



PUTUSAN

Nomor 3447 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Hi. M. TAJUDDIN LANTAGI, bertempat tinggal di Jalan Sungai Sausu I Nomor 5, Palu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Muh. Hidayat, S.H, Advokat, beralamat di Jalan Malontara Blok L.2 Nomor 11, Palu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juni 2015;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n :

1. **Hj. HASNAH;**

2. **Hi. SA'BANG;**

Keduanya bertempat tinggal di Jalan Diponegoro, Kelurahan Lere, Kecamatan Palu Barat, Kota Palu, dalam hal ini memberi kuasa kepada Abbas H.A. Rahim, S.H., Advokat, pada Kantor Advokat Abbas H.A. Rahim, SH. & Rekan beralamat di Jalan W.R. Supratman Nomor 43, Palu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2013;

3. **ANDI ENDANG DJANGGOLA**, bertempat tinggal di Jalan Selar, RT 002/RW 001, Kelurahan Lere, Kecamatan Palu Barat, Kota Palu;

4. **ANDI ENNY DJANGGOLA**, bertempat tinggal di Jalan Selar Nomor 17, RT 002/RW 001, Kelurahan Lere, Kecamatan Palu Barat, Kota Palu;

5. **ANDI ERLAN DJANGGOLA**, bertempat tinggal di Jalan Selar Nomor 23, RT 001/RW 002, Kelurahan Lere, Kecamatan Palu Barat, Kota Palu;

6. **ANDI NINONG DJANGGOLA alias ANDI NINONG PARAMPASI**, bertempat tinggal di Jalan Selar Nomor 28, RT 003/RW 001, Kelurahan Lere, Kecamatan Palu Barat;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n :

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. WALIKOTA PALU KOTA PALU Cq. CAMAT PALU BARAT, Cq. LURAH LERE**, berkedudukan di Jalan Pangeran Hidayat Nomor 18 Palu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **CAMAT PALU BARAT SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**, berkedudukan di Jalan WR. Supratman Nomor 2, Palu,
3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KOTA PALU**, berkedudukan di Jalan Kartini, Palu;
4. **PT BANK PANIN PUSAT JAKARTA, Cq. BANK PANIN CABANG PALU**, berkedudukan di Jalan Samratulangi Palu;
5. **FARID, S.H., SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**, berkedudukan di Jalan KH. Ahmad Dahlan Nomor 3, Palu;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Mengenai:

- Tuntutan pengembalian/penyerahan tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Lere, Kecamatan Palu Barat, Kota Palu dengan luas kurang lebih 2.183 m² (dua ribu seratus delapan puluh tiga meter persegi) dengan batas-batas dan rincian ukuran:
 - Utara berbatasan dengan tanah milik Penggugat (dulu) sekarang PT Palu Graha Sejahtera, ukuran kurang lebih 64,92 m (enam puluh empat koma sembilan puluh dua meter);
 - Timur berbatasan dengan tanah milik Hi. Kadir Nongtji (dulu) sekarang Penggugat yang di atasnya berdiri bangunan Masjid Baiturrahman, ukuran kurang lebih 32,70 m (tiga puluh dua koma tujuh puluh meter);
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Datu Karama (dulu) sekarang Jalan Diponegoro ukuran kurang lebih 66,80 m (enam puluh enam koma delapan puluh meter);
 - Barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat (dulu) sekarang PT Palu Graha Sejahtera ukuran kurang lebih 33,60 m (tiga puluh tiga koma enam puluh meter);

Selanjutnya disebut objek sengketa.

Halaman 2 dari 27 hal. Putusan Nomor 3447 K/Pdt/2015

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)

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tuntutan ganti rugi atas kehilangan kesempatan menjual dan/atau menyewakan ruko (rumah toko) sebanyak 12 ruko x Rp50.000.000,00/pertahun = Rp600.000.000,00 x 10 tahun Rp6.000.000.000,00 dan masih akan bertambah nilainya sebesar Rp600.000.000,00 pertahun sampai objek sengketa diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sempurna serta ditambah bunga 3% (tiga persen) perbulan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai keseluruhan ganti rugi tersebut dibayar lunas;

Adapun duduk perkaranya sebagai berikut:

1. Bahwa alm. Hi. Kadir Nongtji memiliki tanah seluas kurang lebih 38.442 m² (tiga puluh delapan ribu empat ratus empat puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Lere, Kecamatan Palu Barat, Kota Palu dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan tanah negara (dulu) sekarang Jalan Cumi-cumi;
 - Timur berbatasan dengan Kompleks Perumahan;
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Datu Karama (dulu) sekarang Jalan Diponegoro;
 - Barat berbatasan dengan saluran air;Sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 9/1971 atas nama Hi. Kadir Nongtji;
2. Bahwa semasa hidupnya alm. Hi. Kadir Nongtji sebagian dari luasan objek tanah tersebut pada angka 1 di atas sekitar kurang lebih 2.500 m² (dua ribu lima ratus persegi) secara lisan telah diwakafkan untuk menjadi lokasi masjid yang sekarang dikenal Mesjid Baiturrahman, namun masih tercatat dan belum dipisahkan dari objek dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 9/1971 atas nama Hi. Kadir Nongtji, sekarang atas nama Hi. M. Tadjudddin Lantagi (Penggugat);
3. Bahwa selanjutnya oleh ahli waris dari alm. Hi. Kadir Nongtji yaitu Bustamin Nongtji, S.H., M.H., telah menjual objek/tanah tersebut pada angka 1 di atas kepada Penggugat sesuai Surat Kesepakatan Perjanjian Jual Beli tanggal 14 Juni 2002 (bukti P.3) yang kemudian oleh Mahkamah Agung RI dinyatakan sah dan mengikat atas jual beli tanah tersebut sebagaimana tertuang di dalam Putusannya Register Nomor 2904 K/Pdt/2009 (bukti P.7), P.11 dan P.12) sekaligus menjadi dasar balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 9/1971 (bukti P.1) dari semula atas nama Hi. Kadir Nongtji menjadi Hi. M. Tadjuddin Lantagi (Penggugat);
4. Bahwa terhadap apa yang telah diwakafkan secara lisan oleh alm. Hi. Kadir Nongtji sebagaimana tersebut pada angka 2 di atas, belum dikeluarkan dari ukuran luas atas objek Sertipikat Nomor 9/1971, karenanya masih tercatat

Halaman 3 dari 27 hal. Putusan Nomor 3447 K/Pdt/2015

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)

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai bagian dari objek Sertipikat Nomor 9/1971, untuk itu Penggugat akan merealisasikan secara resmi dengan akta wakaf agar dapat dikeluarkan dan atau dipecahkan dari luasan objek Sertipikat Nomor 9/1971;

5. Bahwa adapun objek/tanah sebagaimana tersebut pada angka 1 di atas yang telah dibeli oleh Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 3 di atas, oleh Penggugat disamping sebagian telah dijual kepada PT Palu Graha Sejahtera seluas 23.230 m² (dua puluh tiga ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 237/PB/2011 tanggal 9 Desember 2011 sebagaimana tersebut dan/atau tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00017/Lere (bukti P.8 yang dalam gambar ukurannya sekaligus menunjukkan bahwa tanah objek sengketa adalah masih merupakan bagian dan/atau dari objek SHM Nomor 9/1971, juga pada sebelah Barat tanah yang dijual kepada PT Palu Graha Sejahtera tersebut di atas, masih terdapat lokasi yang dulu juga termasuk bagian dari objek Sertipikat Hak Milik Nomor 9/1971 (bukti P.1) seluas kurang lebih 10.529 m² (sepuluh ribu lima ratus dua puluh sembilan meter persegi) yang di atasnya terdapat usaha jual beli mobil "Mahkota" milik Penggugat dan sebagian areal telah dibangun ruko dan perumahan (sebagian telah terjual dan lainnya sementara dalam pemasaran) dan terdapat pula bagian yang diperuntukkan sebagai jalan perumahan;
6. Bahwa terhadap objek tanah sebagaimana tersebut pada angka 1 di atas yang telah dibeli oleh Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 3 di atas, ternyata sebagian telah dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II (sebagai suami istri) yaitu seluas kurang lebih 2.183 m² (objek sengketa) dengan batas-batas dan rincian ukuran:
 - Utara berbatasan dengan tanah milik Penggugat (dulu) sekarang PT Palu Graha Sejahtera, ukuran kurang lebih 64,92 m² (enam puluh empat koma sembilan puluh dua meter persegi);
 - Timur berbatasan dengan tanah milik Hi. Kadir Nongtji (dulu) sekarang Penggugat yang di atasnya berdiri bangunan Masjid Baiturrahman, ukuran kurang lebih 32,70 m (tiga puluh dua koma tujuh puluh meter);
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Datu Karama (dulu) sekarang Jalan Diponegoro, ukuran kurang lebih 66,80 m (enam puluh enam koma delapan puluh meter);
 - Barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat (dulu) sekarang PT Palu Graha Sejahtera, ukuran kurang lebih 33,60 m (tiga puluh tiga koma enam puluh meter);

Halaman 4 dari 27 hal. Putusan Nomor 3447 K/Pdt/2015

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

7. Bahwa terhadap penguasaan objek sengketa sebagaimana tersebut pada angka 6 di atas oleh Tergugat I dan Tergugat II (sebagai suami istri) yang dilakukan secara melawan hukum adalah didasari jual beli/penyerahan yang juga dilakukan secara melawan hukum dengan almarhumah Andi Radje yaitu ibu kandung Tergugat II s/d Tergugat VI dan dengan almarhumah Deikodi (tidak dilibatkan dalam perkara *a quo* karena telah meninggal dunia dan tidak meninggalkan ahli waris) sebagai berikut:

- Penjualan/penyerahan yang dilakukan oleh almarhumah Andi Radje yaitu ibu kandung Tergugat III s/d Tergugat VI kepada Tergugat I dan Tergugat II (sebagai suami istri) berdasarkan Surat Penyerahan Nomor 301/PB/1998 tanggal 19 Juni 1998 adalah seluas 1.000 m² (seribu meter persegi) dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan tanah milik Andi Radje;
 - Timur berbatasan dengan Mesjid;
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Diponegoro;
 - Barat berbatasan tanah milik Andi Radje/Hj. Hasna Hi. Sab'bang.
 - Penjualan/penyerahan yang dilakukan oleh almarhumah Andi Radje yaitu ibu kandung Tergugat III s/d Tergugat VI kepada Tergugat I dan Tergugat II (sebagai suami istri) berdasarkan Surat Penyerahan Nomor 326/PB/1998 tanggal 19 Juni 1998 adalah seluas 904,57 m² (sembilan ratus empat koma lima puluh tujuh meter persegi) dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan tanah milik Andi Radje
 - Timur berbatasan dengan Andi Radje;
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Diponegoro;
 - Barat berbatasan tanah milik Andi Radje/Hj. Hasna Hi. Sab'bang;
 - Penjualan/penyerahan yang dilakukan oleh almarhumah Deikodi (tidak dilibatkan dalam perkara *a quo* karena telah meninggal dunia dan tidak meninggalkan ahli waris) kepada Tergugat I dan Tergugat II (sebagai suami istri) berdasarkan Surat Penyerahan Nomor 251/PB/1998 tanggal 19 Juni 1998 adalah seluas 175,5 m² (seratus tujuh puluh lima koma lima meter persegi) dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan tanah milik Andi Radje;
 - Timur berbatasan dengan Andi Radje;
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Diponegoro;
 - Barat berbatasan tanah milik Andi Radje/Hj. Hasna Hi. Sab'bang;
- Batas-batas tanah dari ketiga surat penyerahan tersebut adalah tidak sama dengan batas-batas objek sengketa di lapangan, karena tanah/objek

Halaman 5 dari 27 hal. Putusan Nomor 3447 K/Pdt/2015

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)

Halaman 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa tidak ada yang berbatasan dengan tanah milik Andi Radje;

8. Bahwa ketiga surat penyerahan tersebut di dalamnya juga terdapat hal-hal yang sangat diragukan kebenarannya dan/atau cacat yuridis yaitu:

- Ketiga surat penyerahan tersebut di atas dibuat pada waktu yang bersamaan, terlebih lagi Surat Penyerahan Nomor 301/PB/1998 tanggal 19 Juni 1998 adalah seluas 1000 m² (seribu meter persegi) dengan Surat Penyerahan Nomor 326/PB/1998 tanggal 1998 adalah seluas 904,57 m² (sembilan ratus empat koma lima puluh tujuh meter persegi);
- Objeknya adalah satu hamparan, para pihaknya sama pada waktu yang sama namun dengan penomoran surat tidak berurut;
- Surat Penyerahan Nomor 326/PB/1998 tanggal 19 Juni 1998 penerbitannya lebih dulu dari pada Surat Keterangan Penguasaan Tanah yang menjadi dasar penerbitannya yaitu Nomor 58/AG-200/VI/1998 tanggal 22 Juni 1998;
- Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) Nomor 58/AG-200/VI/1998 tanggal 22 Juni 1998 yang mendasari Surat Penyerahan (SP) Nomor 326/PB/1998 tanggal 19 Juni 1998, penomorannya lebih besar angkanya dengan Surat Keterangan Tanah Nomor 67/AG-200/VI/1998 tanggal 19 Juni 1998 yang mendasari Surat Penyerahan Nomor 251/PB/1998 tanggal 19 Juni 1998 lebih jelasnya sebagai berikut:
 - SKPT Nomor 58 terbit 22 Juni 1998 dasar dari SP Nomor 326 (19 Juni 1998);
 - SKPT Nomor 67 terbit 19 Juni 1998 dasar dari SP Nomor 251 (19 Juni 1998);
- Surat Keterangan Penguasaan Tanah Nomor 67/AG-200/VI/1998 tanggal 19 Juni 1998 yang mendasari Surat Penyerahan Nomor: 251/PB/1998 tanggal 19 Juni 1998 artinya keduanya dibuat pada waktu yang bersamaan;

Hal tersebut menunjukkan bahwa ketiga surat penyerahan tersebut menurut hukum adalah cacat yuridis;

9. Bahwa terhadap pembelian dan penguasaan objek sengketa yang secara melawan hukum dan/atau tanpa alas hak yang sah menurut hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II (sebagai suami istri) telah membangun ruko (rumah toko) di atas objek sengketa sejak Tahun 2002 sehingga menghalangi Penggugat sebagai pengembang yang saat itu juga sedang gencarnya membangun ruko di areal tanah sebagaimana tersebut pada angka 1 di atas yang akan dibuktikan pada saat pembuktian;

10. Bahwa terhadap luas objek sengketa yang dibeli secara melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II (suami istri) dapat dibangun ruko sebanyak 12

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

(dua belas) ruko, sehingga dengan penguasaan secara melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II (sebagai suami istri) tersebut menyebabkan Penggugat terhalang membangun ruko sebanyak 12 ruko, sekaligus menyebabkan Penggugat kehilangan kesempatan mendapatkan keuntungan sewa ruko dengan setiap ruko sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pertahun, dengan demikian kerugian yang dialami Penggugat selama ini adalah sebesar $12 \text{ ruko} \times \text{Rp}50.000.000,00/\text{pertahun} = \text{Rp}600.000.000,00 \times 10 \text{ tahun} = \text{Rp}6.000.000.000,00$ (enam miliar rupiah) dan masih akan bertambah sampai objek sengketa diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sempurna;

11. Bahwa Turut Tergugat I turut digugat oleh karena Turut Tergugat I telah menerbitkan Surat Keterangan Penguasaan Tanah masing-masing Nomor 32/AG-200/III/1998 tanggal 23 Maret 1998 dan Nomor 58/AG-200/VI/1998 tanggal 19 Juni 1998 kepada Andi Radje yaitu ibu kandung Tergugat III s/d Tergugat VI dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Nomor 67/AG-200/VI/1998 tanggal 19 Juni 1998 kepada almarhumah Deikodi (tidak dilibatkan dalam perkara *a quo* karena telah meninggal dunia dan tidak meninggalkan ahli waris) yang selanjutnya dijadikan dasar melakukan peralihan hak kepada Tergugat I dan II (sebagai suami istri), sementara objek tersebut keseluruhannya adalah milik Hi. Kadir Nongtji (dulu), sekarang milik Penggugat;
12. Bahwa Turut Tergugat II ikut serta digugat, oleh karena Turut Tergugat II telah menerbitkan akta penyerahan yang menjadi dasar peralihan dari almarhumah Andi Radje yaitu ibu kandung Tergugat III s/d Tergugat VI dan almarhumah Deikodi (tidak dilibatkan dalam perkara *a quo* karena telah meninggal dunia dan tidak meninggalkan ahli waris) kepada Tergugat I dan Tergugat II (sebagai suami istri) secara melawan hukum dan/atau tanpa alas hak yang sah menurut hukum atas objek sengketa sebagaimana tersebut pada angka 5 di atas;
13. Bahwa demikian pula Turut Tergugat III dilibatkan dalam gugatan ini, oleh karena Turut Tergugat III disamping telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1028/Lere (batas-batas dalam gambar ukurannya tidak sama dengan batas-batas objek sengketa di lapangan) yang didasari dengan surat penyerahan yang menurut hukum cacat yuridis kepada dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II (sebagai suami istri), juga menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 313/2011 secara melawan hukum terhadap tanah/objek sengketa yang menurut hukum adalah milik Penggugat yang jauh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelumnya telah memiliki sertifikat hak milik yaitu SHM Nomor 9/1971 yang semula atas nama Hi. Kadir Nongtji kemudian dibalik nama kepada Hi. Tadjudin Lantagi (Penggugat) di samping itu dengan memperhatikan letak Jalan Diponegoro maka arah mata angin (Utara-Selatan) yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1028/Lere sangat menyimpang dan/atau tidak sama dengan kondisi/keadaan di lapangan;

14. Bahwa begitu juga Turut Tergugat IV dilibatkan dalam gugatan ini, oleh karena Turut Tergugat IV telah menerima dan/atau sebagai pemegang Hak Tanggungan atas objek sengketa sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 313/2011;
15. Bahwa begitu juga Turut Tergugat V dilibatkan dalam gugatan ini, oleh karena Turut Tergugat V telah menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 22/PB/I/2011 tanggal 7 Januari 2011 atas objek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Turut Tergugat IV yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 313/2011;
16. Bahwa oleh karena dasar dan/atau peralihan hak atas objek sengketa dari Tergugat III s/d Tergugat VI dan/atau dari almarhumah Andi Radje sebagai ibu kandungnya dan almarhumah Deikodi (tidak dilibatkan dalam perkara *a quo* karena telah meninggal dunia dan tidak meninggalkan ahli waris) kepada Tergugat I dan Tergugat II (sebagai suami istri) diawali dengan menerbitkan surat keterangan penguasaan tanah yang dilakukan oleh Turut Tergugat II kemudian Turut Tergugat III menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1028/Lere (batas-batas dalam gambar ukurannya tidak sama dengan batas-batas objek sengketa di lapangan) atas nama Hj. Hasnah Hi Sa'bang adalah tidak didasari dengan alas hak yang sah menurut hukum yang selanjutnya dilakukan pembebanan hak tanggungan kepada Turut Tergugat IV, yang Akte Pemberian Hak Tanggungan *a quo* diterbitkan oleh Turut Tergugat V sekaligus menjadi dasar penerbitan sertipikat hak tanggungan oleh Turut Tergugat III maka segala rangkaian perbuatan/tindakan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
17. Bahwa segala rangkaian perbuatan dan/atau tindakan peralihan dan/atau pembebanan hak tanggungan terhadap objek sengketa sebagaimana diuraikan di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga segala dokumen yang diterbitkan yang menyangkut objek sengketa termasuk Sertipikat Hak Milik Nomor 1028/Lere atas nama Hj. Hasnah Hi. Sa'bang dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 313/2011 atas objek sengketa, selain yang dimiliki dan/atau melindungi kepentingan hukum Penggugat menurut

Halaman 8 dari 27 hal. Putusan Nomor 3447 K/Pdt/2015

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)

Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum sepatutnya dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan tidak mengikat atas objek sengketa;

18. Bahwa oleh karena perbuatan dan/atau tindakan peralihan dan/atau penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I s/d Tergugat VI dan almarhumah Deikodi (tidak dilibatkan dalam perkara *a quo* karena telah meninggal dunia dan tidak meninggalkan ahli waris adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka menurut hukum patut kiranya menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa tanpa syarat kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sempurna;
19. Bahwa oleh karena perbuatan dan/atau tindakan peralihan dan/atau penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I s/d Tergugat VI adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan telah menyebabkan Penggugat terhalang membangun ruko minimal sebanyak 12 ruko, sekaligus menyebabkan Penggugat kehilangan kesempatan mendapatkan keuntungan sewa ruko dengan setiap ruko disewakan sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pertahun terhitung sejak bulan Juli tahun dua ribu dua (2002), maka menurut hukum patut kiranya menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi dengan perhitungan $12 \text{ ruko} \times \text{Rp}50.000.000,00/\text{pertahun} = \text{Rp} 600.000.000,00 \times 10 \text{ tahun} = \text{Rp}6.000.000.000,00$ (enam miliar rupiah) dan masih akan bertambah nilainya sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) pertahun sampai objek sengketa diserahkan kepada Penggugat secara sempurna;
20. Bahwa oleh karena dalam dunia usaha pada umumnya, termasuk usaha Penggugat sebagai pengembang tidak terlepas dari penggunaan dana perbankan, maka patut menurut hukum kiranya menghukum para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar bunga 3% (tiga persen) perbulan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai keseluruhan ganti rugi tersebut dibayar lunas;
21. Bahwa disamping gugatan ini didukung dengan bukti yang tidak mungkin dibantah kebenarannya, juga Penggugat khawatir jika Tergugat I dan Tergugat II akan mengalihkan objek sengketa kepada pihak ketiga terlebih lagi telah dibebani hak tanggungan dan untuk menjamin pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka berdasar hukum kiranya Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Palu meletakkan sita jaminan (CB) atas objek sengketa sebagaimana tersebut pada angka 5 di atas dan harta

Halaman 9 dari 27 hal. Putusan Nomor 3447 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI lainnya, baik harta yang bergerak maupun harta yang tidak bergerak;

22. Bahwa sangat mungkin Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI tidak akan melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap secara suka rela, oleh karena itu patut kiranya menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari, apabila lalai melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

23. Bahwa karena gugatan ini didukung dengan bukti autentik yang tidak mungkin dibantah kebenarannya, maka patut kiranya menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Palu supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa objek sengketa yang terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Lere, Kecamatan Palu Barat, Kota Palu, seluas kurang lebih 2.183 m² (dua ribu seratus delapan puluh tiga meter persegi) dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan tanah milik Penggugat (dulu) sekarang PT Palu Graha Sejahtera, ukuran kurang lebih 64,92 m (enam puluh empat koma sembilan puluh dua meter);
 - Timur berbatasan dengan tanah milik Hi. Kadir Nongtji (dulu) sekarang Penggugat yang di atasnya berdiri bangunan Masjid Baiturrahman, ukuran kurang lebih 32,70 m (tiga puluh dua koma tujuh puluh meter);
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Datu Karama (dulu) sekarang Jalan Diponegoro, ukuran kurang lebih 66,80 m (enam puluh enam koma delapan puluh meter);
 - Barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat (dulu) sekarang PT Palu Graha Sejahtera, ukuran kurang lebih 33,60 m (tiga puluh tiga koma enam puluh meter);Adalah termasuk dalam objek tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Nomor 9/1971 atas nama Hi. M. Tadjuddin Lantagi dan atau milik Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum peralihan hak atas objek sengketa baik yang dilakukan oleh almarhumah Deikodi (tidak dilibatkan dalam perkara *a quo*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena telah meninggal dunia dan tidak meninggalkan ahli waris) maupun yang dilakukan oleh almarhumah Andi Radje dan/atau ibu kandung Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan menurut hukum segala dokumen yang diterbitkan dan bersangkut paut dengan objek sengketa, termasuk:

- Surat Keterangan Penguasaan Tanah Nomor 32/AG-200/III/1998 tanggal 23 Maret 1998;
- Surat Keterangan Penguasaan Tanah Nomor 58/AG-200/VI/1998 tanggal 19 Juni 1998;

Keduanya atas nama Andi Radje yaitu ibu kandung Tergugat III s/d Tergugat VI;

- Surat Keterangan Penguasaan Tanah Nomor 67/AG-200/1998 tanggal 19 Juni 1998 atas nama almarhumah Deikodi;
- Surat Penyerahan Nomor 301/PB/1998 tanggal 19 Juni 1998
- Surat Penyerahan Nomor 326/PB/1998 tanggal 19 Juni 1998;
- Surat Penyerahan Nomor 251/PB/1998 tanggal 19 Juni 1998;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 1028/Lere atas nama Hj. Hasnah Hi. Sa'bang;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 22/PB/I/2011 tanggal 7 Januari 2011;
- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 313/2011;

Adalah tidak mempunyai kekuatan hukum dan/atau tidak mengikat atas objek sengketa, kecuali yang melindungi kepentingan hukum Penggugat;

- Sah dan berharga sita jaminan (CB) yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Palu dalam perkara *a quo*;

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa yang terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Lere, Kecamatan Palu Barat, Kota Palu seluas kurang lebih 2.183 m² (dua ribu seratus delapan puluh tiga meter persegi) dengan batas-batas dan rincian ukuran:

- Utara berbatasan dengan tanah milik Penggugat (dulu) sekarang PT. Palu Graha Sejahtera, ukuran kurang lebih 64,92 m (enam puluh empat koma sembilan puluh dua meter);
- Timur berbatasan dengan tanah milik Hi. Kadir Nongtji (dulu) sekarang Penggugat yang di atasnya berdiri bangunan Masjid Baiturrahman, ukuran kurang lebih 32,70 m (tiga puluh dua koma tujuh puluh meter);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan berbatasan dengan Jalan Datu Karama (dulu) sekarang Jalan Diponegoro, ukuran kurang lebih 66,80 m (enam puluh enam koma delapan puluh meter);
 - Barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat (dulu) sekarang PT Palu Graha Sejahtera (ukuran kurang lebih 33,60 m);
- Dengan tanpa syarat kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sempurna;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara tanggung renteng membayar ganti rugi sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) kepada Penggugat dan masih akan bertambah nilainya sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) pertahun sampai objek sengketa diserahkan kepada Penggugat secara sempurna dan ditambah bunga 3% (tiga persen) perbulan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai keseluruhan ganti rugi tersebut dibayar lunas;
 7. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
 8. Menyatakan menurut hukum sita jaminan (CB) yang diletakkan oleh pengadilan Negeri Palu adalah sah dan berharga;
 9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat jika lalai melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
 10. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding atau kasasi;
 11. Membebankan segala biaya yang timbul berkenaan dengan perkara ini kepada Tergugat;

Subsida:

- Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang benar dan seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

- I. Tentang Dasar Hukum dan Legal Standing subjek Penggugat:
 - Bahwa Penggugat sama sekali tidak punya dasar hukum dan *legal standing* sebagai Penggugat/menggugat Tergugat dan 2 karena objek sengketa tersebut bukan bagian dari tanah yang dibeli dari Bustamin Nongtji, S.H.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.H., akan tetapi tanah tersebut adalah tanah milik Tergugat 1 dan 2 sendiri yang dibeli dari pemilik asal Andi Radje (alm) dan Hj. Dekodi (alm) Tahun 1998 dan telah terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Kota Palu dengan Sertipikat Nomor 1028/Lere Tahun 1999, jauh sebelum Penggugat melakukan transaksi dengan Bustamin Nongtji, S.H., M.H., atas lokasi tanah di sebelah tanah objek sengketa, yang sekarang telah dibeli oleh PT Palu Anugrah Mool;

- Bahwa kalau Penggugat mengakui bahwa tanah objek sengketa ikut dibeli, maka Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan atau tindak pidana, karena Tergugat 1 dan 2 sebagai pemilik tidak pernah menjual objek sengketa tersebut kepada pihak lain. Karena secara yuridis hanya pihak Tergugat satu dan dua yang berhak atau boleh menjual tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa jangankan tanah objek sengketa yang bukan bagian tanah yang dibeli Penggugat dari Bustamin Nongtji, S.H., M.H., tanah yang jelas-jelas dibeli dari Bustamin Nongtji, S.H., M.H., sekitar Tahun 2009 yang kemudian dijual ke PT Mool Palu Anugrah Tahun 2011, Penggugat tidak punya hak untuk mempermasalahkan peristiwa hukum yang terjadi sebelum tanah tersebut dibeli;
- Bahwa dari uraian Penggugat dalam posita gugatannya butir 3, kedudukan hukum Penggugat baru ada setelah adanya putusan MARI Nomor 2904/K/Pdt/2009, yang berarti Penggugat sama sekali tidak memiliki kualitas/kapasitas dan *legal standing* untuk mempermasalahkan hal-hal yang berkaitan dengan perbuatan hukum atas tanah SHM Nomor 9/1971 sebelum keluarnya keputusan MARI tersebut, karena sebelum itu Penggugat sebagai pembeli belum ada keterkaitannya atau belum ada hubungan hukumnya dengan tanah yang ditransaksikannya Tahun 2002 (14 Juni 2002);
- Bahwa butir ke 6 dan 7, posita gugatan Penggugat didalilkan bahwa sebagian tanah yang telah dibeli dikuasai oleh Tergugat 1 dan 2 secara melawan hukum adalah tidak benar, karena tanah yang dikuasai oleh Tergugat 1 dan 2 tersebut adalah tanah hak milik Tergugat 1 dan 2 sendiri sebagai suami istri yang telah dibeli dari alm. Andi Radjedandari alm. Hj. Deikodi Tahun 1998 dan telah terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palu dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1028/Lere luas 2078 (dua ribu tujuh puluh delapan) yang diterbitkan oleh Kantor BPN Palu 1999, yang telah dikuasai sejak Tahun 1998 sebagai kelanjutan

Halaman 13 dari 27 hal. Putusan Nomor 3447 K/Pdt/2015

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)



penguasaan pemilik sebelumnya yaitu alm. Andi Radje dan alm. Hj. Deikodi sejak Tahun 1945 jauh sebelum Penggugat melakukan transaksi jual beli atas tanah yang bersebelahan dengan tanah objek sengketa dengan Bustamin Nongtji tanggal 14 Juni 2002. Artinya meskipun tanggal kesepakatan jual beli Penggugat dengan Bustamin Nongtji dijadikan dasar oleh Penggugat, maka Penggugat tetap tidak memiliki kualitas dan *legal standing* untuk menggugat Tergugat-tergugat dan Turut Tergugat, karena secara yuridis Penggugat tidak punya hak untuk memperlakukan hal-hal yang berkaitan dengan perbuatan hukum atas bidang tanah SHM Nomor 9/1971 sebelum tanggal kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Bustamin Nongtji, S.H., M.H. tersebut. Lagi pula tanah objek sengketa bukanlah bagian dari tanah yang ditransaksikan/dibeli dari Bustamin Nongtji, S.H., M.H.;

II. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*);

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas apa yang menjadi sasaran tuntutan dan alasannya, apakah mengenai penguasaan tanah ataukah mengenai penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1028/Lere oleh kantor BPN Kota Palu atau akta jual beli/surat penyerahan atas tanah yang dibuat oleh Camat Palu Barat, ataukah surat penguasaan atas tanah yang dibuat oleh Lurah Lere selaku pejabat pemerintah setempat. Bahwa kalau Penggugat mempersoalkan produk hukum pejabat administrasi Negara, mulai dari lurah, camat selaku kepala pemerintahan di wilayah Kecamatan Palu Barat dan Kantor Badan Pertanahan, maka gugatan Penggugat keliru diajukan ke Pengadilan Negeri, karena Pengadilan Negeri tidak punya kewenangan untuk memeriksa dan menyelesaikan sengketa Administrasi Negara, yang punya kewenangan untuk itu adalah PTUN Palu. Sementara kalau yang dipersoalkan mengenai hak kepemilikan dan penguasaan atas tanah tersebut, maka sama sekali tidak punya kedudukan dan dasar hukum, bahwa pencampuradukan gugatan antara penerbitan Sertipikat HM Nomor 1028/Lere dengan peristiwa jual beli dan peralihan hak atas tanah SHM Nomor 1028/Lere yang masing-masing beda karakter dan berbeda konstruksi kedudukan hukumnya serta subjek dan objeknya adalah merupakan kekeliruan;
2. Bahwa gugatan Penggugat keliru mengenai luas dan batas-batas objek sengketa, seperti yang diuraikan dalam posita gugatannya butir 6, melainkan yang benar adalah luas, tanah 2078 m² (dua ribu tujuh puluh delapan meter



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) sesuai dengan luas dalam Sertifikat Nomor 1028/Lere a.n Hj. Hasnah Hi. Sa'bang dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : dahulu tanah Andi Radje Djanggola;
- Timur : Tanah Mesjid Baiturrahman yang diwakafkan oleh A. Parampasi Djanggola;
- Selatan : dahulu Hj. Deikodi/Jalan Datu Karama sekarang Jalan Diponegoro;
- Barat : dahulu tanah Andi Radje Djanggola;

III. Gugatan Salah Sasaran/Salah Alamat Terhadap Pihak Yang Digugat (*Error In Subjek*);

Bahwa kalau Penggugat mendasari gugatannya berdasarkan atas kesepakatan jual beli tanggal 14 Juni 2002 dengan Bustamin Nongtji, S.H., M.H., maka sangat keliru kalau gugatan Penggugat ditujukan kepada pihak Tergugat 1 dan 2 atau Para Tergugat lainnya, karena antara Penggugat dengan Para Tergugat-tergugat tidak punya hubungan hukum, seharusnya gugatan Penggugat ditujukan kepada Bustamin Nongtji, S.H., M.H., karena Penggugat hanya melakukan transaksi jual beli dengan Bustamin Nongtji, S.H., M.H. dan bukan dengan Tergugat satu dan dua atau pihak lain. Jadi kalau ada masalah akibat dari jual beli tersebut, apakah itu menyangkut objek jual beli yang kurang diterima atau kurang yang diserahkan oleh pihak penjual atau hal lainnya maka secara yuridis itu merupakan masalah internal antara Penggugat dengan Bustamin Nongtji, S.H., M.H., selaku pihak yang melakukan transaksi jual beli. Bahwa kalau Penggugat selaku pembeli tidak puas dengan apa yang diserahkan oleh penjual (Bustamin Nongtji, S.H., M.H.) kepada dirinya maka seharusnya Penggugat minta pembatalan jual beli dengan pihak Bustamin Nongtji, S.H., M.H. selaku penjual dan tidak mengalihkan tanggung jawab tersebut kepada pihak Tergugat 1 dan 2 atau Tergugat lainnya, yang tidak ada sangkut pautnya dengan masalah Penggugat, lagi pula Bustamin Nongtji, S.H., M.H., tidak punya hak dan kewenangan menjual tanah hak milik Tergugat satu dan dua;

IV. Gugatan Kurang Pihak;

1. Bahwa karena gugatan Penggugat didasarkan pada kesepakatan jual beli antara Penggugat selaku pembeli dengan Bustamin Nongtji, S.H., M.H., selaku penjual Tahun 2002, maka menjadi keharusan Penggugat mendudukkan pihak Bustamin Nongtji, S.H., M.H. selaku pihak Tergugat;
2. Bahwa kalau Penggugat mempermasalahkan keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor 1028/Lere An. Hj. Hasnah Hi. Sa'bang yang diterbitkan Kantor

Halaman 15 dari 27 hal. Putusan Nomor 3447 K/Pdt/2015

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

Badan Pertanahan Kola Palu, maka yang harus ikut didudukkan sebagai pihak Tergugat adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Sulawesi Tengah karena Kantor Badan Pertanahan Kota Palu menerbitkan sertifikat tersebut, berdasarkan surat Keputusan Kakanwil BPN Provinsi Sulawesi Tengah Nomor 71/HM/9/BPN-PLU/1999-2000 tanggal 127 September 1999 tentang pemberian hak milik;

3. Bahwa pihak Hj. Deikodi/ahli warisnya sebagai salah satu pemilik asal atas sebagian tanah yang dibeli pihak Tergugat 1 dan 2 harus didudukkan sebagai salah satu pihak Tergugat karena dari yang bersangkutanlah sebagian objek tanah yang sekarang dijadikan objek sengketa;

Bahwa sehubungan dengan kurangnya pihak dan tidak lengkapnya atau tidak sempurnanya gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas, dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 447/K/Sip/1976 tanggal 20 Oktober 1976 menyatakan bahwa:

"Gugatan yang tidak sempurna di dalam hukum acara karena adanya kekeliruan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

V. Gugatan Penggugat Lampau Waktu/Kedaluarsa

1. Bahwa melihat kondisi tanah yang sudah kurang lebih 16 tahun lamanya dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat 1 dan 2 sejak dibeli, sudah sangat berubah/berbeda dengan keadaan semula yang tadinya tanah tidak produktif, sekarang telah menjadi tanah yang produktif, karena telah diupayakan oleh Tergugat 1 dan 2, telah dipadatkan dengan menambah tanah bangunan dan didirikan beberapa rumah toko, begitu pula kondisi dan keadaan orang-orang yang terlibat dalam proses jual beli dan peralihan kepemilikannya termasuk kedua orang pihakpenjual dan pejabat pemerintah/camat pada saat itu semuanya telah meninggal dunia, sehingga dikhawatirkan proses pembuktian tidak maksimal;
2. Bahwa hak untuk menuntut/Penggugat telah kedaluarsa dan atau lampau waktu, karena pihak Penggugat menggugat pihak Tergugat 1 dan 2 yang telah dilindungi oleh undang-undang dan peraturan pemerintah, di mana Tergugat 1 dan 2 telah memiliki dan menguasai tanah objek sengketa baik secara yuridis formal dalam bentuk pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan dan sebagainya maupun secara fakta dalam bentuk penguasaan tanah sejak Tergugat 1 dan 2 membeli Tahun 1998 sampai sekarang sebagai kelanjutan dari pemilikan dan penguasaan pemilik semula sejak Tahun 1945, sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 (2):

Halaman 16 dari 27 hal. Putusan Nomor 3447 K/Pdt/2015

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

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

Dalam Rekonvensi:

- Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam rekonvensi;
- Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi berkeberatan atas tindakan kekurangan dan itikad tidak baik Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang mengklaim objek sengketa sebagai objek yang ikut dibeli dari Bustamin Nongtji, padahal baik secara yuridis maupun fakta, tanah objek sengketa tersebut tidak pernah beralih kepemilikan dan penguasaan kepada orang lain sejak Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat 1 dan 2 dalam Konvensiembali Tahun 1998 sampai sekarang;
- Bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi sungguh keterlaluan karena pihak yang disebut sebagai yang menjual objek sengketa tersebut kepada dirinya adalah orang yang tidak berhak, lagi pula orang yang disebut tersebut atau pihak Bustamin Nongtji, S.H., M.H., menolak atau tidak mengakui bahwa tanah objek sengketa tersebut dijadikan objek jual beli dengan pihak Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi. Bahwa seandainya ada jual beli antara Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dengan pihak Bustamin Nongtji, S.H., M.H., atas tanah objek sengketa maka itu merupakan kejahatan/perbuatan melawan hukum yang tidak dibenarkan menurut undang-undang dan tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut KUHPerdara (Pasal 1320) dan hukum adat yang berlaku di tengah masyarakat dan itu batal demi hukum;
- Bahwa tindakan dan perbuatan curang Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi mengajukan gugatan atas diri Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tanpa dasar hukum adalah tindakan sewenang-wenang dan merupakan pelanggaran hukum, yang mengakibatkan kerugian pada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi, berupa kerugian material dan kerugian immateriil, kerugian material berupa

Halaman 17 dari 27 hal. Putusan Nomor 3447 K/Pdt/2015

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)

Halaman 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kehilangan kepercayaan mitra usaha termasuk Perbankan, produsen/distributor dan konsumen/pembeli. Bahwa karena adanya gugatan tersebut pihak perbankan menunda memberikan tambahan pinjaman kredit sebanyak Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah) yang ditaksir keuntungan perbulannya sekitar 5% (lima persen) atau Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)/bulan, kalau perkara ini selesai sampai 2 tahun maka kerugian bagi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi adalah sebanyak Rp8.400.000.000,00 (delapan milyar empat ratus juta rupiah). Belum lagi kerugian dari mitra lainnya. Sedangkan kerugian inmaterial yaitu berupa rusaknya nama baik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi di tengah-tengah masyarakat, yang kalau dikonversi dengan nilai kebendaan sebanyak Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-halt tersebut di atas, Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Brebes memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan dan perbuatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang mengajukan gugatan terhadap diri Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi adalah tindakan yang sewenang-wenang dan melanggar hukum, yang mengakibatkan kerugian pada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi, berupa kerugian material dan kerugian material;
3. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar ganti rugi material dan inmaterial sejumlah Rp15.400.000.000,00 (lima belas milyar empat ratus juta rupiah) dengan sekaligus dan seketika atau sejumlah yang oleh Pengadilan Negeri Palu dianggap patut untuk dibayar kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;
4. Menghukum kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Subsidiar:

- Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palu telah mengambil Putusan Nomor 98/Pdt.G/2013/PN.PL., tanggal 22 September 2014 yang amarnya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Pengugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dan II untuk seluruhnya;

Dalam konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp4.241.000,00 (empat juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Palu dengan putusannya Nomor 16/PDT/2015/PT.PAL., tanggal 12 Mei 2015;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding, pada tanggal 28 Mei 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juni 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 98/PDT.G/2013/PN.Palu, jo. Nomor 16/PDT/2015/PT.Palu., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palu, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Juni 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding telah diberitahukan kepada:

- Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 24 Juni 2015;
- Tergugat III, IV, V dan VI pada tanggal 22 Juni 2015;
- Para Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 24 Juni 2015;

Bahwa kemudian Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 6 Juli 2015;

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



Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya adalah:

Bahwa *Judex facti* (in casu Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah) di dalam putusannya tersebut telah melakukan kekeliruan, sehingga sungguh sangat merugikan Pemohon Kasasi, untuk jelasnya kekeliruan *Judex facti* (in casu Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah) dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* di dalam putusannya pada halaman 14 alinea terakhir yang bunyi selengkapnya:

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca memori banding dari kuasa Pembanding semula Penggugat ternyata memori banding tersebut tidak mengemukakan hal-hal atau fakta-fakta baru yang dapat melemahkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

“Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar sesuai ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai alasan dan pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 98/PDT.G/2013/PN.PL, tanggal 22 September 2014 yang dimintakan banding tersebut haruslah dikuatkan”;

Adalah keliru dan salah menerapkan hukum dan/atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, oleh karena pertimbangan seperti itu termasuk kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*) dengan hanya serta merta mengenyampingkan keberatan keberatan banding yang diajukan tanpa memeriksa perkara tersebut baik fakta faktanya maupun penerapan hukumnya, sebagaimana Yurusprodensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menegaskan:

“Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*), yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengenyampingkan keberatan keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta faktanya maupun mengenai soal pengetrapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja”;

Tegasnya, bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut adalah keliru dan salah menerapkan hukum dan/atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya;

2. Bahwa demikian pula tambahan memori banding yang oleh *Judex Facti* sama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekali tidak dipertimbangkan, sementara tambahan memori banding juga di ajukan oleh karena *Judex Facti* (*in casu* Pengadilan Negeri Palu) mengeluarkan 2 (dua) putusan yang berbeda dalam perkara *a quo* yaitu Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 98/PDT.G/2013/PN.PL., tanggal 22 September 2014 selain yang terlampir dalam berkas perkara terdiri dari 63 halaman, juga terdapat putusan yang dikeluarkan Panitera Pengadilan Negeri Palu tanggal 9 Oktober 2014 terdiri dari 37 halaman (Terlampir – lampiran 4.) yang sebelumnya telah menjadi dasar pembuatan memori banding, sehingga menyebabkan pertimbangan hukum *Judex Facti* (*in casu* Pengadilan Negeri Palu) yang ditanggapi dalam memori banding tidak pas/sama antara halaman putusan yang dicantumkan dalam memori banding dengan putusan yang terlampir dalam berkas perkara dengan memuat 63 halaman;

Bahwa apakah jika *Judex Facti* (*in casu* Pengadilan Negeri Palu) mengeluarkan 2 (dua) putusan yang berbeda dalam perkara *a quo* adalah bukan suatu kekeliruan, tentunya menurut hukum adalah sangat keliru, namun oleh karena *Judex Facti* (*in casu* Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah) sama sekali tidak mempertimbangkan sedikitpun dan mengabaikan wewenang dan kapasitasnya sebagai peradilan ulangan tanpa memeriksa kembali seluruh fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan termasuk penerapan hukumnya, dengan demikian jelas menurut hukum bahwa *Judex Facti* (*in casu* Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah) telah salah dan keliru menerapkan hukum dan/atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya;

3. Bahwa *Judex Facti* di dalam putusannya telah melakukan kekeliruan dalam menerapkan hukum dan/atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, oleh karena *Judex Facti* di dalam putusannya sama sekali tidak mempertimbangkan hasil Pemeriksaan Setempat yang menemukan fakta hukum bahwa batas-batas tanah/objek sengketa adalah sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan tanah milik PT. Palu Graha Sejahtera (Pengelola Palu Grand Mall);
- Timur berbatasan dengan tanah Masjid Baiturrahman;
- Selatan berbatasan dengan Jalan Diponegoro;
- Barat berbatasan dengan tanah milik PT Palu Graha Sejahtera (Pengelola Palu Grand Mall);

Yang pada dasarnya sama dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan Pemohon Kasasi (semula Penggugat) dan selaras dengan segala bukti bukti autentik (bukti P.1 dan P.8), sebaliknya dari keseluruhan bukti Para Termohon Kasasi yang di dalamnya tercantum batas-batas objek atas bukti

Halaman 21 dari 27 hal. Putusan Nomor 3447 K/Pdt/2015



tersebut, tidak satupun bukti yang memuat batas-batas yang sama dengan batas-batas sesuai fakta di lapangan sebagaimana tersebut dari hasil pemeriksaan setempat;

Tegasnya, bahwa *Judex Facti* yang sama sekali tidak mempertimbangkan hal tersebut adalah keliru dan salah menerapkan hukum dan/atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya;

4. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* (*in casu* Pengadilan Negeri Palu) yang dikuatkan oleh *Judex Facti* (*in casu* Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah) di dalam putusannya pada halaman 56 alinea terakhir dan halaman 58 alinea pertama yang bunyi selengkapannya:

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat yakni P.1 berupa 1 (satu) berkas foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 9/1971, atas nama Hadji. Kadir Nongtji, yang kemudian atas nama Hi. M. Tadjuddin Lantagi (bukti surat P.1, sesuai aslinya) khususnya apabila melihat gambar situasi, tanah objek sengketa dan lokasi berdirinya Mesjid Baiturrahman sudah di luar dari lokasi tanah sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 9/Kelurahan Lere, yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala pada tanggal 1 Djuli 1971, atas nama Hi. Kadir Nongtji karena dalam gambar situasi secara jelas dibuat garis bersambung dan kemudian diuraikan dalam catatan di bawah dengan kalimat pengetahuan setelah ada garis bersambung dilanjutkan dengan kalimat batas tanah yang dimaksud”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, tanah objek sengketa bukan termasuk sisa dari Sertipikat Hak Milik Nomor 9/1971, atas nama Hadji. Kadir Nongtji”;

Adalah keliru dan salah menerapkan hukum dan/atau menerapkan hukum acara perdata tidak sebagaimana mestinya, oleh karena bagaimana mungkin *Judex Facti* menganggap bahwa objek sengketa sudah di luar dari lokasi tanah/objek dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 9/1971-bukti P.1 hanya dengan memberi pertimbangan sedemikian rupa dan manafsirkan secara keliru keterangan garis bersambung (yang sesungguhnya adalah garis terputus putus yang berdampingan) sebagaimana lampiran I yaitu situasi gambar lokasi keseluruhan objek Sertipikat Hak Milik Nomor 9/1971 – bukti P.1 (sebelum terjadi pemecahan sertipikat pada bulan Desember 2011 sebagaimana bukti P.8), bahwa dengan melihat garis terluar dari gambar lokasi objek Sertipikat Hak Milik Nomor 9/1971-bukti P.1 adalah sangat jelas bahwa objek sengketa adalah bagian dari dan/atau termasuk dalam objek Sertipikat Hak Milik Nomor 9/1971-bukti P.1, terlebih lagi secara jelas bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

letak objek sengketa pada sebelah Timur berbatasan dengan tanah mesjid Baiturrahman yang diwakafkan oleh alm. Hi. Kadir Nongtji yang juga belum dipecahkan dari objek Sertipikat Nomor 9/1971 bukti P.1 karenanya tergambar jelas di dalam gambar lokasi Sertipikat Nomor 00017/Lere, bukti P.8 (Lampiran III) jadi antara bukti P1 dan P8 sama sekali tidak bertentangan sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti (in casu* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu) di dalam Putusannya pada halaman 57 alinea ketiga, melainkan bersesuaian dan saling memperjelas;

Bahwa adapun garis bersambung yang terdapat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 9/1971 - bukti P.1 (sebagaimana lampiran II) adalah karena terjadinya pemecahan sertipikat yang dilakukan nanti pada Tahun 2011, yang salah satunya pemecahan sertipikat tersebut dengan diterbitkannya Sertipikat Nomor 00017/Lere - bukti P.8 yang juga sekaligus membuktikan bahwa objek sengketa adalah termasuk dalam objek Sertipikat Hak Milik Nomor 9/1971 – bukti P.1 sebagaimana pula telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti (in casu* Pengadilan Negeri Palu) di dalam Putusannya pada halaman 57 alinea ketiga yang bunyinya sebagai berikut:

“Menimbang bahwa bukti P.8 berupa 1 (satu) berkas foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00017/Kelurahan Lere, yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Kota Palu pada tanggal 8 Desember 2011: PT Palu Graha Sejahtera (bukti P.8 sesuai aslinya). Berdasarkan bukti P.8 tanah objek sengketa menjadi masuk lokasi Sertipikat Hak Milik Nomor 9/1971 atas nama Hi. Kadir Nongtji”;

Tegasnya bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* di dalam putusannya tersebut di atas adalah keliru dan salah menerapkan hukum dan/atau menerapkan hukum acara perdata tidak sebagaimana mestinya;

5. Bahwa demikian pula pertimbangan hukum *Judex Facti (in casu* Pengadilan Negeri Palu) yang dikuatkan oleh *Judex Facti (in casu* Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah) di dalam Putusannya pada halaman 57 alinea ketiga yang bunyi selengkapnya:

“Menimbang bahwa bukti P.8 berupa 1 (satu) berkas foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00017/Kelurahan Lere yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Kota Palu pada tanggal 8 Desember 2011, PT Palu Graha Sejahtera (bukti P.8 sesuai aslinya) saling bertentangan dengan bukti surat P.1 sebagaimana diuraikan di atas, berdasarkan bukti P.8 tanah objek sengketa menjadi masuk lokasi Sertipikat Hak Milik Nomor 9/1971 atas nama Hi. Kadir Nongtji sebaliknya berdasarkan bukti P.1, tanah objek sengketa

Halaman 23 dari 27 hal. Putusan Nomor 3447 K/Pdt/2015

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

termasuk mesjid Baiturrahman tidak masuk lokasi tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 9/Desa Lere, tanggal 1 Djuli 1971 atas nama Hi. Kadir Nongtji”;

Adalah salah dan keliru menerapkan hukum dan/atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, oleh karena sesungguhnya kedua bukti tersebut yaitu bukti P.1 dan bukti P.8 adalah bersesuaian dan saling memperjelas sebab garis terluar dari batas sebelah Selatan pada gambar lokasi objek Sertipikat Hak Milik Nomor 9/1971 – bukti P.1 adalah Djalan Dato Karama (dulu), sekarang Jalan Diponegoro sehingga jelas posisi objek sengketa yang menjadi antara dari gambar lokasi objek bukti P.8 dengan jalan diponegoro jelas adalah sisa dari objek Sertipikat Hak Milik Nomor 9/1971 – bukti P.1 karenanya bukti P.1 dan bukti P.8 sama sekali tidak saling bertentangan sekaligus membuktikan bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat/ Pemohon Kasasi berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9/1971 – bukti P.1; Tegasnya bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut adalah keliru dan salah menerapkan hukum dan/atau menerapkan Hukum Acara Perdata tidak sebagaimana mestinya;

6. Bahwa begitu juga pertimbangan hukum *Judex Facti* (*in casu* Pengadilan Negeri Palu) yang dikuatkan oleh *Judex Facti* (*in casu* Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah) di dalam Putusannya pada halaman 59 alinea terakhir dan halaman 60 alinea pertama yang bunyi selengkapnya:

”Menimbang, bahwa bahwa oleh karena tanah objek sengketa bukanlah merupakan sisa dari Sertipikat Hak Milik Nomor 9/Desa Lere, tanggal 1 Djuli 1971 atas nama Hi. Kadir Nongtji yang kemudian atas nama Hi. Tadjuddin Lantagi sebagaimana diuraikan di atas, sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II dapat membuktikan tanah objek sengketa adalah miliknya yang dibeli dari Andi Radje (orang tua Tergugat III, IV, V dan VI) dan Hj. Deikodi, maka Penggugat tidak berhak atau bukan pemilik dari tanah objek sengketa akan tetapi hak milik Tergugat I dan II. Dengan demikian penguasaan tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dan II adalah sah menurut hukum dan bukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya”;

”Menimbang, bahwa oleh karena tanah objek sengketa bukanlah merupakan sisa dari Sertipikat Hak Milik Nomor 9/Desa Lere yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala tanggal 1 Djuli 1971 atas nama Hi. Kadir Nongtji yang kemudian atas nama Hi. Tadjuddin Lantagi akan tetapi hak milik Tergugat I serta hal ini yang menjadi pokok atau inti dari gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya”;

Halaman 24 dari 27 hal. Putusan Nomor 3447 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah keliru dan salah menerapkan hukum dan/atau menerapkan hukum pembuktian tidak sebagaimana mestinya, oleh karena *Judex Facti* sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum yang memadai atas bukti P.1 dan bukti P.8 melainkan hanya dengan menafsirkan secara keliru keterangan pada gambar lokasi objek dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 9/1971 – bukti P.1 yaitu “garis bersambung (yang sesungguhnya adalah garis terputus putus yang berdampingan sebagaimana lampiran I) dan kemudian diuraikan dalam catatan di bawah dengan kalimat pengetian setelah ada garis bersambung dilanjutkan dengan kalimat batas tanah yang dimaksud” tanpa mempertimbangkan lagi baik letak objek sengketa secara ril dilapangan sebagaimana tersebut dalam pemeriksaan setempat dan tergambar dalam bukti P17 dan P.18;

Bahwa sebaliknya *Judex Facti* telah sedemikian rupa dengan secara keliru telah mempertimbangkan segala bukti Para Tergugat/Termohon Kasasi, pada hal tidak satupun dari keseluruhan bukti yang diajukan oleh Para Tergugat/Termohon Kasasi yang sesuai batas-batas objek yang tercantum di dalam bukti Para Termohon Kasasi tersebut dengan batas letak objek sengketa yang secara ril dilapangan, bahkan *Judex Facti* mengabaikan sama sekali terhadap kejanggalan dari bukti bukti yang diajukan Tergugat I dan II/Termohon Kasasi sebagaimana yang disebutkan pada angka 7 dan 8 posita gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi, dengan demikian *Judex Facti* (*in casu* Pengadilan Negeri Palu) di dalam putusannya tersebut dikategorikan menurut hukum telah salah menerapkan hukum, sehingga Putusan *Judex Facti* adalah putusan yang tidak lengkap dan kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) - vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970;

Tegasnya bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut adalah keliru dan salah menerapkan hukum dan/atau menerapkan hukum acara perdata tidak sebagaimana mestinya;

7. Bahwa terhadap risalah Kasasi pada angka 4, 5 dan 6 di atas adalah alasan banding yang dimuat kembali dengan merujuk dan/atau sesuai penggarisan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 yang menentukan sebagai berikut:

“Apabila dikehendaki, alasan banding boleh dimasukkan ke dalam risalah kasasi”;
(Sumber: Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tahun 1969 – 2004 halaman : 29);

Halaman 25 dari 27 hal. Putusan Nomor 3447 K/Pdt/2015

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

8. Bahwa selebihnya memori kasasi ini Pemohon Kasasi serahkan pada pertimbangan Hakim Agung yang arif dan bijaksana dan terlepas dari keberatan-keberatan tersebut di atas, sekiranya Hakim Agung yang arif dan bijaksana menemukan hal-hal yang merupakan kekeliruan *Judex Facti* namun tidak sempat dikemukakan dalam memori kasasi ini, maka kekeliruan tersebut kiranya dianggap pula sebagai alasan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 18 Juni 2015 dan jawaban memori kasasi tanggal 3 Juli 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Palu yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palu ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sebagai pemilik atas objek sengketa oleh karena objek sengketa bukanlah merupakan sisa dari Sertipikat Hak Milik Nomor 9/Kelurahan Lere atas nama Hi. Kadir Nongtji yang kemudian atas nama Hj. Kadjudin;
- Sebaliknya Tergugat dapat membuktikan dalil bantahannya oleh karena terbukti objek sengketa adalah milik Tergugat yang dibelinya dari Handi Rance (orang tua Tergugat III, IV, V, VI) dan Hj. Dekodi sehingga objek sengketa adalah milik Tergugat I, oleh karena itu penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I dan II adalah sah menurut hukum dan bukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Palu yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palu dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Hi. M. TAJUDDIN LANTAGI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

Halaman 26 dari 27 hal. Putusan Nomor 3447 K/Pdt/2015

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

MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Hi. M. TAJUDDIN LANTAGI** tersebut;
- Menghukum kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 23 Maret 2016 dengan Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

ttd

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.MH.

NIP. 196103131988031003

Halaman 27 dari 27 hal. Putusan Nomor 3447 K/Pdt/2015