



P U T U S A N

Nomor 295 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT. ASINDOINDAH GRIYATAMA, berkedudukan di Jalan Letjend. Hertasning Nomor 4, Makassar, dalam hal ini diwakili oleh Leo Famli, SH., Advokat pada Kantor Hukum Pandika & Associates, berkedudukan di Graha Kencana Blok AG, Jalan Raya Perjuangan Nomor 88, Kebon Jeruk, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Oktober 2010 ;
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Pembanding ;

M e l a w a n :

DIREKTUR UTAMA PERUSAHAAN PERSEROAN (PT) PUPUK SRIWIDJAYA, berkedudukan di Jalan Mayor Zen Palembang, dalam hal ini diwakili oleh 1. Muh. Ilyas Billah, SH., MH., 2. Nurul Qamar, SH., MH., 3. Sudirman Sunusi, SH., MH., dan 4. Arsyid Zakaria, SH., Advokat pada Kantor Pusat Konsultasi dan Bantuan Hukum Yayasan Wakaf Umi (PKBH YM-UMI), berkedudukan di Jalan Kakatua Nomor 27 Kampus I UMI, Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 April 2009 ;
Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding ;

D a n :

1. **PT. ASURANSI KREDIT INDONESIA (ASKRINDO)**, berkedudukan di Jalan Kakatua Nomor 25 Makassar, sebagai pemilik rumah di Jalan Asoka III Nomor 19 Kompleks Perumahan Asoka Panakukang Mas Makassar (obyek sengketa) ;
 2. **PT. ASURANSI JASA TANIA**, berkedudukan di Jalan Pengayoman Nomor A5 (depan Carrefour Pengayoman) Makassar, sebagai pemilik rumah di Jalan Asoka III Nomor 17 Kompleks Perumahan Asoka Panakukang Mas Makassar (obyek sengketa) ;
 3. **RUDY YAURY**, bertempat tinggal di Jalan Asoka III Nomor 15 Perumahan Asoka Panakukang Mas Makassar (obyek sengketa) ;
 4. **Ny. DIAH**, bertempat tinggal di Jalan Asoka II Nomor 8 Kompleks Perumahan Asoka Panakukang Mas Makassar (obyek sengketa) ;
- Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II, III, IV dan V/para Turut Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Hal. 1 dari 11 hal. Put. No. 295 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah seluas 2.000 M², dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : tanah milik Kol. Bachtiar ;
- Sebelah Timur : tanah milik Kol. Bachtiar ;
- Sebelah Selatan : tanah milik Kol. Dr. M. Natsir Said,SH. ;
- Sebelah Barat : tanah milik M. Dachlan Mustafa ;

Tertletak di Kelurahan Masale, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar (dahulu Kelurahan Panaikang, Kecamatan Panakukang, Kotamadya Ujung Pandang). Dimana tanah tersebut diperoleh Penggugat dengan dasar membeli dari Drs. H. Yusuf Kalla berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 167b/III/3/KP/II/1981, tanggal 23 Pebruari 1981 antara Drs. H. Yusuf Kalla sebagai Penjual dengan Ir. Amir Sayat atas nama PT. Pusri Sriwijaya (PT. Pusri) sebagai Pembeli di hadapan PPAT Camat Panakukang Drs. Abd. Syukur Wahid kala itu ;

Bahwa tanah seluas 2.000 M² tersebut di atas, telah diterbitkan pula Sertifikat HGB di atas tanah tersebut oleh Kepala Kantor Agraria Ujung Pandang dengan Sertifikat HGB Nomor 20/99 Panakukang, tanggal 17-10-1981, Gambar Situasi Nomor 2869, luas 2.000 M², atas nama Penggugat ;

Bahwa luas tanah 2.000 M² yang tercantum dalam Akta Jual Beli dan Sertifikat HGB tersebut, oleh Penggugat hanya menguasai tanah tersebut seluas 1.459 M², sedangkan sisanya seluas 541 M² telah dikuasai oleh Tergugat I tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat dengan cara mendirikan beberapa unit bangunan rumah di atasnya, yang dikenal sekarang dengan nama Kompleks Perumahan Asoka Panakukang Mas ;

Bahwa tindakan mendirikan beberapa unit yang dilakukan oleh Tergugat I dan telah dialihkan dengan cara menjual kepada Tergugat II, III, IV dan V adalah merupakan tindakan melawan hukum ;

Bahwa untuk itu, yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebagian dari luas tanah yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 167b/III/3/KP/II/1981, tanggal 23 Pebruari 1981 dan Sertifikat HGB Nomor 20/99 Panaikang, Gambar Situasi Nomor 2869, tanggal 17-10-1981, yakni seluas 541

Hal. 2 dari 11 hal. Put. No. 295 K/Pdt/2011

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

M² yang telah dikuasai dengan melawan hukum oleh Tergugat I, II, III, IV dan V yang terletak di Kelurahan Masale, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar (dahulu Kelurahan Panaikang, Kecamatan Panakukang, Kotamadya Ujung Pandang), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan dan Perumahan Asoka ;
- Sebelah Timur : Perumahan PT. Pusri ;
- Sebelah Selatan : Sudut Perumahan Asoka III B. 20 dan tanah kosong Perumahan Tulip ;
- Sebelah Barat : Perumahan Asoka ;

Bahwa ternyata Tergugat I telah mengakui obyek sengketa adalah milik Penggugat sesuai hasil kesepakatan dalam suatu pertemuan bersama antara Penggugat dengan Tergugat I ;

Bahwa walaupun Penggugat telah mengupayakan penyelesaian secara kekeluargaan, namun para Tergugat tetap pada pendiriannya, sehingga untuk memperoleh kepastian hukum maka dengan terpaksa Penggugat mengajukan gugatan ini ;

Bahwa karena para Tergugat telah menguasai obyek sengketa dengan melawan hukum, maka berdasar hukum jika para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna, bebas dari segala barang dan orang yang ada di atasnya ;

Bahwa untuk menjamin hak-hak Penggugat serta untuk menjaga para Tergugat jangan sampai mengalihkan obyek sengketa tersebut pada saat perkara ini sedang berlangsung, maka mohon kiranya Pengadilan meletakkan sita jaminan (*conserve-toir beslag*) ;

Bahwa karena para Tergugat menguasai tanah milik Penggugat dengan melawan hukum, maka segala surat-surat yang berhubungan dengan tanah obyek sengketa yang terbit atas nama para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

Karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik dan kuat menurut hukum, maka bersama ini pula Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut

Hal. 3 dari 11 hal. Put. No. 295 K/Pdt/2011



supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan oleh Pengadilan Makassar terhadap obyek sengketa adalah sah dan berharga ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa obyek sengketa, yakni tanah seluas 541 M², terletak di Kelurahan Masale, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jalan dan Perumahan Asoka ;
 - Sebelah Timur : Perumahan PT. Pusri ;
 - Sebelah Selatan : Sudut Perumahan Asoka III B. 20 dan tanah kosong Perumahan Tulip ;
 - Sebelah Barat : Perumahan Asoka ;adalah tanah milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 167b/III/3/KP/II/1981, tanggal 23 Pebruari 1981 dan Sertifikat HGB Nomor 2099/Panaikang, Gambar Situasi Nomor 2869, tanggal 17-10-1981 ;
4. Menyatakan perbuatan para Tergugat menguasai obyek sengketa tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ;
5. Menyatakan, segala surat-surat yang berhubungan dengan tanah obyek sengketa yang terbit atas nama para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
6. Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna, bebas dari segala barang dan orang yang ada di atasnya ;
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*) ;
8. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

Dan/Atau :

Sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilinya (*ex aequo et bono*) ;

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

Bahwa pihak yang digugat dalam gugatan Penggugat adalah kurang, seharusnya Sdr. M. Dahlan Mustafa, Sdr. Drs. H. Yusuf Kalla dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar turut digugat, karena Penggugat

Hal. 4 dari 11 hal. Put. No. 295 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendalikkan telah membeli tanah yang menjadi dasar gugatan ini dari Sdr. Drs. H. Yusuf Kalla, sedangkan Sdr. H. Yusuf Kalla memperoleh tanah itu dari Sdr. M. Dahlan Mustafa, sedangkan Tergugat I membebaskan bidang tanah (yang bagiannya diakui oleh Penggugat sebagai miliknya) dari Sdr. Dahlan Mustafa kemudian atas bidang tanah tersebut Tergugat I memperoleh Hak Guna Bangunan Nomor 1058/Panaikang yang sertifikat haknya diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Makassar ;

Bahwa karena terjadi kekurangan pihak yang digugat, maka gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima (*exception plurium litis consortium*) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan Nomor 130/Pdt.G/2009/PN.Mks, tanggal 14 Desember 2009 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan menolak eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan tanah obyek sengketa seluas 541 M² terletak di Kelurahan Masale, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jalan dan Perumahan Asoka ;
 - Sebelah Timur : Perumahan PT. Pusri ;
 - Sebelah Selatan : Sudut Perumahan Asoka III B. 20 dan tanah kosong Perumahan Tulip ;
 - Sebelah Barat : Perumahan Asoka ;adalah tanah milik Penggugat berdasar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2009 Panaikang ;
3. Menyatakan perbuatan para Tergugat yang menguasai obyek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan segala surat-surat yang berhubungan dengan tanah obyek sengketa yang terbit atas nama para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
5. Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna, bebas dari segala barang dan orang yang ada di atasnya ;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala ongkos yang timbul

Hal. 5 dari 11 hal. Put. No. 295 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara yang hingga kini sebesar Rp 1.141.000,00 (satu juta seratus empat puluh satu ribu Rupiah) ;

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan putusan Nomor 169/PDT/2010/PT.MKS. tanggal 11 Agustus 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 24 September 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 4 Oktober 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 130/srt.Pdt.G/2009/PN.Mks. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Oktober 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 10 Nopember 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 23 Nopember 2010 ;

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

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

- *Judex Facti* Salah Dalam Menerapkan Hukum Dan Melanggar Hukum :

Keputusan dan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Makassar yang diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Makassar adalah amat keliru karena salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, oleh karenanya patut dibatalkan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 30 ayat (1) butir b Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 *jo.* Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia ;

- Kebebasan Termohon Kasasi untuk Menentukan Siapa yang Digugat dalam Suatu Perkara Tidak Bersifat Mutlak, dalam Keadaan Tertentu Gugatan Menjadi Tidak Dapat Diterima karena Kekurangan Pihak :

Bahwa *Judex Facti* dengan merujuk kepada Putusan Mahkamah Agung

Hal. 6 dari 11 hal. Put. No. 295 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1826 K/Pdt/1994 tanggal 21-11-1983 menyatakan pendirian bahwa Termohon Kasasi berhak, berwenang dan dapat menentukan siapa yang akan digugatnya (v. butir 3.A di atas), seolah-olah Termohon Kasasi bebas secara mutlak tanpa batas untuk menetapkan sendiri “Bukan Pihak Lain”. Pendirian *Judex Facti* ini bertentangan dengan prinsip hukum acara dimuka pengadilan negeri yang dianut secara tetap oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia bahwa dalam keadaan tertentu, mengingat keterkaitan pokok perkara atau obyek gugatan dengan pihak lain maka pihak-pihak lain tersebut harus ikut disertakan sebagai tergugat, jika tidak demikian maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (v. antara lain Keputusan-keputusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 ; Nomor 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 ; dan Nomor 938 K/Sip/1971 tanggal 30 September 1972) ;

Bahwa *casu quo* kedudukan Sdr. Muh. Dahlan Mustafa (kemudian menjadi saksi Pemohon Kasasi) adalah vital karena bidang tanah yang dikuasai oleh Termohon Kasasi maupun yang dikuasai oleh Pemohon Kasasi berasal dari Sdr. Muh. Dahlan Mustafa dan ialah yang menjual sebagian dari tanah miliknya kepada H. Jusuf Kalla yang kemudian dijual lagi ke Termohon Kasasi dan sebagian lagi dijual kepada Pemohon Kasasi. Mengenai batas tanah yang dijual oleh Sdr. Muh. Dahlan Mustafa kepada H. Jusuf Kalla yang kemudian menjadi tanah HGB Termohon Kasasi adalah dapat dipastikan oleh Sdr. Muh. Dahlan Mustafa, karenanya Sdr. Muh. Dahlan Mustafa mempunyai kaitan yang erat dan menentukan dalam perkara gugatan ini, demikian juga H. Jusuf Kalla, oleh karenanya keduanya patut ikut digugat ;

Bahwa tanpa menggugat Sdr. Muh. Dahlan Mustafa dan Sdr. H. Yusuf Kalla, gugatan Termohon Kasasi menjadi kekurangan pihak (*plurium litis consortium*) sehingga gugatan patut dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dasar Klaim Tanpa Dasar Hukum :

Bahwa Termohon Kasasi mendalilkan “memiliki” tanah HGB Nomor 20/99 Panaikang, Gambar Situasi Nomor 2869 tanggal 17 Oktober 1981 (bukti P-16) ;

Bahwa sesungguhnya HGB Nomor 20/99 Panaikang atas nama Termohon Kasasi telah berakhir haknya pada tanggal 4 Nopember 2001 atau 8 tahun sebelum gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat ;

Bahwa dengan demikian sejak tanggal 4 Nopember 2001 hingga sekarang Termohon Kasasi tidak lagi mempunyai suatu hak atas tanah ex HGB Nomor 20/99 Panaikang dan tanah tersebut menurut hukum telah kembali menjadi tanah negara, sebagaimana ditegaskan juga oleh saksi ahli Muchalis Menca,

Hal. 7 dari 11 hal. Put. No. 295 K/Pdt/2011

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

S.Sit., dalam kesaksiannya pada tanggal 9 Nopember 2009 (lihat Berita Acara Pemeriksaan Saksi);

Bahwa gugatan Termohon Kasasi yang didasarkan atas "Pengakuan" sebagai pemilik tanah HGB Nomor 20/99 Panaikang adalah tidak benar dan tanpa dasar hukum ;

Judex Facti dengan keliru telah mengakui kebenaran klaim sebagai "Pemilik" Tanah Ex HGB Nomor 20/99 Panaikang Guna Mengabulkan Gugatan Termohon Kasasi :

Bahwa dari pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut pada butir 3 D, E, H, dan I nyata-nyata *Judex Facti* telah secara keliru dan bertentangan dengan hukum mempertimbangkan dan mengakui klaim Termohon Kasasi dalam gugatannya bahwa Termohon Kasasi "masih" memiliki tanah ex HGB Nomor 20/99 Panaikang, padahal menurut hukum Termohon Kasasi tidak lagi mempunyai hak atas tanah tersebut sejak tanggal 4 Nopember 2001 ;

Bahwa pengakuan *Judex Facti* terhadap pemilikan Termohon Kasasi atas tanah ex. HGB Nomor 20/99 Panaikang telah menjadi dasar bagi *Judex Facti* untuk mengabulkan tuntutan Termohon Kasasi agar tanah seluas 541 M² yang menjadi bagian dari tanah HGB Nomor 1058/Panaikang atas nama Pemohon Kasasi diserahkan kepada Termohon Kasasi, sebagaimana ternyata dalam pertimbangan hukum Butir 3 K di atas dan Diktum Keputusan Pengadilan Negeri dalam Pokok Perkara butir 2, 3, 4, dan 5 (v. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Hal. 22-23) ; Mengabaikan Kedudukan Tanah HGB Nomor 1058/Panaikang atas Nama Pemohon Kasasi ;

Bahwa *Judex Facti* secara tanpa dasar dan bertentangan dengan kewajiban hukumnya mengenyampingkan dan mengabaikan hak Pemohon Kasasi atas bidang tanah obyek sengketa berdasarkan HGB Nomor 1058/Panaikang yang kemudian telah dipecah menjadi 4 bidang tanah HGB atas nama Turut Termohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi III dan Turut Termohon Kasasi IV sebagaimana Pemohon Kasasi dalilkan dalam Jawaban Pemohon Kasasi butir 4 dan butir 5 ;

Bahwa tidak ada penyangkalan dari Kantor Pertanahan terhadap posisi Pemohon Kasasi atas tanah obyek sengketa dan tidak ada pertimbangan hukum maupun alasan dari *Judex Facti* yang memberi dasar untuk pengabaian atau penyangkalan hak Pemohon Kasasi atas tanah obyek sengketa berdasarkan HGB Nomor 1058/Panaikang ;

Bahwa *Judex Facti* telah tidak bersikap imparial dan tidak mempertimbang-

Hal. 8 dari 11 hal. Put. No. 295 K/Pdt/2011



kan fakta-fakta maupun argumentasi para Pihak secara menyeluruh ;
Menyimpulkan Hak Termohon Kasasi atas tanah obyek sengketa berdasarkan keterangan satu orang saksi :

Bahwa bukti P-1, P-3, P-4 dan P-16 tidak menerangkan atau membuktikan bahwa tanah obyek sengketa adalah bagian dari tanah ex. HGB Nomor 20/99 Panaikang atas nama Termohon Kasasi. Dan satu-satunya saksi Termohon Kasasi, yaitu Sdr. Ramli R. Dg Tompo, yang menerangkan bahwa seolah-olah di luar tembok batas tanah Termohon Kasasi dengan tanah HGB Nomor 1058/ Panaikang terdapat pagar kawat yang seolah-olah menjadi batas tanah Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi dimana kemudian Pemohon Kasasi membangun tembok, "Melintasi Pagar Kawat" dan merapat ke tembok Termohon Kasasi ;

Bahwa keterangan saksi Sdr. Ramli R. Dg Tompo seakan-akan telah cukup memadai bagi *Judex Facti* untuk menyimpulkan bahwa benar ada pagar kawat dimaksud dan juga seolah-olah benar pagar kawat itu batas dari tanah hak Termohon Kasasi dengan tanah hak Pemohon Kasasi ;

Bahwa kesimpulan *Judex Facti* tersebut di atas sangat bertentangan dengan hukum karena batas tanah yang bersertifikat ditentukan oleh gambar situasi bukan oleh tanda-tanda fisik. Dengan menyimpulkan berdasarkan tanda-tanda fisik (pagar kawat) yang keberadaannya semata-mata berdasarkan keterangan Sdr. Ramli R. Dg Tompo yang tidak dapat dibuktikan lagi kebenarannya adalah suatu kesimpulan *Judex Facti* yang sangat spekulatif, memihak, dan bertentangan dengan hukum ;
Judex Facti Mengabaikan Keterangan Saksi Pemilik Asal Tanah dan Kuasanya :

Bahwa *Judex Facti* secara tidak jujur mengabaikan dan tidak mempertimbangkan keterangan saksi Sdr. H. Muh. Dahlan, pemilik asal tanah, pada tanggal 26 Oktober 2009 yang menegaskan bahwa tanah obyek -sengketa adalah milik Pemohon Kasasi, karena tanah obyek sengketa termasuk bagian dari bidang tanah yang dijual saksi kepada Pemohon Kasasi pada tahun 1991 dan lokasi tanah sengketa di luar tembok yang berbatasan dengan tanah Termohon Kasasi (lihat Berita Acara Pemeriksaan Saksi) ;

Bahwa saksi Sdr. Natsir Nas, kuasa Sdr. H. Muh. Dahlan untuk mengurus dan menjual tanah, dalam keterangan di muka sidang pada tanggal 26 Oktober 2009, yang menerangkan :

- Pada tahun 1980-an Sdr. H. Jusuf Kalla membangun tembok pembatas tanah yang dibelinya dari saksi Sdr. H. Muh. Dahlan, sehingga tanah yang dijual oleh Sdr. H. Muh. Dahlan kepada Sdr. H. Jusuf Kalla hanya sebatas tembok yang sekarang menjadi pembatas antara tanah Termohon Kasasi dengan tanah Pemohon Kasasi ;

Hal. 9 dari 11 hal. Put. No. 295 K/Pdt/2011



- Pada tanah yang dijual kepada Pemohon Kasasi, yang berbatasan dengan tanah Termohon Kasasi tidak pernah ada pagar kawat. Pagar kawat berada diantara tanah Termohon Kasasi dengan tanah kepunyaan Kol. Bakhtiar di sebelah utara tanah Termohon Kasasi ;
(lihat Berita Acara Pemeriksaan Saksi) ;

Bahwa dengan demikian kesimpulan *Judex Facti* yang menyatakan seolah-olah berdasarkan pemeriksaan di lapangan dan keterangan saksi-saksi telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah bagian tanah “milik” Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi telah mendirikan tembok pembatas di atas tanah “milik” Termohon Kasasi adalah bertentangan dengan kenyataan dalam persidangan ;

Bahwa *Judex Facti* tidak memberi alasan mengapa keterangan saksi-saksi Sdr. H. Muh. Dahlan dan Sdr. Natsir Nas tidak dipertimbangkan sebagaimana mestinya dalam mengambil keputusan dan mengapa justru keterangan Sdr. Ramli R. Dg Tompo saja yang dipertimbangkan ;

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

Bahwa keberatan kasasi tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri) tidak salah dalam menerapkan hukum, karena terbukti obyek sengketa seluas 541 M² adalah milik Penggugat, sesuai hasil pengukuran ulang oleh BPN dengan mencocokkan pada SHGB Penggugat dan Tergugat I kerananya gugatan Penggugat dapat di buktikan oleh Penggugat ;

Bahwa lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, 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 dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 ;

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 : Pt. Asindoindah Griyatama tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi

Hal. 10 dari 11 hal. Put. No. 295 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PT. ASINDOINDAH GRIYATAMA** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jumat**, tanggal **26 Agustus 2011** oleh **SOLTONI MOHDALLY, SH., MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., LL.M.**, dan **Prof. REHNGENA PURBA, SH., MS.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **H. PRAYITNO IMAN SANTOSA, SH., MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :
ttd./Prof.Dr.TAKDIR RAHMADI,SH.,LLM.
ttd./Prof. REHNGENA PURBA,SH.,MS.

Ketua Majelis,
ttd./SOLTONI MOHDALLY,SH.,MH.

Panitera Pengganti,
ttd./H. PRAYITNO IMAN SANTOSA,SH.,MH.

Ongkos-ongkos Kasasi :

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 196103131988031003

Hal. 11 dari 11 hal. Put. No. 295 K/Pdt/2011