



P U T U S A N

Nomor 794 K/Pdt /2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **CINA DAENG RALLANG**, bertempat tinggal di Dusun Bontoa, Desa Sanrobone, Kecamatan Sanrobone, Kabupaten Takalar;
2. **MUHAMMAD RUDI DAENG SILA**, bertempat tinggal di Dusun Bontoa, Desa Sanrobone, Kecamatan Sanrobone, Kabupaten Takalar;
3. **ZAINUDDIN DAENG TAYANG**, bertempat tinggal di Dusun Bontoa, Desa Sanrobone, Kecamatan Sanrobone, Kabupaten Takalar;
4. **MUHAMMAD SAIDIN DAENG RAMMA**, bertempat tinggal di Dusun Bontoa, Desa Sanrobone, Kecamatan Sanrobone, Kabupaten Takalar;
5. **ALAUDDIN DAENG TOMBONG**, bertempat tinggal di Dusun Bontoa, Desa Sanrobone, Kecamatan Sanrobone, Kabupaten Takalar, dalam hal ini kelimanya memberi kuasa kepada Muhammad Amir Saleh, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Lanto Daeng, Pasewang Nomor 18D, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2015;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

MUHAMMAD NUR ASRI AMIN, bertempat tinggal di Jalan Makkio Baji Nomor 1, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar (dahulu di Jalan Sirajuddin Daeng Rani Nomor 23, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa),

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 794 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini memberi kuasa kepada Yasser S. Wahab, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, pada Kantor Advokat Yasmin Faizah Yuristiana, beralamat di Jalan Topas Raya Nomor 5, Panakukang Mas, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 April 2015;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan mengikat jual beli atas tanah obyek sengketa antara Hj. Jumriah Daeng Sangnging kepada Penggugat;
- Menyatakan Penggugat sebagai pemilik hak yang sah atas tanah obyek sengketa;
- Menyatakan perbuatan almarhum Mando Daeng Nuru dan/atau perbuatan Para Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 50 tanggal 15 Nopember 1979 Gambar Situasi Nomor 20/1975 tanggal 7 April 1975 tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas tanah obyek sengketa;
- Menghukum Para Tergugat dan/atau pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan tanah obyek sengketa yang telah dikuasainya dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat secara kosong dan tanpa beban apapun di atasnya;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya jika ia lalai, terhitung sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap sampai diserahkan kepada Penggugat;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 794 K/Pdt/2018



- Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bijvoorraad*) walaupun terdapat upaya banding ataupun kasasi;
 - Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara;
- Dan/ataupun bilamana Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, maka mohon agar dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex-aequo et bono*);

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

1. Bahwa gugatan Penggugat kabur, tidak sempurna dan tidak cermat;
Bahwa objek tanah gugatan yang dikuasai oleh Penggugat sesungguhnya bersumber dari Sertifikat Hak Milik Nomor 50/Lagaruda, Gambar Situasi Nomor 21/1975, tanggal 7 April 1975, luas 19.568 m²;
Bahwa oleh orang tua Para Tergugat (almarhum Mando DG Nuru) memperolehnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 38/MS/VIII/78, tanggal 12 Agustus 1978, dengan luas 19.568 m²;
Bahwa oleh orang tua Para Tergugat (Mando DG Nuru) tanah empang objek gugatan tersebut tidak pernah dialihkan dan atau dijual kepada siapapun;
Bahwa pada tahun 1978 tanah empang objek gugatan tersebut oleh orang tua Para Tergugat (almarhum Mando DG Nuru) pernah dijadikan jaminan hutang (*vide* Sertifikat Hak Milik Nomor 50/Lagaruda) kepada Bank Rakyat Indonesia;
2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada ahli waris almarhum Mando DG Nuru sesungguhnya kurang tepat;
Bahwa Para Tergugat dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum atas objek gugatan, karena tanah empang tersebut sesungguhnya adalah milik orang tua Para Tergugat (almarhum Mando DG Nuru) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 50/Lagaruda, Gambar Situasi Nomor 20/1975, tanggal 7 April 1975, luas 19.568 m²;
Bahwa seharusnya Penggugat mengajukan gugatan terhadap Hj Jumriah Daeng Sangnging selaku penjual bersama-sama dengan Drs H.M. Johor,

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 794 K/Pdt/2018



yang bertindak selaku PPAT/Camat Sanrobone;

Bahwa dengan tidak ditariknya pihak-pihak yang seharusnya digugat dalam gugatan *a quo* ini, tentunya gugatan Penggugat tidak akan menjadi terang dan jelas;

Bahwa terhadap gugatan tersebut telah dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Takalar dengan Putusan Nomor 17/PDT.G/2015/PN Tka., tanggal 19 April 2016 dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat Akta Jual Beli Nomor 10/SRB/V/2009 tanggal 27 Mei 2009 dan Akta Jual Beli Nomor 11/SRB/V/2009 tanggal 27 Mei 2009;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah empang seluas 11.708 m² dan seluas 5.365 m², atau seluruhnya seluas kurang lebih 17.073 m² (tujuh belas ribu tujuh puluh tiga meter persegi), yang terletak di Dusun Lau, Desa Sanrobone, Kecamatan Sanrobone, Kabupaten Takalar, sebagaimana dimaksud pula dalam SPPT Nomor 001.0256.0 Kelas A-37 dan SPPT Nomor 001.0257.0 Kelas A-37 dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : saluran air;
Sebelah Timur : saluran air;
Sebelah Selatan : saluran air;
Sebelah Barat : Yahu Tata dan Bulaeng;
4. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
5. Menghukum Para Tergugat maupun pihak lain yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa ada suatu beban apapun juga menurut hukum;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 794 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 50 tanggal 15 Nopember 1979 Gambar Situasi Nomor 20/1975 tanggal 7 April 1975 tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas tanah obyek sengketa;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp3.726.000,00 (tiga juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah)
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Kemudian putusan tersebut telah dikuatkan, oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 260/Pdt/2016/PT MKS., tanggal 1 Desember 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 14 Juni 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Juni 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 17/Pdt.G/2015/PN Tka yang dibuat oleh Plt. Panitera Pengadilan Negeri Takalar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Juli 2017;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 5 Juli 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Mengabulkan permohonan Kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding-Para Tergugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor: 260/PDT/2016/PT.MKS. tanggal 01 Desember 2016 tersebut;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 794 K/Pdt/2018

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Takalar Nomor: 17/PDT.G/2015/PN.TKA. tanggal 13 April 2016 tersebut;

Dan Mengadili sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat-Pembanding-Pemohon Kasasi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara pada ke-3 (tiga) tingkat peradilan ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 5 Oktober 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan karena setelah meneliti secara saksama alasan-alasan Pemohon Kasasi dalam memori kasasi dan jawaban Termohon Kasasi dalam kontra memori kasasi, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa pokok perkara dalam gugatan *a quo* adalah mengenai status kepemilikan tanah seluas $\pm 19.568 \text{ m}^2$ yang dikuasai oleh Pemohon Kasasi;
2. Bahwa *Judex Facti* pada pokoknya berpendapat bahwa objek sengketa adalah milik Termohon Kasasi dibeli dari Hj Jumriah di hadapan PPAT, bukti hak milik berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 50/75 atas nama Mando Dg Nuru mengandung data juris/batas tanah yang berbeda dengan tanah *a quo* sehingga tidak memiliki kekuatan hukum;
3. Bahwa terhadap pendapat tersebut Pemohon Kasasi tidak sependapat

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 794 K/Pdt/2018

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)



dan mendalilkan pada pokoknya bahwa *Judex Facti* tidak/kurang dalam memberikan pertimbangan yang cukup terhadap dalil serta bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi yang menunjukkan bahwa kepemilikan Pemohon Kasasi atas objek sengketa didasarkan pada bukti hak milik otentik berupa sertifikat hak milik, objek mana telah dikuasai oleh orang tua Pemohon Kasasi lebih dari 40 tahun sehingga adalah hak Pemohon Kasasi sebagai ahli waris;

4. Bahwa Mahkamah Agung sependapat dengan Pemohon Kasasi dan berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak tepat karena sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pihak yang merasa berhak atas sebidang tanah yang dikuasai oleh pihak lain yang memperolehnya dengan itikad baik, sedangkan atas tanah tersebut telah terbit sertifikat hak milik atas nama pihak tersebut lebih dari 5 tahun maka pihak yang merasa sebagai pemilik tersebut kehilangan haknya untuk mengajukan gugatan;
5. Bahwa terbukti tanah objek sengketa diperoleh orang tua Pemohon Kasasi dengan itikad baik yaitu membeli dari Mando Dg Nuru dihadapan PPAT, atas objek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 50 atas nama orang tua Pemohon Kasasi, kemudian telah dikuasainya lebih dari 40 Tahun dan tidak ada pihak keberatan dalam kurun waktu tersebut, sehingga Termohon Kasasi tidak dapat lagi untuk mengajukan gugatan atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi CINA DAENG RALLANG dan kawan-kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 260/Pdt/2016/PT MKS., tanggal 1 Desember 2016 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Takalar Nomor 17/PDT.G/2015/PN Tka., tanggal 19 April 2016 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **1. CINA DAENG RALLANG, 2. MUHAMMAD RUDI DAENG SILA, 3. ZAINUDDIN DAENG TAYANG, 4. MUHAMMAD SAIDIN DAENG RAMMA, 5. ALAUDDIN DAENG TOMBONG** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 260/Pdt/2016/PT MKS., tanggal 1 Desember 2016 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Takalar Nomor 17/PDT.G/2015/PN Tka., tanggal 19 April 2016;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (Lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 17 Mei 2018 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 794 K/Pdt/2018



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

anggota tersebut dan dibantu oleh Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.,
Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	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. PRIM HARYADI, SH., MH.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 794 K/Pdt/2018