



PUTUSAN
Nomor 828 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Hj. HASIAH Dg.NGASI BINTI SUBU**, bertempat tinggal di Jalan Monumen Emy Saelan Nomor 35 Rt.001/Rw.003 Kelurahan Tidung, Kecamatan Rapocini, Kota Makassar;
2. **H. ANDI MASRI SAING**, bertempat tinggal di Jalan Hertasning Baru (Jalan Aroepala Utara) Nomor 7 Rt.009/Rw.021 Kelurahan Gunung Sari, Kecamatan Rapocini, Kota Makassar, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Sahardi, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Adhiyaksa Baru Ruko Zamrud Blok K Nomor 20 Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Juni 2010;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat / Para Pembanding;

melawan

1. **Ny. JAMALIANINGSIH**, bertempat tinggal di Jalan Pengayoman Kompleks Perumahan Bougenville Blok F.22/1 Kelurahan Masalle, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sri Wahyuningsih, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Mirah Seruni Ruko Sapphire I Lantai II Nomor 31, Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2010;
2. **A. RACHMAT ENDONG PATOMPO, MBA**, bertempat tinggal di Jalan Nikel Raya A.20 Nomor 18 Kelurahan Balla Parang, Kecamatan RaDocini. Kota Makasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Chaterina Paelongan, S.H.,M.H., dan kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Balaikota Nomor 11C,

Hal. 1 dari 17 hal.Put.Nomor 828 K/Pdt/2013



Kelurahan Baru, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Agustus 2010;

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR,
berkedudukan di Jalan A.P.Pettarani Nomor Kota Makassar;

4. NOTARIS/PPAT MESTARIANY HABIE, SH., berkantor di Jalan
Osman Jafar Nomor 9 B Kota Makassar;

**Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I s/d Tergugat IV/
Terbanding I s/d Terbanding IV;**

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 Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I s/d Tergugat IV di muka
persidangan Pengadilan Negeri Makasar pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa Penggugat-I adalah ahli waris satu-satunya dari almarhum SUBU
DG. LURANG yang telah meninggal dunia pada tanggal 14 Agustus 1982,
berdasarkan keterangan waris yang dibuat oleh IMAM kelurahan Rappocini
pada tanggal 31 Januari 1983, dan dibenarkan oleh Lurah Rappocini, yang
diketahui oleh Camat Tamalate;

2. Bahwa almarhum SUBU DG LURANG disamping meninggalkan ahli waris
in casu Penggugat-I juga meninggalkan beberapa harta berupa tanah yang
terletak dahulu di Kampung Mappala, Desa Rappocini, Kecamatan Tamalate,
Kotamadya Ujung Pandang, sesuai dengan surat keterangan riwayat tanah
Nomor S.2056/WPJ.08/KI.3111/1985, tanggal 27 Nopember 1985 yang dibuat
oleh Kepala Kantor Dinas Luar IPEDA Tk-I Ujung Pandang;

3. Bahwa Penggugat-I adalah satu-satunya ahli waris di atas tanah-tanah yang
ditinggalkan oleh almarhum SUBU DG LURANG yang antara lain tanah Persil
51 SII, Kohir 789 Q, seluas 1.01 Ha, (10.100 M2) yang dahulu terletak di
Kampung Mappala, Desa Rappocini, Kecamatan Tamalate, Kotamadya Ujung
Pandang dan setelah terjadi pemekaran sehingga sekarang terletak di Jalan
Hertasing Baru (Jalan Aroepala) Kelurahan Karunning, Kecamatan Rappocini,
Kota Makassar;

4. Bahwa pada tahun 2003 Penggugat-I ada menjual sebagian tanah tersebut
pada point 3 di atas kepada Haji Andi Baso Abdullah sampai seluas

Hal. 2 dari 17 hal.Put.Nomor 828 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.300 M³ berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 07/KR/I/03 tanggal 15 Januari 2003, dan sisanya seluas ± 4.800 M² Penggugat-I telah pula melakukan pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT sesuai dengan Akta Nomor 08 tanggal 17 Desember 2009, kepada Penggugat-II;

5. Bahwa sejak tanah tersebut dijual kepada Andi Baso Abdullah seluas 5.300 M² tidak pernah ada orang lain yang mengakui atau mengklaim sampai sekarang demikian pula sisa tanah seluas 4.800 M², tidak pernah ada orang lain yang mengakui atau mengklaim sampai dibuatkannya Akte Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris Dra. Sitti Hasnati, SH.;

6. Bahwa berdasarkan pengikatan Jual Beli tersebut maka Penggugat-II langsung mendirikan bangunan rumah kayu atap seng sebanyak 4 unit di atasnya yang sekarang ditempati sementara oleh Ibrahim, Mansyur, Hasan Tabe, Dg. Rapi atas izin Penggugat-II dan 2 unit rumah lainnya masih kosong dan selama ini tidak ada gangguan dari pihak manapun juga, akan tetapi baru-baru ini pada tanggal 27 Juni 2010 tiba-tiba ada sekelompok orang yang tidak dikenal dengan langsung melakukan pengrusakan rumah milik Penggugat-II sebanyak 7 (tujuh) unit, dan atas pengrusakan tersebut telah dilaporkan oleh pihak Kepolisian pada tanggal 27 Juni 2010 berdasarkan Laporan Polisi Nomor LP/512/VI/2010;

7. Bahwa setelah mencari tahu sebab-sebab adanya beberapa orang yang melakukan pengrusakan terhadap 7 unit rumah yang dibangun oleh Penggugat-II tersebut ternyata tanah Penggugat-I dalam pengikatan Jual Beli Nomor : 08, tanggal 17 Desember 2009 kepada Penggugat-II seluas 4.800 M² telah diakui pula oleh Tergugat-I bahwa tanah tersebut masuk dan terhisap dalam sertifikat miliknya yang dikenal dengan sertifikat Hak Milik Nomor 6588/Rappocini, tanggal 17 Oktober 1997, Gambar Situasi Nomor 4331/1992, seluas 14.619 M², atas nama Tergugat, berdasarkan Akte Jual-Beli Nomor 27/21/TML/XII/JP/XII/2006, tanggal 29 Desember 2006, antara Tergugat-I dan Tergugat-II yang dibuat dihadapan Tergugat-IV;

8. Bahwa Tergugat-II, III dan IV ditarik pula selaku pihak dalam perkara ini oleh karena telah mengalihkan sebagian tanah milik Penggugat-I sampai seluas 4.800 M² kepada Tergugat-I sesuai dengan Akte Jual-Beli Nomor 27/21/ TML/ XII/JP/XII.2006/tanggal 29 Desember 2006, dan telah diterbitkan Sertipikat Hak

Hal. 3 dari 17 hal.Put.Nomor 828 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 6588/Rappocini, tanggal 17 Oktober 1997, Gambar situasi Nomor 4331/1992, seluas 14.619 M²;

9. Bahwa adapun batas-batas tanah milik Penggugat-I dalam pengikatan Jual Beli Nomor 08, tanggal 17 Desember 2009 kepada Penggugat - II seluas 4.800 M², Persil 51 SII, Kohir 789 CI tempat berdirinya bangunan rumah 7 unit milik Penggugat-II, adalah sebagai berikut :

- Utara : dengan tanah milik Jamafianingsih (Tergugat);
- Timur : dengan tanah milik Ir. Mubyl Handaling;
- Selatan : dengan tanah milik Jamafianingsih (Tergugat);
- Barat : dengan tanah milik PT. YASMIN;

10. Bahwa oleh karena tanah milik Penggugat-I dalam pengikatan Jual Beli Nomor 08, tanggal 17 Desember 2009 kepada Penggugat-II seluas 4.800 M² yang diklaim oleh Tergugat-I dengan cara menyuruh orang lain secara bersama-sama melakukan pengrusakan rumah milik Penggugat-II, maka perbuatan Tergugat-I tersebut adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum ;

11. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat-I tersebut pada Point-10 di atas, maka Penggugat-I mengalami kerugian materil sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan Penggugat-II mengalami kerugian Materil sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan Immateril sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

12. Bahwa apabila tuntutan ganti kerugian dikabulkan ada kekhawatiran Tergugat-I tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar ganti kerugian sehingga beralasan menurut hukum untuk diletakkan Sita Jaminan terhadap tanah-tanah dan atau tanah dan bangunan rumah milik Tergugat-I yang terletak di Jalan Pengayoman Kompleks Perumahan Bougenville Blok F.22/1 Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar;

13. Bahwa dengan cara melihat cara-cara yang dilakukan oleh Tergugat-I tersebut di atas, tidak ada jalan lain bagi Penggugat-I dan II kecuali mengajukan gugatan secara perdata seperti yang dilakukan sekarang ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar agar memberikan putusan sebagai berikut:

Hal. 4 dari 17 hal. Put. Nomor 828 K/Pdt/2013



1. Mengabulkan gugatan Penggugat-I dan II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penyitaan yang dilakukan adalah sah dan berharga, oleh karena itu dikuatkan;
3. Menyatakan, bahwa Penggugat-I adalah ahli waris satu-satunya dari almarhum SUBU DG LURANG, oleh karena itu Penggugat-I adalah pemilik sah tanah seluas 4.800 M², di atas persil 51 SII, Kohir 789 CI, yang terletak sekarang di kelurahan Karunrung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar;
4. Menyatakan bahwa akta pengikatan Jual Beli Nomor 08 tanggal 17 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dra. Sitti Hasnati, S.H, antara Penggugat-I dan II adalah sah menurut hukum
5. Menyatakan bahwa gangguan dan pengrusakan 7 unit rumah milik Penggugat-II yang dilakukan oleh Tergugat-I adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum;
6. Menyatakan bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 6588/Rappocini, tanggal 17 Oktober 1997, Surat Ukur Nomor 4331, tanggal 29 September 1992, seluas 14.619 M², atas nama Tergugat I berdasarkan Akte Jual - Beli Nomor 27/21/TML/XII/JP/XII/2006 tanggal 29 Desember 2006, antara Tergugat-I dan Tergugat-II, adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum sepanjang tanah milik Penggugat-I seluas 4.800 M², yang ikut terhisap di dalamnya;
7. Menghukum kepada Tergugat-I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menghentikan gangguan dan pengrusakan di atas tanah milik Penggugat-I dalam pengikatan Jual Beli Nomor 08, tanggal 17 Desember 2009 kepada Penggugat-I dalam pengikatan Jual Beli Nomor 08, tanggal 17 Desember 2009 kepada Penggugat-II seluas 4.800 M² persil 51 SH Kohir 789 Q yang terletak di Jalan Hertasning Baru (Jalan Aroepata) Keturunan Karunrung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : dengan tanah milik Jamalianingsih (Tergugat);
- Timur : dengan tanah milik Ir. Mubyl Handafing;
- Selatan : dengan tanah milik Jamalianingsih (Tergugat);

Hal. 5 dari 17 hal.Put.Nomor 828 K/Pdt/2013



- Barat : dengan tanah milik PT. YASMIN ;

8. Menghukum kepada Tergugat-I untuk membayar uang ganti kerugian kepada Penggugat-I dan II akibat dari pada dilakukannya gangguan dan pengrusakan terhadap 7 (tujuh) unit rumah milik Penggugat-II secara materil sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan Immateril sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
9. Menghukum kepada Tergugat-I untuk membayar uang paksa sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat-I dan II bila mana tidak menaati isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum kepada Tergugat-II, III dan IV untuk mendengar dan menaati isi putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum pula kepada Tergugat-II, III dan IV untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
12. Menetapkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi dan verzet;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pertama-tama Tergugat-I menyatakan membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil dari para Penggugat sebagaimana terurai dalam gugatannya terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas, rinci dan tidak merugikan kepentingan Tergugat-I;

2. **PENGGUGAT-I TIDAK MEMILIKI *LEGAL STANDING* ;**

Bahwa pada halaman 2 angka 4 gugatan Para Penggugat, Para Penggugat mendalilkan dalam posita gugatannya dengan menyatakan: "Bahwa pada tahun 2003 Penggugat-I ada menjual sebagian tanah kepada Haji Andi Baso Abdullah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 07/KR/I/03 tanggal 15 Januari 2003, dan sisanya seluas \pm 4.800 M² Penggugat-I menjual dihadapan Notaris/PPAT melalui Akta Nomor 08 tanggal 17 Desember 2009 kepada Penggugat II";

Bahwa dalil gugatan para Penggugat tersebut sangat jelas dan tegas bahwa ternyata Penggugat I sudah tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan sudah lepas, dimana Penggugat-I melalui akta Jual Beli sudah memberikan haknya kepada Haji Andi Abdullah dan Penggugat-II, dengan demikian Penggugat-I sudah tidak memiliki *legal standing* atau tidak

Hal. 6 dari 17 hal.Put.Nomor 828 K/Pdt/2013



memiliki kapasitas hukum atau tidak memiliki kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan;

Berdasarkan uraian tersebut, maka sangat berdasar hukum jika gugatan Para Penggugat dinyatakan untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvanteijik Verklaard*);

3. PARA PENGGUGAT TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM DENGAN OBYEK GUGATAN;

Bahwa pada halaman 2 angka 4 sampai angka 6 gugatan Para Penggugat, Para Penggugat mendalilkan dalam posita gugatannya dengan menyatakan :

- Bahwa pada tahun 2003 Penggugat I ada menjual sebagian tanah kepada Haji Andi Baso Abdullah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 07/ KR/I/03 tanggal 15-1-2003, dan sisanya seluas \pm 4.800 M² Penggugat-I menjual dihadapan Notaris/PPAT melalui Akta Nomor 08 tanggal 17 Desember 2009 kepada Penggugat-II;
- Bahwa sejak tanah tersebut dijual kepada Haji Andi Baso Abdullah seluas 5.300 M² tidak pernah ada orang lain yang mengklaim..... ;
- Bahwa berdasarkan pengikatan Jual-Beli tersebut maka Penggugat-II langsung mendirikan bangunan rumah panggung yang sekarang ditempati sementara oleh Ibrahim, Mansyur, Hasan Tabe, Dg Rapi atas seizin Penggugat-II;
- Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut terlihat sangat jelas, yaitu :
 - Bahwa Para Penggugat hanya memiliki hubungan hukum dengan H. Andi Baso Abdullah, Notaris Dra. Sitti Hasnati, SH.; Ibrahim, Mansyur, Hasan Tabe, Dg. Rapi sehingga gugatan Para Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat I;
 - Bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat tersebut, maka sangat jelas pula bahwa seharusnya Para Penggugat memperjelas hubungan hukum dengan Haji Andi Baso Abdullah bukan menggugat Tergugat-I oleh karena Tergugat-I adalah pemilik yang sah atas obyek gugatan, dimana Tergugat-I memperoleh hak atas obyek tersebut berdasarkan hukum yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku dan diperoleh dengan l'tikad baik sebagaimana dimaksud Pasal 1338 KUHPerduta;

Berdasarkan uraian tersebut, maka sangat berdasar hukum jika gugatan Para Penggugat dinyatakan untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

4. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK ;

Bahwa gugatan Para Penggugat tidak lengkap, karena masih ada orang yang mestinya ikut menggugat dan/atau ikut digugat dalam perkara *a quo* yaitu sebagaimana terurai berikut:

Bahwa pada halaman 2 angka 4 sampai 6 gugatan Para Penggugat, Para Penggugat mendalilkan dalam posita dan petitum gugatannya dengan menyatakan :

- Bahwa pada tahun 2003 Penggugat I ada menjual sebagian tanah kepada Haji Andi Baso Abdullah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 07/KR/1/03 tanggal 15 Januari 2003, dan sisanya seluas \pm 4.800 M² Penggugat-I menjual dihadapan Notaris/PPAT melalui Akta Nomor 08 tanggal 17 Desember 2009 kepada Penggugat II;
- Bahwa sejak tanah tersebut dijual kepada Andi Baso Abdullah seluas 5.300 M² tidak pernah ada orang lain yang mengklaim.....;
- Bahwa dalil gugatan tersebut sangat jelas bahwa Para Penggugat seharusnya melibatkan H. Andi Baso Abdullah sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karena Haji Andi Baso Abdullah adalah orang yang pernah membeli tanah milik Penggugat I;
- Bahwa dalil tersebut memperjelas bahwa Penggugat-I sudah tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan oleh karena itu tanah tersebut sudah dibeli oleh Haji Andi Baso Abdullah dan Penggugat-II. Seharusnya Haji Andi Baso Abdullah dan Penggugat-II yang mengajukan gugatan dalam perkara ini, bukan kepada Penggugat-I bersama Penggugat-II; Bahwa dengan tidak dilibatkannya Haji Andi Baso Abdullah dalam perkara ini, maka gugatan para Penggugat menjadi kurang pihak sebagaimana dimaksud Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1125 K/PDT/1984, dimana dalam putusannya Mahkamah Agung tersebut menjelaskan bahwa semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat-I yang kemudian Tergugat-I

Hal. 8 dari 17 hal.Put.Nomor 828 K/Pdt/2013



kepada Tergugat II harus dilibatkan, Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I;

- Bahwa dalam perkara ini Haji Andi Baso Abdullah memungkinkan menjadi sumber perolehan hak atas tanah sehingga seharusnya dilibatkan sebagai pihak agar asal-usul kepemilikan hak atas tanah yang digugat oleh Para Penggugat menjadi jelas;

Berdasarkan uraian tersebut, maka selayaknya jika gugatan Para Penggugat dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*Niet Onvankeliik Verklaard*);

5. GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBLE*)

Bahwa gugatan para Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas atau kabur sebagaimana terurai berikut:

- a. Bahwa Para Penggugat dalam mengemukakan posita gugatannya sama sekali tidak menguraikan peristiwa/kejadian ataupun perbuatan dari Para Tergugat yang dipandang sebagai perbuatan melawan hukum;
- b. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah kabur dan tidak jelas, dalam posita Para Penggugat menggugat Tergugat I, II, III, dan IV dengan uraian kepemilikan tanah milik para Penggugat berdasarkan surat keterangan waris dari imam Kelurahan Rappocini dan surat keterangan riwayat tanah yang dibuat oleh kantor Dinas Luar Ipeda namun dalam petitum Para Penggugat meminta pembayaran ganti rugi akibat pengrusakan. Menjadi pertanyaan adalah pihak Para Penggugat menggugat Para Tergugat oleh karena terkait pemilikan tanah atau terkait pengrusakan? jika Para Penggugat menggugat ganti rugi akibat pengrusakan rumah sebagaimana dimaksud petitum angka 5, 7, dan 8 lalu mengapa Para Penggugat menggugat Tergugat I, II, III, dan IV sementara faktanya Para Penggugat sendiri mengaku pada posita angka 6 bahwa yang merusak rumah Penggugat II adalah sekelompok Orang yang tidak dikenal;
- c. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas, dalam petitum angka 5 meminta agar Majelis Hakim menyatakan bahwa gangguan dan perusakan 7 unit rumah milik Penggugat II yang dilakukan oleh

Hal. 9 dari 17 hal.Put.Nomor 828 K/Pdt/2013



Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum. Petitum angka 5 menjadi kabur oleh karena Para Penggugat menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum sementara dalam posita angka 6 Para Penggugat menyatakan ada sekelompok orang tidak dikenal melakukan pengrusakan rumah milik Penggugat II sehingga Penggugat II melapor ke Polisi. Permintaan petitum angka 5 menjadi premature dan kabur karena masih harus dibuktikan apakah Tergugat I atau sekelompok orang tidak dikenal yang merusak rumah Penggugat II dan masih harus dibuktikan apakah rumah Penggugat II yang dirusak atau rumah orang lain;

d. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas oleh Karena Para Penggugat para petitum angka 8 meminta pembayaran ganti rugi gangguan dan pengrusakan dengan kerugian materil Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan kerugian Immaterial Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sementara Para Penggugat tidak mengurai secara terperinci dari mana asalnya sehingga bisa muncul angka kerugian sebesar itu;

e. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas oleh karena Para Penggugat pada petitum angka 6 meminta agar sertifikasi hak milik Nomor 6588/Rappodni tanggai 17 Oktober 1997, surat ukur Nomor 4331, tanggal 29 September 1992 dinyatakan tidak sah;

Bahwa petitum Para Penggugat tersebut telah mencampur baurkan antara kewenangan Pengadilan Umum dengan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa karena gugatan Penggugat kabur (*obscur lible*), maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima. Hal mana sesuai dengan :

- Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menegaskan bahwa: "Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut";
- Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 1075K/Sip/1980 yang menegaskan bahwa :

Hal. 10 dari 17 hal.Put.Nomor 828 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima";

- Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 1057K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976 yang menegaskan bahwa: "Karena Pembanding-I tidak dapat membuktikan adanya kerugian materil akibat perbuatan Terbanding I, maka gugatan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum harus ditolak";

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat-I memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim Yang Mulia agar kiranya memutus dengan menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*);

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

1. Bahwa Tergugat-II menyatakan menolak membantah seluruh dalil Penggugat terkecuali yang diakuiinya secara tegas dan terperinci, serta dapat dipandang sebagai pengakuan menurut hukum, sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat-II;
2. Bahwa Penggugat-I tidak mempunyai Kualitas lagi untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, oleh karena sesuai keterangan Penggugat-I (Hajjah Hasiah Dg. Ngasi Binti Subu) telah menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat II (H. Andi Masri Saing) sehingga secara hukum obyek sengketa bukan miliknya Penggugat-I lagi;
3. Bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat-I (Hajjah Hasiah Dg. Ngasi Binti Subu) dan Penggugat-II (Haji Andi Masri Saing) adalah kurang pihak dengan Sanrang, sebagai pemilik awal tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, berdasarkan sertifikat Nomor 6588/ Rappocini Gambar situasi Nomor 4331 seluas 49.681 M² yang dijual kepada Djamalianingsih, sehingga sangat jelas gugatan dalam perkara ini kurang pihak;
4. Bahwa Gugatan oleh para Penggugat adalah *Error In Subjecto*, oleh karena Penggugat melibatkan Bapak Rachmat Endong Patompo (Tergugat-II) sebagai pihak, pada ha! Tergugat-II hanya bertindak selaku kuasa dari nyonya Hajjah Andi Hadiyah untuk menjual tanah milik nyonya Hajjah Andi Hadiyah kepada Andi Djamalianingsih, karenanya Tergugat-II tidak punya kapasitas untuk diadukan sebagai pihak dalam perkara ini;

Hal. 11 dari 17 hal.Put.Nomor 828 K/Pdt/2013

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)



5. Bahwa gugatan yang diajukan oleh para Penggugat kabur dan *Error In Objekto*; Bukankah dalam surat gugatannya, halaman 2 Point 4 Penggugat-I menyatakan ada menjual sebagian tanah kepada Haji Andi Baso Abdullah sampai seluas $\pm 5.300 \text{ M}^2$ dan sampai sekarang tidak ada klaim atasnya, namun pada hal. 4 Point 9 dan hal. 6 Point 7 pada batas-batas tanah yang diklaim Penggugat-I yang telah dijualnya kepada Haji Andi Masri Saing (Penggugat-II) tidak ada yang berbatasan dengan Haji Andi Baso Abdullah;

Berdasarkan uraian-uraian Eksepsi Tergugat-II sebagaimana yang telah diuraikan di atas, bahwa gugatan para Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan oleh karena Penggugat-I tidak punya kualitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini terbukti kurang pihak, kabur serta *Error Objecto* dan *Error Subjecto*, sehingga dalam hal ini gugatan para Penggugat sangat beralasan hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan untuk menolak Gugatan Para untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankeliiik Verklaark*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan Putusan Nomor 162/Pdt.G/2010/PN.Mks. tanggal 10 Maret 2011 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat-I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Veerklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp806.000,- (delapan ratus enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 280/PDT/2011/PT.MKS tanggal 28 September 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 12 Oktober 2011 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding dengan perantaraan

Hal. 12 dari 17 hal.Put.Nomor 828 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2010 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Oktober 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 162/Srt.Pdt.G./2010/PN-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 26 Oktober 2011;

Bahwa memori kasasi dari para Pemohon Kasasi/para Penggugat/para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Tergugat I dan Tergugat IV/Terbanding pada tanggal 28 Oktober 2011;
2. Termohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding pada tanggal 27 Oktober 2011;
3. Termohon Kasasi/Tergugat III/Terbanding pada tanggal 31 Oktober 2011;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I/Tergugat I mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 11 November 2011;

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

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

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar, pada halaman 7, dan 8, yang mengatakan :

- Bahwa bukti yang ditandai P.I.II-1.2, berupa buku Tanah Hak Milik Nomor 6588, atas nama pemegang hak Ny. Hajja Andi Hadiah, kemudian beralih kepada Nyonya Andi Jamaliansih, karena jual beli tanggal 19/12/2006, berdasarkan Akte Jual Beli sebagaimana bukti T.I.2;
- Bahwa A.Rachmat Endong Patompo, MBA.CRE, dalam jual beli dimaksud hanya sebagai kuasa dari Hajja Andi Hadiah (Hajja Andi Hadiah Sanrang);

Hal. 13 dari 17 hal.Put.Nomor 828 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dengan demikian sumber asal usul tanah dimaksud diperoleh oleh Nyonya Djamalianingsih dari membeli yang sertipikat hak miliknya atas nama Hajja Andi Hadiah;
- Bahwa dalam posita gugatan dari pbanding semula Penggugat I,II menyebutkan Penggugat sebagai ahli waris satu-satunya dari almarhum Subu Dg Lurang, dan ahli waris tanah seluas 10.100 M², serta atas tanah mana yang 5.300 M², Penggugat I menjualnya kepada Haji Andi Baso Abdullah serta yang 4.800 M², Penggugat I melakukan pengikatan jual beli kepada Penggugat-II H.Andi Masri Saing;
- Bahwa dari apa yang terungkap di atas, maka seharusnya masih ada yang dimasukkan sebagai pihak yaitu Hajja Andi Hadiah dalam gugatan para Penggugat I tersebut, dan dengan telah menjual tanah warisan yang diakui sebagai miliknya tersebut kepada pihak lain, maka tidak ada lagi kepentingan hukumnya yang bersangkutan mendalilkan sebagai pihak Penggugat;

Dan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Makassar pada halaman 28 s/d 37 yang telah dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tersebut adalah sbb :

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat-I adalah satu-satunya ahli waris di atas tanah-tanah yang ditinggalkan oleh almarhum Subu Dg Lurang yang antara lain tanah persil 51 SII, Kohir 789 CI, seluas 1,01 Ha (10.100 M²), yang dahulu terletak di Kampung Mappala, Desa Rappocini, Kecamatan Tamalate, Kotamadya Ujung Pandang dan setelah terjadi pemekaran sehingga sekarang terletak di Jalan Hertasning Baru (Jalan Aroepala) Kelurahan Karunrung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar;

Menimbang, bahwa pada tahun 2003, Penggugat-I telah menjual sebagian tanah peninggalan orang tua Penggugat-I tersebut kepada Haji Andi Baso Abdullah seluas 5.300 M² berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 07/KR/I/03, Tanggal 15 Januari 2003 dan sisanya seluas ± 4.800 M² Penggugat-I telah pula melakukan pengikatan jual beli kepada Penggugat-II dihadapan Notaris/PPAT Dra.Sitti Hasnati, SH., sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 8 tanggal 17 Desember 2009;

Hal. 14 dari 17 hal.Put.Nomor 828 K/Pdt/2013

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)



Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat mendalihkan tanah sengketa telah dialihkan kepada orang lain (Penggugat-II), sementara dalam petitum gugatan Penggugat, Penggugat-I menyatakan sebagai pemilik sah tanah sengketa, sehingga oleh karena itu terlihat adanya ketidak sinkronan antara posita gugatan dengan petitum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat-I telah melepaskan haknya atas tanah sengketa karena telah menjual kepada orang lain, maka oleh karena itu secara hukum Penggugat-I masih tidak lagi memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dalam perkara ini, sehingga oleh karena itu Eksepsi Tergugat-I dan Tergugat-II yang memperlakukan tentang *legal standing* dari Penggugat-I dalam perkara ini beralasan untuk dikabulkan;

Bahwa terhadap Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar tersebut di atas adalah “salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b”, dengan alasan bahwa:

1. Dalam akta pengikatan jual beli Nomor 08 tanggal 17-12-2007, yang dilakukan antara Penggugat I dan Penggugat II di atas tanah persil 51 SII, Kohir 789 CI seluas 4.800 M² “sifatnya baru pengikatan” belum terjadi jual beli;
2. Dalam akta pengikatan jual beli Nomor 08 tanggal 17-12-2007, tersebut dibuat oleh Notaris, (bukti P.I.II-8) “masih memerlukan perbuatan hukum lanjutan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”, yaitu ketika Para pihak telah melaksanakan hak dan kewajibannya dalam pengikatan jual beli tersebut maka dibuatkanlah akte jual beli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah);
3. Bahwa kapasitas H.Andi Masri Saing dalam perkara ini ditempatkan selaku Penggugat-II oleh karena Tergugat-I membongkar bangunan rumah milik H. Andi Masri Saing sebanyak 7 unit rumah kayu di atas tanah persil 51 SII, Kohir 789 CI, seluas 4,800 M², yang dibangun berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor Nomor 08, tanggal 17-12-2007, sesuai dengan keterangan saksi Penggugat yang bernama Baso Dg Ngalle dan Mochtar Dg Irate, maka berdasarkan itu H.Andi Masri Saing dalam perkara ini merasa dirugikan dengan

Hal. 15 dari 17 hal.Put.Nomor 828 K/Pdt/2013



dibongkarnya 7 unit rumah miliknya, lihat petitum nomor 5, sedangkan kapasitas Hj. Hasiah selaku Penggugat-I dalam perkara ini, oleh karena masih ada tanggung jawabnya terhadap tanah persil 51 SII, Kohir 789 CI, seluas 4.800 M², (obyek sengketa), dan dengan adanya gangguan yang dilakukan oleh Tergugat-I tersebut di atas maka dalam perkara ini Hj.Hasiah Dg Ngasih binti Subu dan H.Andi Masri Saing masing-masing merasa dirugikan dan sangat berkepentingan untuk memposisikan diri selaku Penggugat-I dan II, untuk lebih jelasnya baca pasal 4 dan 5 dalam pengikatan jual beli Nomor 08, Tanggal 17-12-2007, (bukti P.I.II-8);

4. Bahwa penempatan pihak Penggugat dalam perkara ini yaitu Hj. Hasiah Dg Ngasih binti Subu bertindak selaku Penggugat-I yang telah mengikatkan diri dalam akta pengikatan jual beli Nomor 08 dengan H. Andi Masri Saing yang bertindak pula selaku Penggugat-II, tidak menyalahi hukum acara;
5. Bahwa dalam petitum Nomor 3, petitum Nomor 4 dan petitum Nomor 7 dalam gugatan adalah satu bagian yang tidak terpisahkan satu sama lain, sebab antara Penggugat-I dan Penggugat-II, belum dilakukan perbuatan hukum lanjutan berupa "akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT", oleh karena itu dalam petitum Nomor 3 harus diminta lebih dahulu bahwa Penggugat-I adalah selaku ahli waris satu-satunya dari Subu Dg Lurang, kemudian ditetapkan selaku pemilik sah di atas tanah seluas 4.800 M², persil 51 SII, Kohir 789 CI, dan setelah itu maka lahirlah petitum Nomor 4 yang meminta supaya akta pengikatan jual beli Nomor 08 tanggal 17-12-2007, antara Penggugat-I dan Penggugat-II yang dibuat oleh Dra Sitti Hasnati,SH, selaku Notaris adalah sah menurut hukum (baca bukti P.I.II-8);
6. Bahwa dalam gugatan para Penggugat antara petitum Nomor 3, 4 dan 7, dan dalil posita dalam gugatan tidak ditemukan adanya pertentangan antara posita dan petitum (Sinkron), oleh karena itu dimohon kepada Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung yang menangani perkara ini untuk mencermati kembali pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dan tingkat banding tersebut;

Hal. 16 dari 17 hal.Put.Nomor 828 K/Pdt/2013



7. Bahwa Majelis Hakim pengadilan Negeri Makassar dalam pertimbangan hukumnya, telah melakukan kesalahan dan kekeliruan yang dengan entengnya mengatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima tanpa ada alasan hukum yang jelas, dan hanya mengutip dari eksepsi-eksepsi Tergugat I dan II, seperti yang dapat dibaca pada halaman 28 s/d 36, dan langsung dikuatkan pula oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar, oleh karena itu dimohon kepada Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung untuk mencermati kembali dalil posita dan petitum gugatan Para Penggugat dan mencermati bukti surat Para Penggugat khususnya bukti surat yang diberi tanda P.I.II-8, satu dan lain hal sesuai dengan hukum acara perdata;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 28 Oktober 2011 dan jawaban memori kasasi tanggal 11 November 2011, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Makassar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar sudah menerapkan hukum secara tepat dan benar menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Veerklaard*) karena dalam perkara *a quo* Penggugat terbukti bukan sebagai pemilik atas obyek sengketa, Tergugat dalam dalil sangkalannya telah dapat membuktikan bahwa Penggugat telah menjualnya kepada pihak lain, sehingga Penggugat tidak mempunyai kualitas/*legal standing* lagi untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat karena penggugat bukan lagi sebagai pemilik atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata 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 Hj. Hasiah Dg. Ngasi Binti Subu, dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para

Hal. 17 dari 17 hal.Put.Nomor 828 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: **1. Hj. HASIAH DG. NGASI BINTI SUBU, dan 2. H. ANDI MASRI SAING** tersebut;
2. Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **25 Agustus 2014** oleh **Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.**, dan **H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Ferry Agustina Budi Utami, SH.,MH., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./

Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.

Ttd./

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ferry Agustina Budi Utami, SH.,MH.

Hal. 18 dari 17 hal.Put.Nomor 828 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya:

1. Materai: Rp 6.000,00
2. Redaksi: Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi: Rp489.000,00 +
- Jumlah: Rp500.000,00

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

an. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 19 dari 17 hal.Put.Nomor 828 K/Pdt/2013