



P U T U S A N

No. 1456 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

I. **PERUM PERUMNAS WILAYAH VII**, berkedudukan di Perumnas Kelurahan Pobundayan, Kecamatan Kotamobagu Selatan, Kota Kotamobagu, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. **LODEWYK S. S.H.**, 2. **KAIMUDIN ASKAR, S.H.**, dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Letnan Jenderal Hertasning Kav. 1 Makassar, Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat V/Pembanding;

II.

1. **RAJAK LITIAWA**;
2. **YAYAN SUMBER**;
3. **I MAHMUT**;
4. **IDHAM RAUP**;
5. **MANDALIKA TANDANGON**;
6. **Drs. KASINO**;
7. **DJUNAIDI KANDOUW**, No. 2 sampai dengan No. 8 kesemuanya bertempat tinggal di Perumnas Pobundayan, Kecamatan Kotamobagu Selatan, Kota Kotamobagu;
Para Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat X, XI, XII, XIV, XVI, XVII dan XVIII/para Pembanding;

m e l a w a n :

1. **Hj. KALSUM TALAA**, bertempat tinggal di Desa Tabang, Kecamatan Kotamobagu Selatan, Kota Kotamobagu;
2. **JAURIA TALAA**, bertempat tinggal di Kelurahan Matali, Kecamatan Kotamobagu Timur, Kota Kotamobagu;
3. **HAMURIA TALAA**, bertempat tinggal di Desa Tabang, Kecamatan Kotamobagu Selatan, Kota Kotamobagu;
Para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Terbanding;

Hal. 1 dari 5 hal. Put. No. ... K/Pdt/...



dan:

1. **NANE TALAA;**
2. **ATE TALAA;**
3. **SAFII TALAA**, No. 1 sampai dengan No. 3 kesemuanya

bertempat tinggal di Kelurahan Matali, Kecamatan Kotamobagu Timur, Kota Kotamobagu;

4. **AGUSTINA HARIATI**, dahulu bertempat tinggal di Kelurahan Gogagoman, Kecamatan Kotamobagu Barat, Kota Kotamobagu, sekarang tidak diketahui dengan pasti alamatnya di wilayah Republik Indonesia;

5. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA Cabang MAHADO**, berkedudukan di Jalan Wolter Mongisidi, Kelurahan Bahu, Kota Manado;

6. **KEPALA KECAMATAN KOTAMOBAGU SELATAN selaku PPAT**, bertempat tinggal di Desa Poyowa Besar, Kecamatan Kotamobagu Selatan, Kota Kotamobagu;

7. **KEPALA BADAN PERTANAHAN KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW**, bertempat tinggal di Kelurahan Kotabangon, Kecamatan Kotamobagu Timur, Kota Kotamobagu;

8. **HEIN PUDUL**, bertempat tinggal di Kelurahan Matali, Kecamatan Kotamobagu Timur, Kota Kotamobagu;

9. **SAMSUDIN MOODUTO;**

10. **TUNAS PAYOW;**

11. **IJA MOKOGINTA;**

12. **TUTI MOKODOMPIT**, No. 9 sampai dengan 12 kesemuanya bertempat tinggal di Perumnas Kelurahan Pobundayan, Kecamatan Kotamobagu Selatan, Kota Kotamobagu, para turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, XIII, XV, XIX dan XX/ turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa orang tua Penggugat dan Tergugat 1, 2, dan 3 ayah bernama almarhum Kolibatu Talaa dan istrinya almarhumah Enggang Mokotoloi memperoleh keturunan anak/cucu yaitu:

1. Kasupe Talaa, sudah meninggal (tidak ada keturunan);
2. Almarhumah Fatima Talaa, anak-anaknya: Rusdin Goma, Masnun Goma, Sutari Goma, Arkam Goma dan Agusni Goma;
3. Hj. Kasum Talaa (Penggugat 1);
4. Nane Talaa (Tergugat 1);
5. Jauria Talaa (Penggugat 2);
6. Hamuria Talaa (Penggugat 3);
7. Badoong Talaa (bertugas di Florida Amerika Serikat);
8. Ate Talaa (Tergugat 2);
9. Safii Talaa (Tergugat 3);

Bahwa selain anak-anak/ahli waris tersebut diatas, selama hidupnya orang tua Penggugat dan Tergugat 1, 2 dan 3 mempunyai sebidang tanah, dahulu tanah sawah, sekarang telah berubah menjadi tanah ladang seluas 12.325 m² Sertifikat Hak Milik No. 120/Matali an. Kolibatu Talaa (orang tua Penggugat dan Tergugat 1, 2 dan 3). Yang belum dibagi waris diantara para ahli warisnya dengan betas-betas:

- Sebelah Utara dengan KB. Paputungan;
- Sebelah Timur berbatasan Achmad Paputungan;
- Sebelah Selatan dengan Yance Mangowal;
- Sebelah Barat dengan Yance Mangowal dan Perum Perumnas;

Bahwa dari tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/Matali seluas 12.325 m² tersebut seluas ± 10.125 m² dikuasai oleh Penggugat, sedangkan sisanya

Hal. 3 dari 33 hal. Put. No. 1456 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas ± 2.200 diduduki dan dikuasai Tergugat 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 dan 19, selanjutnya disebut tanah sengketa;

Bahwa dengan melawan hak dan melawan hukum tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/Matali an. Tolibatu Talaa dijual oleh Tergugat 2 kepada Tergugat 4 tanpa seijin dan sepengetahuan oleh Penggugat serta ahli waris lainnya. Yang kemudian terbitlah Akta Jual Beli No. 9/AJB/I/1995 tanggal 11 Januari 1995, jual beli mana didahului oleh surat kuasa yang dibuat oleh Tergugat 1 dan Tergugat 3 tertanggal 09 Januari 1995 antara Ate Talaa (Tergugat 2) dengan Agustina Hariati (Tergugat 4);

Bahwa kemudian diketahui segala surat yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/Matali an. Kolibatu Talaa tersebut dibuat atas itikad yang tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat 1, 2, 3, 4, dan 9, karena saat terjadi jual beli antara Tergugat 1 dengan Tergugat 4, Tergugat 9 saat itu menjabat sebagai Kepala Kelurahan Pobundayan;

Bahwa berdasarkan uraian pada angka 4 dan angka 5 tersebut di atas kemudian Tergugat 1, 2 dan 3 mengajukan pengganti Sertifikat Hak Milik No. 120/Matali an. Kolibatu Talaa, dan oleh Tergugat 8 berdasarkan surat ukur tanggal 21 Januari 1995 terbitlah Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali an. Tergugat 1, 2 dan 3. Tetapi anehnya setelah terbit sertifikat pengganti No. 140/Kel. Matali, surat ukur tanggal 21 Januari 1995, pada tanggal 10 Februari 1995 terjadi pelepasan hak atas tanah seluas dalam sertifikat tersebut antara Tergugat 2 dengan Tergugat 5, sehingga menjadi pertanyaan hukum adalah siapa sebenarnya pembeli atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/Kel. Matali yang telah dirobah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali tersebut apakah Tergugat 4 atau Tergugat 5;

Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada alat bukti otentik berupa Sertifikat Hak Milik No. 120/Kel. Matali atas nama Kolibatu Talaa, yang kebenarannya diakui Penggugat dan Tergugat 1, 2, dan 3 sebagai ahli waris, oleh karenanya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat mengajukan verzet, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kotamobagu agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

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

2. Menyatakan menurut hukum bahwa: 1. Almarhum Kasupe Talaa, 2. Almarhumah Fatima Talaa dalam hal ini anak-anaknya: Rusdin Goma, Masnun Goma, Sutari Goma, Arkam Goma dan Agusni Goma. 3. Nane Talaa, 4. Hj. Kasum Talaa, 5. Jauriya Talaa, 6. Hamuria Talaa, 7. Badong Talaa, 8. Ate Talaa, 9. Safii adalah anak-anaknya/ahli waris dari ayah bernama: Almarhum Kolibatu Talaa dan istrinya bernama: Almarhumah Enggang Mokotoloi;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/Kel. Matali an. Kolibatu Talaa adalah harta warisan yang belum dibagi waris diantara para ahli waris;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan Tergugat 5, 6, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18 dan 19 atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/Kel. Matali an. Kolibatu Talaa seluas $\pm 2.200 \text{ m}^2$ adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan batal demi hukum semua transaksi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat 1, 2, dan 3 atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/Kel. Matali kepada Tergugat 4, 5 dan 6 serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli tanggal 11 Januari 1995 No. 9/AJB/I/1995 yang dibuat oleh Tergugat 7, surat pelepasan hak yang dibuat oleh Tergugat 1, 2, 3 dengan Tergugat 5 serta Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali atas nama Tergugat 1, 2 dan 3 (pengganti dari Sertifikat Hak Milik No. 120/Kel. Matali);
6. Menghukum kepada para Tergugat atau kepada siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk keluar dan menyerahkan kepada Penggugat bagian tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/Kel. Matali an. Kolibatu Talaa seluas $\pm 2.200 \text{ m}^2$;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun para Tergugat mengajukan verzet, Banding maupun kasasi;
8. Menghukum kepada para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam dalam perkara ini;

Hal. 5 dari 33 hal. Put. No. 1456 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

SUBSIDAIR:

- Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kotamobagu Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Eksepsi Tergugat 5

Bahwa Tergugat 5 menyatakan secara tegas menolak semua dalil-dalil Penggugat karena tidak berdasar hukum kecuali yang diakui oleh Tergugat 5;

Bahwa gugatan Penggugat yang didaftarkan pada Pengadilan Negeri Kotamobagu No. 06/PDT.G/2010/PN.KTG tanggal 18 Januari 2010, telah kadaluarsa karena alas hak yang dijadikan dasar sebagai bukti kepemilikan telah gugur dengan terbitnya sertifikat pengganti yaitu Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali yang diterbitkan tanggal 21 Januari 1995 (sudah 15 tahun);

Bahwa gugatan Penggugat keliru dan salah alamat, karena untuk pembatalan sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Umum in casu Pengadilan Negeri;

Bahwa lebih keliru lagi karena diatas tanah yang menjadi sengketa yang berkaitan dengan Tergugat 5, telah terbit Sertifikat Hak Pengelolaan No. 4 Kelurahan Pobundayan atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional, serta telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama masing-masing pemilik rumah diatas objek sengketa yang merupakan pemecahan dari HPL. No. 4 Kelurahan Pobundayan, sehingga gugatan para Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), sesuai ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 47 "Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara";

Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1 huruf C bab D yang berbunyi: Huruf C "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berlaku, yang bersifat kongkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata". Huruf D "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, baik dipusat maupun daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Oleh sebab itu sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan para Penggugat, berdasarkan Pasal 132 Rv yang berbunyi: "dalam hal Hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang";

Eksepsi Tergugat 9

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak serta serta keliru menjadikan Tergugat 9 (Sembilan) ditarik sebagai pihak dalam perkara ini berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat tertanggal 18 Januari 2010 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamobagu dengan No. 06/Pdt.G/2010/PN.Ktg telah kadaluarsa karena Tergugat 1, 2, 3 dan 4 memiliki tanah yang disengketakan oleh Penggugat sudah ada sertifikat hak milik yang menjadi bukti kepemilikan bagi para Tergugat, yang mana sertifikat tersebut diterbitkan sudah lebih dari 5 (lima) tahun. Sehingga sangat keliru menjadikan Tergugat 9 (Sembilan) sebagai pihak dalam perkara ini;
2. Bahwa gugatan Penggugat masih kurang pihak karena Tergugat 1, 2, 3 dan 4 sudah mempunyai istri/suami sedangkan objek sengketa yang mereka kuasai diperoleh dalam perkawinan yang sah sehingga merupakan harta bersama oleh karena itu istri/suami dari Tergugat tersebut diatas ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo disini lebih kabur lagi gugatan Penggugat;
3. Bahwa Tergugat selain dan selebihnya telah memiliki alas hak berupa sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bolaang Mongondow yang pembatalannya adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu Penggugat

Hal. 7 dari 33 hal. Put. No. 1456 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)



keliru dalam petitum gugatannya mengajukan pembatalan sertifikat karena hal itu merupakan kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;

4. Bahwa Tergugat 9 (Sembilan) pada waktu itu sebagai Lurah Pobundayan tidak mempunyai niat/itikad yang tidak baik atau perbuatan melawan hukum seperti apa yang disangkakan oleh Penggugat sehingga gugatan Penggugat cacat formil;

Eksepsi Tergugat 10, 12, 14, 16, 17, 18

Bahwa sebagaimana dalil gugatan pada hal 3 angka 4 para Penggugat yang menyatakan bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/Matali an. Tolibatu Talaa, dijual oleh Tergugat 2 kepada Tergugat 4 tanpa seizin dan sepengetahuan oleh Penggugat serta ahli waris lainnya, adalah sangat tidak masuk akal, sebab apabila Sertifikat Hak Milik No. 120/Matali telah dijual oleh Tergugat 1, 2 dan 3 mengapa sebagian tanah masih dikuasai oleh Penggugat dalam hal ini Sertifikat Hak Milik No. 120/Matali an. Tolibatu Talaa seluas 12.323 m² dan yang dikuasai oleh Penggugat seluas ± 10.123 m², hal ini menunjukkan bahwa dalil para Penggugat sangat tidak masuk akal dan mengada-ada, karena apabila tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/Matali tersebut telah dijual maka sudah seharusnya para Penggugat tidak menguasai lagi tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No. 120/Matali tersebut;

Bahwa sebagaimana dalil para Penggugat dalam gugatannya yang mendalilkan bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/Matali an. Talibu Talaa seluas ± 12.323 m² adalah milik para Penggugat dan Tergugat 1, 2 dan 3 yang belum di bagi waris diantara para ahli waris Tolibu Talaa, adalah sangat diragukan keberadaannya dan kebenarannya karena dari tanah yang didalilkan oleh para Penggugat tersebut dilihat dari kenyataan dan keberadaan tanah yang didalilkan oleh para Penggugat tersebut adalah jauh berbeda, dimana dari segi luas sudah tidak benar dimana luas tanah yang didalilkan tersebut yaitu 12.323 m² sudah melampaui keberadaan tanah sekarang ini yang telah masuk kedalam milik orang lain, disamping itu letak lokasi tanah sebagaimana dalil para Penggugat juga sangat tidak sesuai dengan letak tanah sekarang ini dimana lokasi yang didalilkan berada di wilayah Kelurahan Matali sedangkan lokasi sekarang ini berada di Wilayah Kelurahan Pobundayan, hal mana membuat dalil gugatan para Penggugat sangat bertentangan dengan keberadaan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kenyataan atas objek yang menjadi sengketa ini, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus di tolak;

Bahwa dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat hal. 3 angka 6, dimana para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat 1, 2 dan 3 mengajukan Pengganti Sertifikat Hak Milik No. 120/Matali an. Kolibatu Talaa dengan Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali an. Nane Talaa, Ate Talaa dan Safii Talaa seluas dalam Sertifikat Hak Milik tersebut, hal ini lebih-lebih lagi tidak masuk di akal, sebab apabila Sertifikat Hak Milik No. 120/Matali diganti dengan Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali, sudah tentu luas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 120/Matali juga masuk dan menjadi luas tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali dan mengapa Penggugat masih tetap menguasai tanah seluas $\pm 10.123 \text{ m}^2$ sedangkan dalil Penggugat menyatakan seluas dalam Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali tersebut telah melepaskan hak atas tanah tersebut;

Bahwa dengan demikian maka apabila tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/Matali an. Nane Talaa, Ate Talaa dan Safii Talaa, maka seharusnya para Penggugat mencantumkan dalam gugatannya tanah seluas $\pm 12.323 \text{ m}^2$ bukan hanya seluas $\pm 2.200 \text{ m}^2$ saja;

Bahwa dari dalil-dalil para Penggugat tersebut juga dikaitkan dengan dalil gugatannya hal. 2 angka 2, adalah sangat tidak beralasan hukum, sebab para Penggugat mendalilkan tanah tersebut belum dibagi waris diantara para ahli waris Kolibatu Talaa, akan tetapi masih menduduki tanah seluas $\pm 10.123 \text{ m}^2$ padahal telah diganti dengan Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali an. Nane Talaa, Ate Talaa dan Safii Talaa yang telah dijual kepada Tergugat 4, sehingga dengan demikian maka dalil gugatan para Penggugat tidak berdasarkan hukum dan patut untuk ditolak;

Bahwa sebagaimana dalil gugatan para Penggugat hal. 2 angka 2 dikaitkan dengan hal. 3 angka 6, maka justru para Penggugat dan para Tergugat 1, 2 dan 3 yang telah terjadi kerjasama untuk merugikan pihak lain dalam hal ini Tergugat 4, 5, 10 s/d Tergugat 19 dan yang paling dirugikan adalah Tergugat 4, 5, 10 s/d 19 yang seharusnya Tergugat 4, 5, 10 s/d Tergugat 19 sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang;

Bahwa kembali membaca dalil gugatan Penggugat hal 2 angka 6 yang bertanya siapa pembeli atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/Matali yang

Hal. 9 dari 33 hal. Put. No. 1456 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

dirobah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali, disinilah nampak dengan jelas bahwa para Penggugat telah terjadi kerjasama dengan Tergugat 1, 2 dan 3 untuk merugikan pihak Tergugat 4, 5, 10 s/d Tergugat 19, karena dalil para Penggugat yang menyatakan bahwa tanah milik orang tua mereka belum dibagi waris padahal telah dibagi waris, dimana Sertifikat Hak Milik No. 120/Matali bukan diganti akan tetapi dipisah dimana Sertifikat Hak Milik No. 120/Matali atas nama Kolibatu Talaa luas tanahnya sebelum dipisah seluas $\pm 12.323 \text{ m}^2$ dan setelah dipisah kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali an. Nane Talaa, Ate Talaa dan Safii Talaa seluas $\pm 2.200 \text{ m}^2$ merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Milik No. 120/Matali atas nama Kolibatu Talaa dan kemudian dari tanah seluas $\pm 2.200 \text{ m}^2$ Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali an. Nane Talaa, Ate Talaa dan Safii Talaa tersebut dijual kepada Tergugat 4;

Bahwa pertanyaan para Penggugat bahwa siapa pembeli sebenarnya dari tanah Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali an. Nane Talaa, Ate Talaa dan Safii Talaa seluas $\pm 2.200 \text{ m}^2$, maka disinilah nampak dengan jelas, para Penggugat dan Tergugat 1, 2 dan 3 telah terjadi kerjasama yang buruk untuk merugikan para Tergugat 4, 5, 10 s/d Tergugat 19, apabila para Penggugat dan Tergugat 1, 2 dan 3 tidak ada itikad buruk untuk merugikan para Tergugat 4, 5, 10 s/d Tergugat 19, maka para Penggugat tidak mungkin mengajukan pertanyaan yang demikian, sebab para Penggugat dan para Tergugat 1, 2 dan 3 sudah mengetahuinya dengan pasti bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali an. Nane Talaa, Ate Talaa dan Safii Talaa seluas $\pm 2.200 \text{ m}^2$, pada waktu dijual kepada Tergugat 4, Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali tersebut belum dibalik nama menjadi nama Tergugat 4 dan pada waktu Tergugat 4 menjual tanah Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali tersebut kepada Tergugat 5 (Perum Perumnas Wilayah VII), maka secara hukum yang dapat melakukan perbuatan hukum atau transaksi jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali adalah nama pemilik yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali sehingga pada waktu terjadi pelepasan hak pada tanggal 10 Februari 1995 yang menanda tangani segala surat-surat yang berhubungan dengan jual beli tersebut adalah Tergugat 2 (Ate Talaa yang mendapatkan kuasa dari Tergugat 1 dan 3 pada waktu terjadinya jual beli dengan Tergugat 4) dengan Tergugat 5 (Perum Perumnas Wilayah VII);

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa seharusnya para Tergugat 4, 5, 10 s/d Tergugat 19 yang harus bertanya kepada para Penggugat dan Tergugat 1, 2 dan 3, apakah tanah yang didalilkan oleh para Penggugat sudah atau belum dibagi waris diantara para ahli waris Kolibatu Talaa ataukah para Penggugat beritikad buruk dan bekerjasama dengan para Tergugat 1, 2 dan 3 untuk merugikan para Tergugat 4, 5, 10 s/d Tergugat 19 yang seharusnya dilindungi oleh hukum, ataukah para Penggugat dan Tergugat 1, 2 dan 3 telah merasa menyesal tanah tersebut dijual pada waktu itu dan setelah melihat tanah yang dijual tersebut telah ramai dengan penghuni baru dan harga atas tanah pada sekarang ini meningkat dibandingkan dengan tanah pada waktu para Tergugat 1, 2 dan 3 menjualnya kemudian bekerja sama untuk mengambil kembali dengan itikad buruk atas tanah yang telah dijualnya tersebut ?;

Bahwa demikian juga dengan objek sengketa, dimana pada perkara perdata No. 45/Pdt.G/2009/PN.Ktg, yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tanggal 5 November 2009 ada beberapa orang yang ditarik sebagai pihak Tergugat karena menduduki objek sengketa diantaranya yaitu: Idham Rauf, Andris Mandalika serta sebagian objek sengketa dalam perkara No. 45/Pdt.G/2009/PN.Ktg, tanggal 5 November 2009 dan dalam perkara ini yaitu No. 06/Pdt.G/2010/PN.Ktg juga Idham Rauf ditarik sebagai pihak Tergugat 14, Andris Mandalika dan dalam perkara ini tertulis Mandalika Tindakan sebagai pihak Tergugat 16 yang menduduki tanah objek sengketa serta sebagian objek sengketa dimasukkan dalam perkara ini akan tetapi yang menempati objek sengketa tidak ditarik sebagai pihak, sehingga dengan demikian maka menjadi pertanyaan. Siapakah pemilik tanah objek sengketa yang sebenarnya dari Penggugat pada perkara perdata No. 45/Pdt.G/ 2009/ PN.Ktg, tanggal 5 November 2009 dengan perkara perdata No. 06/ Pdt.G/2010/ PN.Ktg ?;

Bahwa dengan demikian maka para Penggugat yang mendalilkan objek sengketa adalah harta warisan mereka dan dilain pihak ada yang mendalilkan bahwa objek sengketa adalah milik mereka sesuai dengan perkara perdata No. 45/Pdt.G/2009/PN.Ktg, tanggal 5 November 2009, maka dengan demikian gugatan para Penggugat apabila dikaitkan dengan perkara perdata

No. 45/Pdt.G/2009/PN.Ktg, tanggal 5 November 2009 adalah nebis in idem, sehingga sudah sepatutnya gugatan para Penggugat dinyatakan di tolak;

Hal. 11 dari 33 hal. Put. No. 1456 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

Bahwa demikian juga dengan perbaikan dan tambahan gugatan para Penggugat tertanggal 17 Maret 2010, dimana menyangkut perbaikan gugatan dapat diperbaiki sepanjang tidak menyangkut pokok gugatan akan tetapi menyangkut tambahan gugatan adalah tidak diperbolehkan apalagi menyangkut penambahan pihak sebagai Tergugat karena perkara a quo telah selesai proses mediasi sekalipun tidak tercapai kata sepakat dan perkara a quo telah masuk dalam tahap persidangan selanjutnya yaitu pembacaan gugatan dan jawaban dari para Tergugat sekalipun para Tergugat belum mengajukan jawaban karena tambahan gugatan oleh para Penggugat tersebut yang telah melewati proses mediasi, telah melanggar tahapan persidangan sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHAP), oleh sebab itu maka sudah sepatutnya gugatan para Penggugat harus ditolak;

Bahwa disamping itu semua, Tergugat 10 dan para Tergugat lainnya yaitu para Tergugat 11 s/d 19 sebagai pihak pembeli yang beritikad baik dimana para Tergugat 10 s/d 19 melakukan transaksi jual beli dengan pihak perusahaan dalam hal ini Perum Perumnas Wilayah VII sesuai dengan hukum, maka sudah sepatutnya para Tergugat 10 s/d 19 harus dilindungi oleh hukum berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kotamobagu telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 06/Pdt.G/2010/PN.Ktg tanggal 05 Juli 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat 5, Tergugat 9, Tergugat 10, Tergugat 12, Tergugat 14, Tergugat 16, Tergugat 17 dan Tergugat 18 untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa 1. Almarhum Kasupe Talaa, 2. Almarhumah Fatima Talaa dalam hal ini anak-anaknya: Rusdin Goma, Masnun Goma, Sutari Goma, Arkam Goma dan Agusni Goma. 3. Nane Talaa, 4. Hj. Kasum Talaa, 5. Jauriya Talaa, 6. Hamuria Talaa, 7. Badong Talaa, 8. Ate Talaa, dan 9. Safii Talaa, adalah anak-anak/ahli waris dari ayah bernama: Almarhum Kolibatu Talaa dan istrinya bernama: Almarhumah Enggang Mokotoloi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/Kel. Matali an. Kolibatu Talaa adalah harta warisan yang belum dibagi waris diantara para ahli waris;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan Tergugat 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 dan 19 atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/Kel. Mataii an. Kolibatu Talaa seluas $\pm 2.200 \text{ m}^2$ adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan batal demi hukum semua transaksi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat 1, 2, dan 3 atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/Kel. Matali kepada Tergugat 4, 5 dan 6 serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli tanggal 11 Januari 1995 No. 9/AJB/I/1995 yang dibuat oleh Tergugat 7, surat pelepasan hak yang dibuat oleh Tergugat 1, 2, 3 dengan Tergugat 5 serta Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali an. Tergugat 1, 2 dan 3 (pengganti dari Sertifikat Hak Milik No. 120/Kel. Matali);
6. Menghukum kepada para Tergugat atau kepada siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk keluar dan menyerahkan kepada Penggugat bagian tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/Kel. Matali an. Kolibatu Talaa seluas $\pm 2.200 \text{ m}^2$;
7. Menghukum kepada para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.471.000,- (satu juta empat ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan putusan No. 124/PDT/2010/PT.Ndo tanggal 03 Januari 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat/para Pembanding masing-masing pada tanggal 17 Januari 2011 kemudian terhadapnya oleh para Tergugat/para Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 08 Februari 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28 Januari 2011 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 06/Pdt.G/2010/PN.Ktg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kotamobagu, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di

Hal. 13 dari 33 hal. Put. No. 1456 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 11 Februari 2011 dan 16 Februari 2011;

Bahwa setelah itu oleh para Penggugat/para Terbanding yang masing-masing pada tanggal 14 Februari 2011 dan 18 Februari 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Tergugat/para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tanggal 01 Maret 2011;

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 Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Alasan Pemohon Kasasi 1

- A. Judex facti melanggar hukum (undue to the process of law);
 1. Judex facti telah nyata mengeluarkan Tergugat 20 dari gugatan dan terhadapnya tidak dijatuhkan putusan;
 - Bahwa sangat nyata dan jelas di dalam perkara a quo, pada tingkat pertama hingga tingkat banding, ada 20 (dua puluh) pihak Tergugat (ic. Tergugat 1 s/d Tergugat 20) yang merupakan perubahan dari sebelumnya sebanyak 19 (sembilan belas) pihak Tergugat setelah Penggugat melakukan perubahan dan penambahan gugatan;
 - Bahwa perubahan dan penambahan gugatan tersebut telah secara resmi diterima dihadapan persidangan, terbukti di dalam dokumen putusan judex facti tingkat pertama, perubahan dan penambahan gugatan tersebut telah dicatatkan pada halaman 6 putusan a quo tingkat pertama;
 - Bahwa secara nyata dan jelas judex facti sama sekali tidak juga memberikan pertimbangan apapun atas perubahan dan penambahan tersebut;
 - Bahwa secara nyata dan jelas judex facti meskipun secara de facto telah menerima perubahan dan penambahan gugatan a quo, khususnya penambahan pihak yaitu Tergugat 20, namun dari seluruh dokumen putusan judex facti tingkat pertama a quo, tidak satupun

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

uraian yang membahas tentang kualifikasi dan kapasitas hukum
Tergugat 20 dalam perkara a quo;

- Bahwa bahkan di dalam amar putusannya pada diktum ke 4 sama sekali tidak menyebut kualifikasi dan kapasitas hukum Tergugat 20 didalam perkara a quo;
- Bahwa oleh karena itu judex facti tingkat pertama telah melanggar hukum formal karena mengeluarkan Tergugat 20 dari gugatan dan terhadapnya tidak dijatuhkan putusan;
- Referensi jurisdi, mohon dipertimbangkan jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 482 K/Sip/1973 tanggal 8 Januari 1976 yang memberikan kaidah hukum: "Hakim Pertama telah menyalahi hukum karena telah mengeluarkan Tergugat dari gugatan dan terhadapnya tidak dijatuhkan putusan";
-
- 2. Judex facti Pengadilan Tinggi tidak memeriksa kembali perkara secara keseluruhan;
- Bahwa selain itu judex facti Pengadilan Tinggi dalam pertimbangannya sebagaimana halaman 10 s/d halaman 11, judex facti secara jelas dan nyata ada menyebut bahwa secara utuh, judex facti Pengadilan Tinggi telah membenarkan dan mengambil alih pertimbangan judex facti Tingkat Pertama yang telah terbukti salah memberikan pertimbangan;
- Bahwa dari fakta hukum sebagaimana di atas, judex facti Pengadilan Tinggi sama sekali tidak menjalankan fungsinya secara maksimal untuk memeriksa dan mengadili perkara secara keseluruhan;
- Referensi Juridis, mohon dipertimbangkan:
 - a. Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 194 K/Sip/1975 tertanggal 18 April 1976:
"Pengadilan Tinggi harus memeriksa/mengadili perkara secara keseluruhan";
 - b. Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 953 K/Sip/1973 tertanggal 09 Oktober 1975:
"Hakim Banding seharusnya mengulang memeriksa kembali perkara yang keseluruhannya baik mengenai fakta maupun penerapan hukumnya";

Hal. 15 dari 33 hal. Put. No. 1456 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

- c. Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 786 K/Sip/1972 tertanggal 03 Januari 1975:

"Dengan diajukannya permohonan banding maka perkara harus diperiksa keseluruhannya";

- d. Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 155 K/Sip/1973 tertanggal 25 Juni 1973:

"Pengadilan Tinggi harus memeriksa dan memutus seluruh perkara";

- e. Jurisprudensi Mahkamah Agung RI tertanggal 16 Desember 1970, No. 492 K/Sip/1970;

"Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena Pengadilan Tinggi hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan yang diajukan dalam memori banding (seperti halnya kalau dalam peradilan tingkat kasasi) dan selanjutnya dengan tidak memeriksa balik fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus saja menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja, hal mana menurut pendapat Mahkamah Agung RI, selain kurang tepat juga kurang cukup memberikan pertimbangan (niet onvoeldoende gemotiveerd) untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri";

- f. Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1975 tertanggal 13 Juli 1976:

"Putusan judex facti tidak terperinci dan kurang tepat harus dibatalkan";

- g. Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 672 K/Sip/1972 tertanggal 18 Oktober 1972 jo Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 638 K/Sip/1969 tertanggal 22 Juli 1970:

"Putusan Pengadilan Tinggi kurang Pertimbang (niet voelvonde gemotiveerd) harus dibatalkan";

3. Putusan judex facti kedua tingkatan pengadilan telah kurang pertimbangan (niet voelvonde gemotiveerd);

- Bahwa dalam pertimbangannya sebagaimana kami uraikan di atas, judex facti Pengadilan Tinggi tanpa memberikan pertimbangan hukum baik terhadap fakta pokok perkara maupun penerapan hukum oleh putusan judex facti tingkat pertama, secara salah telah serta merta

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

mengambil alih dan membenarkan pertimbangan hukum judex facti tingkat Pengadilan Negeri;

- Bahwa secara nyata dan jelas judex facti kedua tingkat telah salah dalam menghukum salah satu pihak dengan menggunakan dasar hukum yang salah pula dan sangat ironis kesalahan penerapan hukum tersebut justru dibenarkan oleh judex facti Pengadilan Tinggi ;
- Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan bahwa judex facti Tingkat Banding sama sekali tidak memeriksa dan mengadili perkara a quo baik fakta hukum maupun penerapan hukumnya;
- Bahwa adalah kewajiban dari judex facti tingkat banding untuk memeriksa keseluruhan substansi juridis dari sebuah perkara banding yang meliputi pemeriksaan terhadap fakta hukum pokok perkara dan penerapan hukumnya;
- Bahwa oleh karena judex facti tingkat Banding sama sekali tidak memeriksa fakta hukum secara keseluruhan serta tidak memeriksa penerapan hukum oleh Pengadilan Tingkat Pertama, maka sudah jelas dan tegaslah bahwa judex facti Pengadilan tinggi sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukumnya terhadap perkara a quo atau dalam istilah hukum formal perdata disebut kurang pertimbangan (niet voelvonde gemotiveerd);
- Bahwa adapun ketentuan atau hukum yang dilanggar oleh judex facti adalah:
 1. Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1975 tertanggal 13 Juli 1976:
"Putusan judex dan kurang tepat harus dibatalkan";
 2. Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 672 K/Sip/1972 tertanggal 18 Oktober 1972 jo jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 638 K/Sip/1972 tertanggal 22 Juli 1970:
"Putusan Pengadilan Tinggi kurang pertimbangan (niet voelvonde gemotiveerd) harus dibatalkan";
- Bahwa oleh karena itu sudah berdasar dan beralasan bagi yang terhormat Bapak Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia cq. Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan judex facti Pengadilan Tinggi Manado melalui Putusan No. 124/Pdt/2010/PT.Mdo, tertanggal 03 Januari 2011 dan judex facti

Hal. 17 dari 33 hal. Put. No. 1456 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Kotamobagu No. 06/Pdt.G/2010/PN.Ktg tanggal 05 Juli 2011 telah salah menerapkkan hukum, karena:

- Judex facti tingkat pertama telah mengeluarkan Tergugat 20 dari gugatan dan terhadapnya tidak dijatuhkan hukuman, dimana judex facti tingkat banding secara salah pula telah membenarkan pelanggaran hukum oleh judex facti tingkat pertama tersebut;
- Judex facti tingkat banding tidak memeriksa kembali perkara secara keseluruhan sehingga kesalahan penerapan hukum dan pelanggaran hukum yang dilakukan oleh judex facti tingkat pertama justru dibenarkan;
- Judex facti tingkat pertama dan tingkat banding telah kurang pertimbangan (niet voelvondede gemotiverd);
- Bahwa oleh karena putusan judex facti telah salah menerapkan hukum, maka sudah beralasan bagi Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia cq. Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili permohonan kasasi ini membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 124/Pdt/2010/PT.Mdo, tertanggal 03 Januari 2011 jo Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu No. 06/Pdt.G/ 2010/PN.Ktg tanggal 05 Juli 2010;

4. Putusan judex facti kabur dan kontradiktif;

- Bahwa dalam amar putusan pada point ke-5 dicantumkan:
"Menyatakan batal demi hukum semua transaksi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat 1, 2 dan 3 atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/Kel. Matali an. Kolibatu Talaa kepada Tergugat 4, 5 dan 6 serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli tanggal 11 Januari 1995 No. 9/AJB/I/1995 yang dibuat oleh Tergugat 7, Surat Pelepasan Hak yang dibuat oleh Tergugat 1, 2, 3 dengan Tergugat 5 serta Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali an. Tergugat 1, 2 dan 3 (pengganti dari Sertifikat Hak Milik No. 120/Kel. Matali);
- Bahwa secara harafiah amar putusan tersebut dapat diterjemahkan sebagai berikut:

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

"Menyatakan batal demi hukum jual beli antara Tergugat 1, 2 dan 3 atas tanah dengan alas hak S11M No. 120/Kel. Matali an Kolibatu Talaa kepada Tergugat 4, 5 dan 6";

- Bahwa dari pengertian diatas judex facti telah mengambil kesimpulan atas fakta dipersidangan dimana Pemohon Kasasi dianggap telah membeli tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 120/Kel. Matali an. Kolibatu Talaa dari Tergugat 1, 2 dan 3;
- Bahwa kesimpulan tersebut adalah kesimpulan yang sangat nyata kesalahannya, dimana menurut fakta yang terungkap dipersidangan Pemohon Kasasi tidak pernah membeli tanah dari Tergugat 1, 2 dan 3 dengan alas hak sertifikat (Tanda bukti Hak) Hak Milik No. 120/Kel. Matali an. Kolibatu Talaa;
- Bahwa amar putusan tersebut secara nyata telah pula bertentangan dengan pertimbangan hukum yang menjadi putusannya, dimana secara jelas judex facti telah mempertimbangkan fakta hukum yaitu Pemohon Kasasi ada membeli tanah sebagaimana alas hak serupa Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali an. Tergugat 1, 2 dan 3 (bukan Sertifikat Hak Milik No. 120/Kel. Matali an. Kolibatu Talaa);
- Bahwa dengan demikian terbukti sudah judex facti tingkat pertama telah memberikan putusan yang mengandung kekaburan serta ditemukan kontradiksi antara pertimbangan hukum dengan amar putusannya, sehingga menurut hukum putusan tersebut berdasar dan beralasan untuk dibatalkan;
- Bahwa dalil Pemohon Kasasi sebagaimana di atas, didukung oleh jurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI yang kami jadikan referensi hukum sebagai berikut:
 1. Putusan Mahkamah Agung RI No. 51 K/SIP/1972 tanggal 25 Maret 1972 yang pada pokoknya memutus sebagai berikut:
 - a. Dalam putusan tingkat pertama tidak boleh mengandung kontradiksi antara pertimbangan hukum dengan amar putusannya, setiap amar putusan harus didasarkan atas pertimbangan hukum yang berkaitan;
 - b. Amar putusan hakim pengadilan tidak boleh bersifat kabur yang dapat menimbulkan berbagai macam penafsiran;

Hal. 19 dari 33 hal. Put. No. 1456 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1109 K/SIP/1972 tanggal 14 Mei 1973, yang pada pokoknya memutuskan sebagai berikut:

"Amar putusan yang tidak serasi dengan pertimbangan hukumnya haruslah dibatalkan";

B. Judex facti telah salah dalam menerapkan hukum

Bahwa judex facti Pengadilan Negeri secara nyata dan terang telah salah menerapkan hukum atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dengan mendasarkan diktum putusannya pada dasar hukum yang tidak semestinya dan justru dibenarkan dan dikuatkan oleh judex facti Pengadilan Tinggi sebagaimana berikut:

1. Judex facti salah menerapkan hukum: **Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 157 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1976:**

- Bahwa judex facti Pengadilan Negeri dalam putusannya halaman 52 s/d halaman 53 memaktubkan: "Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat 5 dan Tergugat 9 mengenai telah kadaluarsa gugatan Penggugat menurut Majelis Hakim berdasarkan jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 51 K/Sip/1975 tanggal 06 September 1976

jo jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 157 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1976 bahwa lamanya Tergugat menguasai tanah tidak mengakibatkan hilangnya hak milik atau hak mengambil dari pada orang lain dan hak penggugat untuk menggugat tanahnya yang telah lama dikuasai oleh Tergugat tidak terkena daluarsa, ... dst";

- Bahwa Pemohon Kasasi mendalilkan judex facti telah salah menerapkan hukum karena notabene jurisprudensi tersebut semata-mata berkenaan dengan tanah perkara yang masuk pada tanahtanah yang masih diatur dengan "hukum adat";
- Bahwa fakta hukumnya jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 157 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1976 memberikan hukum "Hak Penggugat untuk mengajukan atas sebidang tanah yang telah lama dikuasai oleh Tergugat, maka gugatan Penggugat tersebut menurut "hukum adat" tidak terkena daluarsa;
- Bahwa jurisprudensi tersebut adalah Putusan Mahkamah Agung RI yang terdiri dari Majelis Hakim Agung Indroharto, S.H. (Ketua), dengan Hakim Anggota Saldiman Wirjatmo, S.H., dan DH. Lumbanradja, S.H.;

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

- Sebagai fakta Pembanding yang semestinya dipertimbangkan maka kami menerangkan bahwa fakta tersebut kami dapatkan dari Buku Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung tentang Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad, M. Ali Boediarso, S.H., Penerbit Swara Justitia- Jakarta, Cetakan II April 2006, Hal. 92;
- 2. Judex facti salah menerapkan hukum: Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3909 K/Pdt.G/1994 tanggal 11 April 1997;
 - Bahwa judex facti Pengadilan Negeri dalam putusannya halaman 53 memaktubkan:

"Menimbang ... dst, Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3909 K/Pdt.G/1994 tanggal 11 April 1997 yang menggariskan bahwa "adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara. Bahwa dalam hubungan ini adalah merupakan wewenang Penggugat bila hanya menggugat salah satu pihak baik suami atau isteri yang menguasai tanah objek sengketa dan kenyataannyaitu tidak menjadikan gugatan kurang pihak. Lagipula dalam suatu gugatan sengketa tanah warisan yang dikuasai oleh pihak ketiga, artinya bukan terkait sengketa antara ahli waris, maka dapat diajukan gugatan terhadap siapa yang menguasai objek sengketa tersebut ... dst;
 - Bahwa Kasasi mendalilkan judex facti telah salah menerapkan hukum karena jurisprudensi tersebut sama sekali tidak mempunyai korelasi juridis dengan dalil pertimbangan judex facti sebagaimana di atas;
 - Bahwa fakta hukumnya ternyata tidak ada satupun jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3909 K/Pdt.G/1994 bertanggal 11 April 1997 yang pernah diputuskan oleh Mahkamah Agung RI sehingga apabila jurisprudensi tersebut dijadikan sebagai dasar memutuskan sesuatu maka sangatlah pantas apabila putusan tersebut dinyatakan batal demi hukum;
 - Bahwa satu-satunya Jurisprudensi Mahkamah Agung RI yang mempunyai kemiripan adalah Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3909 K/Pdt/1994 bertanggal 7 Mei 1997 yang memberikan kaidah hukum "Tidak adanya kata sepakat antara Penggugat dengan Tergugat, baik atas jumlah hutang dan barang jaminannya

Hal. 21 dari 33 hal. Put. No. 1456 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

antara lain perjanjian kredit adalah merupakan cacat hukum, menurut Pasal 1320 BW, perjanjian tersebut tidak sah;

- Bahwa tidak mungkin pada waktu hampir bersamaan Mahkamah Agung RI memberikan putusan yang mempunyai nomor yang sama;
- Sebagai fakta Pembanding yang semestinya dipertimbangkan maka kami menerangkan bahwa fakta tersebut kami dapatkan dari Buku Terbitan Resmi Mahkamah Agung RI. Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara dalam buku Jurisprudensi Mahkamah Agung RI. Tahun 1969-2001, dihimpun oleh Mahkamah Agung RI. 2002, halaman 137;

3. Judex facti salah menerapkan hukum: Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1816 K/Pdt/1993

- Bahwa judex facti Pengadilan Negeri dalam putusannya halaman 58 s/d 59 memaktubkan:
"Menimbang ... dst, bahwa sesuai jurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 1816 K/Pdt/1993 yaitu pada pokoknya menyatakan ... dst";
- Bahwa Pemohon Kasasi mendalilkan bahwa judex facti telah salah menerapkan hukum karena jurisprudensi tersebut sama sekali tidak ada di dalam buku besar inventarisasi jurisprudensi pada Mahkamah Agung RI.;
- Bahwa fakta hukumnya ternyata tidak ada satupun jurisprudensi Mahkamah Agung RI pada tahun 1993 yang diterbitkan dengan putusan No. 1816 K/Pdt sehingga apabila jurisprudensi tersebut dijadikan sebagai dasar memutuskan sesuatu maka sangatlah pantas apabila putusan tersebut dinyatakan batal demi hukum;
- Bahwa satu-satunya jurisprudensi Mahkamah Agung RI. yang mempunyai kemiripan adalah jurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 1816 K/Pdt/1989 bertanggal 22 Oktober 1992. Perkara tahun 1989 dan diputus oleh Mahkamah Agung RI. pada tahun 1992;
- Sebagai fakta Pembanding yang semestinya dipertimbangkan maka kami dapatkan dari buku terbitan resmi Mahkamah Agung RI, Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara dalam buku Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Tahun 1969-2001, dihimpun oleh Mahkamah Agung RI, 2002, halaman 127;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan demikian sangat jelas dan nyata judex facti Pengadilan Negeri telah salah menerapkan hukum dan atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya sedangkan judex factie Pengadilan Tinggi telah menguatkan putusan judex facti tingkat pertama yang telah salah menerapkan hukum dan atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;
 - Bahwa oleh karena putusan judex facti kedua tingkat telah salah menerapkan hukum dan atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, maka sudah beralasan bagi Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia cq. Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili permohonan kasasi ini Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 124/Pdt/2010/PT.Mdo, tertanggal 03 Januari 2011 jo putusan Pengadilan Negeri Kotamobaga No. 06/Pdt.G/2010/PN.Ktg bertanggal 05 Juli 2010;
- C. Judex facti melanggar Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang RI. No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman;
1. Judex facti kedua tidak mengadili secara seksama dan sempurna perihal kapasitas 2 (dua) sertifikat yang pernah ada atas objek perkara dengan melakukan uji juridis terhadap peraturan perundangan yang mengaturnya
- Bahwa judex facti Pengadilan Tinggi telah tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang diharuskan oleh Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang RI No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang mengharuskan dan mewajibkan hakim menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat";
 - Bahwa pelanggaran tersebut dapat dilihat dari klausula pertimbangan hukumnya yang semata-mata secara sempit dan dangkal hanya mempertimbangkan kepentingan dari Termohon Kasasi;
 - Bahwa sudah semestinya judex facti Pengadilan Tinggi lebih mendalami ketentuan-ketentuan dan ayat lainnya pada pasal a quo untuk lebih memberikan pertimbangan hukum yang maksimal dalam memberikan putusannya;
 - Bahwa secara nyata karena adanya 2 (dua) sertifikat kepemilikan tanah yang dipertentangkan di dalam perkara a quo, maka seharusnya sudah menjadi kewajiban judex facti baik tingkat pertama

Hal. 23 dari 33 hal. Put. No. 1456 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

maupun tingkat banding untuk juga melakukan analisa komprehensif fakta di persidangan dengan ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang penerbitan alas hak sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- Bahwa demikian judex facti kedua tingkat telah tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana berikut:
 - Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI No. KMA/104A/ SK/ XII/2006 tertanggal 22 Desember 2006 tentang Perilaku Hakim (Code of Conduct) pada bagian pembukaan yang pada intinya berbunyi: "Pengadilan merupakan tiang utama dalam penegakan hukum dan keadilan, putusan pengadilan yang adil menjadi pun cak kearifan bagi penyelesaian permasalahan hukum yang terjadi dalam kehidupan bernegara, putusan pengadilan yang diucapkan dengan irah-irah Demi Keadilan Yang Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa menunjukkan kewajiban menegakkan keadilan yang dipertanggungjawabkan secara horizontal kepada sesama manusia dan vertical kepada Tuhan Yang Maha Esa";
- 2. Judex facti kedua tingkat tidak mengadili dan memberi putusan sah tidaknya perikatan jual beli yang menjadi dasar perkara a quo;
 - Bahwa selain itu judex facti Pengadilan Tinggi dalam pertimbangannya sebagaimana halaman 10 s/d halaman 11, judex facti secara jelas dan nyata ada menyebut bahwa secara utuh, judex facti pengadilan tinggi telah membenarkan dan mengambil alih pertimbangan judex facti tingkat pertama yang telah terbukti salah memberikan pertimbangan;
 - Bahwa selain itu pula, judex facti tingkat pertama dan tingkat banding sama sekali tidak mengimplementasikan kewajibannya untuk melakukan penggalian dan pendalaman nilai-nilai hukum dan keadilan yang tumbuh di masyarakat;
 - Bahwa sebagaimana pertimbangannya pada halaman 58 s/d halaman 59, judex facti tingkat pertama telah memberikan pertimbangan secara salah dengan menyatakan bahwa Pemohon Kasasi tidak

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

dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh;

- Bahwa lebih salah lagi, *judex facti* tingkat pertama juga telah mendasarkan pertimbangannya dengan menggunakan dasar hukum yang salah pula (*vide jurisprudence* yang salah) yaitu *jurisprudence* No. 3909 K/Pdt/1994 yang ternyata *irrelevant* dengan perkara *a quo*;
- Bahwa Pemohon Kasasi telah secara sah dan menurut hukum mengikuti prosedur yang ada sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mana jual beli dilakukan dengan pemilik langsung;
- Bahwa sebagai Pembeli yang baik, Pengalihan Hak telah dilakukan secara sah dan menurut hukum dengan melakukan "Pengaktaan" jual beli atas objek perkara sebagaimana bukti T-1 s/d bukti T-13;
- Bahwa justru *judex facti* tingkat pertama dan tingkat kedua sama sekali tidak melakukan penelitian secara seksama terhadap akta-akta yang telah dijadikan sebagai bukti dimana pada semua akta-akta pengalihan hak yang telah dijadikan bukti oleh Pemohon Kasasi di dalamnya selalu tertuang klausula pada Pasal 3 yang berbunyi: "Jika pendaftaran haknya ditolak oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional, maka jual beli ini dianggap tidak pernah ada";
- Bahwa dengan demikian pertimbangan *judex facti* yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi tidak menerapkan prinsip kehati-hatian sangatlah tidak beralasan mengacu pada faktor-faktor sebagai berikut:
 - Faktor substansi sah tidaknya perikatan jual beli yang ada;
 - Faktor prosedur pendaftaran Hak di Badan Pertanahan yang selalu dimulai dengan pengecekan melalui tindakan cek bersih;
 - Faktor dokumentasi dimana seluruh tindakan hukum yang dilakukan selalu didokumentasikan dengan baik sehingga terbukti seluruh tindakan hukum benar-benar dilaksanakan sebagaimana mestinya;
- Bahwa apabila faktor-faktor sebagaimana di atas dipertimbangkan dengan benar, maka pertimbangan *judex facti* yang menyatakan

Hal. 25 dari 33 hal. Put. No. 1456 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

bahwa Pemohon Kasasi sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik haruslah dianulir dan seharusnya Pemohon Kasasi yang telah berhati-hati dan dengan itikad baik dalam membeli objek perkara haruslah dilindungi bukan justru dihukum;

- Bahwa dengan demikian perlu dilakukan conjunction analisis antara Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 dengan metodologi judex facti dalam memberikan pertimbangannya;
- Bahwa secara khusus R. Suroso dalam bukunya *Jurisprudensi Hukum Acara Perdata, Bagian Ketiga Tentang Gugatan dan Surat Gugatan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta 2010, hal 19 telah mendoktrinkan putusan Pengadilan Negeri Serang No. 63/1952 Perd.Srg tanggal 18 November 1953 yang disadurnya dari Buku *Jurisprudensi Hukum Acara Perdata Indonesia*, tertulis oleh Chidir Ali, Penerbit Armico Bandung, 1983, Jilid 2 halaman 107-112 dengan komposisi juridis dan kaidah hukum sebagai berikut:
 - Komposisi juridis perkara: Gugatan sebagian ahli waris atas sebidang tanah waris melawan pihak ketiga dan sebagian ahli waris lainnya;
 - Putusan: Gugatan di tolak;
 - Kaidah Hukum: Oleh karena jual beli adalah sah, maka gugatan harus di tolak;
- Referensi juridis, mohon dipertimbangkan:
 - Pasal 178 HIR/189 RBg (2):
"Hakim Wajib untuk mengadili segala bagian tuntutan";
 - *Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1043 K/Sip/1971* tertanggal 03 Desember 1974;
"Menambahkan alasan-alasan hukum yang tidak diajukan oleh pihak-pihak menjadi kewajiban Hakim berdasarkan Pasal 178 HIR";
 - *Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 147 K/Sip/1974* tertanggal 22 Oktober 1975;
"Pengadilan Negeri telah keliru karena membatalkan dan mencabut akta notarial yang didalamnya ada ketentuan bahwa pencabutan harus dengan persetujuan pihak kedua";

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena itu sudah berdasar dan beralasan bagi yang terhormat Ketua Mahkamah Agung RI cq. Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan judex facti tingkat pertama dan tingkat banding telah tidak melaksanakan kewajibannya";
- Bahwa oleh karena putusan judex facti melanggar kewajibannya, maka sudah beralasan bagi Ketua Mahkamah Agung RI cq. Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili permohonan kasasi ini Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 124/Pdt/2010/PT.Mdo, tertanggal 03 Januari 2011 jo Putusan Pengadilan Negeri Kotamobaga No. 06/Pdt.G/2010/PN.Ktg tanggal 05 Juli 2010;

D. Judex facti melanggar prinsip umum pembuktian

- Bahwa di dalam proses persidangan perkara a quo ada beberapa kegagalan dalam fakta hukum yang secara nyata ditemukan di dalam persidangan dan ironisnya masuk di dalam fakta yang dituangkan di dalam diktum putusan judex factie Pengadilan Negeri a quo sebagaimana berikut:

- Bahwa Termohon Kasasi dalam gugatannya telah mendalilkan kepemilikan berdasarkan Sertifikat No. 120/Kel. Matali yang menjadi alas tanah seluas 12.323 M2;
- Bahwa yang diperkarakan atau yang menjadi objek perkara adalah sebagian dari tanah tersebut seluas 2.200 M2;
- Bahwa apabila dikomparasikan dengan kuantitas pembagi terhadap keseluruhan tanah tersebut, maka akan ditemukan angka bahwa untuk 8 (delapan) orang ahli waris maka atas tanah tersebut masing-masing mendapat bahagian seluas 1540,375 M2;
- Bahwa faktanya adalah Pemohon Kasasi membeli objek perkara dari 3 (tiga) orang ahli waris dengan luas 2.200 M2 sehingga patut

dianalisa dan digali kebenaran terhadap bukti P-8 yang dibuat secara sepihak dan dibawah tangan dan justru dijadikan sebagai dasar pertimbangan judex facti Pengadilan Negeri a quo;

- Bahwa apabila digali lebih dalam lagi fakta-fakta tersebut akan dapat diindikasikan dan harus diperdalam oleh judex facti konspirasi bahwa

Hal. 27 dari 33 hal. Put. No. 1456 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

ternyata terhadap tanah seluas 12.353 M2 tersebut telah dilakukan pembagian diantara para ahli waris dimana 3 (tiga) orang dari para ahli waris mendapat bahagian sebanyak 2.200 M2, yang telah dijual secara patut dan menurut hukum kepada Pemohon Kasasi;

- Bahwa ketika perkara a quo diperiksa pada tingkat banding judex facti pengadilan tinggi melewatkan fakta tersebut begitu saja, tanpa melakukan pendalaman dengan menggali lebih dalam fakta dibalik keterangan yang diberikan oleh Termohon Kasasi;
- Bahwa ternyata judex facti pengadilan tinggi telah membuat kesimpulan di atas bukti yang tidak sah berupa bukti P-8;
- Bahwa judex facti di kedua tingkatan telah secara nyata melakukan pelanggaran terhadap prinsip pembuktian "Hakim bukan Aantreanemies" yang memberikan prinsip dimana Hakim tidak layak (unappropriate) dan tidak pantas (unavailable) menerima sesuatu yang disodorkan pihak sebagai kebenaran, apabila yang disodorkan itu tidak benar M. Yahya Harahap dalam Bukunya Hukum Acara Perdata halaman 502, Cetakan ke-empat 2006, Penerbit Sinar Grafika-Jakarta;
- Bahwa uraian sebagaimana di atas bersesuaian dengan Referensi Juridis berikut, dan mohon dipertimbangkan:

1. Pasal 183 HIR prinsipil:

"Kebenaran yang dicari dan diwujudkan, selain berdasarkan alat bukti yang sah dan mencapai batas minimal pembuktian, kebenaran itu harus diyakini hakim";

2. Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1043 K/Sip/1971 tertanggal 03 Desember 1974;

"Menambahkan alasan-alasan hukum yang tidak diajukan oleh pihak-pihak menjadi kewajiban Hakim berdasarkan Pasal 178 HIR";

3. Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3136 K/Pdt/1983 tertanggal 06 Maret 1985;

"Tidak dilarang Pengadilan Perdata mencari dan menemukan kebenaran materiil";

4. Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 288 K/Sip/1973 tertanggal 16 Desember 1975;

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

"Hakim berwenang menilai suatu pengakuan sebagai alat bukti yang tidak mutlak apabila pengakuan itu tidak benar";

- Bahwa oleh karena itu sudah berdasar dan beralasan bagi yang terhormat Ketua Mahkamah Agung RI cq. Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan judex facti Pengadilan Tinggi Manado melalui putusannya No. 124/Pdt/2010/PT.Mdo tertanggal 03 Januari 2011 jalan judex facti Pengadilan Negeri Kotamobagu melalui putusan No. 06/Pdt.G/2010/PN.Kta tanggal 05 Juli 2011 telah tidak melaksanakan kewajibannya;
- Bahwa oleh karena putusan judex facti melanggar kewajibannya, maka sudah beralasan bagi Ketua Mahkamah Agung RI cq. Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili permohonan kasasi ini Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 124/Pdt/2010/PT.Mdo tertanggal 03 Januari 2011 jo putusan Pengadilan Negeri Kotamobaga No. 06/Pdt.G/2010/PN.Ktg tanggal 05 Juli 2010;
- Bahwa oleh karena terbukti secara nyata kedua putusan tersebut telah berakibat ketidakadilan bagi Pemohon Kasasi, maka izinkan Pemohon Kasasi mengajukan secuil tulisan dari Sir Paul Vinogradoff sebagai berikut:
 - No court ought to enforce an illegal contract as happened in Roman Maxim System "ex turpi causa non oritur actio" which mean that an action cannot arise from immoral consideration. "ex injuria non oritur ius" which mean unfairness cannot transform into a law";

Tidak ada peradilan yang menegakkan perjanjian yang tidak sesuai hukum, sebagaimana prinsip hukum Romawi "ex turpi causa non oritur action" yang berarti tindakan tidak dapat didasarkan pada pertimbangan yang tidak barmoral "ex injuria non oritur tus" yang berarti ketidakadilan tidak bisa menjelma menjadi hukum; Sir Paul Vinogradoff dalam bukunya yang berjudul Common Sense In Law, third edition, halaman 144 yang diterbitkan oleh Oxford University Press – London;

- Bahwa oleh karena judex facti kedua tingkat telah terbukti keliru secara nyata memberikan putusannya dan telah terbukti melanggar

Hal. 29 dari 33 hal. Put. No. 1456 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)



hukum dan atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya,
serta dengan

mempertimbangkan ketentuan Pasal 67 huruf "f" Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, maka sangat beralasan bagi yang terhormat, Ketua Mahkamah Agung RI cq. Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili perkara ini di tingkat kasasi untuk menyatakan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 124/Pdt/2010/PT.Mdo, tertanggal 03 Januari 2011 jo putusan Pengadilan Negeri Kotamobaga No. 06/Pdt.G/2010/PN.Ktg tanggal 05 Juli 2010;

Alasan para Pemohon Kasasi II (Tergugat X, XI, XII, XIV, XVI, XVII, dan XVIII);

1. Bahwa kami para Pemohon Kasasi II (Tergugat X, XI, XII, XIV, XVI, XVII, dan XVIII), menolak putusan Majelis Hakim Tingkat Banding yang hanya mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebab Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, karena dimana judex facti tingkat pertama telah nyata mengeluarkan Tergugat 20 dari gugatan dan terhadap Tergugat XX tersebut tidak dijatuhkan putusan hal mana sangat nyata dan jelas didalam perkara a quo, pada persidangan tingkat pertama ada XX (dua puluh) pihak yang ditarik oleh para Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding sebagai Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat XX) dimana pada persidangan para Penggugat telah merubah surat gugatannya secara resmi telah diterima dihadapan persidangan dengan menambah 1 (satu) orang menjadi Tergugat XX sehingga dari gugatan para Penggugat semula IXX (sembilan belas) Tergugat menjadi XX (dua puluh) Tergugat (sebagaimana dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama halaman 6 alinea ke-5) akan tetapi secara nyata dan jelas judex facti tingkat pertama sama sekali tidak memberikan pertimbangan atas perubahan dan penambahan tersebut dan juga judex facti tingkat pertama sama sekali tidak menjatuhkan putusan terhadap Tergugat XX tersebut (sebagaimana dalam amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama), hal mana sangat bertentangan dengan hukum sebab sebagaimana yang diisyaratkan oleh Mahkamah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung RI dalam Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 482 K/ Sip/1973, tanggal 8 Januari 1976, yang menyatakan bahwa "Hakim Pertama telah menyalahi hukum karena telah mengeluarkan Tergugat dari gugatannya dan terhadapnya tidak dijatuhkan putusan" maka dengan demikian, kami para Pemohon Kasasi II (Tergugat X, XI, XII, XIV, XVI, XVII, dan XVIII), menolak putusan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut yang hanya mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang telah jelas dan nyata salah menerapkan hukum atau melanggar Hukum yang berlaku;

2. Bahwa disamping itu putusan judex facti tingkat banding yang telah mengambil alih pertimbangan judex facti tingkat pertama juga kurang pertimbangan (niet voelvonda gemotiveerd) sebab mengambil alih pertimbangan yang kabur, kontradiktif dan tidak tepat karena dalam pertimbangan maupun putusan judex facti tingkat pertama sebagaimana amar putusannya halaman 60 angka 4 "Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan Tergugat V, VI, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII dan IXX atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/Kel. Matali an. Kolibatu Talaa seluas ± 2.200 M2 adalah perbuatan melawan hukum", hal mana judex facti tingkat pertama, berkesimpulan bahwa kami para Pemohon Kasasi II (Tergugat X, XI, XII, XIV, XVI, XVII, dan XVIII), telah membeli yang dilakukan dengan ceroboh terhadap Sertifikat Hak Milik No. 120/Kel. Matali an. Kolibatu Talaa seluas ± 2.200 M2, padahal kami para Pemohon Kasasi II (Tergugat X, XI, XII, XIV, XVI, XVII, dan XVIII) , tidak membeli dan menguasai tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/Kel. Matali an. Kolibatu Talaa, akan tetapi kami para Pemohon Kasasi II (Tergugat X, XI, XII, XIV, XVI, XVII, dan XVIII), membeli tanah dari Pemohon Kasasi/Tergugat V (Perum Perumnas Wilayah VII) dengan alas hak Sertifikat Hak Pengelolaan No. 04/Pobundayan an. Pemegang Hak Perum Perumnas, maka dengan demikian kami para Pemohon Kasasi II (Tergugat X, XI, XII, XIV, XVI, XVII, dan XVIII), menyatakan bahwa putusan judex facti tingkat banding kurang pertimbangan (niet voelvonda gemotiveerd) untuk itu patut dibatalkan sebagaimana yang diisyaratkan dalam Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 638 K/Sip/1972 tanggal 22 Juli 1970 "Putusan Pengadilan Tinggi kurang pertimbangan (niet voelvonda gemotiveerd) harus dibatalkan";

Hal. 31 dari 33 hal. Put. No. 1456 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)



3. Bahwa kami para Pemohon Kasasi II (Tergugat X, XI, XII, XIV, XVI, XVII, dan XVIII), menolak putusan Majelis Hakim Tingkat Banding yang hanya mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebab Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya telah salah menerapkan hukum, khususnya dalam penerapan Pasal 1888 dan Pasal 1889 KUHPdata, dimana yang menjadi dasar dikabulkannya gugatan para Termohon Kasasi/ para Penggugat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat hanya berupa foto copy yang aslinya tidak dapat ditunjukkan/ diperlihatkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat dipersidangan (Bukti P-1, P-2, P-9), bahwa disamping itu sesuai Putusan Mahkamah Agung No. 3609 K/Pdt/1985 dikatakan "Surat bukti foto copy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti " dan Putusan Mahkamah Agung No. 112 K/Pdt/1996, sehingga dengan demikian maka pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding yang mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, kami para Pemohon Kasasi II (Tergugat X, XI, XII, XIV, XVI, XVII, dan XVIII) menolaknya;
4. Bahwa demikian juga putusan Majelis Hakim Tingkat Banding yang hanya mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang merujuk pada Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1816 K/Pdt Tahun 1993, kami para Pemohon Kasasi II (Tergugat X, XI, XII, XIV, XVI, XVII, dan XVIII) menolaknya, sebab Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah mengartikan jurisprudensi tersebut, dimana jurisprudensi mengartikan "Pembelian dilakukan dengan ceroboh" adalah pada pembelian yang nyata-nyata tidak mempunyai alas hak yang sah, akan tetapi dalam perkara ini terjadinya jual beli antara Termohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding dengan Pemohon Kasasi/Tergugat 5/Pembanding (Perum Perumnas Wilayah VII) terjadi berdasarkan alas hak yang sah dari pemilik/ Penjual (Termohon Kasasi/Tergugat I, II dan III) yaitu berupa Sertifikat Hak Milik No. 140/Kel. Matali yang merupakan akta otentik dan Surat Pernyataan Pemilikan Tanah serta Surat Kuasa, sehingga dengan demikian bahwa pihak pembeli dalam hal ini Pemohon Kasasi/Tergugat 5/Pembanding adalah "pembeli yang beritikad baik" yang sudah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya dilindungi oleh undang-undang, demikian juga dengan para Pemohon Kasasi II (Tergugat X, XI, XII, XIV, XVI, XVII, dan XVIII) yang membeli objek sengketa dari Pemohon Kasasi/Tergugat V berdasarkan alas hak yang sah sehingga juga harus dikategorikan sebagai "pembeli yang beritikad baik" yang sudah seharusnya dilindungi oleh Undang-Undang, bukannya dinyatakan pihak yang ceroboh sehingga dirugikan dan dikorbankan hanya karena persekongkolan/kerjasama yang buruk antara Penggugat dengan Termohon Kasasi/Tergugat I, II dan III yang nota bene Termohon Kasasi/Tergugat I, II dan III adalah ahli waris dari Kolibatu Talaa dan saudara kandung dari Termohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding;

5. Bahwa begitu pula Majelis Hakim Tingkat Banding yang hanya mengambil alih putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dimana Majelis Hakim Tingkat Banding tidak membaca jawaban para Pemohon Kasasi II (Tergugat X, XI, XII, XIV, XVI, XVII, dan XVIII), dimana objek yang disengketakan didalilkan sebagai pemilik oleh Termohon Kasasi/Penggugat dalam perkara No. 06/Pdt.G/2010/PN.Ktg, tanggal 05 Juli 2010 dan dilain pihak juga didalilkan sebagai pemilik dalam perkara Perdata No. 45/Pdt.G/2009/PN.Ktg, tanggal 05 November 2009. Bahwa dengan terjadi dualisme kepemilikan seharusnya Majelis Hakim Tingkat Banding membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu yang telah salah menerapkan hukum akan tetapi justru mengambil alih seluruh pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang nyata-nyata telah salah dalam menerapkan hukum. Oleh karena itu kami para Pemohon Kasasi II (Tergugat X, XI, XII, XIV, XVI, XVII, dan XVIII) menolaknya;

6. Bahwa demikian juga dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang diambil alih pertimbangannya oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dimana dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya hal. 59 alinea pertama yaitu "Menimbang, bahwa oleh karena dst... ataupun pengalihan sertifikat atas tanah objek sengketa dari Sertifikat Hak Milik No. 120/Matati menjadi Sertifikat Hak Milik No. 140/Pobundayan dst....

patut untuk dikabulkan", dimana dalam bukti surat yang diajukan baik oleh Termohon Kasasi/Penggugat maupun para Pemohon Kasasi/para Tergugat lainnya, tidak ada satupun alat bukti surat yang dihadirkan dan

Hal. 33 dari 33 hal. Put. No. 1456 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)



diperlihatkan dipersidangan berupa Sertifikat Hak Milik No. 140/Pobundayan, sehingga dengan demikian maka Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan dan mengabulkan gugatan Penggugat dengan dasar alat bukti yang lain yang tidak pernah diajukan atau dihadirkan dipersidangan serta tidak ada hubungan hukum dengan objek sengketa, oleh sebab itu sudah sepatutnya dan seharusnya putusan Majelis Hakim Tingkat Banding No. 124/Pdt/2010/PT.Mdo, tanggal 03 Januari 2011 jo No. 06/Pdt.G/2010/PN.Ktg, tanggal 05 Juli 2010 adalah "batal demi hukum";

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

mengenai alasan-alasan Pemohon Kasasi I dan para Pemohon Kasasi II (Tergugat X, XI, XII, XIV, XVI, XVII, dan XVIII);

Bahwa alasan-alasan tersebut di atas dapat dibenarkan karena judex facti telah salah menerapkan atau melanggar hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa keberatan Pemohon Kasasi poin 3 patut diterima, karena para pembeli yang beritikad baik perlu dilindungi. Para penjual (Tergugat I, II dan III) tidak menjual melebihi bagian haknya. Cukup dalam pembagian harta warisan bagian yang telah mereka jual diperhitungkan untuk dikurangkan dari bagian yang semestinya mereka terima, sehingga dengan demikian tidak ada pihak yang dirugikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan kasasi lainnya, maka menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : **PERUM PERUMNAS WILAYAH VII** dan para Pemohon Kasasi II : 1. **RAJAK LITIAWA**, 2. **YAYAN SUMBER**, 3. **I MAHMUT**, 4. **IDHAM RAUP**, 5. **MANDALIKA TANDANGON**, 6. **Drs. KASINO**, 7. **DJUNAIDI KANDOUW** tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 124/PDT/2010/PT.MDO tanggal 03 Januari 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Kotamobagu No. 06/Pdt.G/2009/PN.KTG tanggal 05 Juli 2010 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan mengambil alih amar Putusan Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena dipandang telah tepat dan benar sebagaimana disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

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

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : **PERUM PERUMNAS WILAYAH VII** dan para Pemohon Kasasi II : 1. **RAJAK LITIAWA,**

2. **YAYAN SUMBER,** 3. **I MAHMUT,** 4. **IDHAM RAUP,** 5. **MANDALIKA TANDANGON,** 6. **Drs. KASINO,** 7. **DJUNAIDI KANDOUW** tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 124/PDT/2010/PT.MDO tanggal 03 Januari 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Kotamobagu No. 06/Pdt.G/2009/PN.KTG tanggal 05 Juli 2010;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat 5, Tergugat 9, Tergugat 10, Tergugat 12, Tergugat 14, Tergugat 16, Tergugat 17 dan Tergugat 18 untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan menurut hukum bahwa 1. Almarhum Kasupe Talaa, 2. Almarhumah Fatima Talaa dalam hal ini anak-anaknya: Rusdin Goma, Masnun Goma, Sutari Goma, Arkam Goma dan Agusni Goma. 3. Nane Talaa, 4. Hj. Kasum Talaa, 5. Jauriya Talaa, 6. Hamuria Talaa, 7. Badong Talaa, 8. Ate Talaa, dan 9. Safii Talaa, adalah anak-anak/ahli waris dari

Hal. 35 dari 33 hal. Put. No. 1456 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

ayah bernama: Almarhum Kolibatu Talaa dan istrinya bernama:
Almarhumah Enggang Mokotoloi;

3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No. 120/
Kel. Matali an. Kolibatu Talaa adalah harta warisan yang belum dibagi
waris diantara para ahli waris;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
5. Menghukum para Tergugat membayar biaya perkara sebesar Rp
1.471.000,- (satu juta empat ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);
- Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat
banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menghukum para Termohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya
perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah
Agung pada hari JUMAT tanggal 4 NOPEMBER 2011 oleh Dr. H.
HABIBURRAHMAN, M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua
Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. ABDUL MANAN, S.H.,
S.IP., M.Hum. dan Drs. H. MUKHTAR ZAMZAMI, S.H., M.H., 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 Drs. H. BUANG YUSUF, S.H., M.H., Panitera Pengganti,
dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Ketua ;

ttd.

Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd.

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

ttd.

Drs. H. MUKHTAR ZAMZAMI, S.H., M.H

Panitera Pengganti ;

ttd.

Biaya-biaya :

1. Meterai Rp. 6.000,- Drs. H. BUANG YUSUF, S.H., M.H
- Redaksi Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi Rp. 489.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah Rp. 500.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG – RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, S.H., M.H.

Nip. 040 044809.

Hal. 37 dari 33 hal. Put. No. 1456 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)