



**P U T U S A N**

**Nomor 2441 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

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

1. **Ir. MUH. AKBAR**, bertempat tinggal di Makassar, Jalan Asoka III Nomor 11, Panakukang, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar;
  2. **Drs. CHAIDRUDDIN S.B BAUSAT**, bertempat tinggal di Cinere, Perumahan Megapolitan, Jalan Natuna Blk. G.31, Cinere, Depok, Jakarta Selatan;
  3. **HAERIYANI S.B**, bertempat tinggal di Rungkut, Jalan Medokan Ayu Blk. MA 1A Nomor 27-28, Surabaya;
  4. **YUNIAR RUDIYANTO**, bertempat tinggal di Makassar, Perumahan Puri Tata Indah, Jalan Dg. Tata Blok C Nomor 15;
  5. **RAHMAWATI S.B.,S.E**, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Kampung Melayu, Kompleks Gudang Peluru, Jalan Gudang Peluru Blk. M Nomor 300, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada YULIANUS, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Abdullah Dg. Sirua/Jalan Bontobila XI, Nomor 1, Kelurahan Batua, Kecamatan Manggala, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2012;
- Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

melawan:

1. **Hj. NURHAYATI PUANG NGITANG**, bertempat tinggal di Makassar, Jalan Kumala Nomor 160;
2. **ST. SURIAH N. ZEN**, bertempat tinggal di Makassar, Jalan A. Mappaodang Nomor 77;
3. **Ir. MUH. AKBAR ASIS, Ssi.,Apt**, bertempat tinggal di Makassar, Jalan Mappaodang Nomor 77, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada HASMAN USMAN, S.H.,M.H., Advokat, beralamat di Jalan Talasalapang BTN

Hal. 1 dari 20 hal. Put. Nomor 2441 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Minasa Upa Blok F. 16/16, Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2010;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Penggugat (*in casu* Ir. Muhammad Akbar, Drs. Chaidruddin S.B Bausat, Haeriyani S.B., Yuniar Rudiyanto dan Rahmawati S.B.,S.E) adalah anak-anak, dengan demikian selaku ahli waris sah dan satu-satunya dari pasangan suami-istri almarhum Drs. Haji Sjamsul Bachri dan almarhumah Hj. Ratna Suani, sebagaimana antara lain yang dinyatakan di dalam;
2. Adapun Drs. H. Sjamsul Bachri meninggal dunia di Makassar pada tanggal 12 November 2007, dan Hj. Ratna Suani meninggal dunia di Makassar pada tanggal 27 Juni 2005;
3. Bahwa semasa hidupnya almarhum Drs. H. Sjamsul Bachri memiliki harta yang merupakan boedel warisan berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1402/Jongaya, Gambar Situasi Nomor 84/1989 seluas 2.303 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus tiga meter bujur sangkar) terdaftar sah atas nama Drs. Haji Sjamsul Bachri, terletak di Kota Makassar, Kecamatan Tamalate, Kelurahan Jongaya, setempat dikenal sebagai Jalan Bungaya Nomor 7, demikian berikut bangunan serta segala sesuatu yang terdapat di atas tanah tersebut baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak (selanjutnya disebut "tanah dan bangunan objek perkara"), dengan batas tanah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Lorong Nomor 83;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Lorong 89;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah dan rumah-rumah penduduk;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Bungaya;
4. Bahwa tanah dan bangunan objek perkara diperoleh almarhum Haji Sjamsul Bachri berdasarkan hubungan hukum jual-beli dengan almarhum H. Andi Bau Sawa Mappanyukki, yang mana almarhum Haji Sjamsul Bachri sebagai pembeli dan almarhum H. Andi Bau Sawa Mappanyukki sebagai penjual, sebagaimana telah ternyata di dalam Akte Jual Beli Nomor

Hal. 2 dari 20 hal. Put. Nomor 2441 K/Pdt/2013

#### 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

369/VI/1989 tanggal 12 Juni 1990 yang dilaksanakan oleh dan di hadapan Haji Andi Masarappi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat;

5. Bahwa dengan meninggalnya Drs. Haji Sjamsul Bachri, juga dengan meninggalnya Hj. Ratna Suani (istri Drs. Haji Sjamsul Bachri), maka kepemilikan atas tanah dan bangunan objek perkara telah beralih dan menjadi milik Para Penggugat sebagai ahli waris sah dan satu-satunya dari almarhum Haji Sjamsul Bachri dan almarhumah Hj. Ratna Suani;

6. Bahwa semasa hidupnya almarhum Haji Sjamsul Bachri pernah mempersewakan bangunan (gedung) objek perkara kepada Haji Andi Bau Sawa Mappanyukki, sebagaimana ternyata di dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung tanggal 08 Agustus 2003;

Pasal 1 dari Surat Perjanjian Sewa Menyewa tersebut menentukan bahwa sewa menyewa hanya berlangsung selama 1 (satu) tahun, yang berarti menurut hukum perjanjian sewa-menyewa bangunan (gedung) objek perkara berakhir pada tanggal 08 Agustus 2004;

Bahwa Pasal 4 dari Surat Perjanjian Sewa Menyewa tersebut telah ditentukan, selama sewa-menyewa berlangsung pihak kedua *in casu* H. Andi Bau Sawa Mappanyukki (penyewa) tidak berhak mengalihkan/ menyewakan gedung tersebut kepada pihak manapun juga dan dengan alasan apapun juga;

Selanjutnya Pasal 5 dari Surat Perjanjian Sewa Menyewa ditentukan pula, setelah sewa-menyewa ini berakhir maka pihak kedua *in casu* H. Andi Bau Sawa Mappanyukki (penyewa) berkewajiban mengembalikan gedung tersebut dalam keadaan baik dan lengkap sebagaimana pada saat pertama diserahkan;

7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 dari Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 08 Agustus 2003 tersebut, maka sewa-menyewa atas bangunan (gedung) objek perkara telah berakhir sejak tanggal 08 Agustus 2004;

Selain dari itu, berhubung para pihak di dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 08 Agustus 2003 (*in casu* Haji Sjamsul Bachri dan H. Andi Bau Sawa Mappanyukki) telah meninggal dunia, maka secara hukum Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 08 Agustus 2003 tersebut juga telah berakhir dengan telah meninggal dunia para pihak tersebut;

8. Bahwa gugatan perkara ini diajukan oleh karena, entah dengan cara bagaimana ternyata Tergugat I (ic. Hj. Nurhayati Puang Ngitang) telah mempersewakan lagi bangunan (gedung) objek perkara kepada Tergugat II (ic. St. Suriah N. Zen, Ketua Yayasan SMK Kesehatan Prima Mandiri

Hal. 3 dari 20 hal. Put. Nomor 2441 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sejahtera) dengan harga sewa yang telah diterima Tergugat I sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah), untuk masa sewa selama 3 (tiga) tahun. Bahwa tentu saja sewa menyewa yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II tersebut dilakukan tanpa seizin, bahkan tanpa sepengetahuan Para Penggugat selaku ahli waris dan kini sebagai pemilik tanah dan bangunan objek perkara;

9. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan perjanjian sewa-menyewa dengan menjadikan bangunan (gedung) objek perkara sebagai objek perikatannya, adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) oleh karena itu batal demi hukum;

Tergugat I bukan pemilik, oleh karena itu Tergugat I tidak berhak mempersewakan bangunan (gedung) objek perkara kepada siapa pun juga, termasuk kepada Tergugat II;

Adapun Tergugat II adalah pihak yang beriktikad buruk, karena Tergugat II sama sekali tidak mempertanyakan dan/atau tidak melakukan penelusuran secara cermat tentang kepemilikan dari bangunan (gedung) yang akan disewanya. Bahwa mempertanyakan dan/atau melakukan penelusuran cermat terlebih dahulu sebelum menandatangani surat sewa, adalah wajib bagi Tergugat II, setidaknya patut dilakukan Tergugat II ! Apalagi Tergugat II dalam jabatan selaku Ketua Yayasan SMK Kesehatan Prima Mandiri Sejahtera. Oleh karena itu keberadaan Tergugat II sebagai "penyewa" bangunan objek perkara tidak layak memperoleh perlindungan hukum;

10. Bahwa bangunan (gedung) objek perkara kemudian oleh Tergugat II diserahkan kepada Tergugat III *in casu* Ir. Muh. Akbar Asis, Ssi. Apt., selaku Kepala SMK Kesehatan Prima Mandiri Sejahtera, dan saat ini bangunan (gedung) objek perkara ditempati dan dijadikan sarana beraktifitas SMK Kesehatan Prima Mandiri Sejahtera. Bahwa oleh karena tindakan sewa-menyewa tersebut yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan batal demi hukum, maka penguasaan bangunan (gedung) objek perkara oleh Tergugat III juga tidak sah;

11. Oleh karena itu cukup alasan jika Tergugat II dan Tergugat III, berikut semua orang yang disuruh dan memperoleh hak dari Tergugat II dan Tergugat III, dihukum untuk segera meninggalkan bangunan (gedung) objek perkara hingga kosong sempurna dan menyerahkan bangunan (gedung) objek perkara kepada Para Penggugat dalam keadaan bebas sempurna;

Hal. 4 dari 20 hal. Put. Nomor 2441 K/Pdt/2013



12. Bahwa akibat dari tindakan-tindakan yang telah dilakukan Para Tergugat atas tanah dan bangunan objek perkara, Para Penggugat telah mengalami kerugian berupa kehilangan hak pemanfaatan dan hak menikmati atas tanah dan bangunan objek perkara sejak bulan Januari 2008, dimana jika tanah dan bangunan objek perkara Para Penggugat memanfaatkan untuk perputaran modal usaha, maka Para Penggugat minimal telah mendapatkan rata-rata pemasukan riil sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per bulan. Oleh karena itu cukup alasan jika Para Tergugat secara tanggung-renteng dihukum membayar kerugian tersebut kepada Para Penggugat, terhitung mulai bulan Januari 2008 hingga saat Para Tergugat telah melaksanakan isi putusan perkara ini dengan sempurna dan tuntas;
13. Bahwa guna menjamin agar gugatan dalam perkara ini, khususnya mengenai gugatan ganti kerugian, tidak menjadi gugatan yang sia-sia, maka cukup alasan bagi pengadilan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta-benda milik Para Tergugat;
14. Bahwa terdapat indikasi kuat kalau Para Tergugat akan melakukan tindakan-tindakan pengalihan atas tanah dan bangunan objek perkara kepada pihak ketiga. Dan jika hal itu sampai terjadi akan sangat menyulitkan Penggugat mendapatkan kembali apa yang menjadi haknya. Sehingga adalah adil dan bijaksana apabila pengadilan segera meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan objek perkara;
15. Bahwa guna menjamin pentaatan Para Tergugat terhadap pelaksanaan putusan perkara ini kelak, adalah cukup berdasar dan beralasan hukum jika Para Tergugat secara tanggung-renteng dihukum pula membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) setiap hari, jika Para Tergugat lalai/tidak melaksanakan putusan dalam perkara ini;
16. Bahwa gugatan dalam perkara ini diajukan berdasarkan bukti-bukti kepemilikan yang berkekuatan autentik, dan gugatan ini juga ditunjang dengan bukti-bukti yang diterbitkan secara resmi oleh instansi yang berwenang. Maka oleh karena itu cukup alasan menurut hukum jika pengadilan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat segera dilaksanakan (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun adanya *verzet*, banding atau kasasi atasnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Para Penggugat karena benar dan bersesuai hukum;



2. Menyatakan menurut hukum Para Penggugat adalah pemilik dan pemegang hak atas tanah dan bangunan objek perkara, yaitu:
  - Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1402/Jongaya, Gambar Situasi Nomor 84/1989 seluas 2.303 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus tiga meter bujur sangkar) terdaftar sah atas nama Drs. Haji Sjamsul Bachri, terletak di Kota Makassar, Kecamatan Tamalate, Kelurahan Jongaya, setempat dikenal sebagai Jalan Bungaya Nomor 7, demikian berikut bangunan serta segala sesuatu yang terdapat di atas tanah tersebut baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, dengan batas-tanah sebagai berikut:
    - Sebelah Utara berbatasan dengan Lorong Nomor 83;
    - Sebelah Selatan berbatasan dengan Lorong 89;
    - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah dan rumah-rumah penduduk;
    - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Bungaya;
3. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan perjanjian sewa-menyewa dengan menjadikan bangunan (gedung) objek perkara di Jalan Bungaya Nomor 7 Makassar sebagai objek perikatannya, adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), oleh karena itu batal demi hukum! setidaknya tidaknya batal;
4. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III, berikut semua orang yang disuruh dan memperoleh hak dari Tergugat II dan Tergugat III, untuk segera meninggalkan dan mengosongkan bangunan (gedung) objek perkara, serta menyerahkan bangunan (gedung) objek perkara kepada Para Penggugat dalam keadaan bebas dari beban apapun juga;
5. Menghukum Tergugat I untuk tunduk, patuh dan mendengar putusan-putusan pengadilan tersebut di atas dalam perkara ini;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung-renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) perhari manakala Para Tergugat lalai/tidak melaksanakan amar putusan pengadilan berkenaan pengosongan dan penyerahan tanah dan bangunan objek perkara tersebut di atas;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung-renteng membayar kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) perbulan, terhitung mulai bulan Januari 2008 hingga saat Para Tergugat telah melaksanakan isi putusan perkara ini dengan sempurna dan tuntas;
8. Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dilaksanakan pengadilan dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum pula Para Tergugat secara tanggung-renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat segera dilaksanakan (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun adanya *verzet*, banding atau kasasi atasnya;  
Dan sekiranya pengadilan berpendapat lain:
11. Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa Tergugat I, II, III menyanggah sekeras-kerasnya seluruh dalil gugatan Penggugat (*vide* gugatan) kecuali apa yang diakui secara tegas dan menguntungkan Tergugat I, II, III;
2. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas atau kompetensi sebagai subjek hukum untuk melayangkan gugatan, karena alm. H. Sjamsul Bachri dan/atau para ahli warisnya bukan selaku pemilik hak atas bidang tanah yang dijadikan sebagai objek perkara *a quo*;
3. Bahwa gugatan Penggugat menempatkan Hj. Nurhayati Puang Ngintang selaku Tergugat I adalah keliru dikarenakan objek perkara milik almarhum Andi Bau Sawa bin H. Andi Mappanyukki, sedangkan Hj. Nurhayati Puang Ngintang adalah salah satu dari sekian banyak ahli waris, demikian pula fakta dilapangan dalam penguasaan para ahli waris H.A. Bau Sawa bin Mappanyukki, sehingga dengan tidak digugatnya para ahli waris H. Andi Bau Sawa bin H. Andi Mappanyukki, masing-masing:
  1. Andi Abdullah bin H.A Bau Sawa;
  2. Letkol Andi Muhammad bin H.A Bau Sawa;
  3. Hj. Andi Fatimah binti H.A Bau Sawa;
  4. H. Andi Ali bin H.A Bau Sawa;
  5. H. Andi Ibrahim bin H.A Bau Sawa;
  6. H. Andi Ismail bin H.A Bau Sawa;
  7. H. Andi Hasan bin H.A Bau Sawa;
  8. H. Andi Adam bin H.A Bau Sawa;
  9. H. Andi Aminah bin H.A Bau Sawa;
  10. H. Andi Musa bin H.A Bau Sawa;

Memperjelas bahwa gugatan Penggugat mengidap kekurangan subjek hukum, dengan demikian gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa Penggugat nyata-nyata mengetahui jika di dalam objek terdapat bangunan milik Amiruddin bin Abd. Muin sebagaimana telah didakwa

Hal. 7 dari 20 hal. Put. Nomor 2441 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanggar: Pasal 167 ayat (1) KUHPidana, atas laporan Penggugat dan oleh Putusan Pengadilan Negeri Makassar dalam perkara pidana Nomor 1285/Pid.B/2008/PN.Mks, tertanggal 15 September 2009, terdakwa Amiruddin Abd. Muin, dinyatakan tidak terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum melakukan tindak pidana penyerobotan. Dengan demikian sangat jelas dengan tidak dilibatkannya Amiruddin Abd. Muin dalam konteks perkara ini, gugatan Penggugat dipandang kekurangan subjek yang akan berdampak pada proses eksekusi kelak;

5. Bahwa gugatan Penggugat mengidap cacat hukum dan/atau kabur menurut hukum (*obscur liberty*), oleh karena gugatan Penggugat tidak sesuai fakta yang sebenar-benarnya yaitu antara kepemilikan H. Andi Mappanyukki dengan tanah milik Bau Mangga, berbeda letaknya yaitu A. Mappanyukki terletak pada persil petak 19. Sedangkan Bau Mangga terletak pada petak 14, dengan batas-batas tanah yang berbeda;

Hal demilkian ini telah digariskan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 81 K/Sip/1971, tanggal 9 Juli 1973, berbunyi "Tanah yang dikuasai Tergugat tidak sama batas-batasnya dan/atau sama sekali tidak ada batas-batasnya dan luasnya dengan yang tercantum di dalam gugatan. Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

6. Bahwa Penggugat telah dengan nyata lalai dan tidak cermat dalam menyusun gugatan karena sesungguhnya klaim areal tanah tersebut harus ditujukan kepada Bau Mangga dan/atau ahli warisnya sehingga Penggugat nyata-nyata telah keliru mengajukan gugatan kepada Para Tergugat, oleh karena kepemilikan Bau Mangga dengan kepemilikan H.A. Mappanyukki, sehingga dikategorikan salah alamat *error in pesona*;

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat, telah sangat jelas batas-batas yang didalilkannya sudah tidak mengandung kebenaran dan kepastian hukum yang dapat diterima oleh semua pihak, dimana Penggugat hanya mengkira-kirakan batas dan luasnya sehingga patutlah dinyatakan *error in objecto*, mengingat sejak lahirnya alas hak Tergugat I hingga saat ini batas-batasnya sama sekali tidak berubah, dan tidak pernah berbatasan dengan tanah penguasaan dengan dalil Penggugat dan hal ini telah dibuktikan putusan pidana dalam Perkara Nomor 1285/Pid.B/2008/PN.Mks, tertanggal 15 September 2009, sebagaimana kenyataan dilokasi tersebut di atas sudah barang tentu berbeda. Hal mana kepemilikan Penggugat tidak benar letak tanah yang dimaksud sehingga gugatan Penggugat terkait batas tanah yang disebutkan di dalam akta jual belinya berbeda dengan

Hal. 8 dari 20 hal. Put. Nomor 2441 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kenyataan lokasi, yang tentu gugatan Penggugat adalah kabur secara hukum dan patut dinyatakan tidak dapat diterima;

7. Bahwa sesuai perihal gugatan Penggugat adalah boedel warisan berupa Sertifikat SHM Nomor 1402/Jongaya, Gambar Situasi Nomor 84/1989, seluas 2.303 m<sup>2</sup>, atas nama Drs. H. Sjamsul Bachri, adalah nyata-nyata keliru. Oleh karena Sertifikat Hak Milik adalah keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga dalam kaitan gugatan ini Pengadilan Negeri Makassar tidak berkompoten untuk menyatakan Sertifikat SHM Nomor 1402/Jongaya, Gambar Situasi Nomor 84/1989, seluas 2.303 m<sup>2</sup>, atas nama Drs. H. Sjamsul Bachri, berada di atas tanah milik H. Andi Mappanyukki;

Oleh sebab itu gugatan yang demikian ini seharusnya dihadapkan/ diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar. Dan dengan demikian sertifikat tersebut adalah hasil rekayasa dan tidak benar jika berada di atas tanah milik H. Andi Mappanyukki (ex Raja Bone), namun objek sertifikat tersebut berada pada sebelah Utara milik H. Andi Mappanyukki;

Bahwa berdasarkan fakta formil ini sebagaimana uraian eksepsi tersebut di atas, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 313/PDT.G/2009/PN.MKS, tanggal 20 April 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi;

- Menerima eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp631.000,00 (enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri Makassar tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 423/PDT/2011/PT.MKS tanggal 6 Februari 2012 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari pihak Penggugat/Pembanding;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan bahwa eksepsi pihak Tergugat/Terbanding tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

Hal. 9 dari 20 hal. Put. Nomor 2441 K/Pdt/2013

#### 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

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 20 April 2011 Nomor 313/Pdt.G/2009/PN.MKS yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

- Menolak gugatan pihak Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya;
- Menghukum pihak Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 4 Juni 2012 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 15 Juni 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 313/Srt.Pdt.G/2009/PN.MKS yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Juni 2012;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 3 Juli 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/Para Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 17 Juli 2012;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasi tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar dalam pertimbangan hukum yang mendasari amar putusannya, telah salah dan keliru menerapkan hukum dengan berpendapat dan berkesimpulan bahwa eksepsi pihak Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima lebih dahulu, sebagaimana pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar dalam putusannya halaman 5 alinea ketiga, sebagai berikut:

“Bahwa menurut pendapat Pengadilan Tinggi bahwa *exceptie* yang dikabulkan oleh Hakim Tingkat Pertama adalah bersifat *plurium letis consortium* yang dinyatakan cacat hukum oleh Hakim Tingkat Pertama yang

Hal. 10 dari 20 hal. Put. Nomor 2441 K/Pdt/2013



didasarkan dari hasil pemeriksaan pada tahap pembuktian dengan demikian Majelis Tingkat Pertama sudah memeriksa pokok perkaranya, sehingga eksepsi tersebut diperiksa bersama-sama pokok perkaranya oleh karena itu eksepsi pihak Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima leblh dahulu”;

Alasan hukumnya:

- a. Bahwa Eksepsi *plurium litis consortium* atau kurang pihak Tergugat adalah bukan merupakan eksepsi kompetensi mengenai kewenangan pengadilan yang harus diperiksa terlebih dahulu sebelum pemeriksaan pokok perkara dan diputuskan dengan putusan sela; Tetapi Eksepsi *plurium litis consortium* atau eksepsi kurang pihak Tergugat tersebut adalah eksepsi yang perlu pembuktian terlebih dahulu, apakah gugatan *a quo* benar-benar kurang pihak yang ditarik sebagai Tergugat? karena itu eksepsi tersebut diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara *a quo*;

Hal ini juga sesuai Pasal 136 HIR/162 R.Bg yang menegaskan sebagai berikut:

“Tangkisan yang sekiranya hendak diajukan oleh Tergugat kecuali tentang

pengadilan tidak berwenang, tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpilih, tetap; harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara”;

- b. Bahwa dalam pemeriksaan perkara *a quo* ditingkat pertama *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar dalam pertimbangan hukum yang mendasari amar putusannya menerima eksepsi Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding khususnya eksepsi kurang pihak Tergugat yang ditarik dalam perkara *a quo* (*exceptie plurium litis consortium*) tersebut sudah tepat dan benar, karena diputuskan pada putusan akhir dan bukan pada putusan sela, yakni setelah pemeriksaan pokok perkara secara tuntas, lengkap dan menyeluruh dilakukan/dilaksanakan;

Sebagaimana proses pemeriksaan perkara *a quo* yang tertuang dan terurai dalam Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar Nomor 313/Pdt.G/2009/PN.Mks., tanggal 20 April 2011 dari halaman 2 s/d halaman 36;

Hal ini juga diakui sendiri kebenarannya oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi

Hal. 11 dari 20 hal. Put. Nomor 2441 K/Pdt/2013



Makassar dalam pertimbangan hukum putusannya halaman 5 alinea ketiga, sebagai berikut:

“Bahwa menurut pendapat Pengadilan Tinggi bahwa ..... dengan demikian Majelis Tingkat Pertama sudah memeriksa pokok perkaranya.....dst”;

Sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar bahwa eksepsi pihak Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima lebih dahulu adalah keliru dan tidak rasional;

Pertanyaannya:

- Kapankah suatu eksepsi diluar eksepsi kompetensi dapat dinyatakan diterima atau tidak diterima ?
  - Apakah masih ada putusan lagi di atas putusan akhir dalam memeriksa dan mengadili suatu perkara ditingkat pertama/ Pengadilan Negeri untuk menyatakan eksepsi diterima atau tidak diterima ?
- c. Bahwa dari hasil pemeriksaan objek sengketa tertanggal 4 Juni 2010, dimana dilokasi objek sengketa tersebut selain Amiruddin Abd. Muiin juga bertempat tinggal Husain dan Arifin, yang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar dalam putusannya halaman 40, sebagai berikut:
- “Menimbang....., dimana dilokasi objek sengketa tersebut selain Amiruddin Abd. Muiin juga bertempat tinggal Husain dan Arifin”;
- “Menimbang....., maka oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak sempurna, sehingga oleh karena itu eksepsi Tergugat Nomor 4 tersebut di atas beralasan untuk dikabulkan”;
- Sehingga *Judex Facti* Pengadilan Makassar berpendapat gugatan Penggugat tidak sempurna dan mengandung cacat *plurium litis consortium*;
- d. Bahwa gugatan perkara *a quo* adalah gugatan kepemilikan yang diajukan Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1402/Jongaya, GS tanggal 9 Januari 1989, Nomor 84, luas 2.303 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Drs. Haji Syamsul Bachri, sehingga sudah tepat jika yang ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo* adalah pihak-pihak yang juga mengklaim tanah objek sengketa ic Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding, sementara Termohon Kasasi II & III/Tergugat/Terbanding adalah pihak yang

Hal. 12 dari 20 hal. Put. Nomor 2441 K/Pdt/2013



menerima sewa dari Termohon Kasasi I, oleh karena itu gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat dalam perkara *a quo* tidaklah mengandung cacat *plurium litis consortium*;

2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar dalam pertimbangan hukum yang mendasari amar putusannya telah salah dan keliru menerapkan hukum dalam menilai alat bukti surat Para Termohon Kasasi/ Para Tergugat/Terbanding bertanda T.15 (tanpa asli) yang sama dengan bukti Pemohon Kasasi P.10 (tanpa asli) berupa Perjanjian Sewa Menyewa Gedung, tertanggal 8 Agustus 2003 dan menjadikan sebagai dasar sebuah kebenaran kepemilikan H. Andi Bau Sawa Mappanyukki dalam pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar, dan berpendapat bahwa gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi/Pembanding haruslah ditolak seluruhnya, sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dalam putusannya, halaman 8-9;

“Menimbang, bahwa analisa fakta berdasarkan alat bukti yang diajukan dipersidangan dapat disimpulkan bahwa ..... dst ....

Fakta bahwa bukti P.10 dengan bukti T.15 yang isinya sama yaitu perjanjian sewa menyewa gedung antara H. Andi Bau Sawa Mappanyukki selaku pemilik

tanah dan gedung di Jalan Andi Mappaodang Nomor 77 sebagai pihak pertama dengan Drs. H. Syamsul Sahri disebut sebagai pihak kedua tanggal 8 Agustus 2003; Bahwa dalam surat bukti P.10, T.15 disebut sebagai pemilik atau yang menyewakan adalah pihak pertama yaitu H. Andi Sau Sawa Mappanyukki”;

Alasan hukumnya:

- a. Bahwa bukti surat Para Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding bertanda T.15 yakni Perjanjian Sewa Menyewa Gedung tertanggal 8 Agustus 2003 adalah bukti surat yang hanya berupa foto copy tanpa asli, karena Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding tidak mampu menunjukkan/ memperlihatkan asli dari bukti T.15 tersebut dalam persidangan perkara *a qua*; Demikian pula bukti P.10 yang identik dengan bukti T.15 juga tanpa asli;
- b. Bahwa bukti surat bertanda T.15 berupa foto copy tanpa asli tersebut tidak mempunyai kekuatan sebagai alat bukti yang sah dan sempurna, sebagaimana dimaksud Pasal 164 HIR jo Pasal 1866 KUHP; Sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar yang menjadikan bukti T.15 foto copy tanpa asli tersebut

Hal. 13 dari 20 hal. Put. Nomor 2441 K/Pdt/2013



sebagai kebenaran hukum yang mendasari putusannya, jelas sangat tidak tepat, tidak logis, tidak benar dan tidak sah menurut hukum;

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 7011 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976 yang menegaskan bahwa:

“Putusan yang didasarkan pada surat bukti foto copy, tidaklah sah”  
Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1981 yang menegaskan bahwa:

“Surat bukti foto copy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya harus dikesampingkan sebagai surat bukti”;

Pasal 1888 KUHPerdara yang menegaskan bahwa:

“Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada aktanya asli....dst”;

- c. Demikian pula bukti surat T.15 perjanjian sewa menyewa gedung tersebut dibuat dibawah tangan dan bukan akta autentik serta bukanlah sebuah bukti kepemilikan tanah objek sengketa dan tidak dapat disejajarkan atau dipersamakan dengan bukti kepemilikan tanah objek sengketa milik Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1402/Jongaya, GS tanggal 9 Januari 1989, Nomor 84, luas 2.303 m<sup>2</sup> an. Drs. Haji Syamsul Bachri (*vide* bukti P.1); Sehingga bukti T.15 tersebut tidak dapat mengalahkan dan mematahkan bukti Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding bertanda P.1 tersebut;

3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar dalam pertimbangan hukum putusannya telah keliru dan salah menerapkan hukum dalam menilai dan menganalisa alat bukti surat Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding bertanda P.1, yakni SHM Nomor 1402/Jongaya, GS tanggal 9 Januari 1989, Nomor 84, luas 2.303 m<sup>2</sup> an. Drs. Haji Syamsul Bachri; Sebagaimana pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar pada halaman 8, yang terkesan asal-asalan saja;

Alasan hukumnya:

- a. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar telah mengabaikan alat bukti surat Pemohon Kasasi/Penggugat bertanda P.1 yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 1402/Jongaya, GS tanggal 9 Januari 1989, Nomor 84, luas 2.303 m<sup>2</sup> an. Drs. Haji Syamsul Bachri; Padahal sertifikat hak milik adalah sebuah bukti kepemilikan atas tanah yang sah, terkuat dan terpenuh, sebagaimana dimaksud Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang

Hal. 14 dari 20 hal. Put. Nomor 2441 K/Pdt/2013



Nomor 5 Tahun 1960, sebagai berikut: “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 16”;

Demikian pula bukti P.1 Sertifikat Hak Milik Nomor 1402/Jongaya tersebut mempunyai kekuatan sebagai alat bukti yang sah dan sempurna, yang membuktikan bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa *a quo*;

- b. Bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1402/Jongaya dari hasil konversi tanah Persil 24 d.II, Kohir 32 C1 tersebut, tentu pihak kantor pertanahan telah melakukan pengecekan mengenai data fisik dan data yuridis terlebih dahulu sebelum menerbitkan sertifikat atas tanah objek sengketa *a quo*, sebagaimana diisyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dilaksanakan berdasarkan asas-asas umum pemerintahan yang baik; Sehingga data fisik dan data yuridis dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1402/Jongaya tersebut tidak diragukan lagi kebenarannya, alias sudah tepat dan benar;

Pertanyaannya: Jika benar *quod non* tanah tersebut milik Bau Sawa Mappanyukki, kenapa pada saat Sertifikat Hak Milik Nomor 1402/Jongaya akan diterbitkan, tidak mengajukan keberatan kepada kantor pertanahan? dan/atau setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 1402 terbit, tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara?

Fakta tersebut membuktikan bahwa benar tanah objek sengketa Persil 24 d.II Kohir 32 C1 an. Bau Mangga yang dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1402/Jongaya tersebut, dibeli alm. Drs. Syamsul Bachri dari ahli waris Bau Mangga;

Lagi pula kebenaran data fisik dan data yuridis objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 1402/Jongaya tersebut telah dikuatkan lagi berdasarkan hasil pengukuran ulang yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Makassar dan surat keterangan tanah yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Makassar (*vide* bukti P.2, P.3 dan P.4);

4. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar dalam pertimbangan hukum putusannya telah salah dan keliru menerapkan hukum, dengan mengabaikan fakta-fakta yang timbul dalam persidangan dan mengabaikan asas “*Audi Alteram Partem*” dan asas “*Imparsialitas*” karena bersikap diskriminasi dan tidak adil dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, sehingga putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar jauh dari rasa keadilan;

Hal. 15 dari 20 hal. Put. Nomor 2441 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alasan hukumnya:

a. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar dalam pertimbangan hukum putusannya terkesan tidak transparan dalam mengungkapkan fakta persidangan, bahkan terkesan diskriminasi dengan tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang timbul dalam persidangan sebagai suatu kebenaran, sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar dalam putusannya halaman 8, sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa analisa fakta berdasarkan alat bukti yang diajukan dipersidangan dapat disimpulkan bahwa:

Para saksi dari Penggugat/Pembanding tidak tahu tentang riwayat serta identitas objek sengketa secara jelas”;

Jelas pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar tersebut terkesan mengada-ada dan asal-asalan saja, padahal fakta dari keterangan saksi-saksi yang diajukan Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding, yang menegaskan bahwa:

Saksi Abdul Razak Jarre:

- Tanah tersebut milik Drs. Syamsul Bachri, karena sertifikatnya pernah dilihat oleh saksi;
- Tanah tersebut dibeli Syamsul Bachri dari ahli waris Bau Mangga;
- Sebelum Drs. Syamsul Bachri membeli tanah dan bangunan tersebut, dia pernah menyewa gedung tersebut;
- Tanah yang dijual ahli waris Bau Mangga kepada Drs. Syamsul Bachri tersebut adalah tanah Persil 24 d.II, Kohir 32 C1, karena saksi pernah kerja pada kantor Kelurahan Jongaya;

Saksi Husain Kadir:

- Sekitar tahun 1990 gedung yang ada dilokasi tersebut digunakan untuk sekolah atas seijin dari ahli waris Bau Mangga;
- Tanah tersebut telah dijual ahli waris Bau Mangga kepada Drs. Syamsul Bachri, saksi tahu dari ahli warisnya Bau Mangga, yakni Petta Narang;
- Tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama Bau Mangga;

Dari fakta keterangan saksi tersebut di atas dan didukung dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1402/Jongaya (*vide* bukti P.1, P.2, P.3 dan P.4) cukup membuktikan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding;

b. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar dalam pertimbangan hukum putusannya sengaja tidak menunjukkan dan mempertimbangkan

Hal. 16 dari 20 hal. Put. Nomor 2441 K/Pdt/2013



bukti surat Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding bertanda T.14 berupa Perjanjian Sewa Menyewa Gedung padahal bukti T.14 tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, karena ternyata dalam bukti T.14 perjanjian tersebut ditegaskan bahwa bangunan gedung yang terletak di Jalan Bungaya (sekarang Jalan A. Mappaodang), Nomor 77 adalah milik Yayasan Korban 40.000;

Fakta ini jelas bahwa telah terjadi kontradiktif dan tidak bersesuaian antara bukti T.14 dan bukti T.15 dimaksud; Oleh karena itu bukti T.15 (foto copy tanpa asli) tersebut, tidak dapat dipandang sebagai suatu kebenaran;

- c. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar dalam pertimbangan hukum putusannya sengaja menunjukkan kekeliruan dalil gugatan dan bukti-bukti Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding, alat bukti yang merupakan alat bukti yang kuat, sah dan sempurna yang diajukan Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding, dipertimbangkan sekedar saja dan terkesan asal-asalan;

Sementara bukti-bukti surat Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding yang bukan merupakan bukti kepemilikan dan hanya berupa foto copy tanpa asli justru dibesar-besarkan dan dijadikan dasar suatu kebenaran dalam mengambil keputusan peradilan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar;

Jelas bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar telah mengabaikan asas "*Audi Alteram Partem*" dan asas "*Imparsialitas*" karena bersikap diskriminasi dan tidak adil dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;

5. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar dalam pertimbangan hukum putusan yang mendasari amar putusannya telah salah dan keliru menerapkan hukum dengan menyatakan menolak gugatan Penggugat, karena kurang pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*), sebagaimana amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar dalam putusan halaman 9, sebagai berikut:

"Menimbang dari rangkaian analisa fakta dipersidangan yang didasarkan saling bersesuaian alat bukti saksi maupun surat-surat sebagaimana diuraikan di atas maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Penggugat/Pembanding tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya dan oleh karena itu gugatan Penggugat/Pembanding haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya";



Alasan hukumnya:

a. Bahwa bukti surat Termohon Kasasi/Tergugat bertanda T.15 yang dijadikan dasar untuk mematahkan gugatan dan bukti kepemilikan Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1402/Jongaya, hanyalah Surat Perjanjian Sewa Menyewa Gedung tertanggal 8 Agustus 2003 dan bukan bukti kepemilikan tanah objek sengketa *a quo*; Demikianpula bukti T.15 tersebut hanyalah bukti foto copy tanpa asli yang tidak mempunyai kekuatan sebagai alat bukti yang sah dan sempurna;

b. Bahwa perbedaan batas-batas tanah objek sengketa yang didalilkan antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar dalam putusannya halaman 9, dalam perkara *a quo* bukanlah sesuatu yang prinsip yang dapat mematahkan kebenaran kepemilikan Pemohon Kasasi atas tanah objek sengketa;

Karena penyebutan batas-batas tanah secara rinci dalam suatu perkara bersifat kasuistik dan tidak bisa diberlakukan secara generalisasi; Hal ini karena dalam perkara *a quo* tanah objek sengketa adalah tanah yang telah bersertifikat hak milik ic Sertifikat Hak Milik Nomor 1402/Jongaya; Menyebutkan nomor sertifikat saja, secara *inklusif* meliputi penjelasan secara terang dan pasti letak, batas dan luas tanah objek sengketa;

c. Bahwa bukti surat yang diajukan Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dalam perkara *a quo*, yakni bukti T.1 s/d T.26 tersebut tidak lebih hanyalah alat bukti berupa surat keterangan pajak (ipeda) saja yang hanya bersifat administratif dan tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti hak milik;

Sebagaimana yang ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2504 K/Pdt/1984, tanggal 31 Desember 1985, menegaskan bahwa: "Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) hanya bersifat administratif, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti hak milik";

Dan tidak ada satupun bukti surat yang diajukan Termohon Kasasi yang merupakan alat bukti kepemilikan yang sah atas tanah objek sengketa *a quo*;

Sementara Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam perkara *a quo* telah mengajukan bukti kepemilikan yang sah atas tanah objek sengketa, yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 1402/Jongaya, GS tanggal 9

Hal. 18 dari 20 hal. Put. Nomor 2441 K/Pdt/2013



Januari 1989, Nomor 84, luas 2.303 m<sup>2</sup> an. Drs. Haji Syamsul Bachri (*vide* bukti P.1) dan didukung dengan bukti P.2, P.3 dan P.4 serta keterangan dua orang saksi, yakni saksi Abdul Razak Jarred dan saksi Husain Kadir;

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

**mengenai alasan ke 1 s/d 5:**

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 29 Juni 2012 dan jawaban memori tanggal 16 Juli 2012 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Makassar membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat tidak dapat memberikan alasan yang cukup untuk dapat diterima dengan tidak menunjukan secara tepat adanya kesalahan penerapan hukum dalam putusan *Judex Facti* yang dimohon kasasi;
- Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang membatalkan Pengadilan Negeri) sudah menerapkan hukum secara tepat dan benar menolak gugatan Penggugat karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;

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 Para Pemohon Kasasi: Ir. MUH. AKBAR, 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 pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **Ir. MUH. AKBAR**, 2. **Drs. CHAIDRUDDIN S.B BAUSAT**, 3. **HAERIYANI S.B**, 4. **YUNIAR RUDIYANTO**, 5. **RAHMAWATI S.B.,S.E**, tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis tanggal 14 Agustus 2014** oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., dan Dr. Habiburrahman, M.Hum., 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 Edi Saputra Pelawi, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota;

Ttd./ H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.,

Ttd./ Dr. Habiburrahman, M.Hum.,

K e t u a ;

Ttd.

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

Panitera Pengganti;

Ttd.

### Biaya-biaya:

1. M e t e r a i ..... Rp 6.000,00
2. R e d a k s i .....Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi .....Rp 489.000,00 +
- Jumlah..... Rp 500.000,00

Edi Saputra Pelawi, S.H.,M.H.,

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP : 19610313 198803 1 003

Hal. 20 dari 20 hal. Put. Nomor 2441 K/Pdt/2013

#### 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)

