



PUTUSAN

Nomor 3085 K/Pdt/2023

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

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

FOENG SISWANTO, bertempat tinggal di Jalan Savu, Nomor 11 A (Wisma Makassar), Kelurahan Pattunuang, Kecamatan Wajo, Kota Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Padeng Gervasius, S.H., dan kawan, Para Advokat berkantor di Jalan Banta Bantaeng Raya, Nomor 32, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Maret 2018;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

EVY LAUDDIN, bertempat tinggal dahulu di Jalan Lasinrang Nomor 179, RT 003, RW 002, Kelurahan Lakessi, Kecamatan Soreang, Parepare, sekarang bertempat tinggal di Jalan Monginsidi Baru, Kompleks Puri Mutiara II, Nomor 21, Kota Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muh. Syahban Munawir, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum SH & Partner, beralamat di Jalan Adiyaksa Lama, Nomor 7B, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Mei 2018;

Termohon Kasasi;

D a n:

- 1. NURRAHMAH TAHANUDDIN, SH**, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, berkantor di Jalan Jenderal Sudirman, Nomor 07, Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Wonomulyo, Kabupaten Polewali Mandar;
- 2. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN POLEWALI**

Halaman 1 dari 18 hal. Put. Nomor 3085 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MANDAR, berkedudukan di Jalan Tritura, Nomor 10, Kelurahan Madatte, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, Sulawesi Barat, diwakili oleh Yoga Suwarna, S.T., M.T., M.Eng., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yanuar Fihawiano, S.H. selaku Kepala Seksi Perdata dan TUN Kejaksaan Negeri Polewali Mandar, dan kawan-kawan, beralamat di Jalan Tritura, Nomor 10, Kelurahan Madatte, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, Sulawesi Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2018;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat keseluruhannya;
2. Menyatakan sah & berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Polewali terhadap tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidodadi, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 8 Februari 1978 Nomor 51/1978 seluas 195 m² maupun tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2833/Sidodadi, Surat Ukur Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29 Desember 2011 seluas 346 m² dan tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidodadi, Gambar Situasi tanggal 4 Mei 1994, Nomor 204 seluas 88 m² tersebut;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik yang terletak di Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Wonomulyo, Kabupaten Polewali Mandar, sebagai berikut:

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 3085 K/Pdt/2023

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)



- a. Tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidodadi, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 8 Februari 1978 Nomor 51/1978 seluas 195 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : lorong;
 - Sebelah timur : Toko 54/H.Mahyuddin;
 - Sebelah selatan : Puang Najamuddin;
 - Sebelah barat : Sandy Ridwan;
 - b. Tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidodadi, Gambar Situasi tanggal 4 Mei 1994, Nomor 204 seluas 88 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : Benny;
 - Sebelah timur : Jalan Kompleks Andita;
 - Sebelah selatan : Tommy;
 - Sebelah barat : Sandy Ridwan;
 - c. Sebidang tanah kosong, Sertifikat Hak Milik Nomor 2833/Sidodadi, Surat Ukur Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29 Desember 2011 seluas 346 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : jalan;
 - Sebelah timur : Hj. Siti Hawa;
 - Sebelah selatan : tanah kosong;
 - Sebelah barat : Pak Sumang;
4. Menyatakan pula bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas usaha sarang burung wallet yang ada di atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidodadi, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 8 Februari 1978 Nomor 51/1978 seluas 195 m² terurai pada huruf a dan tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidodadi, Gambar Situasi tanggal 4 Mei 1994, Nomor 204 seluas 88 m²;
 5. Menyatakan tidak sah perbuatan jual beli proforma antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 162/JB/WNO/NT/VII/2012 tanggal 11 Juli 2012 atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidodadi, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 8 Februari 1978 Nomor 51/1978 seluas 195 m², berdasarkan

Halaman 3 dari 18 hal. Put. Nomor 3085 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Jual Beli Nomor 161/JB/WNO/NT/VII/2012 tanggal 11 Juli 2012 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidodadi, Gambar Situasi tanggal 4 Mei 1994, Nomor 204 seluas 88 m² dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 278/JB/WNO/NT/XII/2012 tanggal 26 Desember 2012 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2833/Sidodadi, Surat Ukur Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29-12-2011 seluas 346 m² tersebut;

6. Membatalkan oleh karenanya Akta Jual Beli Nomor 162/JB/WNO/NT/VII/2012 tanggal 11 Juli 2012 atas jual beli proforma di atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidodadi, Surat Ukur tanggal 8 Februari 1978 Nomor 51/1978 seluas 195 m², Akta Jual Beli Nomor 161/JB/WNO/NT/VII/2012 tanggal 11 Juli 2012 atas jual beli proforma di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2833/Sidodadi, Surat Ukur Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29 Desember 2011 seluas 346 m² maupun Akta Jual Beli Nomor 278/JB/WNO/NT/XII/2012 tanggal 26 Desember 2012, atas jual beli proforma di atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidodadi, Gambar Situasi Nomor 204 tanggal 4 Mei 1994 seluas 88 m² yang telah dilakukan secara proforma dan tidak sah tersebut;
7. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum perbuatan Turut Tergugat II melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidodadi, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 8 Februari 1978 Nomor 51/1978 seluas 195 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 2833/Sidodadi, Surat Ukur Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29 Desember 2011 seluas 346 m² maupun Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidodadi, Gambar Situasi tanggal 4 Mei 1994, Nomor 204 seluas 88 m² dari Penggugat kepada Tergugat yang didasarkan kepada akta jual beli yang tidak sah yang dibuatkan oleh Turut Tergugat I tersebut;
8. Menyatakan tidak sah dan melawan hukum penguasaan Tergugat atas ketiga buah buku Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidodadi, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 8 Februari 1978 Nomor 51/1978 seluas 195 m², buku Sertifikat Hak Milik Nomor 2833/Sidodadi, Surat Ukur Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29 Desember 2011 seluas 346 m²

Halaman 4 dari 18 hal. Put. Nomor 3085 K/Pdt/2023

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

maupun buku Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidodadi, Gambar Situasi tanggal 4 Mei 1994, Nomor 204 seluas 88 m² milik Penggugat tersebut;

9. Menghukum oleh karenanya kepada Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar segera mengembalikan ketiga buah Buku Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidodadi, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 8 Februari 1978 Nomor 51/1978 seluas 195 m², buku Sertifikat Hak Milik Nomor 2833/Sidodadi, Surat Ukur Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29 Desember 2011 seluas 346 m² maupun buku Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidodadi, Gambar Situasi tanggal 4 Mei 1994, Nomor 204 seluas 88 m² kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah, terhitung sejak dari putusan dalam perkara ini diucapkan;
10. Menghukum kepada Tergugat agar membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari atas kelalaiannya mengembalikan buku sertifikat hak milik tersebut di atas kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah, terhitung sejak dari putusan dalam perkara ini diucapkan sampai dengan dilaksanakannya;
11. Menghukum kepada Turut Tergugat II agar turut menaati isi putusan ini, dengan mencoret kembali nama Tergugat "Evy Lauddin" dari daftar buku tanah yang tersedia untuk itu dan mencatatkan kembali nama Penggugat "Foeng Siswanto" selaku pemilik yang sah atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidodadi, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 8 Februari 1978 Nomor 51/1978 seluas 195 m² maupun tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2833/Sidodadi, Surat Ukur Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29 Desember 2011 seluas 346 m² serta tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidodadi, Gambar Situasi tanggal 4 Mei 1994, Nomor 204 seluas 88 m² tersebut;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi;

Halaman 5 dari 18 hal. Put. Nomor 3085 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menghukum pula kepada Turut Tergugat I agar turut menaati isi putusan dalam perkara ini;
14. Menghukum kepada Tergugat agar membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidaire:

Apabila Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Eksepsi kewenangan mengadili;
2. Eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*);
3. Eksepsi gugatan Penggugat *premature*;
4. Eksepsi gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebab gugatan Penggugat untuk menuntut haknya sudah lewat 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat atas nama Tergugat (Evi Lauddin) atau sejak berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Polewali untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat berupa sebuah tanah dan bangunan yang terletak Jalan Suvu, Nomor 11 A (Wisma Makassar), Kelurahan Pattunuang, Kecamatan Wajo, Kota Makassar berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1857, Gambar Situasi Nomor 605/1995 seluas 414 m² atas nama Foeng Siswanto;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat adalah pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah/bangunan yang terletak di Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Wonomulyo, Kabupaten Polewali Mandar, sebagai berikut:

Halaman 6 dari 18 hal. Put. Nomor 3085 K/Pdt/2023



- a. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidoadi, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 51/1978 tanggal 8 Februari 1978 seluas 195 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : lorong;
 - Sebelah timur : Toko 54/H.Mahyuddin;
 - Sebelah selatan : Puang Najamuddin;
 - Sebelah barat : Sandy Ridwan;
 - b. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidoadi, Gambar Situasi Nomor 204 tanggal 4 Mei 1994 seluas 88 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : Debyanti;
 - Sebelah timur : Jalan Kompleks Andita;
 - Sebelah selatan : Tommy;
 - Sebelah barat : Sandy Ridwan;
 - c. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 2833/Sidoadi, Gambar Situasi Nomor 330/Sododadi/2011 tanggal 29-12-2011 seluas 346 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : jalan;
 - Sebelah timur : Hj. Sitti Hawa;
 - Sebelah selatan : tanah kosong;
 - Sebelah barat : Pak Sumang;
- Menyatakan masing-masing Akta Jual Beli Nomor 162/JB/WNO/NT/VII/2012 tertanggal 11 Juli 2012 atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 14/sidodadi, Gambar Situasi Nomor 51/1978 tanggal 8 Februari 1978 seluas 195 m² dan Akta Jual Beli Nomor 278/JB/WNO/NT/XII/2012 tertanggal 26 Desember 2012 atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidodadi Gambar Situasi Nomor 204 tanggal 14 Mei 1994 seluas 88 m² serta Akta Jual Beli Nomor 161 JB/WNO/NT/VII/2012 tertanggal 11 Juli 2012 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2833/Sidodadi, Gambar Situasi Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29 Desember 2011 seluas 346 m² yang masing-masing pula dibuat di hadapan Notaris dan Pejabat

Halaman 7 dari 18 hal. Put. Nomor 3085 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nurrahmah Tahanuddin, S.H. dengan pihak penjual adalah Foeng Siswanto kepada Evi Lauddin selaku pembeli adalah akta jual beli yang sah menurut hukum;

- Menyatakan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan Nomor 14/Sidodadi, Gambar Situasi Nomor 51/1978 tanggal 8 Februari 1978 seluas 195 m² atas Nama Evi Lauddin tertanggal 3 Agustus 2012 dan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan Nomor 1597/Sidodadi. Gambar Situasi Nomor 204 tanggal 14 Mei 1994 seluas 88 m² atas nama Evi Lauddin tertanggal 29 Oktober 2013 serta Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 2833/Sidodadi, Gambar Situasi Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29 Desember 2011 seluas 346 m² atas Nama Evi Lauddin tertanggal 6 September 2012 adalah sertifikat yang sah dan mengikat atas objek tersebut;
- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat karena tidak pernah diberikan lagi hasil panen sejak bulan Agustus 2018 - April 2018 sesuai perhitungan rata-rata per bulan yakni 9 (sembilan) bulan x Rp40.000.000,00 atau setidaknya dengan jumlah sebesar Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) yang akan dibayarkan sejak perkara ini telah berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding ataupun kasasi serta upaya hukum lainnya;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau sekiranya Hakim berpendapat lain;

Mohon putusan seadil-adilnya dan bersesuaian hukum;

Halaman 8 dari 18 hal. Put. Nomor 3085 K/Pdt/2023

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

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

1. Eksepsi kompetensi absolut;
2. Gugatan Penggugat lewat waktu (daluarsa);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Polewali telah memberikan Putusan Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Pol., tanggal 29 Agustus 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah/bangunan yang terletak di Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Wonomulyo, Kabupaten Polewali Mandar, sebagai berikut:
 - a. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidodadi, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 51/1978 tanggal 8 Februari 1978 seluas 195 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : lorong;
 - Sebelah timur : Toko 54/H.Mahyuddin;
 - Sebelah selatan : Puang Najamuddin;
 - Sebelah barat : Sandy Ridwan;
 - b. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidodadi, Gambar Situasi Nomor 204 tanggal 4 Mei 1994 seluas 88 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : Debyanti;
 - Sebelah timur : Jalan Kompleks Andita;
 - Sebelah selatan : Tommy;

Halaman 9 dari 18 hal. Put. Nomor 3085 K/Pdt/2023



- Sebelah barat : Sandy Ridwan;
- c. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 2833/Sidodadi, Gambar Situasi Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29 Desember 2011 seluas 346 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara : Jalan;
 - Sebelah Timur : Hj. Sitti Hawa;
 - Sebelah Selatan : Tanah Kosong;
 - Sebelah Barat : Pak Sumang;
3. Menyatakan masing-masing Akta Jual Beli Nomor 162/JB/WNO/NT/VII/2012 tertanggal 11 Juli 2012 atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidodadi, Gambar Situasi Nomor 51/1978 tanggal 8 Februari 1978 seluas 195 m² dan Akta Jual Beli Nomor 278/JB/WNO/NT/XII/2012 tertanggal 26 Desember 2012 atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidodadi Gambar Situasi Nomor 204 tanggal 14 Mei 1994 seluas 88 m² serta Akta Jual Beli Nomor 161 JB/WNO/NT/VII/2012 tertanggal 11 Juli 2012 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2833/Sidodadi, Gambar Situasi Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29 Desember 2011 seluas 346 m² yang masing-masing pula dibuat di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nurrahmah Tahanuddin, S.H. dengan pihak penjual adalah Foeng Siswanto kepada Evi Lauddin selaku pembeli adalah akta jual beli yang sah menurut hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan Nomor 14/Sidodadi, Gambar Situasi Nomor 51/1978 tanggal 8 Februari 1978 seluas 195 m² atas Nama Evi Lauddin tertanggal 3 Agustus 2012 dan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan Nomor 1597/Sidodadi Gambar Situasi Nomor 204 tanggal 14 Mei 1994 seluas 88 m² atas nama Evi Lauddin Tertanggal 29 Oktober 2013 serta Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 2833/Sidodadi, Gambar Situasi Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29 Desember 2011 seluas 346 m² atas

Halaman 10 dari 18 hal. Put. Nomor 3085 K/Pdt/2023



Nama Evi Lauddin tertanggal 6 September 2012 adalah sertifikat yang sah dan mengikat atas objek tersebut;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.510.000,00 (dua juta lima ratus sepuluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 455/PDT/2018/PT MKS., tanggal 6 Februari 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 10 Maret 2020 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Maret 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Maret 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Pol., *juncto* Nomor 455/PDT/2018/PT MKS., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Maret 2020;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 30 Maret 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Halaman 11 dari 18 hal. Put. Nomor 3085 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 6 Februari 2019 Nomor 455/PDT/2019/PT MKS., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Polewali tanggal 29 Agustus 2019 Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Pol., yang dimohonkan kasasi tersebut;

Mengadili Sendiri

Dalam Gugat Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat & Turut Tergugat II tersebut seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat keseluruhannya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah/bangunan sertifikat hak milik yang terletak di Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Wonomulyo, Kabupaten Polewali Mandar, sebagai berikut:
 - a. Tanah/Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidodadi, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 8 Februari 1978 Nomor 51/1978 seluas 195 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : lorong;
 - Sebelah timur : Toko 54/H.Mahyuddin;
 - Sebelah selatan : Puang Najamuddin;
 - Sebelah barat : Sandy Ridwan;
 - b. Sebidang tanah kosong, Sertifikat Hak Milik Nomor 2833/Sidodadi, Surat Ukur Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29 Desember 2011 seluas 346 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : jalan;
 - Sebelah timur : Hj. Siti Hawa;
 - Sebelah selatan : tanah kosong;
 - Sebelah barat : Pak Sumang;
 - c. Tanah/Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidodadi, Gambar Situasi tanggal 4 Mei 1994, Nomor 204 seluas 88 m², dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 12 dari 18 hal. Put. Nomor 3085 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara : Benny;
 - Sebelah timur : Jalan Kompleks Andita;
 - Sebelah selatan : Tommy;
 - Sebelah barat : lorong/Sandy Ridwan;
3. Menyatakan pula bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas usaha sarang burung wallet yang ada di atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidodadi, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 8 Februari 1978 Nomor 51/1978 seluas 195 m² terurai pada huruf a dan tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidodadi, Gambar Situasi tanggal 4 Mei 1994, Nomor 204 seluas 88 m²;
 4. Menyatakan tidak sah perbuatan jual beli proforma antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 162/JB/WNO/NT/VII/2012 tanggal 11 Juli 2012 atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidodadi, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 8 Februari 1978 Nomor 51/1978 seluas 195 m², berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 161/JB/WNO/NT/VII/2012 tanggal 11 Juli 2012 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidodadi, Gambar Situasi tanggal 4 Mei 1994, Nomor 204 seluas 88 m² dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 278/JB/WNO/NT/XII/2012 tanggal 26 Desember 2012 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2833/Sidodadi, Surat Ukur Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29 Desember 2011 seluas 346 m² tersebut;
 5. Membatalkan oleh karenanya Akta Jual Beli Nomor 162/JB/WNO/NT/VII/2012 tanggal 11 Juli 2012 atas jual beli proforma di atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidodadi, Surat Ukur tanggal 8 Februari 1978 Nomor 51/1978 seluas 195 m², Akta Jual Beli Nomor 161/JB/WNO/NT/VII/2012 tanggal 11 Juli 2012 atas Jual Beli proforma di atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 2833/Sidodadi, Surat Ukur Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29 Desember 2011 seluas 346 m² maupun Akta Jual Beli Nomor 278/JB/WNO/NT/XII/2012 tanggal 26 Desember 2012, atas jual beli proforma di atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 13 dari 18 hal. Put. Nomor 3085 K/Pdt/2023



1597/Sidodadi, Gambar Situasi Nomor 204 tanggal 4 Mei 1994 seluas 88 m² yang telah dilakukan secara proforma dan tidak sah tersebut;

6. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum perbuatan Turut Tergugat II melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidodadi, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 8 Februari 1978 Nomor 51/1978 seluas 195 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 2833/Sidodadi, Surat Ukur Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29 Desember 2011 seluas 346 m² maupun Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidodadi, Gambar Situasi tanggal 4 Mei 1994, Nomor 204 seluas 88 m² dari Penggugat kepada Tergugat yang didasarkan kepada akta jual beli yang tidak sah yang dibuatkan oleh Turut Tergugat I tersebut;
7. Menyatakan tidak sah dan melawan hukum penguasaan Tergugat atas ketiga buah buku Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidodadi, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 8 Februari 1978 Nomor 51/1978 seluas 195 m², buku Sertifikat Hak Milik Nomor 2833/Sidodadi, Surat Ukur Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29 Desember 2011 seluas 346 m² maupun buku Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidodadi, Gambar Situasi tanggal 4 Mei 1994, Nomor 204 seluas 88 m² milik Penggugat tersebut;
8. Menghukum oleh karenanya kepada Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar segera mengembalikan ketiga buah Buku Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidodadi, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 08 Februari 1978 Nomor 51/1978 seluas 195 m², buku Sertifikat Hak Milik Nomor 2833/Sidodadi, Surat Ukur Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29 Desember 2011 seluas 346 m² maupun buku Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidodadi, Gambar Situasi tanggal 4 Mei 1994, Nomor 204 seluas 88 m² kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah, terhitung sejak dari putusan dalam perkara ini diucapkan;
9. Menghukum kepada Tergugat agar membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari atas kelalaiannya mengembalikan buku sertifikat hak milik tersebut di atas kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah, terhitung sejak dari putusan dalam perkara ini diucapkan sampai dengan dilaksanakannya;

Halaman 14 dari 18 hal. Put. Nomor 3085 K/Pdt/2023



10. Menghukum kepada Turut Tergugat II agar turut menaati isi putusan ini, dengan mencoret kembali nama Tergugat "Evy Lauddin" dari daftar Buku Tanah yang tersedia untuk itu dan mencatatkan kembali nama Penggugat "Foeng Siswanto" selaku Pemilik yang sah atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidodadi, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 8 Februari 1978 Nomor 51/1978 seluas 195 m² maupun Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2833/Sidodadi, Surat Ukur Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29 Desember 2011 seluas 346 m² serta tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidodadi, Gambar Situasi tanggal 4 Mei 1994, Nomor 204 seluas 88 m² tersebut;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi;
12. Menghukum pula kepada Turut Tergugat I agar turut menaati isi putusan dalam perkara ini;
13. Menghukum kepada Tergugat agar membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;
- Menghukum kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi membayar semua biaya yang timbul, baik dalam konvensi maupun dalam gugat rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi II telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 30 April 2020 dan 17 April 2020 yang pada pokoknya mohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum, bahwa pertimbangannya telah tepat dan benar;

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya

Halaman 15 dari 18 hal. Put. Nomor 3085 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebaliknya Tergugat dapat membuktikan dalil sangkaannya bahwa objek sengketa 3 (tiga) bidang tanah/bangunan yang terletak di Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Wonomulyo, Kabupaten Polewali Mandar adalah miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Sidodadi, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 51/1978 tanggal 8 Februari 1978 seluas 195 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 1597/Sidodadi, Gambar Situasi Nomor 204 tanggal 4 Mei 1994 seluas 88 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2833/Sidodadi, Gambar Situasi Nomor 330/Sidodadi/2011 tanggal 29 Desember 2011 seluas 346 m²;

Bahwa ketiga bidang tanah objek sengketa dibeli oleh Tergugat dari Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 162/JB/WNO/NT/VII/2012 tanggal 11 Juli 2012, Akta Jual Beli Nomor 278/JB/WNO/NT/XII/2012 tanggal 28 Desember 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 161 JB/WNO/NT/VII/2012 tanggal 11 Juli 2012 di hadapan Notaris dan PPAT Nurrahmah Tahanuddin, S.H., maka jual beli adalah sah menurut hukum;

Bahwa menurut bukti surat T.16 A dan T.16 B berupa surat gugatan pembagian harta bersama (gono-gini) antara Foeng Siswanto (Penggugat) melawan Leny Tjiang alias Tjiang Goei Wun bahwa saat Penggugat melakukan gugatan pembagian harta gono-gini dengan istrinya ketiga objek sengketa tidak diikutkan/dimasukkan sebagai objek gugatan, sehingga mempertegas bahwa objek sengketa bukan milik Penggugat melainkan milik Tergugat;

Bahwa tidak terbukti adanya bujuk rayu yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat dalam proses pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli untuk peralihan hak atas 3 (tiga) bidang tanah/bangunan yang menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Makassar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi FOENG SISWANTO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon

Halaman 16 dari 18 hal. Put. Nomor 3085 K/Pdt/2023

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

Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 13 November 2023 oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Lismawati, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

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

ttd./

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Halaman 17 dari 18 hal. Put. Nomor 3085 K/Pdt/2023



Panitera Pengganti,

ttd./

Lismawati, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001