



**P U T U S A N**  
**No. 2401 K/Pdt/2005**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. H. MAKMUR DG. TUTU bertempat tinggal di Jalan Somba Opu Lr. 280 Nomor : 23 Makassar;
2. HJ. SALAWATY DG. SENGA bertempat tinggal di Jalan Sriwijaya I Nomor, 10 Kelurahan Selong Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.
3. MOH. FAISAL KEMAL bertempat tinggal di Jalan Sriwijaya I Nomor 10 Kelurahan Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;
4. ANDI YUNIRSYAH PABOKORI,SH. alias YUNISYAH alias ANDRY, bertempat tinggal di Jln. Tanjung Bira Nomor 58 Makassar;
5. H. USMAN SANUSI, bertempat tinggal di Jln. Tanjung Alang Nomor 18 Kelurahan Sambung Jawa, Kecamatan Mamajang, Kota Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muh. Amir Saleh,SH. & Jamaluddin Rustam,SH. Advokat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2003, para Pemohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Pemanding ;

m e l a w a n :

1. Drs. ANTON OBEY, bertempat tinggal di Jln. Bali No. 31 Makassar;
2. RUSTAM MAKKAWARU, bertempat tinggal di Jln. Nusantara No. 48 Makassar;
3. SURIJANTI WIJAYA, bertempat tinggal di Jln. HOS, Cokroaminoto No. 7 C Makassar;
4. KRISTINAWATI WIJAYA, bertempat tinggal di Jln. Bali No. 31 Makassar ;

Hal. 1 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. SOEMARTO WIJAYA, bertempat tinggal di Jln. Sarappo Lorong 55 Nomor 10 Makassar;
6. NY. SOEYATI KEMAL WAHAB, bertempat tinggal di Jln. Sriwijaya I Nomor 10, Kelurahan Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;
- 7.a. MAHIRA (isteri MUH. ARIFIN THAHA), bertempat tinggal di Jln. Rappokalling Barat RK.IV/RT.B No.1 B Makassar ;
- b. MAHARANI,SE (anak) bertempat tinggal di Jln. Rappokalling Barat RK.IV/RT.B No.1 B Makassar dan Jln. Bulu dua (Jln. Raya Poros) Kabupaten Soppeng;
- c. RINI ARYANI,SP (anak) bertempat tinggal di Jln. Rappokalling Barat RK.IV/RT.B No.1 B Makassar ;
- d. ASWAR (anak) Rappokalling Barat RK.IV/RT.B No.1 B Makassar ;
- e. Drs. ARMAN (anak) bertempat tinggal di Jln. Belimbing No. 18 Bali ;  
(semuanya selaku para ahliwaris MUH. A RIFIN THAHA almarhum);
8. NUR ALAM,SH bertempat tinggal di Jln. Dg. Tata I No. 47 A atau No. 37 Kelurahan Parang Tambung, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar ;

Para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Terbanding dan turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Para Penggugat adalah anak kandung /Para ahli waris dari NY.YAO SIOE KIEM alias JAUW KUSUMAWATI JAYALESTARI almarhumah, yang telah meninggal dunia pada tanggal 30 Juni 1995 dan dikuburkan di Pekuburan Bolangi Kabupaten Gowa, berdasarkan Surat

Hal. 2 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Ahli Waris Pengadilan Negeri Makassar, No.301/Pen. Pdt.P/1995/PN.Uj.Pdg, Tanggal 18 Juli 1995, jo. Surat Keterangan Waris yang dibuat dihadapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar sesuai Pengesahan Tanggal 28 Agustus 2003, Nomor: 04/Leg/2003/PN.Mks;

Bahwa Ny.Yao Sioe Kiem alias Jauw Kusumawati Jayalestari almarhumah, disamping meninggalkan ahli waris, juga meninggalkan harta-warisan yang telah diwarisi dari orang tuanya/kakek para Penggugat yang bernama YAO HONG LIONG almarhum, sesuai Surat Wasiat (Testament) No.58 Tanggal 29 Maret 1919 yang dibuat di hadapan CFE Blankenstein Notaris di Makassar, Jo.putusan Mahkamah Agung RI No.141 PK/Pdt/1981 Tanggal 13 September 1984, Jo.Surat Penetapan Pengadilan Negeri Ujung Pandang No.568/Pdt.P/1985/PN. Uj.Pdg Tanggal 4 Oktober 1985 ;

Bahwa salah satu harta-warisan/peninggalan almarhumah adalah tanah/persil dan bangunan yang terletak dan setempat dikenal Jalan Nusantara No.32, Kelurahan Pattunuang, Kecamatan Wajo, Kota Makassar, sesuai terurai semula dalam Sertipikat HGB No.154 (sebagian) dan No.155 (sebagian) / Kelurahan Pattunuang yang telah dibalik nama secara melanggar hukum menjadi Sertifikat Hak Milik No.1855/ Pattunuang Tanggal 13 Pebruari 1995, Gambar Situasi No.6295 / 1994 Tanggal 15 September 1994 atas nama H.KEMAL WAHAB adalah palsu, sesuai putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang No.1015/Pid. B/1999/PN. Uj. Pdg tanggal 16 Desember 1999, seluas ± 74 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah dan Bangunan No.32 A Makassar (pemilik Para ahli waris Ny.Yao Sioe Kiem alias Jauw Kusumawati Jayalestari almarhumah) ;
- Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan Klenteng Vihara Ibu Agung Bahari
- Sebelah Selatan : Lorong Klenteng Vihara Ibu Agung Bahari ;
- Sebelah Barat : Jalan Raya Nusantara Makassar ;

Selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa dalam perkara perdata ini

Bahwa Para Penggugat mewarisi "Obyek sengketa" tersebut berdasarkan bukti-bukti hak dan kepemilikan sebagai berikut :

Hal. 3 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tanah / Persil Jalan Nusantara No.32 Makassar adalah bekas Eigendom No.371 berdasarkan Akta No.43 Tanggal 14 Maret 1938 yang dikonversi menjadi Sertifikat HGB No.154 sebagian, Sertifikat HGB No.155 sebagian Kelurahan Pattunuang atas nama pemegang hak semula Fa.MAKMUR (Ban Hong Liong & CO. Makassar) , kemudian menjadi Sertifikat Hak Milik No.1855/Pattunuang atas nama H.Kemal Wahab atas dasar Akta Jual-Beli Nomor : 04/KW/II/1983, Tanggal 8 Januari 1983 ;
- b. IMB (Izin Mendirikan Bangunan-Bangunan) di atas persil/ tanah atas nama pemilik Yao Hong Liong/Ban Hong Liong, Ayah Ny.Yao Sioe Kiem alias Jauw Kusumawati Jayalestari in casu Kakek Para Penggugat, sesuai bukti Besluiten van den Burgemeester van Makassar, untuk 3 (tiga) petak bangunan bertingkat Jalan Nusantara No.32, 32.A, 32.B Makassar, sesuai Izin IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dari Roomeester deer gemeente Makassar berturut-turut yakni :
  - Surat Besluiten van den Gemeester van Makassar Tanggal 12 Juni 1929 No.126/111a;
  - Besluit De Burgemeester van Makassar tanggal 23 Desember 1948 No.678/ B.V ;
  - Surat Penetapan (Beschikking Stads gemeente Makassar) tanggal 27 September 1949 No.820 / B.V;

Bahwa tanah / persil bangunan /ruko yang terletak di Jalan Nusantara No.32 Makassar (Obyek sengketa), kini ditempati Tergugat-I dan Tergugat-II menjual makanan Coto-Makassar dan/atau dihuni oleh orang-orang tanpa hak / tanpa izin dari pihak Para Penggugat ataupun orang tua para Penggugat (Ny.Yao Sioe Kiem alias Jauw Kusumawati Jayalestari) baik semasa hidupnya maupun sesudah meninggal dunianya, tidak pernah memberi izin ataupun tidak pernah mengalihkan kepada orang lain, sehingga terjadi penguasaan nyata secara melawan hak dan melanggar hukum diperolehnya dari orang-orang yang tidak memiliki hak yang telah bersalah melakukan kejahatan tindak pidana pemalsuan dan membuat Surat Palsu, sesuai putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang No.1015/Pid.B/1999/PN.Uj.Pdg, Tanggal 16 Desember 1999 atas nama

Hal. 4 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa/Terpidana YUNIRSA alias ANDRY alias ANDI YUNIRSYAH PABOKORI,SH (kini Tergugat-VI) yang putusan perkara pidana ini telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti dengan amar ,putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menyatakan bahwa Terdakwa YUNIRSA alias ANDRY yang identitasnya sebagaimana disebutkan di muka tidak terbukti dengan sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan kepadanya pada Dakwaan Kesatu Primair ;
2. Membebaskan T erdakwa dari dakwaan kesatu Primair tersebut ;
3. Menyatakan bahwa Terdakwa terbukti dengan sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya pada Dakwaan Kesatu Subsidair dan Dakwaan Kedua yaitu :
  - I. Menggunakan Akta Autentik yang dipalsu seolah-olah benar tidak palsu yang dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain ;
  - II. Menyuruh memasukkan keterangan palsu di dalam suatu akta Autentik;
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No.1855 tanggal 13 Pebruari 1995 atas nama H.KEMAL WAHAB dan Gambar Situasi No.6295/1994 tanggal 15 September 1994 adalah Palsu ;
5. Menghukum Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 7 (tujuh) bulan ;
6. Menetapkan bahwa masa hukuman tersebut tidak perlu dijalani asal-kan Terdakwa dalam waktu 1 (satu) tahun tidak melakukan tindak pidana yang dapat dihukum ;
7. Menetapkan bahwa waktu selama Terdakwa ditahan diperhitungkan sepenuhnya guna dikurangkan dari masa hukuman yang dijatuhkan kepadanya ;
8. Memerintahkan agar Terdakwa segera dibebaskan dari tahanan;
9. Menetapkan agar barang bukti berupa fotocopy surat-surat yaitu :
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No.154, Surat Ukur No.224 Tahun 1901, bertanda B-1 ;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No.155, Surat Ukur No.51 Tahun 1900, bertanda B-2 ;

Hal. 5 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No.156, Surat Ukur No.67 Tahun 1900, bertanda B-3 ;
- Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Ujung Pandang Tanggal 4 Oktober 1985 Perdata Daftar No.568/Pdt.P/1985/PN.Uj.Pdg, bertanda B-4 ;
- Putusan Mahkamah Agung Reg.No.141 PK/Pdt/1981 Tanggal 13 September 1984, bertanda B-5 ;
- Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Ujung Pandang No.301/Pen. Pdt.P/1995/PN.Uj.Pdg Tanggal 18 Juli 1995, bertanda B-6 ;
- Salinan Akta Kuasa Tanggal 15 September 1995 No.57, bertanda B-7 ;
- Surat dari Ny.Jauw Kusmawati Jayalestari alias Ny.Yao Sioe Kiem No.025/125/VIII/KW/I/LBKH-UP/93 Tanggal 07 Agustus 1993, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang, bertanda B-8 ;
- Akta Jual-Beli No.04/KW/I/1983 Tanggal 8 Januari 1983 atas tanah Hak Guna Bangunan No.154, 156, 155 bertanda B-9 ;
- Akta Jual-Beli No.04/KW/I/1983 Tanggal 8 Januari 1983 atas tanah Hak Guna Bangunan No.154, bertanda B-10 ;
- Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang No.520.1-175-53-01 Tanggal 20 - 01 - 1995 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan di Ujung Pandang, bertanda B-11 ;
- Surat Permohonan Hak Milik bertanggal 14 Juni 1993 yang ditanda tangani oleh H.Kemal Wahab, bertanda B-12;
- Surat Pernyataan bertanggal 14 - 6 - 1993 yang ditandatangani oleh H.Kemal Wahab, bertanda B-13 ;
- Surat Pernyataan Tanah-Tanah yang dipunyai Pemohon bertanggal 14-6-1993 yang ditandatangani oleh H.Kemal Wahab, bertanda B-14;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.893/1994 Tanggal 27-12-1994, bertanda B-15;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.894/1994 Tanggal 27-12-1994, bertanda B-16 ;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.895/1994 Tanggal 27 - 12 -

Hal. 6 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1994, bertanda B-17 ;
- Gambar Situasi No.1988/1993 Tanggal 28 Mei 1993, bertanda B-18 ;
- Gambar Situasi No.6295/1994 Tanggal 15-9 -1994, bertanda B-18;
- Konstatering Raport No.156/Per/KUMP/1994 Tanggal 28 Desember 1994, bertanda B-20 ;
- Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" No.3574/PPAT/1993 Tanggal 23 - 8 - 1993, bertanda B-21 ;
- Ikhtisar tentang permohonan No.851/I P/1994 Tanggal 29-12-1994, bertanda B-22 ;
- permohonan Pemberian/Pengakuan/Peningkatan hak atas tanah yang terletak di Jalan Nusantara No.32, bertanda B-23 ;
- Laporan Hasil Peninjauan Lapangan Tanggal 21 Desember 1994, bertanda B-24 ;
- Surat Perintah Tugas Lapangan No.275/SPJ/HAT/1994 Tanggal 19-12-1994 yang ditandatangani oleh Marthen Rante Tondok,SH Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang, bertanda B-25 ;
- Sertipikat Hak Milik No.1855 Tanggal 13 Pebruari 1995 atas nama pemegang hak H. KEMAL WAHAB dan Gambar Situasi No.6295 / 1994 Tanggal 15 - 9 -1994, bertanda B26 ;
- Asli Surat Pernyataan -Tanggal 31 Maret 1997 yang ditandatangani oleh YUNIRSA al.ANDRI,bertanda B-27 ;

Kesemuanya tetap terlampir dalam berkas perkara.

10. Menghukum Terdakwa untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.5. 000 (lima ribu rupiah) ;

Adapun cara-cara perbuatan melanggar hukum para Tergugat dalam menguasai/menduduki obyek sengketa tersebut dilakukan secara bekerjasama yang melanggar hukum dengan penuh etikad buruk, terlihat peranan masing-masing para Tergugat terurai secara kronologis sebagai berikut :

Bahwa Tergugat-V (MUH.ARIFIN THAHA) diperankan sebagai seolah-olah pemilik/kepunyaan atas tanah / persil dan bangunan Jalan Nusantara No.32 Makassar (kini Obyek sengketa), sehingga bertindak selaku Penjual diatas Akta Jual-Beli No.04/KW/I/83, Tanggal 8 Januari

Hal. 7 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1983, yang dibuat oleh PPAT/Camat Wajo Kotamadya Ujung Pandang;

Bahwa suami Tergugat-III (NY.SOEYATI KEMAL WAHAB) dan Ayah Tergugat-IV (MOH.FAISAL KEMAL), bernama H.KEMAL WAHAB diperankan sebagai Pembeli pada Akta Jual-Beli No. 04/KW/I/83 , Tanggal 8 Januari 1983. Dalam proses Jual-Beli ini terdapat keanehan dan perbuatan melanggar hukum, karena Tergugat-V (MUH ARIFIN THAHA) sesuai pengakuannya dalam putusan perkara pidana No.1015/Pid.B/ 1999/PN.Uj.Pdg, Tanggal 16 Desember 1999, halaman-11, 12, atas nama Terdakwa/Terd pidana YUNIRSA alias ANDRY alias ANDI YUNIRSYAH PABOKORI,SH, tatkala Tergugat-V (MUH.ARIFIN THAHA) tampil sebagai saksi dalam perkara pidana tersebut, menerangkan pada pokoknya :

- Tergugat-V MUH ARIFIN THAHA mengakui bahwa ia sebagai Penjual hanya diperankan belaka yang disuruh oleh H.Kemat Wahab / Pembeli tersebut;
- Tergugat-V MUH ARIFIN THAHA mengakui bahwa ia bukan pemilik atas obyek yang diperjual-beli tanah dan bangunan Jalan Nusantara No.32 Ujung Pandang tersebut ;
- Tergugat-V MUH ARIFIN THAHA mengakui bahwa ia tidak pernah menerima pembayaran atas Jual-Beli tersebut, karena ini hanya perbuatan proforma saja ;
- Bahwa Pembeli (H.KEMAL WAHAB) tersebut pada saat penandatanganan Akta Jual-Beli dihadapan Camat Wajo H. KEMAL WAHAB tidak hadir ;
- Pada saat Penandatanganan Akta Jual-Beli tersebut Saksi tidak membawa Bukti-Bukti atas Tanah yang menjadi Obyek Jual-Beli tersebut ;

Setelah lahir Akta Jual-Beli No.04/KW/I/83 , Tanggal 8 Januari 1983 tersebut, maka tampil lagi Tergugat-VI (YUNIRSA alias ANDRY alias ANDI YUNIRSYAH PABOKORI,SH), yang mengurus dan melaksanakan serangkaian pemalsuan seraya pengurusan terbitnya Sertipikat Hak Milik No.1855 Tanggal 13 Pebruari 1995, Gambar Situasi No.6295/1994 Tanggal 15 - 9 -1994 atas nama pemegang hak H.KEMAL WAHAB;

Dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1855/Pattunuang

Hal. 8 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama: H.KEMAL WAHAB, disinilah NY.YAO SIOE KIEM alias JAUW KUSUMAWATI JAYALESTARI ketika masih hidupnya bersama-sama Para Penggugat melaporkan kepada Kepolisian RI atas kejadian Tindak Pidana Pemalsuan terbitnya sertifikat tersebut dan akhirnya diputuskan dalam Perkara Pidana No.1015/Pid.B/1999/PN.Uj.Pdg Tanggal 16 Desember 1999 an.Terdakwa/Terpidana : YUNIRSA alias ANDRY alias ANDI YUNIRSYAH PABOKORI,SH, dengan amar putusan menyatakan antara lain:

- Menyatakan Terdakwa terbukti bersalah melakukan tindak pidana menggunakan Akta Otentik Palsu dan menyuruh memasukkan keterangan palsu di dalam suatu Akta Otentik ;
- Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No.1855, Tanggal 13 Pebruari 1995 atas nama H.KEMAL WAHAB dan Gambar Situasi No.6295, Tanggal 15 September 1994 adalah palsu ;
- Untuk jelasnya terlihat bunyi amar putusan Perkara Pidana ini lebih lengkapnya pada halaman-4, 5 Surat Gugatan ini;

Setelah terbit Sertifikat Hak Milik No1855, Tanggal 13 Pebruari 1995 atas nama H.KEMAL WAHAB (Suami Tergugat-III dan Ayah Tergugat-IV) memberi kuasa di bawah tangan kepada Tergugat-VIII (H.USMAN SANUSI) untuk bertindak atas nama mewakili H. KEMAL WAHAB selaku Pihak Pertama (yang menyewakan) terhadap Obyek sengketa dan membuat Perjanjian Sewa-Menyewa dengan Tergugat-II (HJ.SALAWATY DG.SENGA) sebagai pihak kedua (Penyewa), sesuai Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Tanggal 27 Desember 1995 dengan disaksikan oleh Tergugat-I (H.MKMUR DG.TUTU)/Suami Tergugat-II tersebut, Perjanjian Sewa-Menyewa selama 5 (lima) tahun x. @Rp.6.000.000 = keseluruhan berjumlah = Rp.30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dari Tahun 1995 sampai dengan Tahun 2000, yang dilegalisir oleh Notaris Hans Tantular Trenggono,SH di Makassar, Tanggal 27 Desember 1995, Nomor : 3270/L/1995 ;

Setelah H.KEMAL WAHAB (Suami Tergugat-III dan Ayah Tergugat-IV) meninggal dunia pada Tanggal 15 Nopember 1999 di Jakarta berdasarkan Surat Keterangan Waris Tanggal 5 Juli 2000 Reg.No.66/1.711 Jo.No.337/KB/I/2000, maka tampilah para Ahli

Hal. 9 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Warisnya berdasarkan Surat Keterangan Waris tersebut, yakni Tergugat-III (NY. SOEYATI KEMAL WAHAB / sebagai Isteri H.KEMAL WAHAB) dan Tergugat-IV (MOH.FAISAL KEMAL/sebagai anak H.KEMAL WAHAB), melanjutkan sewa-menyewa tersebut dengan menjadikan Bangunan / Persil Jalan Nusantara No.32 Makassar sebagai Obyek Transaksi / Perjanjian Sewa-Menyewa, di mana Tergugat-III dan Tergugat IV ini memberi Kuasa kepada Tergugat-VII (NUR ALAM,SH) sebagai Pihak Pertama untuk melakukan sewa-menyewa selama 2 (dua) tahun dengan pihak Tergugat II (HJ.SALAWATY DG.SENGA) sebagai Pihak Kedua, terhitung sejak Tanggal 31 Desember 2000 sampai dengan Tanggal 31 Desember 2002 dengan pembayaran sewa setiap tahunnya @ Rp.7.000.000 x 2 tahun = Rp.14.000.000 (empat belas juta rupiah), Surat Perjanjian Sewa-Menyewa ini disaksikan oleh Tergugat-I dan Tergugat-VIII, yang dilegalisir oleh Notaris Susanto Wibowo,SH di Makassar Tanggal 2 Pebruari 2001 Nomor: 39/L/2001 ;

Bahwa hasil dari Perjanjian-Perjanjian Sewa-Menyewa sesuai point-6A dan point 65 tersebut di atas, seharusnya tidak berhak diterima oleh Tergugat-III dan IV ataupun H.KEMAL WAHAB, demikian pula Tergugat-I dan Tergugat-II tidaklah berkewajiban untuk menyerahkan uang sewa tersebut, karena mereka itu bukanlah selaku pemilik dan pemegang hak atas obyek sengketa Jalan Nusantara No.32 Makassar, sehingga berdasarkan dan beralasan hukum bagi Para Penggugat untuk menuntut penyerahan uang tersebut dari para Tergugat-I, II, III dan IV secara tanggung-renteng, dengan ditambah kerugian-kerugian yang dialami oleh para Penggugat akibat tidak menikmati obyek sengketa tersebut, sebagai hak dan keuntungan yang diharapkan ;

Dengan melihat gambaran secara kronologis kejadian dan peranan masing-masing para Tergugat tersebut, kiranya jelas bahwa serangkaian perbuatan bekerjasama para Tergugat tersebut sudah diatur sedemikian rupa, yang sengaja merugikan posisi hak dan kepentingan hukum para Penggugat, bahkan dengan sengaja melakukan perbuatan melanggar hukum secara berkelanjutan ("voorgezetelijke handling") dengan fakta yuridis sebagai berikut :

Bahwa kiranya jelas Aka Jual-Beli No. No.04/KW/I/83 , Tanggal 8

Hal. 10 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 1983 yang dibuat oleh Tergugat-V (MUH.ARIFIN THAHA) dengan suami Tergugat-III dan Ayah Tergugat-IV, bernama H.KEMAL WAHAB almarhum, adalah jelas Akta Jual-beli fiktif yang tidak memenuhi persyaratan materiel suatu Akta Jual-beli secara sah menurut hukum (Vide,Pasal 1320 KUHPerdata/BW tidak terpenuhi), sesuai fakta dan alasan yang tercantum dalam Surat Gugatan ini halaman-6, karenanya tidak mengikat secara hukum dan beralasan hukum untuk dinyatakan tidak sah, batal demi hukum, karena cacad yuridis, (yakni H.KEMAL WAHAB membeli dari orang yang tidak berhak / bukan pemilik sah, lagipula H.KEMAL WAHAB tidak hadir pada saat penandatanganan Akta Jual-Beli di Kantor PPAT/Camat Wajo Kotamadya Ujung Pandang ketika itu, sehingga persyaratan Jual-beli tidak terpenuhi, demikian pula sebaliknya pihak penjual, yakni Tergugat-V (MUH.ARIFIN THAHA) mengakui secara tegas tidak pernah menerima pembayaran atas Jual beli tersebut dan tidak bertemu dengan H.KEMAL WAHAB, tidak hadir pada saat penandatanganan akta jual-beli tersebut), karenanya beralasan hukum untuk dinyatakan bahwa Akta Jual Beli No.04/KW/I/83, Tanggal 8 Januari 1983 adalah tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum ;

Atas dasar Akta Jual-beli tersebut diproseslah untuk lahirnya Sertifikat Hak Milik No.1855 Tanggal 13 Pebruari 1995 dan Gambar Situasi No.6295/1994 Tanggal 15-9-1994 atas nama H.KEMAL WAHAB (Suami Tergugat-III dan Ayah Tergugat-IV), ternyata Sertifikat Hak Milik tersebut telah dinyatakan palsu, sesuai amar putusan Perkara Pidana an.Terdakwa/Terpidana YUNIRSAH alias ANDRY alias ANDI YUNIRSYAH PABOKORI,SH (kini Tergugat-VI) putusan mana perkara pidana ini telah mengikat dan memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti ;

Bahwa HJ.SALAWATY DG.SENGA (Tergugat-II) dan H.MAKMUR DG.TUTU (Tergugat-I) menduduki, menguasai dan menikmati keuntungan dari tanah/persil dan bangunan/tempat lokasi penjualan makanan coto Makassar Jalan Nusantara No.32 Makassar atas dasar . Perjanjian Sewa-Menyewa berturut-turut :

- a. Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Tanggal 27 Desember 1995, Perjanjian Sewa-Menyewa selama 5 (lima) tahun x @ Rp.6.000.000 =

Hal. 11 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keseluruhan berjumlah = Rp.30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dari Tahun 1995 sampai dengan Tahun 2000, disaksikan oleh Tergugat-I dan Tergugat-VIII selaku Kuasa dari H.KEMAL WAHAB, yang dilegalisir oleh Notaris Hans Tantular Trenggono.,SH di Makassar, Tanggal 27 Desember 1995, Nomor: 3270/L/1995 ;

- b. Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Tanggal 31 Desember 2000 sampai dengan Tanggal 31 Desember 2002 dengan pembayaran sewa setiap tahunnya @ Rp.7.000.000 x 2 tahun = Rp.14.000.000 (empat belas juta rupiah), Surat Perjanjian Sewa-Menyewa ini disaksikan oleh Tergugat-I dan Tergugat-VIII, yang dilegalisir oleh Notaris Susanto Wibowo,SH di Makassar Tanggal 2 Pebruari 2001 Nomor: 39/L/2001;
- c. Ternyata secara faktual Tergugat-I dan Tergugat-II masih tetap menempati sampai dengan bulan Oktober, Tahun 2003 ini, terhitung sejak terdattarnya gugatan ini, tetap menjalankan usahanya dan menikmati keuntungan di atas obyek sengketa tersebut ;
- d. Sehingga kesimpulannya Tergugat-I dan Tergugat-II yang telah menguasai, menduduki dan menikmati segala keuntungan yang telah didapat di atas tempat/lokasi Obyek sengketa Jalan Nusantara No.32 Makassar dalam menjalankan usahanya menjual makanan coto Makassar, sejak Tanggal 27 Desember 1995 sampai dengan Oktober 2003 (terdaftarnya surat gugatan ini) yakni 94 bulan x 30 hari = 2820 hari lamanya yang merupakan kerugian nyata bagi Para Penggugat, akibat tidak menikmati/menduduki lokasi tersebut, sehingga merupakan kehilangan keuntungan yang diharapkan bagi para Penggugat, yang kenyataannya secara faktual Tergugat-I dan Tergugat-II memperoleh pemasukan/keuntungan setiap harinya Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) ;
- e. Guna menjamin tuntutan ganti-kerugian Para Penggugat ini dan mencegah etikad buruk para Tergugat (khususnya Tergugat I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV), maka kiranya cukup adil dan beralasan untuk dimohonkan Sita-jaminan atas segala harta kekayaan baik bergerak maupun tidak bergerak, yakni rumah/tanah beserta segala isinya, kendaraan bermotor yang kelak akan diinventarisir datanya, guna diajukan ditingkat pembuktian perkara ini,

Hal. 12 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005

### 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

kesemuanya milik Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV;

Dasar mempersewakan H.KEMAL WAHAB maupun para Ahli Warisnya, yakni Tergugat-III (NY. SOEYATI KEMAL WAHAB) dan Tergugat-IV (MOH.FAISAL KEMAL) adalah berdasar Sertifikat No.1855 Pattunuang Tanggal 13 Pebruari 1995, Gambar Situasi 6259 Tanggal 15 - 9 - 1994 an.H.KEMAL WAHAB yang telah dinyatakan palsu sesuai putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang No.1015/Pid.B/1999/PN.Uj.Pdg, Tanggal 16 Desember 1999 atas nama Terdakwa/Terpidana YUNIRSAH alias ANDRY alias ANDI YUNIRSYAH PABOKORI,SH (kini Tergugat-VI);

Dengan dijadikannya obyek transaksi sewa-menyewa tanah dan bangunan /tempat Jalan Nusantara No.32 Makassar tersebut atas dasar Sertifikat palsu, sesuai putusan perkara pidana tersebut di atas, yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti, kiranya jelas merupakan suatu perbuatan melanggar hukum dan perjanjian sewa-menyewa tersebut adalah cacad yuridis dan tidak sah menurut hukum, "karena suatu sebab yang tidak halal menurut ketentuan syarat ke-4 Pasal 1320 KUHPerdara/BW;

Bahwa sejak adanya akta jual beli yang cacad yuridis tersebut, yang dilakukan oleh Tergugat-V (MUH.ARIFIN THAHA) dengan Suami Tergugat-III dan Ayah Tergugat IV dan terbitnya Sertifikat Hak Milik an.H.KEMAL WAHAB yang dilakukan oleh Tergugat-VI telah dinyatakan palsu oleh putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang No.1015/Pid.BI 1999/PN.Uj.Pdg, Tanggal 16 Desember 1999, yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti, maka kiranya jelas tanah dan bangunan Jalan Nusantara No.32 Makassar sebagai milik /kepunyaan Ny.Yao Sioe Kiem alias Jauw Kusumawati Jayalestari almarhumah, in casu Para Penggugat kiranya jelas tidaklah berdasar hukum untuk dijadikan obyek transaksi sewa-menyewa yang dilakukan oleh Tergugat-I dan II selaku penyewa dengan H.KEMAL WAHAB melalui kuasanya Tergugat VIII (H.USMAN SANUSI) dan berlanjut yang dilakukan oleh para Ahli Waris H.KEMAL WAHAB, yakni Tergugat III (NY.SOEYATI KEMAL WAHAB) dan Tergugat-IV (MOH.FAISAL KEMAL) melalui Kuasanya

Hal. 13 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tegugat-VII (NUR ALAM,SH), karena bukan bersumberkan hak dari pemilik yang sah dan yang sebenarnya, yakni NY.YAO SIOE KIEM alias JAUW KUSUMAWATI JAYALESTARI in casu para Penggugat sekarang ini selaku pemilik yang sah berdasarkan bukti-bukti dan kenyataan yang sulit terbantahkan ;

Bahwa para Penggugat selaku pemilik dan pemegang hak atas tanah persil dan bangunan Jalan Nusantara No.32 Makassar, atas dasar bukti-bukti hak (Sertipikat HGB, Akta Eigendom dan selaku pemilik bangunan, serta sesuai putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang dalam perkara pidana No.1015/Pid.B/1999/PN.Uj.Pdg, Tanggal 16 Desember 1999 yang amar putusannya pada point-4 menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No.1855 Tanggal 13 Pebruari 1995 atas nama H.KEMAL WAHAB dan Gambar Situasi No.6295 /1994 tanggal 15 September 1994 adalah palsu.

Atas dasar dan alasan tersebut di atas, maka pemberian hak kepada para Penggugat selaku pemilik dan pemegang hak, sesuai Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan Nomor: 520.1/04/BATAL/53-01/2002, tanggal 2 Agustus 2002, berisi keputusan tentang : "Pencabutan Surat Keputusan Ka.Kanwi BPN Propinsi Sulawesi Selatan Nomor : 1456/742/53-01/M/I/1995 tanggal 30 Januari 1995 dan pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1855/ Pattunuang tertulis atas nama H.KEMAL WAHAB, terletak di Jl.Nusantara No.32 Kelurahan Pattunuang, Kecamatan Wajo Kota Makassar, adalah sudah benar dan berdasar hukum ;

Atas dasar point-8 Surat Gugatan tersebut di atas guna menindaklanjuti Surat Keputusan Kakanwil BPN Propinsi Sulawesi Selatan terse but di atas, maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar telah menerbitkan Surat Pengumuman bertanggal 10 September 2002 Nomor : 46/2002 tentang Pencabutan dan Pembatalan Sertipikat Hak Milik atas nama H.KEMAL WAHAB dengan bunyi Pengumuman sebagai berikut :

Pengumuman (tentang Sertipikat Hak atas Tanah) Nomor :46/2002.

Memenuhi Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Pasal 60 dan Diktum Kedua, dengan ini mengumumkan bahwa : Berdasarkan Putusan Kepala

Hal. 14 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005

#### 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

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan tanggal 2 Agustus 2002, No.520.1/04/BATAL/53-01/2002, Sertipikat Hak Milik No.1855/Kelurahan Pattunuang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 15 - 09 - 1994, No.6259, luas  $\pm$  70 M2 yang tercatat atas nama H.KEMAL WAHAB tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah.

Demikian Pengumuman Sertipikat Hak atas tanah ini, dikeluarkan agar pihak yang berkepentingan dan khalayak ramai mengetahui;

Bahwa para Penggugat telah berusaha melakukan upaya pendekatan untuk musyawarah dan perdamaian, agar kiranya Para Tergugat, khususnya Tergugat-I, II, III, IV, untuk kiranya dengan sukarela mengosongkan dan meninggalkan tempat/obyek sengketa Jalan Nusantara No.32 Makassar, namun usaha ini sia-sia belaka dan tidak membawa hasil, bahkan ternyata Tergugat-I, II, III dan IV, serta dibantu oleh Tergugat lainnya untuk tetap bertahan dan berlanjut untuk menguasai obyek sengketa tersebut tanpa hak dan sengaja untuk merugikan kepentingan hak dan kepentingan hukum Para Penggugat;

Bahwa atas dasar bukti-bukti hak dan alasan-alasan pembatalan Sertifikat tersebut di atas, maka kiranya cukup berdasar dan beralasan hukum bagi Para Penggugat untuk memohonkan suatu tindakan hukum berupa penyitaan (Sita jaminan) atas tanah/persil dan bangunan Jalan Nusantara No.32 Makassar Kelurahan Pattunuang Kecamatan Wajo Kota Makassar sesuai batas-batas yang telah diuraikan dalam awal surat gugatan ini, kiranya sah dan berharga atas sita-jaminan tersebut;

Oleh karena gugatan Penggugat ini ditunjang dengan bukti-bukti otentik dan alasan-alasan hukum yang sulit terbantahkan sebagaimana telah dikemukakan sepanjang dalil gugatan ini, yakni bukan saja kemampuan Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya - tetapi juga lebih-lebih serangkaian perbuatan para Tergugat yang telah dikemukakan sepanjang gugatan ini adalah kiranya jelas merupakan suatu rentetan perbuatan melanggar hukum dan berlanjut (Onrechtmatige daad) yang telah dilakukan oleh para Tergugat, sehingga cukup alasan dan berdasar menurut hukum guna melindungi kepentingan hak / kepentingan hukum Penggugat berkenaan dengan obyek sengketa

Hal. 15 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termaksud untuk dimohonkan tuntutan ganti-rugi dan uang paksa (Dwangsom), serta Sita-jaminan terhadap harta-kekayaan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV, guna menunjang gugatan para Penggugat.

Bahwa kiranya pula cukup berdasar dan beralasan hukum, sesuai persyaratan Undang-Undang dengan memperhatikan sepanjang bukti-bukti hak (rechtstittel) dan kepentingan hukum yang sangat mendesak bagi Penggugat guna menjamin gugatannya ini, maka adalah berdasar untuk dimohonkan putusan dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi dan / atau upaya hukum lainnya.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan hukum, maka bersama ini Para Penggugat memohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Makassar / Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, kiranya berkenan memutuskan sesuai hukum :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita-jaminan yang diletakkan atas obyek sengketa tanah/persil dan bangunan yang terletak dan setempat dikenal Jalan Nusantara No.32, Kelurahan Pattunuang, Kecamatan Wajo, Kota Makassar yang luas dan batas-batasnya seperti tercantum dalam surat gugatan ini ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris dan Pelanjut dari Ny.Yao Sioe Kiem alias Jaww Kusumawati Jayalestari almarhumah, berdasarkan Penetapan Ahli Waris No.301/Pen.Pdt.P/ 1995/PN. Uj.Pdg Tanggal 18 Juli 1995, Jo.Surat Keterangan Waris yang dibuat dihadapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar, dengan pengesahan tanggal 28 Agustus 2003, Nomor : 04/Leg/2003/PN.Mks ;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah / persil dan bangunan yang terletak dan setempat dikenal Jalan Nusantara No.32, Kelurahan Pattunuang, Kecamatan Wajo, Kota Makassar, tanah / persil Jalan Nusantara No.32 Makassar adalah bekas Eigendom No.371 berdasarkan Akta No.43 Tanggal 14 Maret 1938, seluas = ± 74 M2 yang dikonversi menjadi Sertifikat HGB No.154 (sebagian), Sertifikat

Hal. 16 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005

#### 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

HGB No.155 (sebagian) Kelurahan Pattunuang atas nama pemegang hak semula Fa.MAKMUR (Ban Hong Liong & Co. Makassar) , Jo. IMB (Izin Mendirikan Bangunan-Bangunan) di atas persil/ tanah termaksud, bangunan bertingkat Jalan Nusantara No.32 Makassar, yakni IMB dari Roomeester deer gemeente Makassar berturut-turut yakni : Surat Besluiten van den gemeester van Makassar tanggal 12 Juni 1929 No.126/111a, Jo. Besluit De Burgemeester van Makassar tanggal 23 Desember 1948 No.678/B.V, Jo.Surat Penetapan (Beschikking Stadsgemeente Makassar) tanggal 27 September 1949 No.820 / B.V, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah dan Bangunan No.32 A Makassar (pemilik Para ahli waris Ny.Yao Sioe Kiem alias Jauw Kusumawati Jayalestari almarhumah) ;
- Sebelah Timur: Tanah dan Bangunan Klenteng Vihara Ibu Agung Bahari ;
- Sebelah Selatan: Lorong Klenteng Vihara Ibu Agung Bahari ;
- Sebelah Barat : Jalan Raya Nusantara Makassar ;

adalah harta peninggalan dari Ny.Yao Sioe Kiem alias Jauw Kusumawati Jayalestari almarhumah, yang berhak diwarisi oleh Para Penggugat ;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah/persil dan bangunan yang terletak dan setempat dikenal Jalan Nusantara No.32, Kelurahan Pattunuang, Kecamatan Wajo, Kota Makassar, kemudian menjadi Sertifikat Hak Milik No.1855/Pattunuang, Tanggal 13 Pebruari 1995 dan Gambar Situasi No.6295/1994, Tanggal 15 - 9 - 1994, seluas = ± 74 M2, atas nama H.Kemal Wahab atas dasar Akta Jual-Beli Nomor : 04/KW/I/1983, Tanggal 8 Januari 1983 yang telah dinyatakan palsu, sesuai putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang dalam perkara pidana No.1015/Pid.B/1999/PN.Uj.Pdg, Tanggal 16 Desember 1999 dan sesuai Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan Nomor:520.1104/BATAL/53-01/2002, tanggal 2 Agustus 2002, berisi keputusan tentang : "Pencabutan Surat Keputusan Ka. Kanwi BPN Propinsi Sulawesi Selatan Nomor : 1456/742/53/01/M/I/1995 tanggal 30 Januari

Hal. 17 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1995 dan pembatalan Sertifikat Hak Milik No.1855 Pattunuang tertulis atas nama H.KEMAL WAHAB, terletak di Jl. Nusantara No.32 Kelurahan Pattunuang, Kecamatan Wajo Kota Makassar, dan telah ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar melalui Pengumuman yang di keluarkan di Makassar pada tanggal 10 - 09-2002, Nomor : 46/2002, untuk mempertanyakan bahwa Sertipikat Hak Milik No.1855/Pattunuana, tanggal 13 Pebruari 1995 dan Gambar Situasi\_No.6295/1994 tanggal 15 - 9 - 1994 atas nama H.KEMAL WAHAB tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah, adalah sah dan mengikat menurut hukum ;

6. Menyatakan menurut hukum bahwa penerbitan Akta Jual-Beli Nomor :04/KW/II/1983 Tanggal 8 Januari 1983 antara Tergugat-V (MUH. ARIFIN THAHA) selaku Penjual dengan H.KEMAL WAHAB selaku Pembeli yang dibuat oleh PPAT/Camat Wajo Kotamadya Ujung Pandang dan penerbitan Sertipikat Hak Milik No.1855/Pattunuang, Tanggal 13 Pebruari 1995 dan Gambar Situasi No.6295/1994, Tanggal 15 - 9 - 1994, seluas =  $\pm 70$  M2, atas nama H.Kemal Wahab adalah merupakan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad) ;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual-Beli Nomor : 04/ KW/II/1983, tanggal 8 Januari 1983 dan Sertipikat Hak Milik No.1855/ Pattunuang, tanggal 13 Pebruari 1995 dan Gambar Situasi No.6295/1994, tanggal 15-9-1994, seluas =  $\pm 70$  M2, atas nama H. Kemal Wahab adalah tidak mengikat menurut hukum ;
8. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Perjanjian Sewa Menyewa dengan menjadikan obyek transaksi tanah/persil dan bangunan Jalan Nusantara No.32 Makassar berturut-turut tanggal 27 Desember 1995 dan tanggal 31 Desember 2000 yang dibuat oleh Tergugat-II dengan Tergugat-VIII dan Tergugat-II dengan Tergugat-VII, yang masing-masing selaku Kuasa H. KEMAL WAHAB almarhum dan Kuasa Tergugat-III dan IV dengan kesaksikan selalu oleh Tergugat-I adalah tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum;
9. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV secara tanggung-renteng untuk membayar ganti-rugi sejumlah uang tunai dengan menyerahkan kepada Para Penggugat, dengan perincian

Hal. 18 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005

#### 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)



sebagai berikut :

- 9.1. Hasil dari Perjanjian Sewa-Menyewa tanggal 27 Desember 1995, selama 5 (lima) tahun x @ Rp.6.000.000 = Rp.30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dari tahun 1995 sampai dengan tahun 2000 ;
- 9.2. Hasil dari Perjanjian Sewa-Menyewa tanggal 31 Desember 2000 sampai dengan tanggal 31 Desember 2002 selama 2 (dua) tahun x @Rp.7.000.000 = Rp.14.000.000 (empat belas juta rupiah);
- 9.3. Pembayaran untuk Tahun 2003, terhitung sejak Tanggal 1 Januari 2003, sampai dengan masuknya surat gugatan ini (Oktober 2003) sebesar Rp.7.000.000 (Tujuh juta rupiah) ;
- 9.4. Tergugat-I dan Tergugat-II telah menikmati hasil keuntungan yang didapat dari berusaha menjual makanan coto Makassar di lokasi tanah/ persil dan bangunan obyek sengketa Jalan Nusantara No.32 Makassar tersebut, yang setiap harinya Rp.2.000.000 (dua juta rupiah), terhitung sejak tanggal 27 Desember 1995 sampai dengan Oktober 2003 (terdaftarnya surat gugatan ini) yakni 94 bulan x 30 hari = 2820 hari x Rp.2.000.000 = keseluruhan berjumlah Rp.5.640.000.000 (Lima milyar enam ratus empat puluh juta rupiah), yang seharusnya sebagai keuntungan yang diharapkan oleh Para Penggugat, sekiranya Penggugat menempati berusaha di atas obyek sengketa tersebut ;
- 9.5. Sehingga keseluruhan ganti-rugi yang harus dibayar tunai oleh Tergugat I Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV secara tanggung-renteng kepada Para Penggugat berjumlah Rp.30.000.000 + Rp.14.000.000 + Rp.7.000.000 + Rp.5.640.000.000 = 5.691.000.000 (lima milyar enam ratus sembilan puluh satu juta rupiah) ;
10. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga atas sita-jaminan harta kekayaan milik Tergugat-I Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV, sebagai jaminan gugatan ganti-kerugian Para Penggugat, yakni :
  - a. Tanah/persil dan bangunan rumah beserta segala isinya yang terletak dan setempat dikenal di Jalan Somba Opu Lorang 280 No.23 Makassar dan harta-benda yang bergerak seperti



- kendaraan bermotor milik Tergugat-I dan Tergugat-II sebagai harta bersama Suami - Isteri ;
- b. Tanah / persil dan bangunan rumah beserta segala isinya yang terletak dan setempat dikenal di Jakarta, Jalan Sriwijaya 1 No.10 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dan harta-benda yang bergerak seperti kendaraan bermotor milik Tergugat-III sebagai ahli waris H. Kemal Wahab almarhum ;
- c. Tanah/persil dan bangunan rumah beserta segala isinya yang terletak dan setempat dikenal di Jakarta, Jalan Sekolah Duta V / 42 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan dan harta-benda yang bergerak seperti kendaraan bermotor milik Tergugat-IV sebagai ahli waris H. Kemal Wahab, almarhum.
11. Menghukum Tergugat-I Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV untuk menyerahkan obyek sengketa (tanah/persil dan bangunan yang terletak dan setempat dikenal Jalan Nusantara No.32, Kelurahan Pattunuang, Kecamatan Wajo, Kota Makassar yang luas dan batas-batasnya sesuai yang tercantum dalam surat gugatan ini) untuk diserahkan kepada para Penggugat dalam keadaan kosong, utuh dan sempurna;
12. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara perdata ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;
13. Menghukum Tergugat-I Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Para Tergugat lainnya dan/atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mentaati isi putusan ini ;
14. Menghukum Tergugat-I Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Para Tergugat lainnya untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini untuk semua tingkatan peradilan ;

DAN / ATAU :

Memohon putusan dalam perkara perdata ini, yang menurut pandangan peradilan yang adil dan patut menurut hukum (Ex Aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I,II,IV,VI dan VIII mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai



berikut:

Gugatan Penggugat kurang lengkap/kurang pihak dan telah mengidap cacat yuridis yang amat mendasar sehubungan dengan tidak di gugatnya secara keseluruhan obyek hukum yang bersangkutan paut dengan perkara ini adalah tidak sesuai hukum manakala Para Penggugat mengajukan gugatan tanpa menggugat keseluruhan obyek hukum tersebut yang ada hubungannya dengan perkara ini sebagai suatu syarat dari suatu gugatan.

Menurut Hukum seharusnya Para Penggugat melibatkan, selaku Tergugat Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini Kepala Kecamatan Wajo yang telah membuat Akta Jual Beli Nomor: 04 / KW /1/7 /83, tanggal 8 Januari 1983 antara M.ARIFIN THAHA dengan H.KEMALA WAHAB. Selain itu Para Penggugat seharusnya melibatkan pula selaku Tergugat, Kepala Kantor Wilayah Provinsi Sulawesi Selatan yang telah menerbitkan Surat Keputusan (SK) Nomor: 1456 / 742 / 53-01/ M / I / 1995 tanggal 30-1-1995 tentang Pemberian Hak kepada H.KEMAL WAHAB atas obyek sengketa.

Demikian pula seharusnya Para Penggugat melibatkan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar yang menerbitkan Sertifikat Hak Nomor 1855 / 1995 Gambar Situasi Nomor 6295 tanggal 15 September 1994 atas nama H.KEMAL WAHAB.

Dengan tidak di gugatnya kesemuanya itu sebagai pihak dalam perkara A-quo, maka menurut hukum gugatan semacam ini di pandang telah mengidap cacat yuridis yang amat mendasar sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1669 / Sip / 1983 , tanggal 29 Nopember 1984 yang menyatakan bahwa "Bilamana dalam gugatan pihak-pihak yang berperkara tidak di cantumkan secara lengkap maka gugatan tersebut ,akan di nyatakan tidak diterima;

Eksepsi tentang gugatan error in obyecto :

Bahwa gugatan Para Penggugat yang mempersoalkan mengenai kepemilikan tanah dan bangunan obyek sengketa dalam perkara ini jelas error in obyector dengan alasan bahwa obyek sengketa (obyek tumilitis) adalah tanah milik Tergugat-III dan Tergugat-IV sebagai ahliwaris dari almarhum H.KEMAL WAHAB berdasarkan Surat Keputusan (SK) pemberian hak



dari pemerintah (Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Nomor: 1456/742/54-01/M/95 tanggal 30-1-1995 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 18505 Gambar Situasi Nomor 6295 tanggal 15 September 1994, sedangkan Para Penggugat mengakui obyek sengketa tersebut dengan menunjuk/Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 154,155 dan 156 telah berakhir masa berlakunya sejak tahun 1982 dan telah gugur menjadi tanah yang di kuasai oleh negara selain itu pula. gambar situasi pada, HGB tersebut yaitu menghadap pada Jalan Serui sedangkan obyek sengketa menghadap Jalan Nusantara.

Dengan demikian maka jelas dan nyata bahwa obyek litis adalah milik sah Tergugat-II dan Tergugat-IV sebagai ahli waris almarhum H.KEMAL WAHAB dan sarna sekali bukan milik Para Penggugat I sebagaimana yang di dalilkan pada gugatannya.

Bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat-I, II, IV, VI, dan VIII , tidak mempunyai hubungan hukum atau tidak pernah berhubungan hukum berkenaan dengan masalah kepemilikan tanah dan bangunan atas obyek litis, sehingga menurut hukum pengajuan gugatan tanpa dan hubungan hukum seharusnya tidak dapat di terima sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4K/ SIP /1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menegaskan bahwa : "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adanya perselisihan antara dua belah pihak " Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 294/ SIP /1972 tanggal 7 Juli 1971, yang mensyaratkan bahwa gugatan harus di ajukan oleh orang orang yang mempunyai hubungan hukum.

Bahwa gugatan Para Penggugat adalah Prematur oleh karena dalam dalil gugatannya menuntut ganti rugi kepada Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, dan Tergugat-IV sementara status kepemilikan Para Penggugat belum jelas bahkan tanah dan bangunan yang di akui dan di klaim sebagai miliknya adalah milik Tergugat-II dan Tergugat-IV sebagai ahli waris dari almarhum H.KEMAL WAHAB berdasarkan SK KaKanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan Nomor: 1456 /142 / 53-01/ M/I/ 95 tanggal 30-1-1995 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1855/1995, dengan demikian maka jelas gugatan Para Penggugat prematur karena menuntut ganti rugi kepada Tergugat-I, Tergugat-II Tergugat-III, dan Tergugat-IV sementara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

status kepemilikan dan hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut bukan miliknya.

Berdasarkan dalil eksepsi yang telah di kemukakan di atas maka , dengan ini di mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat berkenan mengesampingkan gugatan Para Penggugat dalam perkara ini serta menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima (Niet Onvankelijk Verklaard).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah mengambil putusan, yaitu putusannya No.182/Pdt.G/2003/PN.Makassar tanggal 12 Agustus 2004 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I,II,IV,VI dan VIII ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Sebahagian ;
2. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan atas obyek sengketa tanah persil dan bangunan yang terletak di Jalan Nusantara No.32 Kelurahan Parttunuang, Kecamatan Wajo ,Kota Makassar yang luas dan batas-batasnya seperti tercantum dalam surat gugatan;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris dan Pelanjut dari Ny. Yao Sioe Kiem alias Jauw Kusumawati Jayalestari almarhumah, berdasarkan Penetapan Ahli Waris No. 301/Pen.Pdt/P/ 1995/PN.UJ.Pdg. Tanggal 18 Juli ,1995, jo.Surat Keterangan Waris yang dibuat dihadapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar, dengan pengesahan tanggal 28 Agustus. 2003, Nomor: 04. Leg/2003/PN.Mks;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah / persil dan bangunan yang terletak dan setempat dikenal Jalan Nusantara No.32 Kelurahan Pattunuang Kecamatan Wajo, Kota Makassar, tanah / persil Jalan Nusantara No.32 Makassar adalah bekas Eigendom No.371 berdasarkan Akta No.43 Tanggal 14 Maret 1936, seluas ± 74 M2 yang dikonversi menjadi Sertifikat HGB No. 154 ( sebagian ), Sertifikat HGB No.155 ( sebagian ) Kelurahan Pattunuang atas nama pemegang hak semula Fa.MAKMUR ( Ban Hong Liong & Co.Makassar ), jo IMB (Izin

Hal. 23 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005

#### 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)



Mendirikan Bangunan-Bangunan ) di atas persil / tanah termasuk, bangunan bertingkat Jalan Nusantara No.32 Makassar, yakni IMB dari Roomeeste deer gemeente Makassar berturut-turut yakni : Surat Besluiten van den gemeesten van Makassar tanggal 12 Juni 1929 No.126/ III a, jo. Besluit De Burgerneester van Makassar Tanggal 23 Desember 1948 No.678/ B.V, jo Surat Penetapan (Beschikking Stadsgemeente Makassar) tanggal 27 September 1949 No.820 / B.V dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah dan Bangunan No.32 A Makassar (pemilik Para ahli waris Ny. Yao Sioe Kiem alias Jauw Kusumawati Jayalestari almarhumah ) ;

Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan Klenteng Vihara ibu Agung Bahari ;

Sebelah Selatan : Lorong Klenteng Vihara ibu Bahari ;

Sebelah Barat : Jalan Raya Nusantara Makassar ;  
adalah harta peninggalan dari Ny.Yao Sioe Kiem alias Jauw Kusumawati Jayalestari almarhumah, yang berhak diwarisi oleh Para Penggugat ;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah / persil dan bangunan yang terletak dan setempat dikenal Jalan Nusantara No.32, Kelurahan Pattunuang, Kecamatan Wajo, Kota Makassar, kemudian menjadi Sertifikat Hak Milik No. 1855/Pattunuang tanggal 13 Peberuari 1995 dan , Gambar Situasi No.6295/1994, tanggal 15 September 1994, seluas : ± 74 M2 , atas nama H.Kemal Wahab atas dasar Akta Jual/Beli Nomor: 04/ KW / 1 /1983, Tanggal, 8 Januari 1983 yang telah dinya-takan palsu, sesuai putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang dalam perkara pidana No.1015 / Pid.B./ 1999 / PN.UJ.Pdg.Tanggal 16 Desember 1999 dan sesuai Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah. Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan Nomor: 520.1/ I 04 / BATAL / 53-01/ 2002, Tanggal 2 Agustus 2002, berisi keputusan tentang : " Pencabutan Surat Keputusan Ka.Kanwil BPN Propinsi Sulawesi Selatan Nomor : 1456/742/ 53-01 / M / 1/1995, Tanggal 30 Januari 1995 dan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1855 /Pattu-nuang tertulis atas nama: H.KEMAL WAHAB, terletak di Jalan



Nusantara No.32 Kelurahan Pattunuang, Kecamatan Wajo Kota Makassar, dan telah ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar melalui Pengumuman yang dikeluarkan di Makassar pada tanggal 10 September 2002, Nomor: 46/2002, untuk mempertanyakan bahwa Sertifikat Hak Milik No.1855 / Pattunuang, tanggal 13 Februari 1995 dan Gambar Situasi No.6295/ 1994, tanggal 15 September 1994 atas nama H.KEMAL WAHAB tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah, adalah sah dan mengikat menurut hukum ;

6. Menyatakan menurut hukum bahwa penerbitan Akta Jual Beli Nomor 04/ KW/ I/1983, tanggal 8 Januari 1983 antara MUH. ARIFIN THAHA ( Suami dan Ayah Para Turut Tergugat / Tergugat-V ) selaku Penjual dengan H.KEMAL WAHAB ( Suami Tergugat - III, dan Ayah Tergugat-IV) selaku pembeli yang dibuat oleh PPAT/Camat Wajo Kotamadya Ujungpandang dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1855/ /Pattunuang, tanggal 13 Februari 1995 dan gambar situasi / Nomor 6295/1994, tanggal 15 September 1994, seluas  $\pm$  70 M2, atas nama H. Kemal Wahab adalah merupakan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad) ;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 04/KW/I/1983, tanggal 8 Januari 1983 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1855/ Pattunuang, tanggal 13 Februari 1995 dan gambar situasi Nomor 6295/1994, tanggal 15 September 1994, seluas  $\pm$  70 M2 atas nama H. Kemal Wahab adalah tidak mengikat menurut hukum.
8. Menyatakan menurut hukum bahwa surat perjanjian sewa menyewa dengan menjadikan obyek transaksi tanah/Persil dan bangunan Jalan Nusantara Nomor 32. Makassar berturut-turut tanggal 27 Desember 1995 dan tanggal 31 Desember 2000 yang dibuat oleh Tergugat-II dengan Tergugat-VIII dan Tergugat-II dengan Tergugat-VII, yang masing-masing selaku kuasa H.KEMAL WAHAB almarhum dan Kuasa Tergugat-III dan IV dengan disaksikan selalu oleh Tergugat-I adalah tidak sah dalil tidak mengikat menurut hukum;
9. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV untuk menyerahkan obyek sengketa (tanah persil dan bangunan yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak dan setempat dikenal jalan Nusantara No.32, Kelurahan Pattunuang, Kecamatan Wajo, Kota Makassar yang luas dan batas batasnya sesuai yang tercantum dalam surat gugatan ini) untuk diserahkan kepada para Penggugat dalam keadaan kosong, utuh dan sempurna tanpa syarat ;

10. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara perdata ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;
11. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV secara tanggung renteng uang paksa (dwangsom) atas terjadinya kelambatan, tertundanya pelaksanaan putusan, karena pembangkangan para Tergugat atau kesengajaan etiket buruk atau karena kelalaiannya, sehingga Para Penggugat dirugikan karena tidak menikmati obyek sengketa tersebut dengan perincian untuk setiap harinya sebesar Rp.100.000,- (Seratus ribu rupiah) terhitung sejak hari tertundanya pelaksanaan eksekusi sampai dengan terjadinya pelaksanaan eksekusi secara sempurna;
12. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV dan para Tergugat lainnya dan atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mentaati isi putusan ini ;
13. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat III, Tergugat IV dan para Tergugat lainnya untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini untuk semua tingkatan peradilan;
14. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;
15. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.269.000,- ( Satu juta dua ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan putusannya No.71/Pdt/2005/ PT.Mks tanggal 28 April 2005 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding-Pembanding - semula Tergugat I, II, IV, VI dan VIII tersebut.

Hal. 26 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005

#### 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

- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 12 Agustus 2004 Nomor 182/Pdt.G/2003/PN.Mks. yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai redaksi amar putusan, sehingga berbunyi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Pembanding - Pembanding semula Tergugat I, II, IV, VI dan VIII.

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Terbanding-Terbanding semula Penggugat Penggugat untuk sebahagian.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas tanah obyek sengketa/persil dan bangunan yang terletak di Jalan Nusantara Nomor : 32 Kelurahan Pattunuang, Kecamatan Wajo, Kota Makassar tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar tanggal 11 Maret 2004 Nomor : 182/Pen.Pdt.G/2003/PN.Mks.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Terbanding-Terbanding semula Penggugat -Penggugat adalah ahliwaris yang sah dari almarhumah Ny. Yao Sioe Kiem alias Jauw Kusumawati Jayalestari.
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah / persil dan bangunan sengketa yang terletak di Jalan Nusantara Nomor: 32 Kelurahan Pattunuang seluas ± 74 M2 (bekas eigendom Nomor: 371 yang dikonversi menjadi Sertifikat HGB Nomor' : 154 sebagian semula atas nama pemegang hak FIRMA MAKMUR (BAN HONG LIONG & CO) Makassar dengan batas - batas :
  - Sebelah Utara : Tanah dan Bangunan No.32 A Makassar (pemilik para ahli waris Ny. Yao Sioe Kiem alias Jauw I Kusumawati Jayalestari almarhumah) ;
  - Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan Klenteng Vihara ibu Agung Bahari ;
  - Sebelah Selatan : Lorong Klenteng Vihara ibu Bahari ;
  - Sebelah Barat : Jalan Raya Nusantara Makassar ;adalah harta peninggalan dari almarhumah Ny. Yeo Sioe Kiem alias Jauw Kusumawati yang berhak diwarisi oleh Terbanding -

Hal. 27 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



Terbanding semula Penggugat-Penggugat ;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 520.1/04/ BATAL/53-01/2002 tanggal 2 Agustus 2002 yang berisi keputusan tentang Pencabutan Surat Keputusan KAKANWIL BPN Provinsi Sulawesi Selatan Nomor : 1456/742/53-01/M/1/1995 tanggal 30 Januari 1995 dan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1855/Pattunuang tertulis atas nama H. KEMAL WAHAB, terletak di Jalan Nusantara Nomor : 32 Kelurahan Pattunuang, Kecamatan Wajo, Kota Makassar, dan telah ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota. Makassar melalui pengumuman yang dikeluarkan di Makassar tanggal 10 September 2002 Nomor : 46/2002 yang menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1855 /Pattunuang tanggal 13 Februari 1995 GS. Nomor : 6295/1994 tanggal 15 September 1994 atas nama H. KEMAL WAHAB tidak berlaku lagi sebagai Tanda Bukti Hak atas tanah, adalah sah dan mengikat;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa penerbitan Akta, Jual-Beli Nomor : 04/KW/I/1983 tanggal 8 Januari 1983 antara MUH. ARIFIN THAHA selaku penjual dengan H. KEMAL WAHAB selaku pembeli yang dibuat oleh PPAT / Camat Wajo - Kota Madya Ujung Pandang dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1855 / Pattunuang tanggal 13 Februari 1995 GS. Nomor GS No. 6295/1994 tanggal 15 September 1995 seluas ± 70 M2 atas nama H. KEMAL WAHAB adalah merupakan perbuatan melanggar hukum;
7. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 04/KW/I/1983 tanggal 8 Januari 1983 dan Sertifikat Hak Milik Nomor :1855 Pattunuang tanggal 8 Januari 1983 GS Nomor:6295/1994 tanggal 15 September 1994 atas nama H. KEMAL WAHAB tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
8. Menyatakan bahwa Surat Perjanjian Sewa - Menyewa dengan menjadikan obyek transaksi tanah / persil, dan bangunan sengketa Jalan Nusantara Nomor : 32 berturut-turut :
  - tanggal 27 Desember 1995 antara Pembanding semula Ter-  
gugat II dengan Pembanding semula Tergugat VIII ;

Hal. 28 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



- tanggal 31 Desember 2000 antara Pembanding semula Tergugat II dengan Turut Terbanding semula Tergugat VII masing-masing selaku kuasa H. KEMAL WAHAB dan kuasa Pembanding semula Tergugat IV dan Turut Terbanding semula Tergugat III, dengan disaksikan oleh Pembanding semula Tergugat I, adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat ;
- 9. Menghukum Pembanding semula Tergugat I,II dan IV serta turut Terbanding semula Tergugat III untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut di atas kepada Terbanding-Terbanding semula Penggugat-Penggugat dalam keadaan kosong, utuh dan sempurna, tanpa syarat;
- 10. Menyatakan putusan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding dan kasasi ;
- 11. Menghukum Pembanding-Pembanding semula Tergugat I,II,IV, VI,VIII dan para turut Terbanding semula Tergugat III,V dan VII secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- 12. Menolak gugatan Terbanding-Terbanding semula Penggugat-Penggugat selebihnya ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat/para Pembanding pada tanggal 22 Agustus 2005 kemudian terhadapnya oleh para Tergugat/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Desember 2003 dan tanggal 5 Desember 2003 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 22 Agustus 2005 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No.182/Srt.Pdt.G/2003/PN.MKS yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 September 2005 ;

Bahwa setelah itu oleh para Penggugat/para Terbanding yang pada tanggal 7 September 2005 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Tergugat/para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 20 September 2005 ;

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

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

1. Bahwa Judex Facti telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum pada putusan tersebut oleh karena Hakim Tingkat Banding hanya berdasar/mengambil alih dan membenarkan putusan Pengadilan Negeri Makassar No.182/Pdt.G/2003/PN.Mks tanggal 12 Agustus 2004 dimana pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Makassar juga sangat keliru karena gugatan Penggugat tanpa didasari dengan bukti-bukti hak yang sah atau sarna sekali tidak mempunyai bukti atau alas hak terhadap obyek sengketa aquo kemudian dinyatakan bahwa Para Penggugat berhak atas obyek sengketa.

Dari keseluruhan bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi mulai bukti tertanda P-1 sampai dengan P-26 tidak ada satu bukti kepemilikan yang menunjukkan kalau obyektum litis adalah milik dari Penggugat Terbanding/ Termohon Kasasi.

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama hanya mempertimbangkan bahwa, sebahagian dari Sertifikat HGB No.154,157 dan sebahagian 156 telah disertifikatkan atas nama Anton Obey (Penggugat) sehingga Majelis Hakim tingkat pertama menyatakan bahwa Para Penggugat berhak atas obyek sengketa tanpa didasari bukti-bukti kepemilikan, vide putusan Pengadilan Negeri Makassar halaman 55 alinea terakhir, pasal 56 alinea ketiga dan halaman 58 alinea 2 dan 3.

Bahwa judex facti dan Majelis Hakim Tingkat pertama tidak mempertimbangkan kalau Sertifikat HGB No.154, 155 dan 156 atas nama Firma Makmur yang dijadikan dasar oleh Penggugat/Terbanding/ Termohon Kasasi untuk menggugat telah sejak tahun 1982 menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atas nama Firma Makmur

Hal. 30 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



tersebut tidak diperpanjang lagi, sedangkan tanah obyek sengketa tersebut dikuasai Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dalam hal ini H.Kemal Wahab atau Ahli Warisnya (Tergugat III dan IV) dan telah terbit Sertifikat Hak Milik No.1855 tanggal 13 Pebruari 1995 Gambar Situasi No.6295/1994 atas nama H.Kemal Wahab (Suami Tergugat III dan Ayah Tergugat IV).

Dengan demikian maka justru yang terbukti sebagai pemegang hak kepemilikan dan menguasai obyektum litis sebagai besitter sampai saat ini adalah H.KEMAL W ARAB Suami Tergugat III dan Ayah Tergugat IV berdasarkan bukti surat bertanda T-I,II,IV,VI-VIII - 1 sampai dengan bukti T - I, II, IV, VI, VIII, 13, kemudian dikontrakkan kepada Tergugat I dan Tergugat II.

Bahwa sekiranya judex facti dan Hakim Tingkat pertama menilai bukti-bukti secara obyektif dan menjunjung tinggi nilai-nilai hukum positif terutama hukum pembuktian dan hukum acara, maka gugatan Penggugat dalam perkara ini harus ditolak karena gugatan Penggugat tidak didasari dengan bukti kepemilikan dan alas hak terhadap obyek sengketa tersebut, dengan demikian pembebanan pembuktian kepada Penggugat/Terbanding berdasarkan Pasal 163 HIR dan Pasal 283 Rbg diabaikan oleh Judex Facti dan Hakim Tingkat Pertama, akan tetapi justru Judex Facti membenarkan dan bahkan mengambil alih pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Makassar yang sangat keliru itu tanpa mempertimbangkan bukti - bukti dan Memori Kasasi Penggugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi.

Bahwa kenyataan ini merupakan kelalaian Hakim Banding mempertimbangkan bukti-bukti dan tergolong sebagai putusan, yang tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan bahkan kalau bisa diklasifikasikan sebagai putusan yang sama sekali tidak mempunyai pertimbangan hukum terhadap Memori Banding beserta alat bukti yang diajukan Tergugat/Pembanding, pertimbangan Hakim Banding tersebut merupakan pelanggaran hukum terhadap kewajibannya untuk harus mempertimbangkan segala sesuatu termasuk Memori Banding dan bukti yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding. Putusan Hakim yang demikian itu mutlak harus dibatalkan pada tingkat pemeriksaan kasasi,



hal ini sesuai dengan pendapat tetap Mahkamah Agung R.I dalam putusannya tanggal 22 Juli 1970 No.638/K.Sip.1969 (Mahkamah Agung Jilid I Penerbitan III/70 halaman 101) dan pendapat Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 10 Desember 1970 No.492 KISip/1970 (Mahkamah Agung Jilid I/70 hal.50) yang berbunyi "Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan yang tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan (onvoldoende gemotiveerd) merupakan alasan untuk kasasi dan harus dibatalkan.

2. Bahwa penerapan hukum *judex facti* sangat keliru oleh karena hanya mengambil alih dan hanya membenarkan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama dimana pertimbangan Hukum putusan tingkat pertama Pengadilan Negeri Makassar sangat keliru terutama pada halaman 56 alinea pertama menyatakan :

" Menimbang, bahwa dari keterangan saksi KAMARUDDIN selaku staf seksi pertanahan BPN Makassar bahwa data di kantor BPN ada 3 sertifikat atas nama FIRMA MAKMUR dahulu BANGHONG LIONG yaitu No.154,155 dan 156 sejak tahun 1962 dan ada perubahan sejak adanya permohonan dari KEMAL WAHAB pada tahun 1995, dan Sertifikat Hak No. 1855 / Pattunuang tertulis atas nama Kemal Wahab telah dicabut oleh Kakanwil Propinsi Sulawesi Selatan dengan No. 1456 dengan dasar Putusan PN Makassar No.1015/Pid.B/1999/PN. UP bertanggal 16 Desember 1999, dan tanah tersebut sekarang statusnya bukan lagi tanah Negara karena terbit sertifikat hak milik atas nama Drs.ANTON OBEY dkk No.20231 dan No.20232

Bahwa Sertifikat Hak Milik No.20231 dan No.20232 atas nama Drs.Anton Obey (Penggugat) adalah bukan Sertifikat Hak Milik tanah obyek sengketa, Sertifikat Hak Milik yang terbit atas tanah obyek sengketa adalah Sertifikat Hak Milik No.1855 an. H.Kemal Wahab dan obyek sengketa terpisah dan tidak termasuk dalam Sertifikat Hak milik No.20231 dan No.20232 atas nama Anton Obey (Penggugat) bahkan Anton Obey (Penggugat) pernah memohonkan kepada BPN Makassar untuk diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa, akan tetapi tidak dikabulkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar karena selain Sertifikat HGB 154,155 dan 156 yang

Hal. 32 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijadikan dasar oleh Penggugat telah gugur menjadi tahun yang dikuasai oleh negara sejak tahun 1982 tersebut juga secara pisik obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, walaupun Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi pernah membuat keterangan yang menyatakan bahwa obyek sengketa tersebut dikuasai Penggugat/Terbanding agar sertiftkat obyek sengketa terbit atas nama Anton Obey (para Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi), karena setelah diadakan peninjauan lokasi ulang oleh BPN Makassar sesuai Berita Acara Peninjauan BPN Makassar tanggal 26 -6-2003 (bukti T-I,II,IV,VI,VIII-4) ternyata tidak benar karena obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat II dan IV / Pembanding/Pemohon Kasasi (Ahli Waris Alm Kemal Wahab) sejak dahulu, demikian pula setelah diadakan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim tingkat pertama pada tanggal 19 Juli 2004 vide Berita Acara Peninjauan Setempat ternyata tanah obyek sengketa dikuasai oleh Ahli Waris Alm Kemal Wahab.

Bahwa sebenarnya tanah obyek sengketa tersebut berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara kemudian diserahkan kepada H.Kemal Wahab dimana sebelumnya didahului dengan Jual beli antara H.Kemal Wahab dengan H. Taha sebagai orang yang menguasai secara pisik obyek sengketa sampai sekarang, maka berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan/Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan No.1456/742/5301/M/I/95 tanggal 30-1-1995 (vide bukti T.I,II,IV,VI,VIII - 1) obyek sengketa tersebut diberikan kepada H.Kemal Wahab dengan pembayaran ganti rugi kepada Negara, kemudian dengan dasar SK.BPN tersebut terbit Sertifikat Hak Milik No.1855 atas nama H.Kemal Wahab Suami Tergugat III dan ayah Tergugat IV (Vide bukti T.I.II,IV,VI,VIII- 2).

Kemudian Sertifikat Hak Milik No.1855 an. H.Kemal Wahab dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Makassar berdasarkan putusan pidana an A.Yunirsa Pabokori (Tergugat VI) yang telah direkayasa dengan menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No.1855 an. Kemal Wahab adalah palsu, padahal putusan pidana yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No.1855 palsu tersebut adalah

Hal. 33 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

direkayasa karena tidak diucapkan dalam putusan di depan persidangan demikian pula tidak terdapat dalam Surat Keterangan putusan Pidana an. Tdk. Andi Yunirsa.

Karena putusan pidana tersebut adalah direkayasa dan dimanipulasi, maka Kuasa Tergugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi pada waktu itu Tergugat VII mengajukan fatwa ke Mahkamah Agung R.I disebabkan adanya dua keputusan pidana yang berbeda yakni putusan yang diucapkan di depan persidangan tanpa adanya dictum yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No.1855 an. Kemal Wahab adalah palsu dengan putusan yang dibuat oleh Panitera Pengganti setelah 3 bulan kemudian dan ada amar putusan yang menyatakan bahwa Sertifikat No. 1855 palsu, namun jawaban fatwa tersebut sampai saat ini belum turun dari Mahkamah Agung R.I;

Bahwa Putusan Pidana terhadap Tdk Yunirsa alias Andry alias Andi Yunirsa (Tergugat VI) No. 1015/Pid.B/1999/PN.Uj.Pdg tanggal 16 Desember 1999 adalah putusan pidana yang tidak dapat dibenarkan hanya karena adanya permainan oleh oknum-oknum tertentu dari pihak yang berwenang.

Bahwa putusan pidana an. Tdk Andi Yunirsa (Tergugat VI) tersebut pada waktu dibacakan di depan persidangan tanggal 16 Desember 1999 yang dihadiri oleh Terdakwa dan sanak keluarganya, sama sekali tidak ada amar putusan yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik 1855 tanggal 15 September 1995 atas nama H.Kemal Wahab adalah palsu hal ini sesuai pula dengan diserahkannya kepada Tdk. Andi Y unirsah salinan keterangan putusan pidana tanggal 16 Desember 1999 No.10 15/Pts.Pid/B/1999 (Vide bukti T.I.II.IV.VI.VIII - 6) dalam keterangan putusan tersebut tidak termuat adanya putusan yang menyatakan Sertifikat No.1855 atas nama H.Kemal Wahab adalah Palsu,

Demikian pula dalam tututan Jaksa Penuntut Umum tidak ada tututannya yang memohon kepada Majelis Hakim untuk dinyatakan Sertifikat tersebut adalah palsu, yang dinyatakan palsu adalah foto copy akte jual beli, karena foto Copy akte jual beli antara ArifinTaha

Hal. 34 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Kemal Wahab ada catatan yang ditambahkan vide tuntutan pidana JPU an. Tdk. Andi Yunirsah.

Selain itu Badan Pertanahan Nasional beralasan karena adanya Berita Acara peninjauan lokasi terhadap obyek sengketa yang menyatakan bahwa obyek sengketa dikuasai oleh Anton Obey (Penggugat) padahal Berita Acara tersebut direkayasa pula oleh oknum-oknum tertentu, karena obyek sengketa tidak pernah dikuasai oleh Obey (Penggugat) yang menguasai adalah H.Kemal Wahab dan Ahli Warisnya (Tergugat III dan Tergugat IV).

Bahwa Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kota Makassar tidak ada kewenangan untuk membatalkan langsung begitu saja Sertifikat Hak Milik No.1855 atas nama Kemal Wahab, yang berwenang adalah Lembaga Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, sehingga menurut Badan Petanahan Wilayah Wilayah Kota Makassar melalui wewenangnya.

Bahwa walaupun Sertifikat Hak Milik No. 1855 an H.Kemal Wahab telah diibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional Makassar, tetapi obyek sengketa tersebut ditempati/dikuasai dan diduduki oleh H.Kemal Wahab sejak dari dahulu, maka secara hukum yang berhak dan selaku pemegang hak atas obyek sengketa tersebut sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah H.Kemal Wahab atau Ahli Warisnya (Tergugat III dan Tergugat IV).

Karena bukankah menurut hukum setelah Sertifikat HGB No.154, 155, 156 an". Firma Makmur (Banghong Liong) telah gugur sejak tahun 1982 dan tidak pernah diperpanjang dan obyek sengketa tidak lpernah dikuasai oleh Para Penggugat, sehingga obyek sengketa menjadi tanah yang dikuasai lansung oleh Negara, dilain pihak obyek sengketa tersebut telah dikuasai dan diduduki oleh H.Kemal Wahah, sehingga menurut hukum yang berhak memperoleh kembali hak atas obyek sengketa tersebut adalah H.Kemal Wahab atau ahli warisnya berdasarkan Pasal 5 Kepres No.32 tahun 1979 Tentang Pokok Kebijakan dalam rangka Pemberian Hak baru atas tanah asal Komversi hak-hak barat.

Hal. 35 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



Fakta ini dihilangkan begitu saja oleh Judex facti tanpa sesuatu pertimbangan hukum, dengan demikian telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku atau setidaknya telah lalai menjalankan peradilan sebagaimana mestinya yang berakibat putusan yang dijatuhkan telah didasarkan pada pertimbangan yang tidak cukup, (on volldunde gemotiveeid)

3. Bahwa penerapan hukum judex facti sangat keliru dimana tetap membenarkan dan mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang keliru dengan menjatuhkan putusan uit voerbaar bij voorraad sebagaimana pertimbangan hukum pada putusan Pengadilan Negeri Makassar halaman 59 alinea ke-4 yaitu:

" Menimbang; Bahwa guna mencegah transaksi baik berupa sewa maupun jual beli atas obyek sengketa dan guna mencegah terjadinya kerugian yang lebih besar apabila tanah tersebut dijadikan obyek transaksi dan dengan adanya bukti hak dari Para Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik masing-masing Nomor 20231 dan No.20232 tanggal 31 Januari 2003, terbitnya Sertifikat Hak Milik untuk sebahagian, dari HGB No: 154 dan HGB, No.155 atas nama FIRMA MAKMUR dahulu BAN HONG LIONG & CO dan obyek sengketa adalah juga merupakan bahagian dari HGB No.154 dan HGB No.155 maka beralasan apabila putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada banding, kasasi dan upaya hukum lainnya. "

Bahwa perlu kami kemukakan kembali bahwa yang dijadikan dasar oleh Penggugat/Pembanding adalah HGB No.154,155,156 atas nama Firma Makmur telah gugur sejak tahun 1982 dan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, kemudian Sertifikat Hak Milik No.20231 dan Sertifikat No.20232 tanggal 31 Januari 2003 atas nama Drs. Anton Obey dkk (Penggugat) bukan Sertifikat obyek sengketa (obyektum litis) tetapi Sertifikat Hak Milik Anton Obey (Penggugat) dari tanah lain dan terpisah dengan obyek sengketa, sehingga Sertifikat No.20231 dan No.20232 tersebut tidak dapat dijadikan dasar bahwa tanah obyek sengketa adalah merupakan hak dari Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi (Drs.Anton Obey dkk) karena obyek



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa terpisah dengan obyek dalam sertifikat-sertifikat tersebut dan tidak dapat dianggap bahwa obyek sengketa tersebut adalah hak Penggugat / Terbanding.

Karena hanya Sertifikat No.20231 dan No.20232 sertifikat dari lokasi lain (bukan lokasi obyek sengketa) dan Sertifikat HGB yang sudah gugur dijadikan dasar bukti oleh Penggugat/Terbanding terhadap obyek sengketa, maka dengan demikian tidak ada bukti/yang autentik (Recht title) bagi Penggugat terhadap obyek sengketa untuk dijadikan dasar menjatuhkan putusan uitvoerbaar bij voorraad sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang.

Selain itu obyek sengketa sejak dari dahulu dikuasai oleh Tergugat/ Pemanding (H. Kemal Wahab) vide bukti T.I.II.IV.VI.VIII -3a,3b,4,7,8, sedangkan Penggugat/Terbanding/ Termohon Kasasi tidak pernah menguasai obyek sengketa tersebut.

Dengan dasar dan bukti, serta kenyataan tersebut, maka Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi (Drs.Anton Obey dkk) tidak berhak atas tanah obyek sengketa karena tidak mempunyai bukti yang autentik serta alas hak (Rechts title) terhadap obyek sengketa.

Dengan demikian maka sungguh sangat keliru penerapan judex facti yang membenarkan/mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang sifatnya sangat subyektif tanpa menelaah ,bukti-bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak, sehingga putusan judex facti dapat dipandang sebagai putusan yang keliru dan salah menerapkan hukum karena sama sekali tidak memeriksa Memori Banding dan bukti yang diajukan oleh Tergugat/ Pemanding, maka diharap agar Mahkamah Agung dalam memeriksa kasasi ini dengan bersandar pada Pasal 50 ayat 2 UU No. 14 tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung;

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

## Mengenai alasan ad.I :

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum dan Judex Facti dapat saja mengambil

Hal. 37 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri yang dinilai sudah tepat dan benar ;

## Mengenai alasan ad.2 :

Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum putusannya lagipula mengenai penilaian hasil pembukti yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 jo Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : 1.H. MAKMUR DG. TUTU, 2. HJ. SALAWATY DG. SENGGA, 3. MOH. FAISAL KEMAL, 4. ANDI YUNIRSYAH PABOKORI,SH alias YUNISYAH alias ANDRY, 5. H. USMAN SANUSI tersebut ;

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

Hal. 38 dari 39 hal. Put. No2401 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jumat tanggal 14 Juli 2006 oleh Iskandar Kamil,SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. DR.H. Kaimuddin Salle,SH.MH dan Moegihardjo,SH. 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 Dahmiwirda D,SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;

K e t u a ;

Ttd.

Ttd.

Prof. DR.H. Kaimuddin Salle,SH.MH

Iskandar Kamil,SH

Ttd.

Moegihardjo,SH

## **Biaya kasasi :**

Panitera Pengganti ;

1. M e t e r a i ..... Rp. 6.000,-

Ttd.

2. R e d a k s i .....Rp. 1.000,-

Dahmiwirda D,SH

3. Administrasi kasasi... Rp. 493.000,-

---

Jumlah Rp.500.000,-

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
A.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

(MUH. DAMING SUNUSI,SH.MH)  
NIP.040.030.169