dengan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tanpa mempertimbangkan Sertifikat Asal berikut fakta hukum yang menjadi dasarnya adalah merupakan pertimbangan hukum yang tidak cukup (onvoedoende gemotiveerd) dan merupakan alasan yang tunduk pada pemeriksaan kasasi. Sehingga dengan demikian seharusnya judex facti Pengadilan Tinggi Agama dalam pemeriksaan banding mempertimbangkan kekeliruan Hakim Pertama berdasarkan argumentasi di atas sebagai alasan membatalkan putusan Hakim Pertama, namun justru tidak dan menjadikan alasan lain yang dalam konteks Hukum Acara Perdata sangat tidak berdasar hukum dan karenanya putusan judex facti Pengadilan Tinggi Agama salah menerapkan hukum dan harus dibatalkan ;

5. Bahwa walaupun pada prinsipnya putusan Pengadilan Tinggi Agama tentang gugatan intervensi menyatakan "tidak dapat diterima" yang penilaian dari segi formal tentunya tidak merugikan bagi pihak Pelawan/Tergugat Intervensi I/Pemohon Kasasi tetapi dari segi materil legalistik tetap dapat merugikan sebagai pihak Pelawan yang benar dan harus dilindungi, sehingga seharusnya gugatan intervensi ditolak dengan alasan sebagai berikut :



- a. Bahwa dengan mencermati alasan gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi/Termohon Kasasi yaitu surat persetujuan jual beli tanggal 5 Februari 1996 dari almarhumah Mihra (point 3 posita gugatan intervensi), terhadap dalil gugatan intervensi a-quo dengan tegas dibantah oleh pihak Tergugat Intervensi in casu Ilham selaku Terlawan II/Tergugat Intervensi III, sehingga menurut ketentuan hukum pembuktian, maka Penggugat Intervensi harus membuktikan kebenaran dari persetujuan tanggal 5 Februari 1996 dan selanjutnya harus membuktikan tentang adanya jual beli yang menunjukkan sebagai pembeli yang beritikad baik sebagai syarat untuk dilindungi hukum.
- b. Bahwa persetujuan tanggal 5 Februari 1996 dapat dipercaya atau tidak, maka parameternya haruslah dipertimbangkan berdasarkan fakta hukum yang ada, dan jika ternyata terjadi kontradiksi dengan fakta hukum yang harus menjadi dasarnya, maka tentunya memberi penilaian sebagai suatu rekayasa yang bersifat proforma dalam suatu jual beli. Dengan merujuk pada kenyataan tidak mungkin almarhumah Mihra semasa hidupnya pernah memberi persetujuan sebagaimana alasan gugatan intervensi oleh karena surat persetujuan yang dimaksud terjadi jauh setelah almarhumah Mihra meninggal dunia (Mihra meninggal tanggal 11 Februari 1993) sedangkan persetujuan jual beli sebagai dasarnya lahir tanggal 5 Februari 1996. Oleh karena Mihra telah lebih dulu meninggal dan kemudian lahir persetujuan tanggal 5 Februari 1996 dan karenanya merupakan rekayasa yang didasarkan pada kebohongan dan mengenai hal tersebut sudah ada penyidikan dan Penggugat Intervensi ditetapkan sebagai tersangka dengan sangkaan pemalsuan Akta Jual Beli dengan Terlawan II/Tergugat Intervensi III selaku pelapor. Sehingga dengan demikian seharusnya judex facti Pengadilan Tinggi menolak gugatan Intervensi oleh karena berdasarkan alasan tersebut di atas harus dinyatakan tidak mampu membuktikan dalil gugatannya yang konsekuensinya hukumnya harus ditolak ;

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

Mengenai alasan ke 1 sampai dengan 5 :

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi Agama Makassar tidak salah menerapkan hukum, lagi pula hal ini mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu



kenyataan, hal tersebut 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 No. 14 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Pengadilan Tinggi Agama Makassar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **SAPYUDDIN, S.H., M.H.** tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, 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, Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

#### **M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **SAPYUDDIN, S.H., M.H.** tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jum'at** tanggal **17 April 2009** oleh **Drs. H. ANDI SYAMSU ALAM, S.H., M.H.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Drs. H. HAMDAN, S.H., M.H.** dan **Prof. Dr. H. ABDUL MANAN, S.H., S.IP., M.Hum.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Drs. ASRIL LUSA, S.H., M.H.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

**Hakim-Hakim Anggota :**

ttd.

**Drs. H. HAMDAN, S.H., M.H.**

ttd.

**Prof. Dr. H. ABDUL MANAN, S.H., S.IP., M.Hum.**

**Biaya Kasasi :**

- |                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| 1. Meterai                    | Rp 6.000,-   |
| 2. Redaksi                    | Rp 5.000,-   |
| 3. <u>Administrasi kasasi</u> | Rp 489.000,- |
| Jumlah                        | Rp 500.000,- |

**K e t u a :**

ttd.

**Drs. H. ANDI SYAMSU ALAM, S.H., M.H.**

**Panitera Pengganti :**

ttd.

**Drs. ASRIL LUSA, S.H., M.H.**

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

**Drs. H. HASAN BISRI, S.H., M.Hum.**  
NIP. 150169538

Hal. 17 dari 17 hal. Put. No. 653 K/AG/2008