



P U T U S A N

No. 988 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

Hj. **DEWI RUSTAM** dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa untuk dan atas nama Penggugat lainnya, yaitu:

ERLIN UMAR

Dr. ASRUL MUHADI,

ASRIL MUHADI,

ERDILLA RUSTAM kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Rajawali No. 1, Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Prof. Dr. (Jur) Otto Cornelis Kaligis, SH. dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Majapahit, No. 18-20, Kompleks Majapahit Permai Blok B-123, Jakarta Pusat,

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Pembanding I s/d V;

m e l a w a n :

MUHAMMAD GAZALI KALAMANG bertempat tinggal di Jalan Talasalapang Ruko No. 16 (dekat Toserba Agung) Makassar,

HASAN ZAINI Z., SH., bertempat tinggal di Jalan Percetakan Negara No. 3, Jakarta Pusat,

A. AZIS RAMALANG bertempat tinggal di Jalan Cendrawasih No. 259 F, Makassar,

PEMERINTAH RI cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SULAWESI SELATAN cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MAKASSAR/KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTA MAKASSAR berkedudukan di Jalan A. P. Pettarani, Makassar,

Hj. **HALIMAH Dg. NGAI,** bertempat tinggal di

Hal. 1 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Masjid Raya No. 90, Makassar,

Dg. HANAFING,

Dg. MAHMUD

H. DALLAH

Dg. MAJID,

10. Dg. SARRQ

11. H. BABA

12. Dg. ADAM ketujuhnya (No. 6 s/d No. 12)

bertempat tinggal di Jalan Sultan Abdullah I,

RT 006/RW 002, Kelurahan Tallo, Kecamatan

Tallo, Kota Makassar,

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I s/d

XII/Terbanding I s/d XII;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi sebagai Tergugat I s/d XII di muka persidangan Pengadilan Negeri Makassar pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa pada semasa hidupnya almarhum Rustam Muhadi memiliki 4 orang anak dari perkawinannya dengan Penggugat I berdasarkan Akta Perkawinan No. 283644, No. Petikan 838/721963 yaitu antara lain:

Erlin Umar, lahir tahun 1964 berdasarkan Akta Kelahiran;

Dr. Asrul Muhadi, lahir tahun 1965, berdasarkan Akta Kelahiran No. 994/D;

Asril Muhadi, lahir tahun 1968, berdasarkan Akta Kelahiran No. 995/D;

Erdilla Rustam, lahir tahun 1977, berdasarkan Akta Kelahiran No. 2316/B;

Bahwa pada tanggal 5 Oktober 2002, almarhum Rustam Muhadi meninggal, di mana sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia yang diatur dalam Pasal 832 KUHPerdara dan sesuai dengan Surat Keterangan No. 115/470/K.Mae/06/2003 yang ditandatangani oleh Drs. Yasin (Lurah Kunjung Mae)

Hal. 2 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009

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)



tertanggal 18 Juni 2003, oleh karenanya yang menjadi ahli waris yang sah dan beralas hukum dari sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 374 yang terletak sekarang Jalan Sultan Abdullah I, Propinsi Sulawesi Selatan, Kotamadya Ujung Pandang (sekarang Kota Makassar), Kecamatan Tallo, Kelurahan Tallo seluas 21.170 m² adalah para Penggugat;

Bahwa almarhum Rustam Muhadi semasa hidupnya memiliki harta yaitu sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 374 yang terletak di Jalan Tinumbu (sekarang Jalan Sultan Abdullah I), Propinsi Sulawesi Selatan, Kotamadya Ujung Pandang sekarang Kota Makassar, Kecamatan Tallo, Kelurahan Tallo seluas 21.170 m², yang diterbitkan melalui prosedur konversi tanah milik adat Persil II DV III Kohir 330 CI, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara berbatasan dengan tanah milik Nurhayati;

Timur berbatasan dengan Jalan Sultan Abdullah I;

Selatan berbatasan dengan tanah milik H. Syamsuddin Muhadi;

Barat berbatasan dengan Selat Makassar;

Bahwa almarhum Rustam Muhadi pada sekitar bulan November 1986, meminjam uang kepada almarhum Haji Kalamang sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);

Bahwa almarhum Haji Kalamang setuju memberikan pinjaman dengan syarat yaitu mengembalikan pinjaman pokok termasuk bunga dengan total nilai keseluruhan sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan wajib menjaminkan tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 374 seluas 21.170 m² atas nama almarhum Rustam Muhadi dengan jangka waktu pengembalian atas pinjaman tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 17 Juli 1987;

Bahwa tanah yang dijaminkan tersebut, dibebani hipotik dengan Akta Hipotik No. 978/XI/1986 yang dibuat di hadapan Tergugat II, yang akta hipotiknya disebutkan pada intinya almarhum Rustam Muhadi berhutang kepada almarhum Haji Kalamang sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan jatuh tempo pengembalian utang selambat-lambatnya pada tanggal 17 Juli 1987;

Hal. 3 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ternyata akta hipotik yang diterbitkan pada tanggal 17 November 1987 tersebut, dengan sengaja dan secara melawan hukum oleh Tergugat II tidak didaftarkan ke Badan Pertanahan setempat, maka Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga tindakan tersebut jelas-jelas telah menghilangkan hak waris dan sangat merugikan para Penggugat, sehingga transaksi apapun yang telah dilakukan almarhum Haji Nursad Kalamang dan Tergugat II patut dibatalkan karena mengandung cacat hukum;

Bahwa sekitar 1 (satu) minggu sebelum jatuh tempo (17 Juli 1987), almarhum Rustam Muhadi bersama dengan Penggugat I menemui almarhum Haji Kalamang untuk memberitahukan bahwa almarhum Rustam Muhadi akan mengembalikan pinjamannya dengan cara diangsur, atas hal tersebut almarhum Haji Kalamang menyetujuinya;

Bahwa ternyata terhadap tanah yang dijadikan jaminan yang sudah dibebani hipotik tersebut, tanpa sepengetahuan almarhum Rustam Muhadi dan ahli warisnya, telah dibuat Akta Jual Beli No. 549/VII/1987 tertanggal 4 Juli 1987 yang dibuat oleh Tergugat II, yang di dalam akta tersebut tercantum nama almarhum Rustam Muhadi sebagai penjual dan almarhum H. Nursad Kalamang (anak almarhum Haji Kalamang) sebagai pembeli, padahal almarhum Rustam Muhadi maupun para Penggugat tidak pernah menjual kepada siapapun dan jangka waktu pelunasan utang belum jatuh tempo;

Bahwa almarhum Rustam Muhadi dan para Penggugat tidak pernah menerima salinan turunan akta jual beli tersebut, di mana seharusnya Tergugat II selaku Notaris wajib memberikan surat pernyataan persetujuan untuk menjual tanah a quo;

Bahwa akta jual beli atas tanah a quo yang dibuat di hadapan Tergugat II ternyata juga tidak menyebutkan atau melampirkan pernyataan ataupun persetujuan untuk menjual dari Penggugat I, di mana ketentuan mengenai harta bersama untuk melakukan perbuatan hukum apapun harus mendapat persetujuan dari suami maupun istri;

Bahwa dengan tidak ada keterangan, pernyataan ataupun

Hal. 4 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



persetujuan untuk menjual dari Penggugat I maka sepatutnya Tergugat II tidak membuat atau mengesahkan jual beli tersebut ke dalam Akta Jual Beli No. 549/VII/1987 tertanggal 4 Juli 1987, dengan diterbitkannya akta jual beli atas tanah a quo, menunjukkan Tergugat II telah merekayasa dalam mengesahkan akta jual beli atas tanah a quo dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat II selaku Pejabat Publik yang telah diambil sumpah jabatan untuk melaksanakan tugasnya dengan jujur dan tidak merugikan pihak lain dan oleh karenanya maka jual beli tersebut adalah menjadi tidak sah;

Bahwa dengan terbitnya Akta Jual Beli No. 549/VII/1987 tertanggal 4 Juli 1987 yang tidak sah, maka almarhum H. Nursad Kalamang dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga tindakan tersebut jelas-jelas telah menghilangkan hak waris dan sangat merugikan para Penggugat, sehingga transaksi apapun yang telah dilakukan almarhum H. Nursad Kalamang dan Tergugat II patut dibatalkan kerana mengandung cacat hukum;

Bahwa sekitar bulan Maret 1995, almarhum H. Nursad Kalamang mendatangi Tergugat IV melaporkan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 374 atas nama almarhum Rustam Muhadi telah hilang dan terhadap hal tersebut almarhum H. Nursad Kalamang mengajukan permohonan sertifikat baru, hal ini telah diumumkan dalam surat kabar Harian Fajar tanggal 27 Maret 1995;

Bahwa atas laporan kehilangan tersebut telah dibantah oleh H. Halimah Dg. Ngai dalam surat kabar yang sama pada tanggal 5 April 1995, yang pada intinya menyatakan bahwa "asli Sertifikat Hak Milik No. 374 atas nama Rustam Muhadi (alm.) ada dan dalam penguasaannya, semua pihak tidak diperkenankan untuk mengalihkan kepemilikan atas serttifikat a quo" dengan demikian maka asli Sertifikat Hak Milik No. 374 atas nama almarhum Rustam Muhadi telah dikuasai oleh H. Halimah Dg. Ngai sampai saat ini;

Hal. 5 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa almarhum H. Nursad Kalamang pada tanggal 5 Oktober 1995, menghibahkan tanah a quo kepada Tergugat I berdasarkan Akta Hibah No. 178/ TL/PPAT-B/X/1995 tertanggal 5 Oktober 1995 dibuat di hadapan Tergugat III;

Bahwa pada tanggal 1 Desember 1997, Tergugat IV mencatatkan dan mengesahkan status perubahan atau pengalihan kepemilikan atas tanah a quo yang dilakukan oleh almarhum H. Nursad Kalamang, baik yang dilakukan berdasarkan jual beli yang tidak sah maupun penghibahan di dalam sertifikat yang telah dinyatakan hilang yang sebenarnya tidak hilang tetapi dikuasai oleh H. Halimah Dg. Ngai, hal ini menunjukkan bahwa Tergugat IV telah lalai dalam memeriksa data-data yuridis dalam pencatatan dan atau penerbitan sertifikat atas tanah a quo, sebagaimana diisyaratkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena kelalaian dan kesalahan Tergugat IV ini telah terjadi pelanggaran prosedur penerbitan sertifikat atas tanah a quo, yang telah menimbulkan kerugian terhadap para Penggugat, sehingga transaksi apapun yang telah dilakukan atas tanah a quo patut dibatalkan karena mengandung cacat hukum;

Bahwa pada saat almarhum H. Nursad Kalamang masih hidup Penggugat I telah berupaya menghubunginya baik secara lisan maupun tertulis untuk meminta penjelasan dan melakukan upaya penyelesaian permasalahan tersebut secara musyawarah, namun hal tersebut tidak diindahkan oleh almarhum H. Nursad Kalamang;

Bahwa Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XI dan Tergugat XII pada saat ini dengan tidak beralas hukum dan melawan hak telah menguasai dan membangun rumah di sebagian tanah a quo;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, jelaslah para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Makassar untuk menyatakan para Tergugat telah

Hal. 6 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa sebagai akibat perbuatan para Tergugat yang melawan hukum tersebut, para Penggugat telah mengalami kerugian baik materil maupun immateriil, karenanya para Penggugat berhak menuntut para Tergugat untuk membayar ganti rugi materil maupun immateriil secara tunai dan sekaligus, dengan perincian sebagai berikut:

Ganti Rugi Materil

Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat, maka para Penggugat telah mengalami kerugian sejumlah Rp 2.180.510.000,- (dua milyar seratus delapan puluh juta lima ratus sepuluh ribu rupiah), yang perinciannya sebagai berikut:

Harga tanah menurut NJOP/meter persegi	Luas tanah	Harga tanah menurut NJOP/meter persegi x luas tanah
Rp 103.000,- (seratus tiga ribu rupiah)	21.170 m ²	Rp 103.000,- x 21.170 m ² = Rp 2.180.150.000,- (dua milyar seratus delapan puluh juta seratus lima puluh ribu rupiah)

Ganti Rugi Immateriil

Bahwa atas kerugian yang diderita oleh para Penggugat sebagai akibat perbuatan para Tergugat yang sewenang-wenang dan tidak mempunyai alasan hukum tersebut, para Penggugat telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran dan rusaknya nama baik para Penggugat, yang sebetulnya tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun dalam perkara ini para Penggugat akan menentukan suatu nilai untuk itu, yaitu sejumlah Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);

Bahwa untuk menjamin agar gugatan para Penggugat tidak sia-sia, para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Makassar agar berkenan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah yang terletak di Jalan Sultan Abdullah I, Propinsi Sulawesi Selatan, Kotamadya Ujung Pandang (sekarang Kota Makassar), Kecamatan Tallo, Kelurahan Tallo (tanah sengketa) serta harta benda bergerak maupun tidak bergerak milik para Penggugat;

Bahwa karena gugatan dalam perkara ini didasarkan pada fakta-fakta yang sebenarnya dan didukung oleh bukti-bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, sehingga wajarlah apabila gugatan para Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dan dinyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verset, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Mohon Provisi:

Bahwa untuk mencegah hal-hal yang diinginkan, yang akan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi, maka para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar, agar selama proses persidangan perkara ini berlangsung dapat menjatuhkan putusan provisi sebagai berikut:

Menetapkan dan memerintahkan kepada para Tergugat agar tidak mengalihkan tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 374 yang terletak di Jalan Tinumbu (sekarang Jalan Sultan Abdullah I), Propinsi Sulawesi Selatan, Kotamadya Ujung Pandang (sekarang Kota Makassar), Kecamatan Tallo, Kelurahan Tallo seluas 21.170 m² ini diterbitkan melalui prosedur konversi tanah milik adat Persil II DW III Kohir 330 CI ke pihak lain untuk sementara, sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti;

Bahwa untuk mencegah para Tergugat lalai atau tidak mentaati isi putusan provisi, para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar, menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari sejak lalai melaksanakan putusan provisi ini;

Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verset, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Makassar, berkenan memutuskan sebagai berikut:

Mohon Provisi:

Mengabulkan permohonan provisi para Penggugat untuk

Hal. 8 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



seluruhnya;

Menetapkan dan memerintahkan kepada para Tergugat agar tidak mengalihkan tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 374 yang terletak di Jalan Tinumbu (sekarang Jalan Sultan Abdullah I), Propinsi Sulawesi Selatan, Kotamadya Ujung Pandang (sekarang Kota Makassar), Kecamatan Tallo, Kelurahan Tallo seluas 21.170 m² ini diterbitkan melalui prosedur konversi tanah milik adat Persil II DV III Kohir 330 CI ke pihak lain untuk sementara, sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti;

Bahwa untuk mencegah para Tergugat lalai atau tidak mentaati isi putusan provisi, para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar, menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari sejak lalai melaksanakan putusan provisi ini;

Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat terlebih dahulu walaupun ada verset, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para Tergugat telah menyatakan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang ganti rugi kepada para Penggugat dengan perincian:

Ganti rugi materil Rp 2.180.150.000,- (dua milyar seratus delapan puluh juta seratus lima puluh ribu rupiah);

Ganti rugi immateriil Rp 100.000.000.000,-
(seratus milyar rupiah);

Total: Rp 102.180.150.000- (seratus dua milyar seratus delapan puluh juta seratus lima puluh ribu rupiah);

4. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih

Hal. 9 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



dahulu meskipun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij vooraad);

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah yang terletak di Jalan Sultan Abdullah I, Propinsi Sulawesi Selatan, Kotamadya Ujung Pandang (sekarang Kota Makassar), Kecamatan Tallo, Kelurahan Tallo;
6. Menyatakan sah dan batal segala tindakan hukum/transaksi apapun yang dilakukan di antara para Tergugat atas tanah a quo;
7. Menghukum para Tergugat untuk mengembalikan tanah a quo kepada para Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari beban apapun juga;
8. Menghukum para Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau, apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Makassar berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil- adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil- dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa Tergugat menolak seluruh dalih dan dalil gugatan Penggugat, terkecuali pengakuan Penggugat akan kebenaran dalih dan dalil jawaban Tergugat I yang tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat I;

Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang mengadili perkara ini.

Bahwa Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang mengadili perkara ini, hal ini Tergugat I dalilkan oleh karena Penggugat sendiri mendalilkan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena pada tanggal 1 Desember 1997 telah mencatat dan mengesahkan status perubahan atau pengalihan kepemilikan atas tanah



a quo yang dilakukan berdasarkan jual beli maupun penghibahan. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut di atas, maka untuk menguji keabsahan atas alas hak objek perkara maka wewenang mengadili ada pada peradilan Tata Usaha Negara Makassar;

Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dengan tidak digugatnya anak-anak almarhum H. Nursad Kalamang;

Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dengan tidak digugatnya anak-anak almarhum H. Nursad Kalamang dalam perkara ini, hal ini Tergugat I mendalilkan oleh karena Penggugat sendiri menyatakan bahwa objek perkara telah dibuatkan Akta Jual Beli No. 549/VII/1987 tertanggal 4 Juli 1987 dalam akta tersebut tercantum nama almarhum Rustam Muhadi sebagai penjual dan almarhum H. Nursad Kalamang sebagai pembeli;

Gugatan Penggugat prematur dan seharusnya Penggugat menempuh upaya hukum secara pidana;

Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat pada poin nomor 9 mengatakan: "Bahwa ternyata terhadap tanah yang dijadikan jaminan yang sudah dibebani hipotik tersebut, tanpa sepengetahuan almarhum Rustam Muhadi dan ahli warisnya, telah dibuat Akta Jual Beli No. 549/VII/1987 tertanggal 4 Juli 1987 yang dibuat oleh Tergugat II, yang di dalam akta tersebut tercantum nama almarhum Rustam Muhadi sebagai penjual dan almarhum H. Nursad Kalamang (anak almarhum Haji Kalamang) sebagai pembeli, padahal almarhum Rustam Muhadi maupun para Penggugat tidak pernah menjual kepada siapapun";

Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut di atas, maka seharusnya Penggugat menempuh upaya hukum pidana terhadap Tergugat II serta untuk mengetahui apakah jual beli tersebut sah dan berdasarkan hukum atau dalam pembuatan akta jual beli tersebut ada unsur pidananya seperti dalil Penggugat;

Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur, dan dalil- dalil

Hal. 11 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



gugatannya saling bertentangan.

Bahwa gugatan Penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena gugatan Penggugat kabur dan saling bertentangan antara dalil- dalilnya. Antara dalil pada No. 6 bertentangan dengan dalil No. 7. Bahwa pertentangan adalah pada dalil No. 6 berbunyi bahwa tanah yang dijaminan tersebut dibebani hipotik dengan Akta Hipotik No. 978/XI/1986 dengan jatuh tempo pengembalian hutang selambat- lambatnnya pada tanggal 17 Juli 1987, sedang pada dalil No. 7 berbunyi bahwa ternyata akta hipotik yang diterbitkan pada tanggal 17 November 1987 pertentangannya adalah terletak bulannya, belum dibuat akta sudah ada pengembalian hutang hipotik diterbitkan tanggal 17 November 1987 sedang pengembalian tanggal 17 Juli 1987 berarti bulannya maju?;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa Tergugat telah menggugat Penggugat dalam perkara perdata No. 66/ Pdt.G/2007/PN.Mks;

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 374 yang terletak di Jalan Sultan Abdullah I, Propinsi Sulawesi Selatan, Kota Makassar, Kecamatan Tallo, Kelurahan Tallo seluas 21.170 m², Gambar Situasi No. 1150 tahun 1983;

Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut berdasarkan hibah dari almarhum Haji Nursad Kalamang, Akta Hibah No. 178/TL/PPAT-B/X/1995 tanggal 5-10-1995, bahwa almarhum Nursad Kalamang memperoleh tanah tersebut dari almarhum Rustam Muhadi berdasarkan jual beli Akta Jual Beli No. 549/VII/1987 tanggal 4 Juli 1987;

Bahwa Tergugat telah mendalilkan sebagai ahli waris almarhum Rustam Muhadi dan menggugat Penggugat dengan dalil almarhum Rustam Muhadi tidak pernah menjual tanah objek perkara kepada Nursad Kalamang sehingga Tergugat menuntut Penggugat untuk mengembalikan tanah objek perkara tersebut dalam keadaan kosong serta menuntut uang ganti rugi materil sebesar Rp 2.180.150.000,- dan

Hal. 12 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ganti rugi immateriil sebesar Rp
100.000.000.000,-

Bahwa dengan gugatan ini Penggugat merasa dirugikan baik materil maupun immateriil. Kerugian materil berupa kerugian Penggugat terhadap tanah objek perkara karena tidak dapat dibangun, difungsikan tidak dapat digunakan sebagai jaminan dan transaksi lainnya. Kerugian materil Penggugat sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan kerugian immateriil berupa tercemarnya nama baik Penggugat karena didalilkan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebesar Rp 200.000.000.000,- (dua ratus milyar rupiah);

Bahwa untuk menjamin dapat terlaksananya putusan ini maka berdasarkan hukum untuk diletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;

Untuk mencegah para Tergugat-Tergugat lalai dan tidak mentaati isi putusan, mohon Pengadilan Negeri Makassar menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangson) sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya putusan ini;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka berdasarkan hukum, Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, berkenan memutus:

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta milik Tergugat-Tergugat/para Tergugat baik tetap maupun yang bergerak;

Menghukum para Tergugat untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat dengan rincian:

- Ganti rugi materil Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
- Ganti rugi inmateriiil Rp 200.000.000.000,- (dua ratus milyar rupiah);

Total Rp 210.000.000.000,- (dua ratus sepuluh milyar

Hal. 13 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



rupiah);

4. Untuk mencegah para Tergugat lalai dan tidak mentaati isi putusan, menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan putusan ini;
5. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

“Mohon putusan seadil- adilnya”;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat VII, IX, XI, XII mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil- dalil sebagai berikut:

Posita gugatan para Penggugat pada poin 1, 2 dan 3 adalah merupakan persoalan kewarisan, dan oleh karena Penggugat adalah orang yang beragama Islam, maka dengan sendirinya persoalan tersebut menjadi kewenangan absolut dari Pengadilan Agama untuk memeriksa dan mengadilinya, dan karenanya Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadilinya;

Di dalam posita maupun petitum gugatan para Penggugat, juga mempersoalkan ganti rugi (akibat penguasaan objek sengketa oleh para Tergugat) sebagai harta warisan almarhum Rustam Muhadi (vide posita poin 21 dan petitum poin 3);

Perihal posita dan petitum gugatan para Penggugat ini baik secara prosedural, maka hal ini menjadi kewenangan Pengadilan Agama untuk mengadilinya, dan dengan demikian Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini (vide Pasal 2 jo. Pasal 49 UU No. 7 Tahun 1989). Secara substansial juga sangat keliru, oleh karena bertentangan dengan pengertian harta warisan (vide Pasal 171 huruf e Kompilasi Hukum Islam);

Mencermati batas- batas objek sengketa yang dipancangkan oleh para Penggugat di dalam gugatannya, maka jelas terlihat bahwa masih ada orang lain (Yuliati, Tina, Johari, Amri, Dg. Ganing, Dg. Panna, Aris, Aluddin dan

Hal. 14 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



Dg. Sangkala) yang menguasai/menempati areal objek sengketa yang tidak ditempatkan sebagai Tergugat; Tidak digugatnya orang-orang tersebut di atas, menyebabkan gugatan para Penggugat tidak sempurna, oleh karena orang-orang tersebut, juga harus ditempatkan sebagai Tergugat bersama-sama dengan para Tergugat sekarang ini karena yang bersangkutan juga menguasai/menempati areal objek sengketa; Sehingga makin jelas ketidaksempurnaan gugatan para Penggugat dan karenanya patut/wajar jika gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Para Penggugat di dalam gugatannya sama sekali tidak menjelaskan/ menguraikan luas dan batas-batas tanah yang dikuasai oleh masing-masing Tergugat VI sampai dengan Tergugat XII, demikian juga para Penggugat tidak menjelaskan dasar penguasaan sebagian objek sengketa oleh Tergugat VI sampai dengan Tergugat XII. Hal tersebut mutlak dijelaskan/diuraikan untuk melihat posisi para Tergugat termaksud. Tidak diuraikannya hal ini menyebabkan gugatan para Penggugat kabur, dan karenanya harus dinyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa gugatan para Penggugat yang memasukkan salah satu Tergugat yaitu Dg. Hanafing (Tergugat VI) adalah jelas merupakan ketidaksempurnaan gugatan para Penggugat, oleh karena pada nyatanya Dg. Hanafing sudah lama meninggal. Seharusnya para Penggugat menempatkan para ahli waris Dg. Hanafing sebagai Tergugat. Tidak ditematkannya para ahli waris Dg. Hanafing sebagai Tergugat menyebabkan gugatan para Penggugat tidak sempurna, dan karenanya gugatan para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa perubahan gugatan para Penggugat tertanggal 12 Juni 2007 yang mengeluarkan Tergugat V (Hj. Halimah Dg. Ngai) dan Tergugat X (Dg. Sarro) dengan alasan sudah lama meninggal adalah merupakan suatu kekeliruan dalam suatu

Hal. 15 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



surat gugatan, oleh karena seharusnya para Penggugat mengajukan gugatan terhadap para ahli waris Tergugat V dan Tergugat X. Oleh karena para ahli waris dari almarhumah Hj. Halimah Dg. Ngai (Tergugat V) dan ahli waris dari almarhum Dg. Sarro (Tergugat X) tidak ditempatkan sebagai Tergugat, menyebabkan gugatan para Penggugat kabur, dan karenanya harus dinyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;

Mencermati batas objek sengketa, khususnya batas sebelah timur yang berbatasan dengan Jalan Sultan Abdullah I sebagaimana dalam gugatan para Penggugat, maka jelas terlihat ketidakbenaran gugatan para Penggugat. Jika para Penggugat beranggapan bahwa batas sebelah timur berupa jalan adalah Jalan Sultan Abdullah I, maka jelas gugatan para Penggugat keliru, oleh karena pada nyatanya jalan yang dimaksud setempat dikenal dengan lorong 5;

Di dalam posita dan petitum gugatan para Penggugat disebutkan tentang uang paksa (dwangsom), permintaan seperti ini tidak relevan dengan petitum lainnya dan tidak sesuai dengan esensi dwangsom. Petitum gugatan para Penggugat pada poin 3 provisi bermuara pada eksekusi riil, sehingga karenanya tidak dibutuhkan suatu dwangsom. Kekeliruan para Penggugat seperti ini merupakan ketidakbenaran dan gugatan para Penggugat;

Bahwa objek sengketa dikuasai/ditempati oleh para Tergugat sejak tahun 1982, dan objek sengketa telah dikuasai/ditempati oleh para Tergugat sudah lebih 25 tahun, dan terlepas dari tidak benarnya dalil gugatan para Penggugat, maka gugatan para Penggugat terhadap objek sengketa sudah daluwarsa, sehingga gugatan para Penggugat haruslah ditolak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 66/Pdt.G/2007/PN.MKS tanggal 24 April 2008 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Hal. 16 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak provisi para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat VII, IX, XI dan XII;

Dalam Konvensi:

Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian saja;

Menyatakan bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat Rekonvensi;

Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 3.004.000,- (tiga juta empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan putusan No. 305/PDT/2008/PT.MKS. tanggal 31 Oktober 2008;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/Pembanding I s/d V pada tanggal 12 Januari 2009 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/Pembanding I s/d V (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Januari 2009) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 15 Januari 2009 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 66/Srt.Pdt.G./2007/PN- MKS yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Januari 2009;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I s/d XII/ Terbanding

Hal. 17 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I s/d XII yang pada tanggal 9 Februari 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/Pembanding I s/d V diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 18 Februari 2009;

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

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

Bahwa Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 menyebutkan tentang alasan hukum dalam permohonan kasasi adalah untuk menguji apakah *Judex Facti* dalam memutuskan perkara pada tingkat banding telah melakukan hal-hal sebagai berikut:

Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;

Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;

Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Bahwa berdasarkan Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985, maka telah jelas *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum atau telah

melanggar hukum yang berlaku dan telah melakukan kelalaian dalam putusan

perkara tersebut yang akan para Pemohon Kasasi jelaskan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Bahwa para Pemohon Kasasi tetap pada dalil-dalil semula sebagaimana yang tertuang dalam gugatan, replik dan memori banding dan dengan tegas menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi Makassar yang telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukum dan mempertimbangkan bukti-bukti;

Hal. 18 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pemohon Kasasi menolak pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Banding sebagaimana tertera pada halaman 11 alinea keempat dan alinea kelima, sebagai berikut:

Alinea keempat:

“menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa memori banding tersebut ternyata tidak memuat hal-hal baru di dalamnya hanya mengulang alasan yang dikemukakan pada persidangan Pengadilan tingkat pertama, oleh karenanya di dalam memori banding tersebut tidak ada hal-hal yang relevan yang perlu dipertimbangkan”;

Alinea kelima:

“menimbang, bahwa Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 24 April 2008 No. 66/Pdt.G/ 2007/PN.Mks, sudah tepat dan benar dan pertimbangan dan alasan-alasan hukum tersebut diambil alih sebagai pendapat dan pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara tersebut dalam tingkat banding”;

Bahwa terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas, para Pemohon Kasasi/para Pembanding/para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sangat keberatan dan tidak sependapat, karena *Judex Facti* putusan Pengadilan Tinggi Makassar tersebut hanya mengambil alih seluruh pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar yang menilai perkara a quo dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar namun tidak memberikan alasan-alasan hukum yang menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut tidak mempunyai nilai hukum dalam memeriksa dan memutus perkara a quo;

Bahwa jelas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar dalam memutus perkara No. 66/Pdt.G/2007/PN.MKS, tertanggal 24 April 2008 telah salah dalam menerapkan hukum dan salah dalam mempertimbangkan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti surat

Hal. 19 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/para Pembanding/para Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut tidak mempunyai nilai hukum dalam memeriksa dan memutus perkara a quo dan oleh karenanya *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum (error in the application of law) dan fakta (factual error) dalam memberikan pertimbangannya dengan cara mengambil alih seluruh pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar yang menilai perkara a quo;

Bahwa Mahkamah Agung adalah merupakan peradilan kasasi yang mempunyai fungsi utama untuk memperbaiki dan meluruskan pendapat hukum yang salah dan keliru yang dilakukan peradilan bawahan, hal ini ditegaskan oleh M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya "Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata" pada alinea terakhir halaman 237, di mana kesalahan yang diperbaiki itu pada umumnya terdiri atas:

1. Kesalahan mengenai proses;
2. Kesalahan mengenai fakta;
3. Kesalahan mengenai penerapan hukum;

3. Bahwa para Pemohon Kasasi/para Pembanding/para Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri, pada halaman 33 alinea kelima, dalam putusannya yang dinyatakan sebagai berikut:

"bahwa bukti P.3 adalah berupa akta hipotik dan bukti tersebut ternyata objek sengketa telah dibebani hipotik, di mana almarhum Rustam Muhadi mengaku telah menerima uang pinjaman dengan tunai sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari Haji Kalamang, uang mana sudah harus dibayar kembali selambat-lambatnya pada tanggal 17 Juli 1987;

Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian terhadap bukti Akta Hipotik No. 978/XI/1986 (vide bukti P.3) yang terungkap dalam

Hal. 20 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



persidangan, karena ternyata Akta Hipotik No. 978/XI/1986 tersebut tidak didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional setempat oleh Termohon Kasasi II, hal ini tidak dibantah oleh Termohon Kasasi I maupun Termohon Kasasi II di dalam persidangan, dengan tidak didaftarkannya akta hipotik a quo ke Badan Pertanahan Nasional setempat maka mengakibatkan akta hipotik a quo tidak mempunyai kekuatan hukum apapun, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1179 KUHPerdara, di samping itu juga tidak mencerminkan maksud dari asas publikasi dan asas spesifikasi dalam hipotik yang mewajibkan pendaftaran akta hipotik pada bagian pendaftaran tanah Kantor Agraria setempat, guna dapat diketahui oleh umum, sudah sepantasnya Termohon Kasasi II selaku Notaris/PPAT mengetahui akibat hukum dan konsekuensinya apabila akta hipotik a quo tidak didaftarkan;

Bahwa pendaftaran akta hipotik merupakan salah satu syarat yang diwajibkan oleh undang-undang yang dalam hal ini diatur di dalam Pasal 1179 KUHPerdara, yang dapat kami kutip sebagai berikut:

“Pembukuan segala ikatan hipotik harus dilakukan dalam register- register umum yang disediakan untuk itu. Jika pembukuan yang demikian tidak dilakukan maka suatu hipotik tidaklah mempunyai sesuatu kekuatan bahkan pula terhadap orang- orang berpiutang yang tidak mempunyai ikatan hipotik”;

Bahwa perbuatan Termohon Kasasi II yang telah dengan sengaja tidak mendaftarkan akta hipotik di Badan Pertanahan Nasional setempat membuktikan bahwa ada keinginan atau upaya alm. H. Kalamang dengan dibantu oleh Termohon Kasasi II untuk memiliki tanah objek sengketa milik alm. Rustam Muhadi yang telah dijamin, di mana apabila akta hipotik tersebut didaftarkan maka akta hipotik tersebut mempunyai kekuatan hukum dan terhadap status tanah objek sengketa yang telah dijamin hanya menjadi jaminan pelunasan utang, bukan

Hal. 21 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



untuk dimiliki oleh pemberi utang, hal ini seperti yang dijelaskan oleh Hj. Frieda Husni Hasbullah,SH., di dalam bukunya "Hukum Kebendaan Barat" jilid 2, halaman 90 s/d 92, yang dapat kami kutip sebagai berikut:

"Bahwa benda jaminan yang telah dihipotikkan bukan untuk dinikmati atau dimiliki, namun hanya sebagai jaminan pelunasan utang saja, dalam arti hanya mengandung hak untuk pelunasan utang (*verhaalsrecht*) tidak mengandung hak untuk memiliki bendanya, di mana dalam pelaksanaan hipotik ini diatur dan tunduk pada Buku II KUHPerdara Bab XXI Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232";

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan *Judex Facti* dalam memberikan pertimbangannya pada halaman 33 alinea ke-5, karena jelas *Judex Facti* Tingkat Pertama telah salah dalam menerapkan hukum (*error in the application of law*) dan fakta (*factual error*), untuk itu pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama haruslah ditolak dan dikesampingkan;

4. Bahwa para Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama pada halaman 34 alinea ke-1, dalam putusannya yang dinyatakan sebagai berikut:

"bahwa meskipun saat jatuh tempo pengembalian utang tersebut belum tiba namun almarhum Rustam Muhadi telah menjual objek sengketa tersebut kepada almarhum Haji Nursad Kalamang dengan harga Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sesuai bukti P.4 dan bukti T.I- 2, T.I- 3 yang kemudian oleh Haji Nursad Kalamang objek sengketa tersebut telah dihibahkan kepada Tergugat I Muhammad Gazali Kalamang sesuai bukti T.I- 4 dan pada akhirnya lahirlah surat keterangan pendaftaran tanah atas nama Tergugat I sesuai bukti T.I- 6 dan oleh karena itu hak milik alas objek sengketa telah beralih dan almarhum Rustam Muhadi kepada almarhum Haji Nursad Kalamang sebagai pemilik yang sah, sehingga dengan demikian maka bukti P.5 dan bukti T.I- 1 berupa Sertifikat Hak Milik

Hal. 22 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 374 yang telah beralih kepemilikannya dari almarhum Rustam Muhadi ke almarhum Haji Nursad Kalamang berdasarkan jual beli dan kemudian beralih lagi ke Tergugat I Muhammad Gazali Kalamang berdasarkan hibah adalah sah menurut hukum”;

Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum dalam memberikan pertimbangannya, almarhum Rustam Muhadi tidak pernah menjual tanah objek sengketa kepada almarhum H. Kalamang, tetapi almarhum Rustam Muhadi hanya mengajukan pinjaman uang sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada H. Kalamang, namun faktanya H. Kalamang hanya meminjamkan uang sejumlah Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dengan meminta jaminan objek tanah sengketa, hal ini terbukti dengan adanya alat bukti kwitansi dengan angka nominal sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) (vide bukti T.I.3) yang diajukan oleh Termohon Kasasi I dalam persidangan;

Bahwa penerbitan Akta Jual Beli No. 549/VII/1987 tertanggal 4 Juli 1987, secara materil mengandung cacat hukum, karena almarhum Rustam Muhadi tidak meminta persetujuan secara tertulis dari Pemohon Kasasi I, hal ini diatur dalam Undang-Undang Pokok Perkawinan No. 1 Tahun 1974, Pasal 35 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (1), selain itu proses jual beli yang terjadi tersebut tidak sesuai dan telah melanggar ketentuan persyaratan seperti yang diatur pada Pasal 584 KUHPerdara, yang dapat kami kutip sebagai berikut:

“hak milik atas suatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karenanya penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu”,

Hal. 23 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



bahkan dengan tidak adanya bukti- bukti lain yang mempunyai kekuatan hukum yang dijadikan dasar atas jual beli tersebut maka jual beli menjadi tak sah dan dinyatakan batal. Hal ini didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1172K/SIP/1971 tertanggal 19 Januari 1972, yang menyatakan pada intinya bahwa:

“surat bukti jual beli menjadi tidak sah dan dinyatakan batal jika bukti- bukti lainnya yang menjadi dasarnya menurut hukum tidak mempunyai kekuatan hukum”;

Oleh karenanya semua perbuatan/peristiwa hukumnya yang berhubungan dengan perjanjian jual beli a quo adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama ini patut untuk ditolak;

5. Bahwa para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 34 alinea ke 3 yang mempertimbangkan sebagai berikut:

“bahwa meskipun telah adanya laporan polisi sesuai bukti P.8.A berikut berita acara pencarian saksi sesuai bukti P.8.B dan putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang tanggal 29 November 1999 No. 1005/Pid.B/1999/ PN.Uj.Pdg yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan tanggal 18 Juni 2000 No. 190.Pid/PT.Uj.Pdg sesuai bukti P.9.B, T.I- 7 dan T.I- 8, namun hingga kini tidak ada putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan adanya pemalsuan tandatangan almarhum Rustam Muhadi, dan lagi karena tidak ada satupun bukti Penggugat yang menyatakan bahwa objek sengketa merupakan harta bersama almarhum Rustam Muhadi dengan Tergugat I, maka patutlah dipandang bahwa bukti P.4, P.5, T.I- 2, T.I- 3, dan T.I- 4 telah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan karena itu proses peralihan hak atas objek sengketa dan almarhum Rustam Muhadi kepada almarhum Haji Nursad Kalamang yang kemudian beralih kepada Tergugat I adalah sah dan mengikat menurut

Hal. 24 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



hukum”;

Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam pertimbangannya tidak mempertimbangkan juga bukti P.9.A dan bukti P.9.B yang diajukan para Pemohon Kasasi, bahwa bukti P.9.B yang dijadikan pertimbangan dalam putusannya pada halaman 34 tersebut adalah bukan merupakan putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang tanggal 29 November 1999 No. 1005/ Pid.B/1999/PN.Uj.Pdg tetapi adalah merupakan jawaban dari Pengadilan Tinggi kepada Mahkamah Agung atas permohonan keadilan (vide bukti P.9.B) yang diajukan oleh Pemohon Kasasi III atas kejanggalan-kejanggalan putusan yang diputuskan oleh Majelis Hakim Soewito, SH. dalam memeriksa perkara pidana No. 1005/Pid.B/1999/PN.Uj.Pdg, dengan demikian *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak cermat dalam memeriksa bukti- bukti yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi;

Bahwa perkara dugaan adanya tindak pidana pemalsuan yang dilaporkan oleh almarhum Rustam Muhadi dengan terlapor adalah H. Nursad Kalamang dengan Termohon Kasasi II telah dilimpahkan ke Pengadilan Negeri Makassar (vide bukti T.1.7), bahkan terhadap diri H. Nursad Kalamang telah dilakukan penahanan oleh pihak Kejaksaan, tetapi dengan kelihaiannya Termohon Kasasi II telah melarikan diri dari proses penyidikan yang dilakukan oleh pihak Kepolisian (vide bukti P.8.B), berdasarkan hal tersebut sudah sepatutnya dan sepatutnya *Judex Facti* Tingkat Pertama mempertimbangkan juga bukti- bukti yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi, karena bukti- bukti tersebut telah membuktikan bahwa telah terjadi konspirasi kejahatan pemalsuan dan penipuan yang dilakukan oleh H. Nursad Kalamang bersama-sama dengan Termohon Kasasi II dalam terbitnya Akta Jual Beli No. 549/VII/1987 tertanggal 4 Juli 1987, (vide bukti P.4), tetapi karena kelihaihan dari Nursad Kalamang bersama-sama dengan Termohon Kasasi II, mereka membuat sedemikian rupa (konspirasi) sehingga atas dugaan tindak pidana

Hal. 25 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



pemalsuan yang didakwanya, oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ujung Pandang diputuskan telah daluwarsa dan terhadap perkara a quo Majelis Hakim jelas-jelas belum memeriksa pokok perkaranya. Hal ini jelas-jelas membuktikan bahwa perkara pidana yang dilaporkan almarhum Rustam Muhadi telah direkayasa dan dikondisikan menjadi daluwarsa, dan terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi ini oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak dipertimbangkan; Bahwa apabila melihat kasus pidana ini (tindak pidana pemalsuan Akta Jual Beli No. 549/VII/1987 tertanggal 4 Juli 1987 dengan Terdakwa H. Nursad Kalamang) yang telah diputus oleh Hakim Soewito dengan amar putusan bahwa perkara sudah daluwarsa dengan pertimbangan bahwa perbuatan pemalsuan dilakukan pada tanggal 4 Juli 1987 dan penuntutan terhadap Terdakwa baru dilakukan pada bulan Oktober 1999, di mana angka waktunya sudah lebih dari 12 tahun 3 bulan, berarti sudah lebih 12 tahun oleh karenanya hak untuk menuntut hukuman menjadi gugur (daluwarsa) namun apabila dicermati seharusnya kasus ini belum daluwarsa, karena sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 79 KUHP, yang dapat kami kutip sebagai berikut:

“tenggang daluwarsa mulai berlaku pada hari sesudah perbuatan dilakukan, kecuali dalam hal-hal:

1. mengenai pemalsuan atau perusakan mata uang, tenggang mulai berlaku pada hari sesudah barang yang dipalsu atau mata uang yang dirusak digunakan”;

Terhadap ini juga ditegaskan oleh R. Soesilo dalam Bukunya “Kitab Undang-Undang Hukum Pidana serta komentar-komentarnya lengkap pasal demi pasal, Penerbit Politea, Bogor, hal. 80” yang dapat kami kutip sebagai berikut:

“.... tempo kedaluwarsa itu tidak terhitung mulai hari sesudah akibatnya itu terjadi, akan tetapi sehari sesudah perbuatannya dilakukan, dalam tiga hal maka yang

Hal. 26 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



dipakai sebagai titik permulaan menghitung itu diistimewakan, ialah:

1. dalam perkara memalsu dan merusakkan uang misalnya dalam Pasal 244 dsb. maka yang dipakai bukan saat perbuatan pemalsuan atau perusakan itu dilakukan, akan tetapi saat pemakaian benda yang dipalsu dan dirusakkan itu. Apabila tidak demikian, maka orang dapat mempergunakan benda-benda yang dipalsu dan dirusakkan itu tanpa mendapat hukuman, asal benda-benda itu cukup lama ditahannya;

Dengan melihat kasus pidana ini, Terdakwa H. Nursad Kalamang mulai mempergunakan Akta Jual Beli No. 549/VII/1987 yaitu pada tanggal 5 Oktober 1995, yaitu pada saat menghibahkan objek tanah sengketa kepada Termohon Kasasi I yang kemudian diterbitkanlah Akta Hibah No. 178/TL/PPAT-B/X/1995 oleh A. Azis Ramalang, Notaris di Makassar. Dengan demikian terhadap kasus pidana ini semestinya belum daluwarsa, karena apabila dihitung pada saat dipergunakan (5 Oktober 1995) sampai dengan dilakukan penuntutan (Oktober 1999), berarti baru sekitar 4 (empat tahun), oleh karenanya hak untuk menuntut hukuman belum gugur (daluwarsa);

Bahwa objek sengketa yang terletak di Jalan Tinumbu, di Propinsi Sulawesi Selatan, Kotamadya Ujung Pandang, Kecamatan Tallo, Desa Tallo seluas 21.170 m², yang diterbitkan melalui prosedur konversi tanah milik adat Persil II DVV III Kohir 330 CI, oleh Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 31 Maret 1986 (vide bukti P.5) telah diterbitkan Sertifikat Hak Miik No. 374 atas nama pemegang hak adalah almarhum Rustam Muhadi, di mana almarhum Rustam Muhadi menikah dengan Hj. Dewi Rustam/Pemohon Kasasi I pada tahun 1963 (vide bukti P.1), bahwa bukti-bukti ini menunjukkan bahwa objek sengketa diperoleh setelah mereka melangsungkan perkawinan, maka oleh karena itu objek tanah a quo adalah harta bersama milik almarhum Rustam Muhadi dengan

Hal. 27 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



Pemohon Kasasi I;

Bahwa dengan dijualnya objek tanah yang merupakan harta bersama ini wajib untuk mendapat persetujuan dari salah satu pihak, hal ini diatur dalam Undang-Undang Pokok Perkawinan No. 1 Tahun 1974, Pasal 35 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (1), hal ini juga ditegaskan oleh ahli Zulkifli Harahap, SH. Notaris/PPAT yang memberikan keterangannya di muka persidangan, namun hal ini juga tidak dijadikan pertimbangan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama;

Bahwa Termohon Kasasi II dalam menerbitkan Akta Jual Beli No. 549/VII/ 1987 tertanggal 4 Juli 1987 - quod non - sudah seharusnya Termohon Kasasi II selaku Notaris/PPAT meminta persetujuan secara tertulis dari Pemohon Kasasi I, dan melampirkannya di dalam minuta akta jual beli, tetapi sesuai dengan fakta yang terungkap dalam persidangan, persyaratan tersebut tidak dilaksanakan oleh Termohon Kasasi II selaku Notaris/PPAT yang menerbitkan akta jual beli a quo, hal ini sesuai dengan kesaksian dari saksi Abraham Wala dalam persidangan namun terhadap kesaksian ini tidak dicatat dan tidak dipertimbangkan juga oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama;

Bahwa oleh karena itu maka segala perbuatan hukum dalam pelaksanaan jual beli sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual Beli No. 549/VII/1987 tertanggal 4 Juli 1987 secara materil mengandung cacat hukum dan patut dinyatakan batal demi hukum, (Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 681 K/Sip/1975, Putusan Mahkamah Agung RI No. 2691 PK/Pdt/1996 tanggal 18-9-1998);

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan *Judex Facti* dalam memberikan pertimbangannya pada halaman 34 alenia ke-3, karena jelas *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dan fakta, untuk itu pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama haruslah ditolak dan dikesampingkan;

6. Bahwa para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan

Hal. 28 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 35 alinea ke-1 yang mempertimbangkan sebagai berikut:

“bahwa bukti P.6 dan bukti P.7 berisi bantahan dan atau keberatan dari

almarhumah Hj. Halijah Dg. Ngai ibu tiri almarhum Nursad Kalamang atas penerbitan sertifikat baru atas objek sengketa yang dimohonkan oleh almarhum Nursad Kalamang namun dari bukti T.I- 5 ternyata pernyataan bantahan dan keberatan itu telah dicabut sendiri oleh almarhumah Hj. Halijah Dg. Ngai pada tanggal 20 November 1997 sehingga dengan demikian bukti P.6 dan P.7 itu telah kehilangan kekuatan pembuktiannya”;

Bahwa bukti T.I- 5 yang dijadikan pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama adalah jelas-jelas bukan mengenai bukti bantahan dari Hj. Halijah Dg. Ngai, karena dalam putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama pada halaman 27 poin 5, tertulis sebagai berikut:

“Surat peralihan hak atas Hak Milik No. 374 Tallo tanggal 20 November 1997, diberi tanda T.I- 5”;

Bahwa jelas bukti T.I- 5 yang diajukan tersebut adalah bukan surat bantahan dan keberatan dari almarhumah Hj. Halijah Dg. Ngai tetapi adalah surat peralihan hak atas Hak Milik No. 374, sesuai dengan apa yang tertera dalam putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama halaman 27 poin 5 dengan demikian *Judex Facti* Tingkat Pertama sangatlah tidak cermat dan salah dalam menilai bukti- bukti, namun kami tetap akan menanggapi pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama pada halaman 34 alinea kesatu tersebut;

Bahwa bukti surat bantahan dari almarhumah Hj. Halijah Dg. Ngai, sangat diragukan keabsahan dan kebenarannya mengingat bahwa surat pernyataan tersebut dibuat di bawah tangan, di mana surat pernyataan di bawah tangan akan menjadi bukti yang sempurna apabila ada pengakuan dari pembuatnya di hadapan Hakim, oleh karena itu kekuatan pembuktiannya tergantung dari pengakuan

Hal. 29 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



pembuatnya atau perlu dukungan alat bukti lainnya, di samping itu surat pernyataan wajib didukung oleh berita acara pembuatan surat yang ditandatangani oleh pembuatnya dan sedikitnya dua orang saksi;

Bahwa surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian); (Putusan MA-RI No. 3901.K/Pdt/1985, tanggal 29 November 1988);

Bahwa dengan tidak dipenuhinya syarat-syarat tersebut maka surat pernyataan almarhumah Hj. Halijah Dg. Ngai yang dijadikan pertimbangan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama pada halaman 34 alenia ke-1, sangat diragukan keabsahan dan kebenarannya, dengan demikian *Judex Facti* Tingkat Pertama telah salah dalam menilai bukti dan menerapkan hukumnya;

7. Bahwa para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 35 alinea ke-4 yang mempertimbangkan sebagai berikut:

“bahwa bukti T.I- 10.1, T.I- 10.2, T.I- 11.1, T.I- 11.2, T.I- 11.3, T.I- 11.4, T.I- 11.5, T.I- 11.6, T.I- 12, T.I- 13, T.I- 15.1 dan T.I- 15.2 adalah berupa pernyataan maupun kwitansi dan bukti pembayaran lainnya yang kesemuanya dipandang dapat mendukung dan memperkuat kedudukan hukum Tergugat I atas objek sengketa, karena dari bukti-bukti tersebut ternyata para pembuat pernyataan maupun yang menandatangani kwitansi- kwitansi pembayaran telah menerima sejumlah uang dari Tergugat I sebagai biaya pemindahan dan pembongkaran rumah di atas objek sengketa pembongkaran mana telah dilaksanakan sesuai bukti T.I- 17”;

Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama jelas keliru apabila mempertimbangkan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi I tersebut (vide bukti T.I- 10.1, T.I- 10.2, T.I- 11.1, T.I- 11.2, T.I- 11.3, T.I- 11.4, T.I- 11.5, T.I- 11.6, T.I- 12, T.I- 13, T.I- 15.1, dan T.I- 15.2) dapat

Hal. 30 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



memperkuat kedudukan hukum Termohon Kasasi I atas objek tanah sengketa, karena bukti- bukti yang diajukan tersebut hanya membuktikan sebatas pembayaran terhadap rumah-rumah yang didirikan di atas objek tanah sengketa secara melawan hukum, dan bukti- bukti ini jelas tidak dapat dijadikan pertimbangan untuk memperkuat kedudukan hukum I Termohon Kasasi I dalam menguasai objek tanah sengketa;

Bahwa *Judex Facti* dalam hal ini tidak mempertimbangkan keterangan saksi- saksi yang telah memberikan keterangan di muka persidangan di mana saksi Latif Panna, Nurdin bersama dengan Tina (anak penggarap Cadda) menyatakan bahwa mereka tinggal dan menggarap tanah a quo seizin dari almarhum Rustam Muhadi, karena tanah a quo adalah tanah milik almarhum Rustam Muhadi, terhadap kesaksian ini seharusnya dan sudah sepantasnya, *Judex Facti* Tingkat Pertama mempertimbangkan juga bahwa kesaksian saksi tersebut juga dapat memperkuat kedudukan hukum para Pemohon Kasasi selaku ahli waris almarhum Rustam Muhadi atas objek tanah sengketa, karena keterangan para saksi yang telah terungkap di dalam persidangan, yang mana keterangan antara satu sama lainnya saling berhubungan, oleh karenanya keterangan saksi tersebut dapat dijadikan alat bukti saksi yang sah;

Bahwa selain telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1908 KUHPdata, yaitu: “dalam mempertimbangkan nilai sesuatu kesaksian, Hakim harus memberikan perhatian khusus pada persamaan kesaksian- kesaksian satu sama lainnya; pada persamaan antara kesaksian- kesaksian dengan apa yang diketahui dan lain sumber tentang hal yang menjadi perkara ... dst.”, juga telah berdasarkan pada putusan Mahkamah Agung RI No. 239 K/SIP/1973 tertanggal 25 November 1975, yang menyatakan pada intinya bahwa “keterangan saksi berbentuk pesan yang diperoleh secara turun-temurun, sedangkan saksi- saksi yang melihat/mendengar peristiwa hukum tersebut

Hal. 31 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



sudah tidak ada lagi yang hidup, maka keterangan saksi tersebut dapat dinilai dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim”, dan putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 465/1969/Perd/PTB, tertanggal 29 Januari 1971 “keterangan-keterangan saksi jika dihubungkan satu sama lainnya, mempunyai arti dan maksud yang sama dapat menghasilkan bukti yang sah dan penuh”;

Dengan demikian terbukti bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* telah tidak cermat dan salah dalam menerapkan hukumnya oleh karenanya putus untuk ditolak;

8. Bahwa para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 36 alinea ke-1 yang mempertimbangkan sebagai berikut:

“bahwa bukti T.I-16 berupa urutan wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kohir 309 C Persil No. 2 DVV.II yang meskipun bukan merupakan bukti hak namun dari bukti tersebut ternyata objek sengketa bukanlah merupakan harta gono-gini dari almarhum Rustam Muhadi dengan Penggugat I Hj. Dewi Rustam melainkan milik dari almarhum Suhada Dg. Saga orang tua dari almarhum Rustam Muhadi dan karena itu bukti tersebut lebih memperkuat lagi kedudukan hukum Tergugat I atas objek sengketa”;

Bahwa bukti urutan wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam menyimpulkan bahwa objek sengketa bukan merupakan harta gono-gini dapat dikwalifikasikan “onvoldoende gemotiveerd”, karena wajib Pajak Bumi dan Bangunan adalah bukan merupakan bukti kepemilikan hak dan bukan merupakan suatu bukti mutlak, oleh karenanya *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam pertimbangannya telah salah dalam menerapkan hukumnya, hal ini ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 34 K/Sip/1960 Tanggal 3 Februari 1960, Putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Maret 1971, No. 767 K/Sip/1970;

9. Bahwa para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 36 alinea

Hal. 32 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



ke-2 dan 3 serta halaman 37 alinea 1 yang mempertimbangkan sebagai berikut:

Alinea ke-2 "menimbang bahwa bukti T.XII- 2, T.VII- 1, T.VII- 2, T.VII- 3, bukti T.IX, T.XI.1, T.XI. 2 bukti T.XII adalah sertifikat hak milik, hak guna bangunan, akta jual beli maupun pengoperan hak di mana ternyata Tergugat VII, VIII, IX, XI dan XII memiliki tanah tersebut bukan karena adanya hubungan hukum dengan almarhum Rustam Muhadi, almarhum Haji Nursad Kalamang, maupun Tergugat I Muhammad Gazali Kalamang tetapi karena adanya prona sehingga jelas bahwa tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat VII, VIII, IX, XI dan XII adalah berada di luar objek sengketa sebagaimana yang tercakup dalam Sertifikat Hak Milik No. 374...dst.";

Alinea 3 "Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan di tempat sengketa ternyata puladst.";

Halaman 37 Alinea 1 "menimbang bahwa dengan dasar uraian pertimbangan di atas maka kedudukan hukum menyangkut penguasaan dan kepemilikan Tergugat I, Tergugat VII, VIII, IX, XI dan XII atas objek sengketa adalah kuat dan mengikat serta berdasar dan beralas hukum hingga keberadaan Tergugat-Tergugat tersebut di atas objek sengketa tidak dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara";

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* terhadap bukti T.XII- 2, T.VII- 1, T.VII- 2, T.VII- 3, bukti T.IX, T.XI- 1, T.XI- 2 bukti T.XII, adalah sangat keliru dan tidak berdasar, karena pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak sesuai dengan berita acara disertai kesimpulan di dalam pemeriksaan setempat yang dihadiri dan ditandatangani oleh Majelis Hakim, Panitera, Gazali Kalamang, Baikoni selaku kuasa hukum Termohon Kasasi I, para Temohon Kasasi, Makka selaku kuasa hukum para Termohon Kasasi, kuasa hukum para Pemohon Kasasi, bahwa sesuai dengan tanya jawab dan gambar situasi/sketsa denah yang

Hal. 33 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



dilakukan di objek sengketa, terbukti bahwa semua tanah-tanah yang dikuasai oleh Tergugat VII, VIII, IX, XI dan XII masih berada di dalam objek sengketa, kecuali prona atas nama H. Dalla, dengan demikian terbukti bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan dengan cermat dan keliru dalam mempertimbangkan alat bukti Berita Acara Pemeriksaan setempat;

Dalam Rekonvensi:

10. Bahwa para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 37 alinea ke-5 dan pada halaman 38 alinea ke-1 yang mempertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 37 alinea ke-5 "Menimbang bahwa bukti- bukti yang diajukan Tergugat I dalam Konvensi adalah juga merupakan bukti- bukti Penggugat dalam Rekonvensi dan karena bukti- bukti tersebut telah dipertimbangkan dalam konvensi maka pertimbangan hukum menyangkut bukti- bukti tersebut dalam konvensi diambil alih menjadi pertimbangan hukum pula dalam rekonvensi dengan demikian maka telah nyata terbukti bahwa kepemilikan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas objek sengketa harus ditetapkan sebagai bagian dan petitum mohon keadilan";

Halaman 38 alinea ke-1 "bahwa oleh karena telah terbukti objek sengketa adalah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi maka tuntutan kerugian materil yang dialami Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena objek sengketa tidak dapat dibangun, difungsikan, dijaminan serta transaksi lainnya adalah patut dikabulkan dengan jumlah yang pantas bagi pengadilan yakni sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), sedangkan menyangkut tuntutan immateriil harus ditolak karena dipandang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum";

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang menyangkut objek tanah sengketa telah salah dalam menerapkan hukumnya serta tidak cermat dalam memeriksa

Hal. 34 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



dan mempertimbangkan fakta, bukti ataupun keterangan saksi yang telah diperiksa di muka persidangan, sehingga menjadikan pertimbangan hukum dan putusan yang diambil *Judex Facti* Tingkat Pertama menjadi salah;

Bahwa oleh karenanya maka pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama yang mengabulkan kerugian materil adalah tidak tepat dan haruslah dibatalkan, karena Termohon Kasasi I tidak terbukti sebagai pemilik yang sah atas objek tanah sengketa, sehingga Termohon Kasasi tidak berhak untuk mengajukan tuntutan kerugian materil, karena jelas-jelas tidak ada hak-hak dari Termohon Kasasi I yang telah dilanggar oleh para Pemohon Kasasi dalam memperjuangkan haknya;

Bahwa dalam dalil gugatan rekonsvensinya, Termohon Kasasi I juga tidak merinci kerugian materil yg dideritanya, bahkan di dalam proses pemeriksaan persidangan, kerugian materil tersebut tidak pernah dapat dibuktikan oleh Termohon Kasasi I baik dengan bukti surat maupun keterangan saksi, dengan tidak dirincinya kerugian materil tersebut maka ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1186 K/Sip/1973 jo. Putusan MA-RI No. 550.K/Sip/1979, tanggal 31 Mei 1980);

Bahwa bagi seseorang yang menuntut kerugian haruslah merinci besar kerugian yang dialaminya dengan disertai bukti- bukti tentang besar kerugian yang dialaminya, hak tersebut sesuai pula dengan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970, No. 492 K/SIP/1970 yang menyatakan sebagai berikut:

“Ganti kerugian sejumlah uang tuntutan tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas atau tidak sempurna”;

Bahwa dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* tersebut telah salah dalam menerapkan hukum dan haruslah ditolak;

Hal. 35 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Judex Facti tidak salah menerapkan hukum putusnya telah tepat dan benar sebab telah terjadi jual beli antara almarhum Rustam Muhadi dan almarhun Nursad Kalamang pada 4 Juli 1987 dan tidak terbukti dalam perkara pidana adanya unsur kriminal/pemalsuan tandatangan dari pihak almarhum Rustam Muhadi serta Penggugat tidak berhasil membuktikan bahwa kepemilikan Tergugat I atas tanah sengketa adalah cacat hukum dan tanah lain yang dimiliki oleh Tergugat VII sampai dengan Tergugat XII adalah termasuk tanah sengketa perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Hj. Dewi Rustam dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: 1. **Hj. DEWI RUSTAM** 2. **ERLIN UMAR** 3. **Dr. ASRUL MUHADI**, 4. **ASRIL MUHADI**, 5. **ERDILLA RUSTAM** tersebut;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 29 September 2010,

Hal. 36 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Prof. Dr. Mieke Komar, SH.,MCL. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D. dan H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,MHum. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 30 September 2010 oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D. dan Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH. Hakim-Hakim anggota, dibantu oleh Eko Budi Supriyanto, SH.,MH. Panitia Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua
ttd./

ttd./

Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D.
Mieke Komar,
ttd./

Prof. Dr.
SH.,MCL.

Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH.

Panitera Pengganti

ttd./

Eko

Budi Supriyanto, SH.,MH.

Biaya-biaya:

- 1. Meterai Rp 6.000,-
- 2. Redaksi Rp 5.000,-
- 3. Administrasi kasasi... Rp 489.000,-
- Jumlah..... = Rp 500.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG – RI
a.n. Panitia
PANITERA MUDA PERDATA

SOEROSO ONO, SH.,MH.
NIP : 040 044 809

Hal. 37 dari 29 hal.Put.No. 988
K/Pdt/2009