



**PUTUSAN**  
Nomor 2060 K/Pdt/2015

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

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

**MASSINAI UMARENG**, bertempat tinggal di Jalan A. M Akbar Jampue, Kelurahan Sumpang Binagae, Kecamatan Barru, Kabupaten Barru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mansyur, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum Subhan, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Jendral Sudirman, Kompleks Perum Hibrida Nomor 1 Barru, Kecamatan Barru, Kabupaten Barru, Sulawesi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2014;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

**H. ARHAM BEDDU CALLA**, bertempat tinggal di Jalan A. M Akbar Jampue, Kelurahan Sumpang Binagae, Kecamatan Barru, Kabupaten Barru;  
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

D a n

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BARRU (BPN)**, berkedudukan di Jalan Sultan Hasanuddin, Kelurahan Tuwung, Kabupaten Barru;  
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah mengajukan gugatan terhadap sekarang Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Barru pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa objek sengketa tersebut adalah merupakan tanah warisan Penggugat yang diperoleh dari orang tuanya yang bernama Ummareng

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 2060 K/Pdt/2015



yang luasnya keseluruhan  $\pm 5000 \text{ m}^2$  (lima ribu meter persegi) kemudian dibagi bersama dengan saudara-saudara Penggugat dan yang menjadi bagian Penggugat adalah seluas  $\pm 1.186$  (seribu seratus delapan puluh enam) meter persegi (objek sengketa);

2. Bahwa objek sengketa tersebut dikuasai dan digarap terus menerus oleh Penggugat tanpa gangguan dari pihak lain sampai tahun 2012;
3. Bahwa pada sekitar awal tahun 2013, Tergugat secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai objek sengketa dan melakukan penimbunan diatas sebahagian objek sengketa, dan sebahagian lagi dipagar oleh Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat;
4. Bahwa kemudian atas penguasaan Tergugat dan tindakan Tergugat yang melakukan penimbunan dan pemagaran diatas objek sengketa tersebut, Penggugat mendatangi pihak Tergugat namun ternyata pihak Penggugat kaget oleh karena ternyata terhadap objek sengketa, oleh Tergugat telah diterbitkan sertifikatnya dengan Nomor 01141 tahun 2013, pada Turut Tergugat dan Tergugat beralih telah membelinya dari Penggugat;
5. Bahwa atas hal tersebut Penggugat merasa sangat keberatan oleh karena Penggugat merasa sama sekali tidak pernah menjual ataupun mengalihkan objek sengketa kepada siapapun termasuk kepada Tergugat;
6. Bahwa penguasaan Tergugat atas objek sengketa serta penerbitan sertifikat atas objek sengketa oleh Turut Tergugat atas nama Tergugat adalah nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak dari Penggugat sebab objek sengketa adalah milik Penggugat;
7. Oleh karena nyata-nyata bahwa objek sengketa adalah sah milik Penggugat maka segala surat-surat termasuk Sertifikat Hak Milik Nomor 01141 tahun 2013 yang terbit atas objek sengketa serta segala keadaan baru yang timbul atas objek sengketa adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat;
8. Bahwa Penggugat telah berkali-kali mengupayakan penyelesaian persoalan tersebut secara damai dan kekeluargaan namun Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan persoalan tersebut;
9. Bahwa untuk menghindari agar gugatan Penggugat tidak *ilusioner* (sia-sia) dan untuk menghindari adanya sahwa sangka yang buruk Tergugat



mengalihkan atau memindahtangankan objek sengketa kepada pihak lain, maka beralasan hukum kiranya Pengadilan Negeri Barru yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas objek sengketa;

10. Bahwa agar putusan dalam perkara ini segera dipatuhi oleh Tergugat, serta untuk menghindari tindakan Tergugat tidak mematuhi putusan dengan tidak mau menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat selaku pemilik sah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum yang tetap sampai Tergugat menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Barru agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas objek sengketa;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa objek sengketa yaitu tanah seluas  $\pm$  1.186 (seribu seratus delapan puluh enam) meter persegi yang terletak di Jalan Merdeka, Lingkungan Gempung'e, Kelurahan Mangempang, Kecamatan Barru, Kabupaten Barru dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Tanah Milik H. Arham B. Calla (Tergugat);  
Sebelah Timur : Tanah Mustafa;  
Sebelah Selatan : Tanah milik St. Rabiah;  
Sebelah Barat : Tanah milik La dullah;  
Adalah sah milik penggugat;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat dan Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 01141/Kelurahan Mangempang tanggal 3 Juli 2013 Surat Ukur Nomor 00110/Mangempang/2014 tanggal 3 Maret 2013 adalah tidak sah dan tidak berdasar hukum atau setidaknya tidak memiliki kekuatan mengikat;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa segala surat-surat termasuk Sertifikat Hak Milik Nomor 01141 tahun 2013 atas objek sengketa serta segala keadaan baru yang timbul atas objek sengketa adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa syarat apapun;
8. Menghukum Tergugat serta Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari dalam menjalankan isi putusan, terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan hingga dilaksanakannya putusan dalam perkara ini dengan baik;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi;
10. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau:

Apabila yang mulia Hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Barru telah menjatuhkan Putusan Pengadilan Negeri Barru Nomor 03/Pdt.G/2014/PN BR tanggal 3 September 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.391.000,00 (satu juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding, Putusan Pengadilan Negeri Barru tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 280/PDT/2014/PT MKS. tanggal 10 Desember 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 7 Januari 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 Januari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 03/Pdt.G/2014/PN BR yang dibuat oleh Panitera

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 2060 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Barru, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut yang diterima pada tanggal 2 Februari 2015;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 4 Februari 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Barru yang diterima pada tanggal 9 Februari 2015;

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 alasan-alasan kasasi yang diajukan Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Barru telah salah dalam menerapkan hukum dalam pertimbangannya yang kemudian diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar sehingga menjatuhkan putusan yang salah dan tidak benar dan sangat merugikan Pemohon Kasasi;

- Bahwa Penggugatlah sebagai pemilik awal atas objek sengketa dan hal itu telah diakui oleh Tergugat yang sekarang menguasai objek sengketa secara melawan hukum tanpa adanya dasar peralihan yang jelas kepada Tergugat;
- Bahwa sampai sekarang Penggugatlah yang tercatat namanya dalam bukti pembayaran pajak dan belum beralih ke pihak manapun yang dapat membuktikan bahwa terhadap objek sengketa tidak pernah dialihkan kepada Tergugat;
- Bahwa tidak ada bukti berupa akta otentik yang dapat dijadikan dasar bahwa Penggugat telah mengalihkan objek sengketa ke pada Tergugat secara sah menurut hukum sebagai mana peralihan hak atas tanah (Akta Jual Beli) berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa peralihan hak atas tanah dengan jual beli haruslah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 2060 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Barru telah salah dalam menerapkan hukum salah keliru menilai bukti T-3 yang diajukan oleh Tergugat sehingga dalam pertimbangannya yang kemudian diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar telah menjatuhkan putusan yang salah dan tidak benar dan sangat merugikan Pemohon Kasasi;
  - Bahwa bahwa surat bukti tertanda T-3 tersebut sangat tidak beralasan hukum untuk dijadikan dasar atau bukti bahwa Penggugat telah menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat, oleh karena surat tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum karena hanya dibuat sepihak oleh Tergugat dan tidak diketahui oleh Penggugat, kemudian tidak dibuat di hadapan Kepala Kelurahan Manggempang dan Saksi-Saksi, dan tidak menyebutkan kapan terjadinya jual beli, berapa harganya sehingga surat tersebut sangat tidak beralasan hukum untuk dijadikan dasar bahwa Penggugat/Pembanding telah menjual tanah milik Penggugat;
  - Bahwa terungkap fakta dipersidangan surat keterangan bukti T-3 tidak dibuat dihadapan Camat atau PPAT setempat dan atau tidak dibuat dan disaksikan dihadapan Kepala Kelurahan Manggempang (pemerintah setempat);
  - Bahwa bukti T-3 merupakan surat dibawah tangan yang tidak diakui/disangkal kebenarannya oleh Penggugat sehingga surat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum pembuktian sempurna dan tidak dapat dijadikan dasar atau dikatakan bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat secara terang dan jelas;
  - Bahwa jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan tidaklah sah, dan tidak menyebabkan beralihnya tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli;
  - Bahwa tidak pernah terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat mengenai jual beli tanah tersebut, sehingga Tergugat dapat dikatakan bahwa pembeli yang tidak beritikad baik dan bertentangan atau tidak sesuai dengan Pasal 1320 BW KUH Perdata;
3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Barru telah salah dalam menerapkan hukum sehingga dalam pertimbangannya yang kemudian diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar telah



menjatuhkan putusan yang salah dan tidak benar dan sangat merugikan pemohon kasasi;

- Bahwa oleh karena tidak pernah terjadi peralihan terhadap objek sengketa dari Penggugat sebagai pemilik asal kepada Tergugat, maka tindakan Turut Tergugat yang menerbitkan sertifikat atas nama Tergugat adalah telah melakukan tindakan atau perbuatan melawan hukum;
- Bahwa perbuatan Turut Tergugat dengan tidak memeriksa dan meneliti asal usul tanah objek sengketa dan tanpa alas hak yang jelas, telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat dengan dasar pemberian hak (bukan dasar jual beli sebagaimana yang disebutkan oleh Tergugat), bahwa perbuatan tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena telah merugikan Penggugat sebagai pemilik atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat;

Bahwa alasan kassasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima pada tanggal 2 Februari 2015 dan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 9 Februari 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini Pengadilan Tinggi Makassar tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya, bahwa objek sengketa awalnya adalah milik Penggugata yang didapat dari orang tuanya, tetapi Penggugat telah menjual pada Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 Januari 2013 dan sudah dibayar lunas oleh Tergugat sehingga Penggugat tidak berhak lagi, sebaliknya Tergugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil bantahannya, bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat sebagaimana pertimbangan putusan *Judex Facti* telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MASSINAI UMARENG tersebut harus ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, 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 dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MASSINAI UMARENG** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 21 Desember 2015 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

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

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

ttd.

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

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 2060 K/Pdt/2015



Panitera Pengganti

ttd.

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya :

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	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

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP. 196103131988031003