



SALINAN

P U T U S A N

Nomor 58/PDT/2014/PT.PALU

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah di Palu, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pemeriksaan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- I. INDRIATI ASAAD (Ina);** Umur 43 tahun, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Gn. Merapi Kelurahan Mangkio Baru, Kecamatan Luwuk, Kabupaten Banggai;
- II. YUNISTIATY ASAAD (Yuyun) & FRANKY TAMBUN (ANGKY);** 45 tahun, Wiraswasta, alamat Jl. Gn. Merapi Kelurahan Mangkio Baru Kecamatan Luwuk, Kabupaten Banggai atau di Kelurahan Airmadidi Bawah Link. I Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara;
- III. ANDI AFANDI DARISE alias PANDI;** umur 24 tahun, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Tj. Santi Kelurahan Simpong, Kecamatan Luwuk, Kabupaten Banggai;
- IV. JUDA RAHMAN;** 62 tahun, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Tj. Santi, Kelurahan Simpong, Kecamatan Luwuk, Kabupaten Banggai;
- V. DJAMALUDDIN DARISE;** pekerjaan Anggota Polri, bertempat tinggal di Jl. Gunung Merapi, Kelurahan Mangkio Baru, Kecamatan Luwuk, Kabupaten Banggai;

Dalam hal ini masing-masing diwakili Kuasa Hukumnya NASRUN HIPAN, S.H.,M.H. dan MUSTATING DG. MAROA, S.H., Advokat/Pengacara pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum Banggai, beralamat di Jalan Pulau Halmahera Nomor 10 Luwuk, Kabupaten Banggai, Propinsi Sulawesi Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 11/S.K.Pdt/LBH-BG/III/2013 tanggal 28 Maret 2013, selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING** semula **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V;**

M e l a w a n

Ir. Hj. NURSIDA K BANTILAN, MM, 67 tahun, Anggota DPRD Kab. Toli-Toli, alamat Jl. WR. Supratman No.32 (Depan Polsek

Halaman 1 dari 21 Putusan Nomor 58/PDT/2014/PT.PALU



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

Baolan) Kelurahan Baru, Kecamatan Baolan, Kabupaten Toli-Toli, Provinsi Sulawesi Tengah;

Yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya: FERDY HAMZAH SUPIT, SH., Advokat/Pengacara dan Penasehat Hukum, berkantor di Jl. Gunung Lampobotang No.18 Luwuk, Kabupaten Banggai, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 262/SK-Pdt/WFHS/2013, tanggal 27 Januari 2013, untuk selanjutnya disebut **TERBANDING** semula **PENGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan semua surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam Salinan Putusan Pengadilan Negeri Luwuk Nomor : 23/Pdt.G/2013/PN.Lwk., tanggal 21 Januari 2014 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONPENS:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli lokasi objek gugatan antara Katib dengan Moh.Noer Asaad berdasarkan Akta Jual Beli Tanah No. 70/AG-200/1.III/1978 tanggal 21 februari 1978 dan sertifikat hak milik No. M 30 tahun 1981 a/n. Moh.Noer Asaad adalah Sah Dan Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat;
3. Menyatakan jual beli lokasi objek gugatan antara Moh.Noer Asaad dengan Amir Hi Kasim berdasarkan Akta Jual Beli No.: 515/Kec.Luwuk/1989 tanggal 30 Desember 1989 adalah Sah Dan Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat;
4. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan ahli waris Amir H Kasim berdasarkan Akta Jual Beli No. 48/Kec. Luwuk/2006 adalah Sah Dan Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat;
5. Menyatakan lokasi objek gugatan sebagai milik Penggugat;
6. Menyatakan perbuatan tergugat I dan tergugat II yang memaksa masuk dengan cara merusak dan menguasai/menduduki objek gugatan tanpa hak sebagai perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad);
7. Menyatakan tergugat III, IV & V juga telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 2 dari 21 Putusan Nomor 58/PDT/2014/PT.PALU



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat telah menimbulkan kerugian materiil dan imateriil, terdiri dari:

➤ Kerugian Material, terdiri dari :

– Hilangnya penghasilan / pendapatan Penggugat untuk menikmati uang sewa rumah Objek gugatan jika disewakan kepada orang lain maka pertahunnya ± Rp 50.000.000,- terhitung sejak:

- Mei 2010 sampai diputusnya Gugatan ini sekitar bulan Mei 2013 = 3 x Rp 50.000.000,- = Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

- Sejak bulan Mei 2013 sampai putusan berkekuatan hukum tetap dan dilaksanakan oleh Para Tergugat yang jumlahnya akan dihitung pada saat dilakukan eksekusi;

➤ Kerugian Immaterial sejumlah Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian yang diderita Penggugat sebagaimana tertuang pada petitum diatas secara seketika dan tanpa syarat apapun. jika tidak dilaksanakan maka terhadap harta benda bergerak dan tidak bergerak berupa rumah, kios vocer dan isinya, mobil dan sepeda motor milik Para Tergugat disita untuk selanjutnya dilelang dan uang hasil pelelangannya digunakan membayar kewajiban hukum Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat;

10. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan lokasi objek gugatan dan memulihkannya seperti semula secara sukarela tanpa syarat apapun. apabila Para Tergugat tidak melaksanakan perintah tersebut secara sukarela maka dilakukan upaya paksa (eksekusi) jika perlu dengan menggunakan bantuan alat negara;

11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 554.000,- (lima ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Luwuk Nomor : 23/Pdt.G/2013/PN.Lwk, diucapkan pada tanggal 21 Januari 2014 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat ;

Halaman 3 dari 21 Putusan Nomor 58/PDT/2014/PT.PALU



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut, Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 28 Januari 2014, sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 23/Pdt.G/2013/PN.Lwk. dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 10 Februari 2014;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah mengajukan memori banding tanggal 11 September 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Luwuk tanggal 11 September 2014 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 11 September 2014;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut Terbanding semula Penggugat, melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kontra memori banding tanggal 24 September 2014, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Luwuk tanggal 24 September 2014 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 24 September 2014;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah kepada Kuasa Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V serta kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat telah diberikan kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkaranya di kepaniteraan Pengadilan Negeri Luwuk sesuai relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara masing-masing tanggal 29 September 2014 sebagaimana Relas pemberitahuan memeriksa perkara banding Nomor : 23/Pdt.G/2013/PN.Luwuk;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding oleh Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V didalam memori bandingnya mengajukan alasan banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 4 dari 21 Putusan Nomor 58/PDT/2014/PT.PALU

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

1. Bahwa terjadinya keterlambatan pengajuan Memori Banding ini disebabkan karena belum selesainya Salinan Putusan Pengadilan Negeri Luwuk, Nomor : 23 / Pdt. G / 2013 / PN. Lwk, tanggal 21 Januari 2014. Patut diketahui bahwa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Luwuk, Nomor : 23 / Pdt. G / 2013 / PN. Lwk, tanggal 21 Januari 2014 baru Kami ; Para Pembanding Terima pada Tanggal 02 September 2014;
2. Bahwa Majelis Hakim Perkara Pengadilan Negeri Luwuk, telah tidak cermat memperhatikan keberadaan objek gugatan baik dari segi batas-batas objek gugatan maupun letak objek gugatan, dengan memperbandingkan antara data objek gugatan yang tercantum dalam risalah Gugatan serta yang Hasil Pemeriksaan Setempat. Selengkapnya adalah sebagai berikut :

a. Batas-Batas Tanah Objek Sengketa :

Berdasarkan Gugatan Penggugat terlihat bahwa objek sengketa adalah sebidang tanah dengan batas-batas :

- Utara dengan Jalan Raya saat ini dengan Jalan Tanjung Santigi ;
- Timur dengan Tanah A.P. Tumbelaka saat ini dengan Toko Roti Santigi milik Ci Sansan / ko Willy ;
- Selatan dengan tanah A.P. Tumbelaka saat ini dengan rumah Husain Lamato, H. Tahang Mading dan Subagyo ;
- Barat dengan tanah milik Nur Asaad saat ini rumah dan pekarangan milik Ko Tinti ;

Bahwa berdasarkan Hasil Pemeriksaan Setempat tanggal 13 Desember 2013 yang dilakukan atas Objek Sengketa, ternyata terdapat perbedaan Batas-batas tanah, antara yang tercantum dalam Gugatan a quo dengan yang terdapat di lapangan, dengan uraian sebagai berikut :

Bahwa Sebelah Barat sebagaimana tertuang dalam Gugatan adalah berbatasan dengan tanah milik Nur Asaad saat ini rumah dan pekarangan milik Ko Tinti, namun fakta lapangan memperlihatkan bahwa batas sebelah barat objek sengketa adalah masih berbatasan dengan tanah milik Moh. Noor Asaad dengan ukuran panjang $\pm 42,8$ meter dan lebar $\pm 3,9$ meter dan bukan dengan rumah dan pekarangan milik Ko Tinti. Hal ini menyebabkan keberadaan objek sengketa adalah menjadi tidak jelas (kabur) ;

b. Ukuran Tanah objek sengketa ;

Bahwa jika menghitung ukuran tanah objek sengketa dengan merujuk pada batas-batas objek sengketa yang tercantum dalam Gugatan a quo,

Halaman 5 dari 21 Putusan Nomor 58/PDT/2014/PT.PALU



maka diperoleh ukuran sesuai hasil pemeriksaan setempat sebagai berikut :

- Panjang sisi Utara adalah 20,6 meter ;
- Panjang sisi Timur adalah 42 meter ;
- Panjang sisi Selatan I adalah 21 meter ;
- Panjang sisi Selatan II adalah 12 meter ;
- Panjang sisi Barat adalah 42,8 meter.

NAMUN kenyataan dilapangan pada saat Pemeriksaan Setempat dilakukan, Penggugat telah mempedomani ukuran sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 43 Tahun 1981 untuk ditempatkan sebagai objek sengketa, dengan ukuran :

- Panjang sisi Utara 16,7 meter ;
- Panjang sisi Timur 42 meter ;
- Panjang sisi Selatan 21 meter ;
- Panjang sisi Barat 50 meter ;

Bahwa dengan telah terjadinya perbedaan ukuran tanah objek sengketa antara apa yang tercantum dalam Gugatan a quo sesuai batas-batas tanah objek sengketa dengan fakta lapangan sesuai hasil Pemeriksaan Setempat, maka cukup berdasar bagi Majelis Hakim Banding untuk menyatakan bahwa Objek sengketa adalah kabur dan oleh karenanya maka Gugatan Penggugat / Terbanding Tidak Dapat Diterima ;

c. Letak Tanah Objek Sengketa ;

Bahwa dalam Gugatan a quo terlihat bahwa objek sengketa adalah terletak di Kelurahan Simpong. Berdasarkan Hasil Pemeriksaan Setempat diperoleh fakta sesuai Keterangan Lurah Simpong ; Hidayat Dulu, S.Sos.,M.H. bahwa letak tanah objek sengketa adalah terletak di Kelurahan Jole ;

Bahwa dengan telah terjadinya perbedaan letak tanah objek sengketa antara apa yang tercantum dalam Gugatan a quo dengan fakta lapangan sesuai hasil Pemeriksaan Setempat, maka cukup berdasar bagi Majelis Hakim Banding untuk menyatakan bahwa Objek sengketa adalah kabur dan oleh karenanya maka Gugatan Penggugat / Terbanding Tidak Dapat Diterima ;

Bahwa terjadinya perbedaan batas tanah objek Gugatan dengan hasil Pemeriksaan Setempat SESUNGGUHNYA telah tercantum dalam Risalah Putusan, halaman 22 serta Risalah Putusan hal. 24. Dalam Risalah Putusan Hal. 22 jelas terlihat Dalil Penggugat yang dipedomani



oleh Majelis Hakim Perkara, bahwa Batas sebelah Barat Objek Gugatan adalah tanah dari Moh. Asaad saat ini rumah dan pekarangan Milik Ko Tinti. Sedangkan dalam Risalah Putusan Hal 22, sesuai Hasil Pemeriksaan Setempat, oleh Majelis Hakim menyatakan bahwa Batas Sebelah Barat Objek Gugatan adalah berbatasan dengan tanah dari Moh. Asaad. Namun Majelis Hakim menerima perbedaan batas tersebut setidaknya mengabaikan tanah berukuran panjang $\pm 42,8$ meter dan lebar $\pm 3,9$ meter yang merupakan tanah milik Moh Asaad yang terdapat diantara Objek Gugatan dengan rumah dan pekarangan Milik Ko Tinti. Sepatutnya Majelis Hakim Banding membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Luwuk, Nomor : 23 / Pdt. G / 2013 / PN. Lwk, tanggal 21 Januari 2014 dan menyatakan bahwa Gugatan Penggugat/Terbanding Tidak Dapat Diterima karena kaburnya objek Gugatan ;

3. Bahwa Terdapat pertentangan antara Pertimbangan Hukum Putusan (risalah putusan hal.24 alinea ke 4 dan 5) terhadap amar putusan point 9 (risalah Putusan hal. 33) ;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Risalah Putusan Hal. 24 alinea ke 4, antara lain ; (alinea 4) Menimbang, bahwa berikut ini Majelis Hakim mempertimbangkan perihal Petitum Penggugat No.3 yang Menuntut Menyatakan Sita Jaminan atas harta benda bergerak dan/atau tidak bergerak berupa rumah,kios vocer, mobil, motor milik Para Tergugat adalah sah dan berharga. (alinea ke 5) Menimbang, mengenai petitum No. 3 telah Majelis pertimbangkan sebagaimana petitum No.2, oleh karena itu haruslah ditolak.

Bahwa pertimbangan Majelis hakim atas Petitum Nomor 3, yaitu Sita Jaminan atas harta benda bergerak dan/atau tidak bergerak berupa rumah,kios vocer, mobil, motor milik Para Tergugat/Pembanding, adalah ditolak.

Bahwa jika pertimbangan hukum tersebut diperhadapkan dengan amar putusan point 9, maka terdapat keadaan yang saling kontradiktif. Adapun bunyi amar putusan point 9 adalah : Menghukum para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar kerugian yang diderita Penggugat sebagaimana tertuang pada petitum diatas secara seketika dan tanpa syarat apapun. Jika tidak dilaksanakan maka terhadap harta bergerak dan tidak bergerak berupa ; rumah, kios vocer dan isinya, mobil dan sepeda motor milik para Tergugat disita untuk selanjutnya dilelang dan uang hasil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelelanganya digunakan membayar kewajiban hukum para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat.

Kenyataan tentang saling kontradiktifnya pertimbangan hukum putusan dengan diktum/amar putusan memperlihatkan ketidakcermatan Majelis Hakim Perkara Pengadilan Negeri Luwuk, dan oleh karenanya maka cukup berdasar bagi Majelis Hakim Banding untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Luwuk, Nomor : 23 / Pdt. G / 2013 / PN. Lwk, tanggal 21 Januari 2014. Tersebut.

4. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Luwuk dalam Risalah Putusan hal. 26-27, yang menyatakan bahwa Penjualan harta warisan yang dilakukan tanpa persetujuan ahli waris yang lain adalah sah dengan mendasari Yurisprudensi MARI No. 116 K/Sip/1967, tanggal 3-4-1968, adalah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku ; Bahwa atas pertimbangan hukum tersebut, maka fakta persidangan membuktikan :

- Bahwa para Pembanding tidak pernah mengetahui adanya penjualan objek Gugatan antara Moh. Noer Asaad dengan Amir Hi. Kasim sebagaimana tercantum dalam AJB No. 515/Kec.Luwuk/1989, tanggal 30 Desember 1989 ;
- Bahwa objek gugatan selama ini dipercayakan kepada Pembanding IV untuk menjaganya ;
- Bahwa setelah Penggugat/Terbanding menguasai objek Gugatan maka sejak itu rangkaian keberatan telah diajukan oleh Para Pembanding kepada Terbanding melalui aparat Pemerintahan Kelurahan Simpong ;

Berdasarkan atas fakta persidangan tersebut, maka adalah sangat tidak benar jika para Pembanding tidak keberatan atas penjualan objek Gugatan sebagaimana asumsi Majelis Hakim pada hal. 27 Risalah Putusan.

Bahwa perihal keberadaan Tergugat I / Pembanding I serta Tergugat II/Pembanding II yang telah dewasa dan memiliki hak sebagai ahli waris ketika terjadinya penjualan objek gugatan sesuai dalam AJB No. 515/Kec.Luwuk/1989, tanggal 30 Desember 1989 adalah telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam Risalah Putusan Halaman 26. Namun oleh Majelis Hakim telah “menghapuskan” hak Pembanding I dan Pembanding II sebagai ahli waris dalam memberikan persetujuan atas penjualan harta warisan hanya berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 116 K/Sip/1967, tanggal 3-4-1968. Patut diketahui bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1071 K/Pdt/2010 ditegaskan ; “Jual_beli Tanah

Halaman 8 dari 21 Putusan Nomor 58/PDT/2014/PT.PALU



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris adalah Batal Demi Hukum". Demikian pula bentuk peralihan hak lainnya seperti hibah yang dilakukan oleh salah seorang ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya adalah batal demi hukum (Vide Putusan No. 332 K/AG/2000 tanggal 3 Agustus 2005, Yurisprudensi MARI Tahun 2005, hal, 320). Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tersebut maka kedudukan Pembanding I dan Pembanding II yang telah dewasa pada Tahun 1989, adalah wajib menandatangani persetujuan penjualan harta warisan yang dilakukan oleh Moh. Noer Asaad setelah meninggalnya Ny. Netty Manoppo. Bahwa dengan tidak adanya persetujuan Pembanding I dan Pembanding II dalam proses penjualan objek gugatan sesuai AJB No. 515/Kec.Luwuk/1989, tanggal 30 Desember 1989, maka Penjualan objek gugatan tersebut adalah batal demi hukum, yang dengan demikian maka AJB No. 515/Kec.Luwuk/1989, tanggal 30 Desember 1989 adalah Batal Demi Hukum setidaknya Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Mengikat.

Bahwa dengan mendasari Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1071 K/Pdt/2010 ditegaskan ; "Jual_beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris adalah Batal Demi Hukum" yang menyebabkan Batal Demi Hukum setidaknya Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Mengikat AJB No. 515/Kec.Luwuk/1989, tanggal 30 Desember 1989, maka penjualan objek gugatan yang dilakukan oleh Ahli Waris Amir Hi. Kasim selaku Penjual dengan Penggugat/Terbanding sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 48/Kec.Luwuk/2006, adalah Batal Demi Hukum setidaknya Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Mengikat. Terbanding tidak dapat menyatakan dirinya sebagai Pembeli yang beritikad baik dengan berlindung kepada Akta Jual Beli Nomor 48/Kec.Luwuk/2006, karena berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan : *"Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara. Karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu"*. Seharusnya sejak awal Terbanding meneliti, hal mana Sertifikat Hak Milik atas objek gugatan adalah masih tertera nama pemegang hak Moh. Noer Asaad.

5. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Luwuk telah tidak cermat dalam memberikan penilaiannya atas kualitas Gugatan Penggugat / Terbanding

Halaman 9 dari 21 Putusan Nomor 58/PDT/2014/PT.PALU

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)



yang telah mencampuradukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan Pemenuhan Hak Sewa, yang tunduk pada Wanprestasi ;

Bahwa melihat alur Gugatan Penggugat / Terbanding antara apa yang didalilkannya dalam Posita serta apa yang dimintakannya dalam petitum, terdapat 2 (dua) stelsel hukum gugatan, yaitu Perbuatan Melawan Hukum berupa penguasaan tanpa hak yang dilakukan oleh Para Pembanding atas objek Gugatan serta Ingkar Janji / wanprestasi berupa perhitungan sewa rumah (objek sengketa) selama ditempati oleh Para Pembanding. Gugatan yang sedemikian itu yang mencampuraduk antara perbuatan melawan hukum dan Ingkar Janji / wanprestasi dalam satu gugatan yang adalah menyebabkan Gugatan tersebut adalah kabur (*obscur libel*).

Jika kita menelusuri penerapan 2 (dua) stelsel hukum gugatan mendasari Putusan Pengadilan Negeri Luwuk termaksud, maka Kerugian materiil yang didalilkan oleh Terbanding dan telah dikabulkan oleh Majelis Hakim adalah didasarkan pada 2 (dua) alasan, yaitu terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Pembanding, dan perhitungannya didasarkan pada ingkar janjinya para Pembanding dalam membayar sewa rumah kepada Terbanding. Hal yang demikian ini adalah jelas bertentangan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyatakan bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dirumuskan bersama Gugatan Wanprestasi dalam satu gugatan, menyebabkan Gugatan tersebut adalah kabur dan oleh karenanya tidak dapat diterima.

6. Bahwa Majelis Hakim Perkara Pengadilan Negeri Luwuk telah tidak cermat dalam mengabulkan Gugatan Penggugat/Terbanding dalam hal Kerugian Immateriil ;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Risalah Putusan, Halaman 33 ditegaskan bahwa ; Untuk kerugian immateriil sejumlah Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), majelis memandang bahwa selayaknya dikabulkan sejumlah Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Bahwa memperhatikan pertimbangan hukum tersebut, maka senyatanya penetapan kerugian immateriil Terbanding dilakukan tanpa pertimbangan yang cukup. Berbagai fakta persidangan dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Luwuk a quo bahwa ada terdapat 2 (dua) orang ahli waris masing-masing Terbanding I dan Terbanding II yang ketika penjualan objek sengketa dilakukan sesuai AJB No. 515/Kec.Luwuk/1989, tanggal 30 Desember 1989, adalah telah dewasa. Sementara objek gugatan adalah

Halaman 10 dari 21 Putusan Nomor 58/PDT/2014/PT.PALU



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbukti sebagai harta bersama antara Moh. Noer Assad dengan Netty Manoppo, dan Ny. Netty Manoppo telah meninggal dunia ketika penjualan dilakukan Tahun 1989.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1071 K/Pdt/2010 ditegaskan ; "Jual_beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris adalah Batal Demi Hukum". Demikian pula bentuk peralihan hak lainnya seperti hibah yang dilakukan oleh salah seorang ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya adalah batal demi hukum (Vide Putusan No. 332 K/AG/2000 tanggal 3 Agustus 2005, Yurisprudensi MARI Tahun 2005, hal, 320), maka penguasaan serta pemilikan objek gugatan yang dilakukan oleh Para Terbanding yang tidak pernah menandatangani persetujuan penjualan sesuai AJB No. 515/Kec.Luwuk/1989, tanggal 30 Desember 1989, adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena didasarkan atas hak waris yang dimiliki.

Dengan demikian maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1071 K/Pdt/2010 serta Putusan No. 332 K/AG/2000 tanggal 3 Agustus 2005, Yurisprudensi MARI Tahun 2005, hal, 320, penetapan kerugian immateriil adalah tidak berdasar atas alasan adanya hak waris Para Terbanding in casu Terbanding I dan Terbanding II atas objek gugatan.

7. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Luwuk adalah telah tidak cermat dalam pertimbangan hukumnya menyangkut tidak adanya bukti-bukti yang diajukan oleh Para Tergugat / Para Terbanding yang berhubungan dengan Gugatan Rekonvensi ;

Bahwa memperhatikan substansi gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Para Pembanding adalah menyangkut ; pembatalan / tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat AJB No. 515/Kec.Luwuk/1989, tanggal 30 Desember 1989, Pembatalan / tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Jual Beli Nomor 48/Kec.Luwuk/2006, serta penetapan objek gugatan sebagai budel waris milik Para Pembanding in casu anak keturunan Moh. Noer Asaad dan Ny. Netty Manoppo.

Bahwa untuk mendukung dalil bantahan Para Tergugat / Para Pembanding baik dalam Konvensi maupun Rekonvensi, maka Para Pembanding telah mengajukan Bukti surat berupa :

- a. Akta Jual Beli Tanah Nomor : 70/AG-200/1.III/1978, tanggal 21 Pebruari 1978. Dalam Bukti ini terlihat bahwa Moh. Noor Asaad telah membeli bidang tanah dari Sdr. Katib dengan batas-batas :
- Utara dengan Jalan Raya ;

Halaman 11 dari 21 Putusan Nomor 58/PDT/2014/PT.PALU



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur dengan Kintal kosong A. Budjang ;
- Selatan dengan kebun kelapa A.P. Tumbelaka ;
- Barat dengan kintal Arnold Tawaerubun ;

Bahwa jika batas-batas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Akta Jual Beli Tanah Nomor : 70/AG-200/1.III/1978, tanggal 21 Pebruari 1978 diperhadapkan dengan luas tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 43 Tahun 1981, maka tidak keseluruhan tanah yang tercantum dalam Bukti T.1 adalah termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 43 Tahun 1981, dengan kata lain masih ada tanah milik Moh. Noor Asaad yang berbatasan langsung dengan tanah Arnold Tawaerubun (sekarang Rusli Husain alias Ko Tinti) dengan ukuran panjang $\pm 42,8$ meter dan lebar $\pm 3,9$ meter yang tidak tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 43 Tahun 1981.

- Surat Keterangan Lurah Simpung, Nomor : 593 / 3690 / PEM, tanggal 31 Desember 2008. Dalam Surat Keterangan Lurah Simpung, Nomor : 593 / 3690 / PEM, tanggal 31 Desember 2008 tersebut terdapat keterangan bahwa tanah sesuai Akta Jual Beli Nomor : 70 / AG-200 / 1.III, tanggal 21 Pebruari 1978 adalah belum diperjualbelikan kepada pihak lain. Dengan kata lain bahwa sampai dengan keluarnya Surat Keterangan Lurah Simpung, Nomor : 593 / 3690 / PEM, tanggal 31 Desember 2008 tersebut, bidang tanah (objek sengketa) sepenuhnya masih menjadi milik Moh.Noor Asaad.
- Surat Keterangan Kepala Desa Tanjunglaya, Nomor : 166/L/2008/VI/2010, tanggal 9 Juni 2010. Dalam Bukti tersebut diterangkan bahwa Ny. Netti Manoppo (isteri dari M.Noor Asaad) telah meninggal dunia dan dimakamkan di Kampung Peundeuy RT.001.RW.005 Desa Tanjunglaya, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Adapun dibatu nisan almarhumah tertulis meninggal dunia di Bandung pada tanggal 14 April 1983.
- Surat Keterangan Kematian, Nomor ; 434/71.73.02/ 1004/VI/2010, tanggal 10 Juni 2010. Dalam Bukti Surat tersebut diterangkan bahwa Moch. Noor Asaad telah meninggal dunia pada tanggal 2 Mei 1997 dan dikebumikan di Kampung Jawa Tondano.
- Surat Keterangan Ahli Waris, Nomor : 478/10/ Pem-KB/VI/2010, tanggal 07 Juni 2010 yang dikeluarkan oleh Lurah Baru serta dikuatkan oleh Camat Luwuk dengan Nomor : 593.2/05.75/Umum, tanggal 7 Juni 2010. Dalam Bukti Surat tersebut terdapat sejumlah nama yang merupakan

Halaman 12 dari 21 Putusan Nomor 58/PDT/2014/PT.PALU

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

anak/ahli waris dari Moh. Noor Asaad (Almarhum), sebagai berikut :
Yunistiaty Asaad Manoppo, Indriaty Asaad Manoppo, Novita Zanobiawaty Asaad Manoppo, Moh. Taufan Asaad Manoppo, Moh. Guntur Asaad Manoppo dan Yuliana Asaad Manoppo.

- f. Surat Camat Luwuk, Nomor : 593/11.03/PEM, tanggal 19 Juni 2012, yang menerangkan bahwa buku register tanah yang didalamnya diduga terdaftar Akta Jual Beli, Nomor : 515/Kec.Luwuk /1989, tanggal 30 Desember 1989 antara Moh. Noor Asaad dengan Amir Hi. Kasim, adalah tidak ditemukan pada arsip Kantor Camat Luwuk.

TETAPI, Bukti Surat ini yang disertai Keterangan Saksi-Saksi : Dadel Mamonto dan Siti Amna Petabunga, telah tidak dipertimbangkan secara cukup oleh Majelis Hakim, bahkan secara apriori, Majelis Hakim menyatakan bahwa Para Tergugat / Para Pembanding tidak mengajukan Bukti-Bukti untuk mendukung kebenaran dalil sangkalan. Hal ini jelas bertentangan dengan fakta persidangan. Untuk itulah maka diharapkan kepada Majelis Hakim Banding agar dapat mempertimbangkan bukti surat dan Saksi-saksi Para Pembanding yang tidak dipertimbangkan bahkan dikesampingkan oleh Majelis Hakim pada bagian Pertimbangan Rekonvensi.

Menimbang, Bahwa atas memori banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, Terbanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

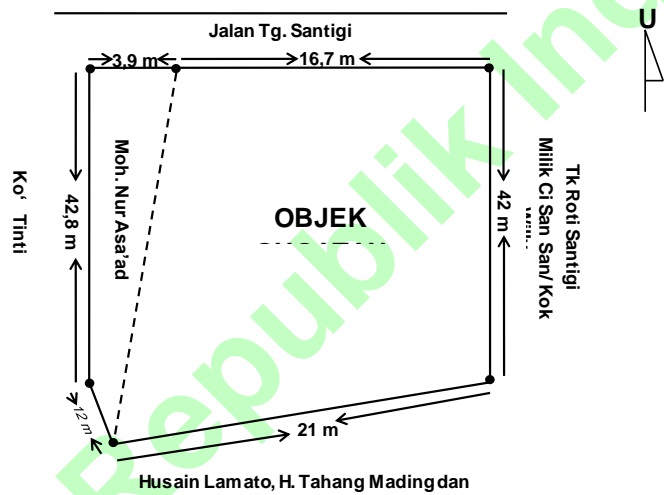
1. Bahwa Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor 23/Pdt.G/2013/PN.Lwk TELAH TEPAT DAN BENAR dalam mempertimbangkan dan menjatuhkan PUTUSANNYA ;
2. Bahwa adapun alasan keberatan Para Tergugat / Pembanding menyangkut Objek Gugatan baik dari segi batas-batas Objek Gugatan maupun letak Objek gugatan antara risalah Gugatan dengan Hasil Pemeriksaan Setempat (PS) yang terurai pada pont a – c, dapat kami tanggapi sebagai berikut :
 - a. Menyangkut adanya Perbedaan Subjek pada batas sebelah Barat yang dimaksudkan oleh Tergugat / Pembanding, hal tersebut adalah salah penafsiran dari Pembanding saja. Karena dalam Gugatan Kami tercantum Sebelah Barat dgn Tanah dari Moh. Nur Asaad saat ini rumah & Pekarangan milik ko' Tinti, karena anggapan kami tanah seluas lebar $\pm 3,9$ m dan panjang $\pm 42,8$ meter telah menjadi milik Ko, Tinti. Kenyataan saat dilakukan PS terhadap tanah tersebut belum

Halaman 13 dari 21 Putusan Nomor 58/PDT/2014/PT.PALU



menjadi tanah milik ko' Tinti, maka dengan demikian tidak ada yang salah dengan uraian Gugatan kami karena dalam uraian gugatan tersebut kami menyebutkan bahwa sebelah Barat berbatasan dengan tanah dari Moh. Nur Asaad. Sekiranya saat ini bukan menjadi tanah dan bangunan milik Ko' Tinti melainkan masih milik Moh. Nur Asaat, bukan berarti hal tersebut menyebabkan Gugatan Penggugat KABUR. Karena letak Objek Gugatan sudah sangat jelas dan tidak ada lagi kekeliruan dalam hal penentuan lokasi Objek Gugatan, dimana memang benar pada lokasi Objek Gugatan ada rumah dan Pekarangan milik ko' Tinti, meskipun masih diantarai oleh tanah selebar 3,9 meter dan panjang 42,8 meter. Olehnya itu sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palu, mengesampingkan alasan Tergugat/Pembanding tersebut;

- b. Bahwa adapun menyangkut ukuran tanah objek Sengketa yang dikemukakan oleh Para Tergugat / Pembanding ternyata telah Keliru dalam mencatat hasil PS. Dimana hasil pencatatan Tergugat / Pembanding adalah : Panjang sisiUtara adalah 20,6 mtr; Panjang sisi Timur adalah 42 mtr; Panjang sisi Selatan I adalah 21 mtr ; Panjang sisi Selatan II adalah 12 Mtr Panjang sisi Barat adalah 42,8 mtr. Yang seharusnya pada sisi sebelah Selatan 1 hanya 21 mtr dan panjang sisi Timur I 42,8 mtr dan sisi Timur II 12 mtr. Hal tsb karena titik timur I ke timur II hanya berbelok sekitar 30 derajat, dan berdasarkan kompas yang kami pegang untuk panjang 12 mtr masih masuk sisi sebelah Timur hal tersebut sebagaimana gambar berikut ini:





- c. Bahwa adapun menyangkut adanya perbedaan letak tanah Objek sengketa yang dalam gugatan tercantum terletak di kelurahan Simpong sedangkan berdasarkan PS objek tersebut masuk kelurahan Jole. Hal tersebut bukan merupakan kesalahan yang prinsipil karena berdasarkan keterangan Camat Luwuk kelurahan Jole baru dimekarkan dari kelurahan Simpong dan batas-batas wilayah belumlah dipatenkan sehingga menurut hemat kami perbedaan tersebut bukan menjadi alasan untuk menjadikan objek Gugatan kabur karena kedua kelurahan tersebut mulanya masuk satu kelurahan dan dalam wilayah kecamatan Luwuk. Olehnya itu patutlah kiranya Majelis Hakim menolak dalil keberatan Tergugat / Pemanding ;
3. Bahwa terhadap dalil keberatan adanya pertentangan antara Pertimbangan Hukum Putusan (risalah putusan hal. 24 alinea ke 4 dan 5) terhadap amar putusan poin 9 (risalah putusan hal. 33) yang menurut Para Tergugat / Pemanding terdapat saling kontradiktif antara pertimbangan hukum putusan dengan diktum/amar putusan memperlihatkan ketidakcermatan Majelis Hakim Perkara tersebut. Menurut pandangan kami justru Tergugat / Pemandinglah yang tidak memahami uraian putusan tersebut. Sebab dalam risalah putusan hal.24 alinea ke 4 dan 5 mempertimbangkan tentang layak tidaknya permintaan sita jaminan dikabulkan berdasarkan adanya syarat formil dan matril yang telah terpenuhi sehingga permintaan tersebut dapat dikabulkan. Sedangkan dalam amar putusan poin 9 (risalah putusan hal. 33 dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum atas adanya perintah Majelis Hakim untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat ulah para Tergugat / Pemanding. Dengan demikian maka harta benda bergerak dan tidak bergerak berupa rumah,kios vocer dan isinya, mobil dan sepeda motor milik para Tergugat nanti akan dilakukan penyitaan dan selanjutnya dilelang jika para Tergugat / Pemanding tiak membayar dengan seketika kerugian yang diderita oleh Penggugat sebagaimana tertuang pada amar putusan poin 8. Dengan demikian menurut hemat kami Majelis Hakim Pengadilan Negeri Luwuk tidak salah dalam pertimbangan hukumnya ;
4. Bahwa menyangkut keberatan Para Tergugat / Pemanding tentang pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan Sah Jual beli Objek Gugatan antara Moh. Noer Asaad dengan Amir H Kasim meskipun tanpa adanya persetujuan ahli waris lainnya. Menurut pandangan kami para Tergugat / Pemanding hanyalah memutar balikkan fakta. Karena Objek Gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah dilakukan penjualan oleh Moh.Noer Asaad kepada Moh.Amir H Kasim sejak tahun 1990 telah beralih dalam penguasaan Amir H Kasim.dan sejak saat itu pula tidak pernah ada komplain dari Moh.Noer Asaad maupun anak-anaknya tentang eksistensi Objek Gugatan tersebut. Adapun kehadiran Pembanding IV (Juda Rahman) yang menurut Pembanding / Tergugat disertai kuasa untuk menjaga Objek Gugatan juga adalah sebuah kebohongan yang diciptakan oleh para Tergugat / Pembanding yang bertujuan untuk menyesatkan Majelis Hakim dalam mempertimbangkan Putusannya. Karena Tergugat IV/Pembanding IV sejak tahun 1990 tidak lagi menempati Objek Gugatan, nanti setelah tahun 2010 barulah Tergugat IV / Pembanding IV disuruh oleh Pembanding I / Tergugat I untuk menjaga Objek Gugatan yang telah dirampasnya dari Penguasaan Penggugat. Dengan demikian maka Penguasaan Objek Gugatan oleh Penggugat sejak dari Pembelian yang dilakukan oleh Amir H Kasim telah berlangsung selama lebih dari 20 tahun yaitu dari Januari 1990 s/d Mei 2010. Mestinya jika para Tergugat / Pembanding merasa keberatan dengan penjualan yang dilakukan oleh orang tuanya Moh. Noer Asaad atas Objek Gugatan segera mengajukan gugatan pembatalan jual beli tersebut. Demikian pula sekiranya Tergugat I, II / Pembanding I / II dan ahli waris Moh. Noer Asaad lainnya merasa hak warisnya ada yang dilanggar, maka seharusnya segera mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama guna menentukan siapa-siapa ahli waris, harta warisan serta bagian-bagian yang ditetapkan agar menjadi jelas maksud dan tujuan para Tergugat dalam menuntut keadilan. Berdasarkan kenyataan tersebut maka menurut pandangan kami ahli waris Moh.Noer Asaad secara diam-diam telah mengetahui dan menyetujui penjualan Objek Gugatan yang dilakukan oleh orang tuanya kepada Amir H Kasim. Walaupun mereka tidak mengetahui, maka berdasarkan ketentuan hukum perdata terhadap gugatan tersebut telah menjadi Daluwarsa dengan telah beralihnya Objek Gugatan kepada Penggugat selama 20 tahun berturut-turut dengan alas hak yang sah yaitu akta jual beli. Berdasarkan hal-hal yang kami kemukakan diatas maka menurut pandangan kami keberatan Tergugat / Pembanding tidaklah mendasar dan patut untuk dikesampingkan.

5. Bahwa menyangkut keberatan Para Tergugat / Pembanding yang menyatakan Majelis Hakim PN Luwuk telah tidak cermat dalam memberikan penilaiannya atas kualitas gugatan Penggugat/Terbanding yang telah mencampuradukkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan

Halaman 16 dari 21 Putusan Nomor 58/PDT/2014/PT.PALU

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)



pemenuhan hak sewa yang tunduk pada wanpresatasi. Menurut pandangan kami justru Tergugat / Pembanding yang tidak cermat dalam menganalisa bentuk gugatan Penggugat. Karena Gugatan Penggugat tersebut jelas sekali adalah sebagai Gugatan PMH (Perbuatan Melawan Hukum) bukannya gugatan PMH dan Wanprestasi. Adapun menyangkut adanya kewajiban Para Tergugat untuk membayar sewa atas penguasaan Objek Gugatan itu adalah kompensasi akibat PMH yang telah dilakukan dan menimbulkan kerugian yang setara dengan nilai sewa Objek Gugatan. Sehingga sedah selayaknya kerugian-kerugian yang timbul akibat adanya PMH yang dilakukan oleh para Tergugat / Pembanding baik itu kerugian langsung dan/atau tidak langsung haruslah dibebankan kepada pelaku PMH secara tanggungrenteng. Dengan demikian maka menurut pandangan kami keberatan para Tergugat / Pembanding dalam uraian inipun tidaklah mendasar dan patut untuk dikesampingkan;

6. Bahwa menyangkut keberatan Para Tergugat / Pembanding yang menyatakan Hakim Perkara Pengadilan Negeri Luwuk telah tidak cermat dalam mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding dalam hal kerugian immateriil. Menurut pandangan kami alasan tersebut kami juga sependapat akan adanya kekeliruan dari Majelis Hakim dalam menentukan besaran nilai kerugian Immateriil. Karena dengan dikabulkannya gugatan penggugat tentang PMH yang dilakukan oleh para Tergugat / Pembanding, demikian pula dengan kerugian materil, maka seharusnya terhadap kerugian Immateriil yang diderita oleh Penggugat sejumlah Rp 350 juta masih dalam kategori wajar dan dapat diterima. Hal tersebut mengingat akibat PMH yang dilakukan oleh para Tergugat / Pembanding telah menimbulkan kerugian yang tidak sedikit bagi Penggugat . olehnya itu maka menyangkut adanya alasan poin 6 ini kami serahkan pada kebijaksanaan Majelis Hakim Tinggi untuk memutuskannya;
7. Bahwa menyangkut keberatan Para Tergugat / Pembanding yang menyatakan Majelis Hakim PN Luwuk telah tidak cermat dalam pertimbangan hukumnya menyangkut tidak adanya bukti-bukti yang diajukan oleh para Tergugat / Pembanding yang berhubungan dengan Gugatan Rekonpensi, menurut Pandangan kami Majelis Hakim PN Luwuk telah benar dalam pertimbangan hukumnya. Hal tersebut karena seluruh pembuktian yang diajukan para Tergugat / Para Pembanding dalam gugatan rekonpensinya hanya berkaitan dengan adanya bukti hak para ahli waris dalam hal mengajukan gugatan hukum atas lokasi Objek gugatan



sehingga memberikan gambaran adanya keterkaitan antara Para Tergugat / Pembanding dengan Penggugat/Terbanding dan Lokasi Objek Gugatan. Namun dalam pembuktian yang diajukan tidak satupun surat ataupun saksi yang menyatakan adanya keberatan ahli waris Moh. Noer Asaad diajukan sejak penjualan rumah Objek Gugatan tahun 1989 oleh ayahnya sampai dengan rumah objek gugatan dikuasai secara paksa oleh para Tergugat / Pembanding bulan Mei 2010. Sehingga menyangkut adanya hak ahli waris Moh.Noer Asaad untuk menuntut hak warisnya berdasarkan pembuktian yang diajukannya dalam Gugatan Rekonpensi tersebut menurut pandangan kami tidak perlu lagi dipertimbangkan karena pembuktian tersebut telah gugur dengan adanya pengakuan secara diam-diam jual beli Objek Gugatan antara orang tuanya (Moh.Noer Asaad) dengan Amir H Kasim berdasarkan Akta Jual Beli no. 515/Kec.Luwuk/1989 tgl 30 Desember 1989. Adapun sekiranya para Tergugat / Pembanding (ahli waris Moh.Noer Asaad) merasa dirugikan oleh adanya jual beli antara ayahnya (Moh.Noer Asaad) dengan Amir H Kasim maka seyogyanya masalah tersebut telah dipersoalkan jauh-jauh hari tanpa harus menunggu waktu berlalu lebih dari 20 tahun yang berdasarkan ketentuan hukum perdata hal tersebut telah dianggap daluwarsa menurut hukum. Olehnya itu maka menurut pandangan kami keberatan para Tergugat / para Pambanding dalam poin 7 inipun tidaklah mendasar dan sepatutnya untuk kesampingkan.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Luwuk Nomor 23/Pdt.G/2013/PN.Lwk. tanggal 21 Januari 2014, memori banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi berpendapat dapat menyetujui serta membenarkan putusan Pengadilan Negeri Luwuk tersebut, karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua peristiwa, keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusannya, oleh karena itu maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi dan dijadikan dasar untuk mengadili dan memutus perkara a quo dalam peradilan tingkat banding, kecuali pertimbangan mengenai petitum gugatan Penggugat point 8 B tentang kerugian immaterial, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tuntutan kerugian immaterial tersebut ternyata tidak didukung oleh alat bukti apapun maka petitum point 8 B tentang tuntutan kerugian immaterial tersebut tidak cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Luwuk Nomor : 23/Pdt.G/2013/PN.Lwk. tanggal 21 Januari 2014 tentang kerugian immaterial perlu diperbaiki sebagaimana disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, tetap dipihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding jumlahnya adalah sebagaimana dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan akan pasal-pasal dari Undang-undang dan Peraturan yang berhubungan dengan perkara ini ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Luwuk Nomor : 23/Pdt.G/2013/PN.Lwk. tanggal 21 Januari 2014 yang dimohonkan banding tersebut sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONPENS:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli lokasi objek gugatan antara Katib dengan Moh.Noer Asaad berdasarkan Akta Jual Beli Tanah No. 70/AG-200/1.III/1978 tanggal 21 februari 1978 dan sertifikat hak milik No. M 30 tahun 1981 a/n. Moh.Noer Asaad adalah Sah Dan Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat;
3. Menyatakan jual beli lokasi objek gugatan antara Moh.Noer Asaad dengan Amir Hi Kasim berdasarkan Akta Jual Beli No.: 515/Kec.Luwuk/1989 tanggal 30 Desember 1989 adalah Sah Dan Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat;
4. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan ahli waris Amir H Kasim berdasarkan Akta Jual Beli No. 48/Kec. Luwuk/2006 adalah Sah Dan Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat;

Halaman 19 dari 21 Putusan Nomor 58/PDT/2014/PT.PALU

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

5. Menyatakan lokasi objek gugatan sebagai milik Penggugat;
6. Menyatakan perbuatan tergugat I dan tergugat II yang memaksa masuk dengan cara merusak dan menguasai/menduduki objek gugatan tanpa hak sebagai perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad);
7. Menyatakan tergugat III, IV & V juga telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
8. Menyatakan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat telah menimbulkan kerugian materiil yang terdiri dari:
 - Hilangnya penghasilan / pendapatan Penggugat untuk menikmati uang sewa rumah Objek gugatan jika disewakan kepada orang lain maka pertahunnya ± Rp 50.000.000,- terhitung sejak:
 - Mei 2010 sampai diputusnya Gugatan ini sekitar bulan Mei 2013 = 3 x Rp 50.000.000,- = Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Sejak bulan Mei 2013 sampai putusan berkekuatan hukum tetap dan dilaksanakan oleh Para Tergugat yang jumlahnya akan dihitung pada saat dilakukan eksekusi;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian yang diderita Penggugat sebagaimana tertuang pada petitum diatas secara seketika dan tanpa syarat apapun. jika tidak dilaksanakan maka terhadap harta benda bergerak dan tidak bergerak berupa rumah, kios vocer dan isinya, mobil dan sepeda motor milik Para Tergugat disita untuk selanjutnya dilelang dan uang hasil pelelangannya digunakan membayar kewajiban hukum Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat;
10. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan lokasi objek gugatan dan memulihkannya seperti semula secara sukarela tanpa syarat apapun. apabila Para Tergugat tidak melaksanakan perintah tersebut secara sukarela maka dilakukan upaya paksa (eksekusi) jika perlu dengan menggunakan bantuan alat negara;
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENS:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi/ Para Pembanding untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng

Halaman 20 dari 21 Putusan Nomor 58/PDT/2014/PT.PALU

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

yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat pertama sebesar Rp. 554.000,- (lima ratus lima puluh empat ribu rupiah) dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah di Palu, pada hari Rabu, tanggal 3 Desember 2014 oleh kami, **DWI HARI SULISMAWATI, SH.** sebagai Hakim Ketua, **MOHAMAD KADARISMAN, SH.** dan **MOHAMMAD SUKRI, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah Nomor 58/PDT/2014/PT.PALU tanggal 16 Oktober 2014, putusan tersebut pada hari **SENIN** tanggal **22 Desember 2014** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk Umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **S. Ch. Sutianti Ottoluwa, S.H.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ataupun Kuasanya;

Hakim-hakim Anggota

Ttd.

MOHAMAD KADARISMAN, S.H.

Ttd.

MOHAMMAD SUKRI, S.H.

Hakim Ketua

Ttd.

DWI HARI SULISMAWATI, S.H.

Panitera Pengganti

Ttd.

Sri Ch. Sutianti Ottoluwa, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. RedaksiRp. 5.000,-
2. MeteraiRp. 6.000,-
3. PemberkasanRp. 139.000,-

JumlahRp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Salinan yang sama bunyinya oleh :
Panitera Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah

RIO KUMITIAS AMBARSAKTI, S.H.

NIP. 19610516 198503 1 003

Halaman 21 dari 21 Putusan Nomor 58/PDT/2014/PT.PALU



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

Halaman 22 dari 21 Putusan Nomor 58/PDT/2014/PT.PALU

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 22