



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

JIMMY HALIM, bertempat tinggal di Kompleks Mawar G.8 Panakkung Mas RT. 006 RW. 003 Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkung, Kot Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jhony Paulus, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum JP & Rekan, beralamat di Jalan Telkom Raya Ruko Nomor 6 Taman Telkom Mas, Daya Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 November 2016;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. YAMIN NUGRAHA,

2. RAMLIA, S.E., keduanya bertempat tinggal di Jalan Malombassang RT. 001, RW. 010, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar; dalam hal ini Termohon Kasasi II memberikan kuasa insidentil kepada Yamin Nugraha (Termohon Kasasi I) tanggal 27 Januari 2017, berdasarkan Surat Ijin Ketua Pengadilan Makassar No.04/SKI/II/2017, tanggal 8 Februari 2017;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan Tergugat untuk segera mengosongkan secara sempurna tanah dan bangunan objek sengketa yang telah beralih

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 3469 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Makassar Nomor 22898 tertanggal 08 April 2014 Surat Ukur tanggal 21 Maret 2014, Nomor 03434/2014;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kelas IA Makassar;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari tanah objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 22898 tertanggal 08 April 2014 Surat Ukur tanggal 21 Maret 2014 Nomor 03434/2014 atas nama Jimmy Halim;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menempati tanah dan bangunan di Jalan Malombassang RT. 001, RW. 010, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Sertifikat Hak Milik Nomor 22898 tertanggal 08 April 2014 Surat Ukur tanggal 21 Maret 2014 Nomor 03434/2014 atas nama Jimmy Halim adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yang merugikan Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat yang terinci sebagai berikut:
 - Kerugian materiil yaitu selama 2 (dua) tahun sejak tahun 2014 hingga 2016 Penggugat tidak dapat memanfaatkan objek jika tanah dan bangunan tersebut disewakan pertahun Rp50.000.000,00 x 2 tahun = Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ditambah *fee/honorarium* menggunakan Pengacara pada tingkat Pengadilan Negeri Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sehingga total kerugian materiil Penggugat adalah sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Kerugian immateriil akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II memperdaya dan mempermainkan Penggugat sehingga Penggugat harus menanggung beban immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan atau siapapun yang menguasai obyek sengketa untuk mengosongkan dalam keadaan

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 3469 K/Pdt/2019

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

- Penggugat sebagai pemilik yang sah;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
 - Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang mempunyai rasa keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan Penggugat tidak lengkap mengenai subyek yang harus digugat;
- Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);
- Gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas objek yang digugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri Makassar dengan putusan Nomor 361/Pdt.G/2016/PN.Mks. tanggal 30 November 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan menolak Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/NO*);
- Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang ditetapkan sebesar Rp1.561.000,00 (satu juta lima ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan putusan Nomor 145/PDT/2018/PT.MKS. tanggal 30 April 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 19 Juli 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 3469 K/Pdt/2019

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 tanggal 15 Agustus 2018 sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Kasasi Nomor 361/srt.Pdt.G/2016/PN.MKS. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Agustus 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 15 Agustus 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Pembanding/Terbanding/Tergugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 145/PDT/2018/PT.MKS. tertanggal 30 April 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 361/Pdt.G/2016/PN.Mks. untuk seluruhnya;
3. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan Termohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II untuk segera mengosongkan secara sempurna tanah dan bangunan objek sengketa yang telah beralih hak kepemilikannya kepada Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Makassar Nomor 22898 tertanggal 08 April 2014 Surat Ukur tanggal 21 Maret 2014, Nomor 03434/2014;

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menolak eksepsi yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 3469 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Dalam Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kelas IA Makassar;
3. Menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah pemilik sah dari tanah objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 22898 tertanggal 08 April 2014 Surat Ukur tanggal 21 Maret 2014 Nomor 03434/2014 atas nama Jimmy Halim;
4. Menyatakan perbuatan Termohon kasasi/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II/Terbanding II/ Tergugat II yang menempati tanah dan bangunan di Jalan Malombassang RT. 001, RW. 010, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Sertifikat Hak Milik Nomor 22898 tertanggal 08 April 2014 Surat Ukur tanggal 21 Maret 2014 Nomor 03434/2014 atas nama Jimmy Halim (*in casu* Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat) adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yang merugikan Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat;
5. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat yang terinci sebagai berikut:
 - Kerugian materiil yaitu selama 2 (dua) tahun sejak tahun 2014 hingga 2016 Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak dapat memanfaatkan objek jika tanah dan bangunan tersebut disewakan pertahun Rp50.000.000,00 x 2 tahun = Rp100.000.000,00 (seratus juta juta rupiah) ditambah fee/ honorarium menggunakan Pengacara pada tingkat Pengadilan Negeri Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah) sehingga total kerugian materiil Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat adalah sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 3469 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Sebagian inkerah hak milik perbata
Pembanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II memperdaya dan mempermainkan Penggugat sehingga Pemohon kasasi/Pembanding/Penggugat harus menanggung beban immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

6. Menghukum Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II dan atau siapapun yang menguasai obyek sengketa untuk mengosongkan dalam keadaan kosong sempurna tanpa syarat dan menyerahkan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagai pemilik yang sah;

7. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon kasasi II/Terbanding II/Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang mempunyai rasa keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 8 Oktober 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 15 Agustus 2018 kontra memori kasasi tanggal 8 Oktober 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Makassar/Pengadilan Tinggi Makassar tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup, dimana walaupun gugatan Penggugat didasarkan kepada Sertifikat Hak Milik akan tetapi batas-batas obyek sengketa yang didalilkan Penggugat dalam

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 3469 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang mengatasnamakan Pengadilan Tinggi Makassar dalam perkara ini putusan oleh pengadilan yang dikuasai oleh Para Tergugat lebih luas sehingga batas-batasnya tidak sama, akan tetapi pihak-pihak dalam perkara *a quo* sama-sama tidak bersedia untuk dilakukan pemeriksaan setempat atau langsung pada obyek sengketa, sehingga kesimpulan *Judex Facti* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sudah tepat dan benar untuk menghindari masalah yang akan timbul di kemudian hari dalam melakukan eksekusi apabila gugatan dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Makassar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi JIMMY HALIM 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 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **JIMMY HALIM** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 2 Desember 2019 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H. M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Aryaniek Andayani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 3469 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.,

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

Ttd

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd

Aryaniek Andayani, S.H., M.H.,

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, SH., M.H.,
NIP.19621029 198612 1 001

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 3469 K/Pdt/2019

