



PUTUSAN

Nomor 1148 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. DARUL AQSA, bertempat tinggal di Jalan Batara Lattu Nomor 52 (eks Jalan Ratulangi) Kelurahan Sabbanparu Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo;
2. H. ACHMAD RANRENG, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol Nomor 2 Kelurahan Luminda, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo;
3. M. NAJRUM, bertempat tinggal di Jalan Batara Lattu Nomor 52 (eks Jalan Ratulangi) Kelurahan Sabbamparu, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo;
4. MULIATI DARUL AQSA, bertempat tinggal di Jalan Batara Lattu Nomor 52 (eks Jalan Ratulangi) Kelurahan Sabbamparu, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo;
5. Drg. ABD HARIS SAIN, bertempat tinggal di Jalan Batara Lattu Nomor 52 (eks Jalan Ratulangi) Kelurahan Sabbamparu, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo;
6. RUDY PRAYOGA, bertempat tinggal di Jalan Batara Lattu Nomor 52 (eks Jalan Ratulangi) Kelurahan Sabbamparu, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo;
7. ST. RATNA SARI, bertempat tinggal di Jalan Batara Lattu Nomor 52 (eks Jalan Ratulangi), Kelurahan Sabbamparu, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo;

Dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Harla Ratda, S.H., M.H., Advokat beralamat di Jalan Mungkasa 1/3 Merdeka Non Blok Kota - Palopo berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2011;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Turut Tergugat/Para Pemanding;

Melawan:

1. Hj. JUMRAH, dahulu bertempat tinggal di Jalan Batara Lattu Nomor 52 (eks Jalan Ratulangi), Kelurahan Sabbamparu,

Hal. 1 dari 15 halaman Putusan Nomor 1148 K/Pdt/2014



Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo, sekarang bertempat tinggal di Jalan Kyai Haji Abdul Razak Kompleks Pesona Tana Luwu Blok D Nomor 19. Kota Palopo;

2. MUHAMMAD SYUKUR, S.E., bertempat tinggal di Jalan Landau Nomor 28, Kota Palopo, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada T. P Allokaraeng, S.H., dan kawan, Para Advokat yang bertempat tinggal di Jalan Pongtiku Nomor 123, Makale-Kabupaten Tana Toraja, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 september 2012;

Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I dan Penggugat II/Para Terbanding;

Dan:

1. KEPALA KELURAHAN SABBAMPARU, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, Dahulu Desa Sabbamparu, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo;
2. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, Cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI MAKASSAR. Cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PALOPO, berkedudukan di Jalan Andi Jemma Nomor 124, Kota Palopo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kasong, S.H., dan Indriani Pustikawan, S.H., Para Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palopo di Jalan Andi Jemma Nomor 124, Kota Palopo berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Oktober 2012;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat VII, VIII/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I dan Penggugat II/Para Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Turut Tergugat/Para Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat VII, VIII/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Palopo pada pokoknya atas dalil-dalil:

Mengenai tanah milik Alm. Marjuni Dg. Matemmu Dengan Almh. Ebereseng Dg. Maberi yang telah dihibahkan secara melawan Hukum oleh H. Yusuf Daeng

Hal. 2 dari 15 halaman Putusan Nomor 1148 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sitappa kepada Darul Aqsa (Tergugat I) dengan Akta Hibah Nomor 517/AH/PKW/PLP/81 yang sangat merugikan Para Penggugat, dimana tanah tersebut terletak di Jalan Batara Lattu Nomor 52 (eks. Jalan Ratulangi), Kelurahan Sabbamparu, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo, seluas $\pm 2.440 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan : Tanah alm. Suade Dg. Situru dan Tanah alm. H. Karim Dg. Mamase;
- Sebelah Timur dengan : Tanah Abdul Razak;
- Sebelah Selatan dengan : Tanah H. Syamsu, Lorong dan tanah H. Natsir;
- Sebelah Barat dengan : Jalan Batara Lattu (eks. Jalan Ratulangi);

Selanjutnya tanah tersebut disebut Tanah Objek Sengketa;

Duduk Persoalan Perkara sebagai berikut:

1. Bahwa tanah objek sengketa adalah milik almh. Mas'ah Dg. Sicitta yang kawin dengan H. Yusuf Daeng Sitappa yang diperoleh oleh almh Mas'ah Dg. Sicitta dari orang tuanya yang bernama alm. Marjuni Daeng Matemmu yang kawin dengan Ebereseng Dg. Maberri;
2. Bahwa Mas'ah Dg. Sicitta kawin dengan H. Yusuf Daeng Sitappa' melahirkan 1. Hj. Jumrah (Penggugat I), 2. Darul Aqsa (Tergugat I), 3. Almh. HJ. Djulasi dan 4. Siiti Ratna Sari (Turut Tergugat);
3. Bahwa almh. HJ. Djulasi kawin dengan alm. H. Syamsu melahirkan M. Syukur (Penggugat II);
4. Bahwa tanah objek sengketa tersebut sebagai milik alm. Mas'ah Dg. Sicitta belum terbagi waris, dan statusnya masih budel dari ahli waris Mas'ah Dg. Sicitta;
5. Bahwa tanpa seizin dan sepengetahuan seluruh ahli waris H. Yusuf Dg. Sitappa dengan Mas'ah Dg. Sicitta, utamanya Penggugat I dan orang tua Penggugat II oleh Darul Aqsa (Tergugat I) telah mengklaim tanah objek sengketa sebagai milik pribadinya sendiri, secara melawan hukum dengan dalil bahwa tanah objek sengketa tersebut telah dihibahkan oleh H. Yusuf Daeng Sitappa kepada Tergugat I (Darul Aqsa) tersebut pada tahun 1981;
6. Bahwa dengan dalil bahwa Tergugat I (Darul Aqsa) telah mendapatkan hibah dari H. Yusuf Daeng Sitappa tersebut dan tanah sengketa adalah milik pribadinya, maka rumah Hj. Jumrah (Penggugat I) dibongkar secara paksa dan melawan hukum oleh Tergugat I dari objek sengketa dan tanah tempat

Hal. 3 dari 15 halaman Putusan Nomor 1148 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah Penggugat I tersebut dirobuhkan dan diratakan oleh Tergugat I untuk digunakan Tergugat I membangun Ruko (Rumah Toko) di atasnya;

7. Bahwa karena tanah objek sengketa telah diklaim atau diakui Tergugat I sebagai miliknya maka Tergugat I telah membangun Ruko di atas tanah objek sengketa tersebut;
8. Bahwa tanpa diketahui dasar hukumnya dan tanpa ada peralihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat IV atas tanah objek sengketa, tanah objek sengketa tersebut dimohonkan Sertifikat Hak Milik oleh Tergugat IV kepada Tergugat VIII secara melawan hukum, Para Penggugat menelusuri kepemilikan Tergugat I atas objek sengketa, ternyata Akta Hibah Nomor 517/AH/PKW/Plp/81 tanggal 27 Maret 1981 dari Pemberi Hibah H. Yusuf Daeng Sitappa kepada Penerima Hibah Darul Aqsa (Tergugat I) dibuat dengan cara melawan hukum, dengan merekayasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu dilakukan oleh Tergugat I di hadapan Annas Sioja Kepala Desa Sabbamparu, Kecamatan Wara, Daerah Tingkat II Luwu di Palopo, yang menamakan dirinya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bukan di hadapan Camat selaku PPAT, sehingga menurut hukum Akta Hibah Nomor 517/AH/PKW/Plp/81 tanggal 27 Maret 1981 adalah cacat hukum baik secara formal maupun secara materil;
9. Bahwa Akta Hibah Nomor 517/AH/PKW/Plp/81 tanggal 27 Maret 1981 adalah cacat formal karena dibuat oleh Kepala Desa, yang mengaku sebagai PPAT, bukan Camat selaku PPAT, Camat hanya mengetahui Akta Hibah tersebut, sehingga Akta Hibah tersebut menurut hukum adalah cacat formal;
10. Bahwa tanah dalam Akta Hibah Nomor 517/AH/PKW/Plp/81 tanggal 27 Maret 1981 tersebut adalah dihibahkan oleh H. Yusuf Daeng Sitappa bukan Mas'ah Dg. Sicitta sebagai asal usul harta peninggalan (objek sengketa) dan merugikan ahli wairs lain, yaitu Para Penggugat sebagai ahli waris dari H. Yusuf Daeng Sitappa dengan Mas'ah Dg. Sicitta, sehingga menurut hukum Akta Hibah Nomor 517/AH/PKW/Plp/81 tanggal 27 Maret 1981 adalah cacat hukum secara materiil;
11. Bahwa oleh karena Akta Hibah Nomor 517/AH/PKW/Plp/81 tanggal 27 Maret 1981 adalah cacat hukum secara formal maupun secara materil, maka menurut hukum Akta Hibah Nomor 517/AH/PKW/Plp/81 tanggal 27 Maret 1981 tersebut adalah batal demi hukum, sehingga dengan demikian tanah tersebut adalah tetap menjadi budel atau milik bersama ahli waris Mas'ah Dg. Sicitta;

Hal. 4 dari 15 halaman Putusan Nomor 1148 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa karena peralihan tanah objek sengketa yang dimiliki Tergugat I pada mulanya berasal Akta Hibah Nomor 517/AH/PKW/Plp/81 tanggal 27 Maret 1981 adalah cacat hukum dan batal demi hukum maka munculnya SHM Nomor 891/tahun 2002/Kelurahan Sabbamparu seluas 281 m² atas nama Muliati Darul Aqsa (Tergugat IV) dan SHM Nomor 898 tahun 2003/Kelurahan Sabbamparu seluas 280 m² atas nama Muliati Darul Aqsa (Tergugat IV) yang diterbitkan oleh Tergugat VIII yang tidak diketahui dasar hukum peralihannya dari Tergugat I kepada Tergugat IV, sehingga Sertifikat Hak Milik tersebut adalah cacat hukum dan harus dinyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;
13. Bahwa demikian pula surat-surat yang muncul akibat adanya kedua SHM atas nama Tergugat IV tersebut di atas, yaitu pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 891/2002/Kelurahan Sabbamparu seluas 281 m² atas nama Tergugat IV, kepada Tergugat II (H. Achmad Ranreng) dengan SHM Nomor 1017, SHM tersebut menurut hukum adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;
14. Bahwa segala surat-surat yang muncul akibat adanya kedua SHM atas nama Tergugat IV tersebut di atas, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 898 tahun 2002/Kelurahan Sabbamparu seluas 280 m² atas nama Tergugat IV yang telah cacat menurut hukum tersebut dan dijual kepada Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 574/JB/Kec./WRU-VIII/2008 tanggal 9 September 2008 atas nama Tergugat III yang muncul tersebut menurut hukum adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;
15. Bahwa karena tanah objek sengketa telah dibangun Ruko oleh Tergugat I, dan sekarang sebagian dari Ruko tersebut telah dikuasai dan ditempati oleh Tergugat V, Tergugat VI, tanpa diketahui apa dasar hukumnya Tergugat V dan Tergugat VI menempati serta menguasai objek sengketa, yaitu Ruko yang dibangun oleh Tergugat I tersebut, sehingga perbuatan Tergugat V dan Tergugat VI menguasai tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa karena ternyata perbuatan Para Tergugat yang menguasai objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum maka adalah berdasar hukum untuk membayar ganti kerugian, berupa ganti rugi rumah Penggugat I yang dibongkar secara paksa oleh Tergugat I sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat I tersebut;
17. Bahwa karena Penggugat tidak dapat lagi menikmati objek sengketa sebagai milik bersama, harta peninggalan Mas'ah Dg. Sicitta maka Penggugat

Hal. 5 dari 15 halaman Putusan Nomor 1148 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menderita kerugian kenikmatan objek sengketa sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah pertahun), terhitung sejak dibangunnya Ruko di atas tanah objek sengketa yaitu tahun 2011, sampai Putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

18. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada perbuatan melawan hukum maka adalah layak dan pantas menurut hukum untuk menghukum pula Para Tergugat secara tanggung renteng membayar *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan Para Tergugat menaati Putusan ini yang telah berkekuatan hukum, serta menghukum Turut Tergugat untuk taat dan patuh pada Putusan Pengadilan *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap;

19. Bahwa untuk menjamin gugatan Para Penggugat dari iktikad tidak baik Para Tergugat maka adalah berdasar hukum Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo meletakkan sita jaminan di atas tanah objek sengketa, dan berdasar pula Putusan ini dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Palopo agar memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Batara Lattu Nomor 52 (eks. Jalan Ratulangi), Kelurahan Sabbamparu, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo, seluas $\pm 2.440 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan : Tanah alm. Suade Dg. Situru' dan Tanah alm. H. Karim Dg. Mamase;
 - Sebelah Timur dengan : Tanah Abdul Razak;
 - Sebelah Selatan dengan : Tanah H. Syamsu, Lorong dan tanah H. Natsir;
 - Sebelah Barat dengan : Jalan Batara Lattu (eks. Jalan Ratulangi);Adalah tanah milik dari alm. Mas'ah Dg. Sicitta yang belum terbagi waris;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat I, almh. Hj. Djulasi yang melahirkan Penggugat II, Tergugat I dan Turut Tergugat adalah ahli waris dari Mas'ah Dg. Sicitta, yang berhak atas tanah objek sengketa;
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat II adalah ahli waris pengganti dari HJ. Djulasi;
5. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo di atas tanah objek sengketa;

Hal. 6 dari 15 halaman Putusan Nomor 1148 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa untuk segera menyerahkan tanah objek sengketa tersebut dalam keadaan kosong sempurna tanpa syarat kepada Para Penggugat untuk menjadi milik bersama sebagai budel dari ahli waris Mas'ah Dg. Sicitta;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian, berupa ganti rugi rumah Penggugat I yang dibongkar secara paksa Tergugat I sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat I;
9. Menyatakan menurut hukum Akta Hibah Nomor 517/AH/PKW/Plp/81 tanggal 27 Maret 1981 atas nama Tergugat I adalah batal demi hukum;
10. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 891/tahun 2002/Kelurahan Sabbamparu seluas 281 m² atas nama Muliati Darul Aqsa (Tergugat IV), Sertifikat Hak Milik Nomor 1017 atas nama H. Achmad Ranreng (Tergugat II), yaitu sertifikat pemecahan dari SHM Nomor 891, SHM Nomor 898/tahun 2003/Kelurahan Sabbamparu seluas 280 m² atas nama M. Najrum (Tergugat III) dan Akta Jual Beli Nomor 574/JB/Kec.WRU-VIII/2008 tanggal 09 September 2008 atas nama Tergugat III dan segala surat-surat kepemilikan Para Tergugat atas tanah sengketa adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;
11. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kenikmatan atas objek sengketa yang dapat diperoleh oleh Para Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pertahun, terhitung sejak tanah objek sengketa dibangun Ruko, yaitu tahun 2011, sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Menghukum pula Para Tergugat secara tanggung renteng membayar *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan Para Tergugat menaati Putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
13. Menghukum Turut Tergugat untuk taat dan patuh pada Putusan Pengadilan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
14. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi;
15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dan / atau, mohon Putusan yang seadil-adilnya, berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Hal. 7 dari 15 halaman Putusan Nomor 1148 K/Pdt/2014



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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa tanah yang dimiliki/dikuasai Tergugat I yang diperoleh dari alm. H. Yusuf Dg. Sitappa adalah berdasarkan Akta Hibah Nomor 517/AH/PKW/Plp/81 tertanggal 27 Maret 1981 seluas $\pm 2.620 \text{ m}^2$ terletak di Desa (Kelurahan) Sabbamparu, Kecamatan Wara (Wara Utara) Kabupaten Luwu (Kota Palopo), berbatas, sebelah:

- Utara dengan selokan;
- Timur dengan tanahnya H. Abd. Razak;
- Selatan dengan tanahnya Laponde (sekarang H. Natsir) / H. Baharudin;
- Barat dengan Jalan Raya;

Jika tanah yang disebut di atas juga yang dimaksud dalam Surat Gugatan Penggugat, maka batas sebelah Selatan adalah keliru dan tidak tepat, karena pada sebelah Selatan bukanlah H. Syamsu sebagai pemilik (yang menguasai) tanah sebelah Selatan tersebut, melainkan masih termasuk bagian tanah yang dihibahkan dan tetap berada dalam penguasaan Tergugat I, baik *de jure* maupun *de facto*;

Dengan demikian objek sengketa menjadi kabur dan tidak jelas dan tidak bersesuaian dengan dalil gugatan yang mendasarkan pada Akta Hibah tersebut di atas dan oleh karenanya seyogyanya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Bahwa Rudy Prayoga dalam Surat Gugatan diikutkan pula sebagai Tergugat VI. tidak jelas apa dan bagaimana status Rudy Prayoga dalam perkara ini. Jika didalilkan bahwa Tergugat VI menguasai bagian dari Ruko yang telah dibangun Tergugat I, lalu bagian mana yang dikuasai Tergugat VI tersebut. Tergugat VI sama sekali tidak pernah menguasai atau memiliki (SHM) atas sebagian dari objek sengketa (Ruko), kecuali Tergugat VI hanya ikut membantu usaha Ibu Lanny Alfons yang kebetulan terletak di atas tanah sengketa;

Selanjutnya terdapat pihak yang menguasai bagian dari objek sengketa atau salah satu Ruko dan telah memiliki Sertifikat Hak Milik, yaitu Ibu Lanny Alfons berdasarkan SHM Nomor 01021 seluas $\pm 140 \text{ m}^2$ dan sampai sekarang masih tetap tinggal dan menguasai Ruko dimaksud yang merupakan bagian dari objek sengketa. Ternyata tidak diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini; Demikian pula dengan *legal standing* Kepala Kelurahan Sabbamparu, Kecamatan Wara Utara yang ditarik sebagai Tergugat VII, sekiranya pun

Hal. 8 dari 15 halaman Putusan Nomor 1148 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketika itu Annas Sioja bertindak sebagai PPAT, maka itu adalah perbuatan pribadi bukan kewenangan Kepala Desa. Oleh karenanya yang harus digugat adalah pribadi. Tetapi fakta berbicara lain karena memang Annas Sioja tidak pernah bertindak selaku PPAT. (penjelasannya dapat dilihat pada bagian pokok perkara);

Maka dengan demikian telah terjadi *error in persona*, baik karena kelebihan pihak dan terutama karena kurang atau tidak dilibatkannya pihak yang ikut pula menguasai objek sengketa, yaitu Ibu Lanny Alfons (*plurium litis consortium*). Sementara tindakan menarik Lurah Sabbamparu sebagai pihak dalam perkara ini adalah kekeliruan / salah pihak yang ditarik atau gemis *aanhoedarmigheid* dan konsekwensi hukumnya adalah bahwa Gugatan Penggugat diskualifikasi atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan kedua Eksepsi di atas, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal dan oleh karenanya Gugatan tidak dapat diterima atau *niet onvankelijke verklaard*;

Dalam Eksepsi Tergugat VIII:

1. Bahwa Tergugat VIII menolak seluruh dalil yang dikemukakan kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan tidak merugikan kepentingan Tergugat VIII;
2. Bahwa tindakan Tergugat VIII memberikan Hak Atas tanah kepada Tergugat II Sertifikat Hak Milik Nomor 01017/Kelurahan Sabbamparu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 178/WARA.U/2009 tanggal 25-07-2009, Surat Ukur Nomor 204/Sabamparu/2009 tanggal 22-06-2009. Lalu beralih kepada Tergugat V berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 530/Kec.Wara Utara/VII/2010 tanggal 22-07-2010. Tergugat VIII memberikan hak atas tanah kepada Tergugat IV Sertifikat Hak Milik Nomor 891/Kelurahan Sabbamparu berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu, tanggal 14-11-2002, Nomor 263/520.1/53-08/2002, Surat Ukur Nomor 63/Sabamparu/2002 tanggal 28-10-2002 dan Tergugat VIII memberikan hak atas tanah kepada Tergugat IV Sertifikat Hak Milik Nomor 898/Kelurahan Sabamparu berdasarkan Surat Kepala Kantor Kabupaten Luwu, tanggal 26-06-2003, Nomor 179/520.1/53-08/2003, Surat Ukur Nomor 64/Sabamparu/2002 tanggal 28-10-2002, lalu beralih kepada Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 574/JB/Kec. Wara U/VIII/2008 tanggal 09 – 09 – 2008. Kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 898/Kel. Sabamparu terpecah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 01899/Kel. Sabamparu dan Sertifikat Hak Milik Nomor 01900/Kel. Sabamparu. Tindakan Tergugat II memberikan hak atas tanah

Hal. 9 dari 15 halaman Putusan Nomor 1148 K/Pdt/2014

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)



kepada Tergugat VIII memberikan hak atas tanah kepada masing-masing Tergugat yang disebutkan di atas merupakan kewenangan administrasi yang dimiliki oleh Tergugat VIII dan telah sesuai dengan prosedur berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 *jo.* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, sehingga yang berwenang untuk menguji secara kewenangan, prosedur dan substansial maupun apakah telah sesuai dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik terhadap Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat VIII adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan Pasal 47 dan Pasal 53 ayat (2) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo.* Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009, bukan kewenangan Pengadilan Negeri (umum);

Berdasarkan alasan dalam Eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat VIII mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat kiranya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan menerima Eksepsi Tergugat VIII dan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palopo telah memberikan Putusan Nomor 44/Pdt.G/2012/PN.PLP, tanggal 18 Maret 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Batara Lattu Nomor 52 (eks. Jalan Ratulangi), Kelurahan Sabbamparu, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo, seluas $\pm 2.440 \text{ m}^2$ dengan batas- batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan : Tanah alm. Suade Dg. Situru' dan tanah alm. H. Karim Dg. Mamase;
 - Sebelah Timur dengan : Tanah Abdul Razak;
 - Sebelah Selatan dengan : Tanah H. Syamsu, Lorong dan tanah H. Natsir;
 - Sebelah Barat dengan : Jalan Batara Lattu (eks. Jalan Ratulangi); adalah tanah milik dari Alm. M. Yusuf Daeng Sitappa dan Almh. Mas'ah Dg. Sicitta yang diperoleh dalam perkawinan yang belum terbagi waris;

Hal. 10 dari 15 halaman Putusan Nomor 1148 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan menurut hukum Penggugat I, almh. Hj. Djulasi yang melahirkan Penggugat II, Tergugat I dan Turut Tergugat adalah ahli waris dari M. Yusuf Daeng Sitappa dan Mas'ah Dg. Sicitta yang berhak atas tanah objek sengketa;
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat II adalah ahli waris pengganti dari Hj. Djulasi;
5. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan menurut hukum Akta Hibah Nomor 517/AH/PKW/Plp/81 tanggal 27 Maret 1981 atas nama Tergugat I adalah batal demi hukum;
7. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 891/tahun 2002/Kelurahan Sabbamparu seluas 281 m² atas nama Muliati Darul Aqsa (Tergugat IV), Sertifikat Hak Milik Nomor 1017 atas nama H. Achmad Ranreng (Tergugat II), yaitu Sertifikat pemecahan dari SHM Nomor 891, SHM Nomor 898/tahun 2003/Kelurahan Sabbamparu seluas 280 m² atas nama M. Najrum (Tergugat III) dan Akta Jual Beli Nomor 574/JB/Kec.WRU-VIII/2008 tanggal 09 September 2008 atas nama Tergugat III dan segala surat-surat kepemilikan Para Tergugat atas tanah sengketa adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk taat dan patuh pada Putusan Pengadilan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini sebesar Rp1.114.000,00 (satu juta seratus empat belas ribu rupiah);
10. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Turut Tergugat/Para Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Palopo Nomor 44/Pdt.G/2012/PN.PLp, tanggal 18 Maret 2013 tersebut telah **dikuatkan** oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 209/PDT/2013/PT.MKS, tanggal 13 Nopember 2013;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Turut Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 10 Desember 2013 kemudian terhadap putusan tersebut, Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Turut Tergugat/Para Pembanding melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2013 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Desember 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 12/KS/Pdt.G/2013/PN.Plp, yang dibuat

Hal. 11 dari 15 halaman Putusan Nomor 1148 K/Pdt/2014

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

oleh Panitera Pengadilan Negeri Palopo, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Januari 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Turut Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I dan Penggugat II/Para Terbanding pada tanggal 7 Maret 2014;
2. Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat VII, VIII/Para Turut Terbanding pada tanggal 7 Januari 2014;

Kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I dan Penggugat II/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 14 Maret 2014;

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

Menimbang, bahwa alasan - alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Turut Tergugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Putusan *Judex Facti*, haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI, sebab akibat hukum Putusan *Judex Facti a quo* benar-benar melanggar hukum dan melakukan kekeliruan secara nyata, sebab *Judex Facti* tidak mengadili atau memeriksa perkara secara keseluruhan, karena seharusnya *Judex Facti* memeriksa dan menilai apa yang menjadi eksepsi dari Para Tergugat. Pada pokoknya gugatan dari Penggugat mengandung cacat (*error in persona*) yang berbentuk salah pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*gemisaanhoeda nigheid*) dan juga gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), terurai didalam Memori Banding ini sebagai berikut:

1. Bahwa subyek gugatan Para Penggugat jelas-jelas salah sasaran terhadap pihak yang digugat dimana dalam perkara ini pihak yang ditarik oleh Penggugat sebagai Tergugat *ini casu* Tergugat VI Rudy Prayoga adalah tidak tepat, salah dan keliru (*gemisaanhoeda nigheid*) pada hal faktanya Rudy Prayoga tidak menguasai objek sengketa;
2. Bahwa Kepala Kelurahan Sabbamparu dalam perkara ini oleh Para Penggugat ditarik sebagai pihak *in casu* selaku Tergugat VII dalam kapasitasnya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah jelas

Hal. 12 dari 15 halaman Putusan Nomor 1148 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salah dan keliru (*gemisaanhoeda nigheid*); Dalam tataran yuridis, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Kepala Desa/Lurah bukan bertindak untuk membuat akta tanah, Kades/Lurah hanya dapat bertindak selaku wasit/pengawas, maksudnya apabila ada warganya yang melakukan perikatan/perjanjian jual beli tanah secara di bawah tangan, maka Camat dan Kepala Desa/Lurah hanya sebatas mengetahui, dalam kedudukannya selaku pejabat perangkat bukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

3. Bahwa secara nyata objek sengketa disebelah Utara berupa Ruko Petak I dikuasai oleh Lanny Alfons namun Lanny Alfons dalam perkara ini tidak ditarik sebagai pihak (Tergugat). Sebagai dasar hukum penguasaan objek sengketa oleh Lanny Alfons adalah objek berupa satu petak ruko dibeli dari Tergugat II *in casu* H. Achmad Ranreng berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 15 Mei 2010 dimana transaksi jual beli antara H. Achmad Ranreng *in casu* Tergugat II dilakukan di hadapan Notaris/PPAT Alexander Sambenga, Sarjana Hukum Nomor 232/WARA.U/2010 Sertifikat Hak Milik Nomor 01021 Tahun 2009 atas obyek tersebut atas nama H. Achmad R dibalik nama ke Lanny Alfons. Dengan tidak ditariknya Lanny Alfons sebagai pihak dalam perkara ini oleh Penggugat dalam perkara ini, jelas kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Pendapat demikian Pemohon Kasasi sependapat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg. Nomor 211 K/Sip/1970 tanggal 12 Desember 1970 gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, jikalau seseorang yang menguasai sebahagian dari harta sengketa tidak digugat. Oleh karena ada pihak yang tidak ikut sebagai Tergugat;

Maka sekali lagi Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*); Dalam perkara ini foto copinya dilegalisir sesuai aslinya oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo dan dilampirkan dalam Memori Kasasi ini sebagai tambahan bukti surat (terlampir);

Sebagai konsekwensi hukum kesalahan pihak dalam gugatan perkarannya ini dimana gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil yang berakibat gugatan Penggugat mengandung cacat formil, maka sesuai dengan apa yang diamanatkan ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung maka Putusan *Judex Facti* haruslah dibatalkan;

Hal. 13 dari 15 halaman Putusan Nomor 1148 K/Pdt/2014

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 demikian, *Judex Facti* telah melakukan kekeliruan dalam memeriksa fakta dan menerapkan hukum yang berlaku, sehingga pertimbangan *Judex Facti* tersebut patut untuk dibatalkan;

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

Mengenai alasan ke-1 sampai dengan ke-3 tersebut;

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima pada tanggal 6 Januari 2013 dan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 6 Januari 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* ternyata *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Para Penggugat dapat membuktikan sebagai ahli waris, dan tanah objek sengketa merupakan budel waris yang belum terbagi dari ahli waris Alm. H. Yusuf Daeng Sitappa dengan Almh. Mas'ah Dg. Sicitta;

Bahwa, Akta Hibah Nomor 517/AH/PKW/Plp/81 tanggal 27 Maret 1981 atas nama Tergugat adalah batal demi hukum, karena tidak dibuat sesuai dengan prosedural hukum dan hanya dibuat di hadapan Kepala Desa / bukan PPAT, sehingga akta yang lahir kemudian menjadi cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;

Bahwa karena sertifikat terhadap tanah objek sengketa tersebut adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga dengan demikian terdapat cukup alasan untuk menolak permohonan kasasi dari Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi:

1. DARUL AQSA dan Kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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;

Hal. 14 dari 15 halaman Putusan Nomor 1148 K/Pdt/2014



MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. DARUL AQSA, 2. H.ACHMAD RANRENG, 3. M.NASJUM, 4. MULIATI DARUL AQSA, 5. Drg.ABD HARIS SAIN, 6. RUDY PRAYOGA, dan 7. ST.RATNA SARI** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Turut Tergugat / Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Mahkamah Agung pada hari Jum'at tanggal 28 November 2014 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., dan I Gusti Agung Sumanatha, 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 oleh Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

Biaya - biaya:

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| 1. M a t e r a i | Rp....6.000,00; |
| 2. R e d a k s i | Rp....5.000,00; |
| 3. Administrasi Kasasi ... | Rp489.000,00;+ |
| J u m l a h | <u>Rp500.000,00;</u> |

Untuk Salinan:
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP. 1961 0313 1988 031 003

Hal. 15 dari 15 halaman Putusan Nomor 1148 K/Pdt/2014