



PUTUSAN

Nomor 488 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

ASTUTI ALAUDDIN, bertempat tinggal di Jalan Tupai Nomor 10 Kelurahan Mamajang Luar, Kecamatan Mamajang, Kota Makassar ;

Pemohon Kasasi, dahulu Tergugat/Pembanding ;

M e l a w a n :

H. BACHTIAR SAHABUDDIN,SH., bertempat tinggal di Jalan Pancoran Indah VI Nomor 13 Jakarta Selatan ;

Termohon Kasasi, dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Tupai Nomor 10 Kelurahan Mamajang Luar, Kecamatan Mamajang, Kota Makassar, luas tanah : 223 M², sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 20085, tanggal 14 November 2008, Surat Ukur tanggal 07-7-2008 Nomor 00112/Mamajang Luar/2008, atas nama H. Bachtiar Sahabuddin,SH., dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah/Bangunan Rumah Alwi (Panti Asuhan Annur) ;

Sebelah Timur : Jalanan (Jalan Tupai) ;

Sebelah Selatan : Tanah/Bangunan Rumah Muslimin dan Matasan ;

Sebelah Barat : Jalanan Lorong 7 Onta Baru ;

Dalam hal ini tanah dan bangunan tersebut adalah sebagai objek sengketa ;

Bahwa tanah dan bangunan rumah (objek sengketa) tersebut dibeli oleh Penggugat dari Dalauleng Dg. Dennang pada tanggal 22 Maret 1968 sesuai dengan Surat Penjualan/Pembelian tanggal 22 Maret 1969, didepan Kepala



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kampung Mamajang Luar dan terlihat oleh Kepala Distrik Mariso, dimana tanah objek sengketa tersebut dahulu masih berstatus tanah sewa Kota Praja Makassar Kampung Mamajang Luar, Distrik Mariso Blok 7 Nomor 23 Kw. Nomor 828 ;

Bahwa sebelumnya objek sengketa tersebut dibeli oleh Dalauleng Dg. Denny dari Duldiman sesuai Surat Penjualan tanggal 17 Desember 1951, yang disaksikan pada masa itu oleh Kepala Kampung Mamajang Luar dan diketahui oleh Kepala Distrik Mariso yaitu Rumah Batu dan tanah berstatus tanah sewa Kotapraja Makassar, Distrik Mariso, Kampung Mamajang Luar Blok 7 Nomor 23 Kw. Nomor 828, Distrik Mariso ;

Bahwa selama objek sengketa tersebut tanahnya masih berstatus sewa pemerintah Kotamadya Makassar oleh Penggugat yang membayar sewanya, kemudian oleh Penggugat memohon pelepasan hak atas tanah tersebut yakni dari tanah Ex Gemeente Makassar/Tanah Pengelolaan Pemerintah Makassar, dan selanjutnya oleh Pemerintah Kota Makassar mengadakan serah terima pelepasan hak atas tanah Ex Gemeente Makassar/tanah Pengelolaan Makassar tersebut kepada Penggugat sesuai dengan Berita Acara Serah Terima Pelepasan Hak Atas Tanah Ex Gemeente Makassar/tanah pengelolaan Pemerintah Makassar tanggal 6 Oktober 2008 dan telah terbit Surat Keputusan Sekretaris Daerah Kota Makassar Tentang Penunjukan Penerima hak atas pelepasan tanah Ex. Gemeente Makassar/tanah pengelolaan Pemerintah Kota Makassar Nomor 593.82/733/Kep/X/2008, tanggal 6-10-2008 kepada H. Bachtiar Sahabuddin,SH., (Penggugat) atas dasar surat kepemilikan Penggugat tersebut terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 20085, tanggal 14 November 2008, surat ukur tanggal 7 Juli 2008 Nomor 00112/Mamajang Luar/2008, atas nama H. Bachtiar Sahabuddin,SH., dengan demikian Sertifikat Hak Milik Nomor 20085, tersebut adalah sah dan mengikat ;

Bahwa Penggugat setelah membeli objek sengketa tersebut, Penggugat tetap menguasai dan menempati, namun karena pindah tugas ke Jakarta sehingga memberikan ijin/persetujuan kepada Baso Dg. Tawang untuk menempati objek sengketa dan Baso Tawang meninggal diatas objek sengketa tersebut, setelah itu Penggugat memberikan ijin/persetujuan lagi kepada Sdri. Kasma untuk menempati objek sengketa, akan tetapi sementara Kasma masih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menempati objek sengketa tersebut lalu Tergugat menyerobot objek sengketa kemudian menduduki dan menempati sampai sekarang ;

Bahwa objek sengketa tersebut diduduki/ditempati dan dikuasai oleh Tergugat secara tanpa hak sejak tahun 2003, sedangkan Penggugat telah membutuhkan objek sengketa tersebut, sehingga Penggugat meminta kepada Tergugat untuk meninggalkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat tetap bertahan dan tidak mau meninggalkan objek sengketa tersebut dengan alasan bahwa objek sengketa adalah milik orang tuanya (namun quod-non) ;

Bahwa oleh karena Tergugat tidak berhak atas tanah dan bangunan rumah objek sengketa tersebut, sedangkan Tergugat tetap menguasai/ menempati dan menduduki walaupun telah berkali-kali ditegur untuk menyerahkan secara sukarela kepada Penggugat namun tidak diindahkan, perbuatan dan tindakan Tergugat yang menguasai/menempati dan menduduki objek sengketa secara tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat ;

Bahwa atas perbuatan/tindakan Tergugat menguasai/menempati dan menduduki objek sengketa milik Penggugat tersebut secara tanpa hak dan melawan hukum, maka wajar dan beralasan hukum dalam perkara ini jika Tergugat dihukum untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah (objek sengketa) tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sempurna atau siapa saja yang menguasai, menempati atau memperoleh hak dari padanya terhadap objek sengketa untuk segera menyerahkan obyek sengketa tersebut dalam keadaan kosong dan sempurna tanpa beban apapun kepada Penggugat ;

Bahwa akibat penguasaan Tergugat terhadap objek sengketa secara tanpa hak dan melawan hukum, mengakibatkan Penggugat menderita kerugian karena tidak dapat dengan segera memanfaatkan tanah dan bangunan rumah tersebut sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta Rupiah) perbulan mulai bulan Mei 2003 sampai dengan diserahkannya objek sengketa tersebut kepada Penggugat, karenanya wajar dan berdasar hukum apabila Penggugat menuntut ganti kerugian tersebut kepada Tergugat ;

Bahwa oleh karena Tergugat diragukan tidak dengan sukarela melaksanakan putusan yang akan dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Makassar,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka wajar dan beralasan hukum jika dibebani untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) setiap hari keterlambatan mengosongkan/ menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat terhitung sejak adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan terhadap itikad buruk Tergugat untuk mengalihkan objek sengketa kepihak lain, untuk itu Penggugat memohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Makassar berkenan melakukan Sita Jaminan terhadap obyek sengketa ;

Bahwa karena gugatan Penggugat didasari dengan bukti-bukti yang autentik dan alasan-alasan hukum yang sulit terbantahkan, maka wajar menurut hukum jika Penggugat memohon kepada Majelis Hakim kiranya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada perlawanan (verzet), banding dan kasasi ataupun upaya hukum lainnya ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 20085 tanggal 14 November 2008, Surat Ukur tanggal 07-07-2008 Nomor 00112, atas nama H. Bachtiar Sahabuddin,SH., adalah sah dan mengikat ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan bangunan rumah (objek sengketa) tersebut yang terletak di Jalan Tupai Nomor 10, Kelurahan Mamajang Luar, Kecamatan Mamajang, Kota Makassar, Luas : 223 M², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 20085 tanggal 14 November 2008, Surat Ukur tanggal 07-07-2008 Nomor 00112, atas nama H. Bachtiar Sahabuddin,SH., dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah/rumah Alwi (Panti Asuhan Annur) ;

Sebelah Timur : Jalan Tupai ;

Sebelah Selatan : Tanah/Rumah Muslimin dan Matasan ;

Sebelah Barat : Jalanan Lorong VII Onta Baru ;

Adalah tanah dan bangunan rumah milik sah dari Penggugat (H. Bachtiar Sahabuddin,SH.) ;

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

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Perbuatan Tergugat menguasai/ menempati dan menduduki tanah objek sengketa adalah penguasaan tanpa hak dan perbuatan melawan hukum ;
5. Menghukum Tergugat atau kepada siapa saja yang menguasai, menempati, menduduki atau memperoleh hak dari objek sengketa untuk segera menyerahkan objek sengketa tersebut dalam keadaan kosong dan sempurna tanpa beban apapun kepada Penggugat (H. Bachtiar Sahabuddin,SH.) ;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa Sita Jaminan yang telah diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Makassar adalah sah dan berharga ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat atas penguasaan objek sengketa tersebut sebesar Rp 5.000.000,0 (lima juta Rupiah) perbulan mulai bulan Mei 2003 sampai pada saat diserahkannya objek sengketa kepada Penggugat ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) setiap hari keterlambatan mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat terhitung sejak adanya putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;
9. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada perlawanan (*Verzet*), banding dan kasasi ataupun upaya hukum lainnya ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar segala ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

Dan/atau :

- Memohon putusan dalam perkara ini yang seadil-adilnya menurut hukum ;
Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut :
Mengenai Exceptio Plurium Litis Consortium, karena tidak lengkap pihak-pihak yang ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo :

Alasannya :

Bahwa Penggugat dalam gugatan butir 2 telah mendalilkan bahwa Penggugat telah membeli tanah dan bangunan rumah objek sengketa dari Dalauleng Dg. Dennang pada tanggal 22 Maret 1969, sesuai surat penjualan tanggal 22 Maret 1969 di depan Kepala Kampung Mamajang Luar dan terlihat

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

oleh Kepala Distrik Mariso ; Padahal dalam gugatan Penggugat tidak mengikutsertakan Dalauleng Dg. Dennang, dan Lurah Mamajang Luar (dahulu Kepala Kampung Mamajang Luar) serta Camat Mamajang (dahulu kepala Distrik Mariso) sebagai pihak-pihak dalam perkara a quo. Hal ini penting untuk diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo karena pihak-pihak inilah yang terlibat langsung dalam proses jual beli, sebagaimana yang telah didalilkan Penggugat dalam gugatan butir 2 tersebut ;

Bahwa demikian pula, Penggugat dalam gugatannya tidak melibatkan Pemerintah Kota Makassar (Walikota Makassar) dan Kepala Kantor Pertahanan Kota Makassar sebagai pihak dalam perkara a quo ; Padahal pihak-pihak tersebut berperan langsung dalam proses kepemilikan Penggugat sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatan butir 4, bahwa “selama objek sengketa tersebut tanahnya masih berstatus sewa Pemerintah Kotamadya Makassar oleh Penggugat membayar sewanya, kemudian Penggugat bermohon Pelepasan Hak atas tanah tersebut yakni dari tanah Ex Gemeente Makassar/ tanah pengelolaan Pemerintah Kota Makassar dan selanjutnya Pemerintah Kota Makassar mengadakan serah terima pelepasan hak atas tanah tersebut kepada Penggugat dan kemudian menjadi dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 20085,... dan seterusnya” ;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya juga tidak mengikutsertakan, orang tua Tergugat yakni, Hasmawati Dg. Taugi bersama saudaranya Jufri Dg. Saung dan Sufri Dg. Rani ; Hal ini penting untuk dilibatkan dalam gugatan Penggugat karena, orang tua Tergugat yakni, Hasmawati Dg. Taugi bersama saudaranya Jufri Dg. Saung dan Sufri Dg. Rani, karena inilah yang berperan langsung dalam penguasaan tanah dan bangunan rumah objek sengketa ; Apalagi rumah objek sengketa tersebut telah direnovasi/diperbaiki oleh nenek Tergugat yakni, Hj. Datu Isa Daeng Karaeng semasa hidupnya berdasarkan Pernyataan Pemohon (Hj. Datu Isa Daeng Karaeng) dan Pernyataan Persetujuan Tetangga yang diketahui lurah setempat pada waktu itu ;

Maka dengan tidak diikutsertakannya pihak-pihak tersebut dalam gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat mengandung cacat Plurium Litis Consortium, sehingga patut dan beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 134/Pdt.G/2010/PN.Mks tanggal 1 Maret 2011 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 20085 tanggal 14 November 2008, surat ukur tanggal 7 Juli 2008 Nomor 00112 atas nama H. Bachtiar Sahabuddin,SH., adalah sah dan mengikat ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan bangunan rumah (objek sengketa) tersebut, yang terletak di Jalan Tupai Nomor 10 Kelurahan Mamajang Luar Kecamatan Mamajang Kota Makassar luas 223 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 20085 tanggal 14 November 2008, surat ukur tanggal 7 Juli 2008 Nomor 00112 atas nama H. Bachtiar Sahabuddin,SH., dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara : Tanah/rumah Alwi (Panti Asuhan Annur) ;
Sebelah Timur : Jalan Tupai ;
Sebelah Selatan : Tanah/rumah Muslimin dan Mattasan ;
Sebelah Barat : Jalan lorong VII Onta Baru ;
adalah tanah dan bangunan rumah milik sah dari Penggugat (H. Bachtiar Sahabuddin,SH.) ;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat menguasai/ menempati dan menduduki tanah objek sengketa adalah penguasaan tanpa hak dan perbuatan melawan hukum ;
5. Menghukum Tergugat atau kepada siapa yang menguasai, menempati, menduduki atau memperoleh hak dari objek sengketa untuk segera menyerahkan objek sengketa tersebut dalam keadaan kosong dan sempurna tanpa beban apapun kepada Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 100.000,00 (seratus ribu Rupiah), setiap hari keterlambatan mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat terhitung sejak adanya putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;

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. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp 361.000,00 (tiga ratus enam puluh satu ribu Rupiah) ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan putusan Nomor 261/PDT/2011/PT.MKS tanggal 12 September 2011 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 24 Oktober 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 November 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 134/Srt.Pdt.G/2010/PN.Mks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan mana dengan diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 November 2011 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 1 Desember 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 7 Desember 2011 ;

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

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

Dalam Eksepsi :

Pemohon kasasi masih bertetap pada memori banding tertanggal 27 April 2011, tentang alasan-alasan Eksepsi, karena putusan Pengadilan Tinggi Nomor 261/PDT/2011/PT.MKS tanggal 12 September 2011 sama sekali tidak mempertimbangkan alasan-alasan Eksepsi Pemohon kasasi dalam Memori Bandingnya ;

Dalam Pokok Perkara :

Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Makassar sama sekali tidak mempertimbangkan tentang memori banding Pemohon Kasasi, karena

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

putusan Pengadilan Tinggi Makassar tersebut hanya dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dalam putusan Hakim tingkat pertama tanpa dapat menunjukkan nilai kebenaran dari putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 1 Maret 2011 Nomor 134/Pdt.G/2010/PN.Mks ;

Bahwa Pemohon Kasasi tetap berkeberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 1 Maret 2011 Nomor 134/Pdt.G/2010/PN.Mks yang putusan tersebut telah diambil alih oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi, karena dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Tentang pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, dalam putusan halaman 35, 36 dan 41, yang mana Majelis Hakim telah keliru dalam pertimbangan hukum putusan tersebut, karena bukti surat Penggugat bertanda P-5 bukan Sertifikat Hak Milik Nomor 20085 tanggal 14 November 2008, Surat Ukur tanggal 10 Juli 2008 Nomor 00112/Mamajang Luar/2008, melainkan surat pernyataan dari Jufri Majid, Dra. Kasmawati, Hj. Satriati Rala, Rosdiati, Fatmawati Arrung yang merupakan sebagian dari ahli waris Hj. Datu Isa Dg. Karaeng, yang menyatakan bahwa tanah dan rumah di jalan Tupai Nomor 10 Makassar adalah kepunyaan H. Bachtiar Sahabuddin,SH., karena itu Sertifikat Hak Milik Nomor 20085 tanggal 14 November 2008, surat ukur tanggal 7 Juli 2008 Nomor : 00112/Mamajang Luar/2008, adalah bukti surat Penggugat bertanda P-1 (terlampir dalam berkas perkara dan termuat dalam putusan hal-20) ;
2. Tentang bukti surat Penggugat bertanda P-18, P-19 dan P-209 yang hanya berupa foto copy tanpa dapat disesuaikan aslinya, padahal foto copy surat tanpa dapat disesuaikan aslinya bukan sebagai alat bukti yang sah sebagaimana telah ditentukan dalam hukum acara perdata. Demikian pula tidak terdapat satupun bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara a quo baik melalui bukti-bukti surat maupun melalui keterangan 2 (dua) orang saksi yakni, Tarief Amirullah dan Drs. Fachruddin yang dapat membuktikan bahwa asli dari bukti surat Penggugat bertanda P-18, P-19 dan P-20 tersebut ada di BPN, sehingga penilaian Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum tersebut keliru dan menyimpang karena tidak didasari dengan fakta hukum yang terungkap dalam perkara a quo ;
3. Tentang bukti surat Penggugat bertanda P-1 sampai dengan P-20, sebagaimana dalam pertimbangan hukum tersebut karena tidak didasari

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

fakta hukum dalam perkara a quo, sudah tentu yang dapat menerangkan dan membuktikan dasar penerbitan sertifikat (warkah tanah) adalah Kantor Pertanahan sebagai instansi yang berwenang dalam penerbitan sebuah sertifikat Hak Milik Nomor 20085, tanggal 14 November 2008, Surat Ukur tanggal 7 Juli 2008 Nomor 00112/Mamajang Luar/2008, adalah Kantor Pertanahan Kota Makassar, sedangkan sesuai fakta hukum yang terungkap dalam perkara a quo, Penggugat tidak melibatkan Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai pihak-pihak, lagi pula tidak terdapat satupun bukti-bukti Penggugat baik melalui bukti surat bertanda P-2 sampai dengan P-20 maupun melalui keterangan 2 (dua) orang saksi yakni Tarief Amirullah Drs. Fachruddin yang dapat membuktikan dasar penerbitan sertifikat (Warkah Tanah) Sertifikat Hak Milik Nomor 20085 tanggal 14 November 2008, Surat Ukur tanggal 7 Juli 2008 Nomor : 00112/Mamajang Luar/2008 (bukti P-1), apalagi bukti surat Penggugat bertanda P-18, P-19 dan P-20 tersebut bukan sebagai alat bukti yang sah karena hanya berupa foto copy tanpa dapat disesuaikan dengan aslinya. Demikian pula tidak ada surat keterangan dari Kantor Pertanahan Kota Makassar yang menegaskan keabsahan Sertifikat Hak Milik tersebut dan pemilik yang tercatat/terdaftar atas Sertifikat Hak Milik Nomor 20085 tersebut ;

4. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 20085 tanggal 14 November 2008, Surat Ukur tanggal 7 Juli 2008 Nomor : 00112/Mamajang Luar/2008 atas nama H. Bachtiar Sahabuddin,SH., tersebut telah nyata-nyata tidak prosedural dan tidak melakukan penelitian data fisik dan data yuridis karena Penggugat tidak pernah menguasai tanah/bangunan rumah objek sengketa, sehingga penerbitan sertifikat tersebut telah nyata-nyata bertentangan dengan hukum dan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yakni PP. Nomor 24 tahun 1997, oleh karena bidang tanah yang diterbitkan sertifikat tersebut adalah sah milik Hj. Datu Isa (Nenek Tergugat), dimana tanah dan bangunan rumah objek sengketa tersebut dibeli dari Hj. A. Dala Ulang Rifai Dg. Dennang pada tahun 1952, sesuai surat pernyataan Hj. A. Dala Ulang Rifai Dg. Dennang (bukti T-1) dengan didukung keterangan saksi Tergugat dibawah sumpah yakni Hj. Mardiana Bangsawan,SE., dan Hj. Yustina. Demikian tanah/bangunan rumah objek sengketa sejak tahun 1952 sah ditempati dan dikuasai oleh Hj. Datu Isa (Nenek Tergugat) secara turun

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

temurun kepada ahli waris anaknya, yakni Hasmawati Dg. Taugi (Ibu Kandung Tergugat) dan Tergugat sampai sekarang ini. Untuk itu Kepala Kantor Pertanahan Makassar telah mengetahui kekeliruannya dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 20085 tanggal 14 November 2008, Surat Ukur tanggal 7 Juli 2008 Nomor : 00112/Mamajang Luar/2008 atas nama H. Bachtiar Sahabuddin,SH., diatas tanah/bangunan rumah obyek sengketa, maka pada tanggal 5 Pebruari 2009 Kepala Kantor Pertanahan Makassar telah melakukan pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 20085, sesuai suratnya tanggal 10 Pebruari 2008 Nomor 500-257-53. 1 (bukti T-7), untuk itu dengan adanya pemblokiran yang dilakukan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar atas Sertifikat Hak Milik Nomor 20085, maka dengan sendirinya Sertifikat Hak Milik Nomor 200854, tanggal 14 November 2008 (bukti P-1) tersebut mengandung cacat hukum dan tidak mengikat atas tanah/bangunan rumah obyek sengketa ;

Bahwa dari rangkaian keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut diatas, Pemohon Kasasi menarik kesimpulan bahwa :

1. Tentang bukti surat dari Penggugat, yaitu foto copy Surat Penjualan, tanggal 22 Maret 1968, atas nama Dalauleng Dg. Dennang selaku pihak penjual dan Bachtiar Sahabuddin selaku pembeli atas rumah diatas tanah Kotapraja Makassar Blok 7 persil Nomor 23 kwitansi Nomor 828 terletak di Kampung Mamajang Luar, Distrik Mariso, yang diberi tanda P-2 dan bukti surat yang diberi tanda P-6, yaitu berupa foto copy surat keterangan dari Hj. Dalauleng Rivai yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menarik surat pernyataan yang telah ditandatangani bahwa rumah di jalan Tupai Nomor 10 telah dijual kepada Datu Isa seharga Rp 14.000,00 pada tahun 1952 ;

Bahwa dari kedua bukti Penggugat tersebut menurut Tergugat adalah bertentangan satu dengan yang lainnya, dimana pada bukti P-6 dikatakan bahwa pada tahun 1952 Hj. Dalulang Rifai telah menjual rumah di Jalan Tupai Nomor 10 kepada Datu Isa seharga Rp 14.000,00 (walau surat keterangan tersebut dicabut), sementara bukti P-2 menjelaskan bahwa pada tanggal 22 Maret 1968, Dalauleng Dg. Dennang telah menjual rumah kepada Bachtiar Sahabuddin,SH. ;

Sekarang timbul pertanyaan, tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut apakah milik Hj. Dalauleng Dg. Dennang atau Dalulang Rivai, namun

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)



pertanyaan tersebut tidak pernah terjawab baik dalam putusan Pengadilan Negeri Makassar maupun dalam Putusan Banding Pengadilan Tinggi Makassar, karena menurut Tergugat bahwa bukti Penggugat berupa bukti P-6 adalah berupa pengakuan Hj. Dalauleng Dg. Dennang (walau dicabut secara sepihak), dimana dalam pasal 312 Rbg. adalah diserahkan kepada penilaian dan kewaspadaan Hakim, tentang kekuatan apakah yang akan diberikannya kepada suatu pengakuan secara lisan, yang telah dilakukannya diluar sidang pengadilan. Dan dalam pasal 313 Rbg. menjelaskan bahwa Suatu pengakuan harus diterima secara keseluruhan, dan tidaklah diperkenankan kepada Hakim untuk menerima bagian yang satu tetapi menolak bagian yang lainnya, sehingga merugikan bagi pihak yang melakukannya, terkecuali apabila si berhutang pada kesempatan itu, guna membebaskan dirinya, telah mengemukakan peristiwa- peristiwa yang dibuktikan ketidak benarannya ;

Bahwa dari bukti P-2 dan P-6, menerangkan tentang tanggal bulan dan tahun dimana bukti P-2 adalah tanggal 22 Maret 1968, sementara bukti P-6 adalah pada tahun 1952, dengan melihat tahun penjualan tersebut ternyata bahwa rumah tersebut telah terjual pada tahun 1952, sementara Penggugat baru membelinya pada tahun 1968, jadi jelas bahwa tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa tersebut kepemilikannya bukanlah kepada Penggugat melainkan milik orang tua Tergugat yang diwariskan kepada Tergugat selaku anaknya ;

2. Bahwa tentang bukti P - 1, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 20085 tanggal 7 Juli 2008 Nomor 00112/2008 atas nama H. Bachtiar Sahbuddin,SH., dimana bukti P-1 tersebut dalam putusan Pengadilan Negeri Makassar yang diambil alih oleh Pengadilan Tinggi. Makassar dalam putusannya, hal mana bukti P-1, P-2 dan bukti P-3 tersebut dibuktikan bahwa asal mula rumah dan tanah objek sengketa berasal dari Duldiman yang dijual kepada Dalulang Dg. Dennang pada tahun 1951 seharga Rp 14.000,00 kemudian pada tahun 1962 dijual lagi oleh Dalulang Dg. Dennang kepada Bachtiar Sahabuddin seharga Rp 30.000,00 ;

Bahwa untuk terbitnya sertifikat karena adanya akta jual beli, sekarang timbul pertanyaan bagaimana jika sertifikat yang sudah terbit lalu terjadi pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Milik, apakah sertifikat tersebut masih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dianggap sah secara hukum. Pertanyaan tersebut tidak pernah terjawab dalam putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 134/Pdt.G/2010/PN.Mks., maupun dalam Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 261/PDT/2011/PT.MKS ;

Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 20085 tanggal 7 Juli 2008 Nomor 00112/2008 atas nama H. Bachtiar Sahabuddin,SH., oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar telah melakukan pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 20085 tanggal 7 Juli 2008 Nomor 00112/2008 atas nama H. Bachtiar Sahabuddin,SH., artinya bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 20085 tanggal 7 Juli 2008 Nomor 00112/2008 atas nama H. Bachtiar Sahabuddin,SH., mengandung cacat hukum dan baik Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar tidak mempertimbangkan hal tersebut, padahal seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar tidak mengabulkan gugatan Penggugat, karena Sertifikat Hak Milik Nomor 20085 tanggal 7 Juli 2008 Nomor 00112/2008 atas nama H. Bachtiar Sahabuddin,SH., mengandung cacat hukum, makanya sudah jelas maksud Penggugat tidak mendudukkan Badan Partanahan Nasional (BPN) Makassar, karena Penggugat takut kebohongannya terhadap sertifikat yang dimilikinya akan terungkap cacat hukumnya ;

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

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan karena Judex Facti/ Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar, tidak salah menerapkan hukum, oleh karena Pemohon Kasasi/Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa tanah sengketa adalah miliknya dan proses terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 20085 atas nama Penggugat i.c. H. Bachtiar Sahabuddin atas tanah objek sengketa telah sesuai prosedur hukum yang berlaku, sedangkan pihak Tergugat terbukti melakukan “penyerobotan” dan karenanya tidak dapat dibenarkan sehingga perbuatan pihak Tergugat adalah perbuatan melawan hukum ;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut pada hakekatnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada

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

tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum 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 Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

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 : Astuti Alauddin tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi/Tergugat harus dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana 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 ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **ASTUTI ALAUDDIN** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin**, tanggal **30 Juli 2012**, oleh **Prof. Dr. VALERINE J.L. KRIEKHOFF,SH.,MA.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **SOLTONI MOHDALLY,SH.,MH.**, dan **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI,SH.,LLM.**, 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 **FRIESKE**

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

PURNAMA POHAN,SH., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./

Soltoni Mohdally, SH.,MH.

ttd./

Prof.Dr. Takdir Rahmadi, SH.,LLM.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof.Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH.,MA.

Panitera Pengganti,

ttd./

Ongkos-ongkos Kasasi :

1. M e t e r a i.....	Rp	6.000,00	Frieske Purnama Pohan, SH.
2. R e d a k s i.....	Rp	5.000,00	
3. Administrasi kasasi.....	Rp	489.000.00	
Jumlah	Rp	500.000,00	

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

(**PRI PAMBUDI TEGUH, SH..MH.**)

Nip : 196103131988031003

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)