



PUTUSAN
Nomor 486 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **ZAKARIAH alias PUA' SAHARIAH**, bertempat tinggal di Lingkungan Copala, Kelurahan Banggae, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene;
2. **BALIA alias KINDO' SARIPAH**, bertempat tinggal di Lingkungan Copala, Kelurahan Banggae, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Mustamin, S.H., Advokat beralamat di Jalan Manunggal Nomor 51, Galung Selatan, Majene, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Januari 2021;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **HAFIDA CENDRAKASIH**, bertempat tinggal di Jalan Achmad Kirang, Kelurahan Labuang, Kecamatan Banggae Timur, Kabupaten Majene;
2. **ARDIANSYAH**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Labuang Utara, Kecamatan Banggae Timur, Kabupaten Majene;
3. **ARIF ZULQAN**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Labuang Utara, Kecamatan Banggae Timur, Kabupaten Majene;
4. **ANDITA**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Labuang Utara, Kecamatan Banggae Timur, Kabupaten Majene;

Halaman 1 dari 11 hal. Put. Nomor 486 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **ADI HARPEN**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Labuang Utara, Kecamatan Banggae Timur, Kabupaten Majene;
6. **TETY TENRI**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Labuang Utara, Kecamatan Banggae Timur, Kabupaten Majene;
7. **IDUL AKBAR**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Labuang Utara, Kecamatan Banggae Timur, Kabupaten Majene;
8. **ANANTA RESTU AYANDA**, bertempat tinggal di Lingkungan Talumung, Kelurahan Tande Timur, Kecamatan Banggae Timur, Kabupaten Majene;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Ikhsan, S.H., Advokat pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum "Assamalewuang Mandar Afdeling" (LBH AMA), beralamat di Jalan Letnan Satu Muhammad Yamin Nomor 2, Kelurahan Labuang Utara, Kecamatan Banggae Timur, Kabupaten Majene, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2021;

Para Termohon Kasasi;

D a n:

RIZAL alias PAPA' MUHTAR, bertempat tinggal di Lingkungan Copala, Kelurahan Banggae, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 2 dari 11 hal. Put. Nomor 486 K/Pdt/2023



2. Menyatakan bahwa objek sengketa berupa tanah perumahan/pekarangan yang dahulu merupakan tanah kebun milik Penggugat yang terletak Lingkungan Copala, Kelurahan Banggae, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene, Provinsi Sulawesi Barat, dengan luas $\pm 985 \text{ m}^2$, berdasarkan Surat Keterangan Warisan dari Kantor Kelurahan Banggae, dengan Nomor Register Surat 593/29/2021 (disebut objek sengketa) di atasnya telah berdiri bangunan rumah milik Para Tergugat dengan batas-batasnya:
 - Sebelah Timur : tanah milik Kaco' Pute/Pua' Ria;
 - Sebelah Selatan : tanah milik Samaria/Nasir/ Amma' Irdan;
 - Sebelah Utara : tanah milik Hammadia/Mas Jawa/Alimuddin;
 - Sebelah Barat : jalan setapak;adalah milik Para Penggugat yang beralih waris dari orang tuanya bernama almarhum Toto Andi Tonra kepada Para Penggugat;
3. Menyatakan bahwa segala bukti surat Para Penggugat baik bukti autentik, maupun akta dibawah tangan di atas objek sengketa adalah sah dan berharga di atas objek sengketa;
4. Menyatakan atas tindakan Tergugat I (Lk. Zakariah) dengan cara menjual tanah objek sengketa kepada Para Tergugat II dan III (Pr. Balia alias Kindo' Saripah) dan (Lk. Rizal alias Papa Muhtar) dengan tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan dengan Para Penggugat, lalu Tergugat I tidak mau mengakui kepemilikan Para Penggugat di atas objek sengketa serta tidak mau mengembalikan objek sengketa kepada Para Penggugat adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melanggar hukum (PMH);
5. Menyatakan atas tindakan Tergugat II dan III (Pr. Balia alias Kindo' Saripah) dan (Lk. Rizal alias Papa' Muhtar), dengan cara menguasai objek sengketa dan melakukan pembangunan rumah permanen maupun semi permanen di atas objek sengketa tanpa seijin dengan Para Penggugat, lalu Para Tergugat II dan III (Pr. Balia alias Kindo' Saripah) dan (Lk. Rizal alias Papa' Muhtar) tidak mengakui dan tidak mau mengembalikan objek sengketa kepada Para Penggugat adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melanggar hukum (PMH);

Halaman 3 dari 11 hal. Put. Nomor 486 K/Pdt/2023



6. Menyatakan bahwa transaksi penjualan di atas objek sengketa oleh Tergugat I kepada Para Tergugat II dan III adalah tidak sah dan tidak mengikat di atas objek sengketa serta tindakan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (PMH);
7. Menghukum Para Tergugat maupun setiap orang yang mendapat hak dari padanya untuk meninggalkan objek sengketa dengan dilaksanakan pengosongan/pembongkaran bangunan ataupun pondasi di atas tanah sengketa, lalu Para Tergugat menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan baik dan sempurna tanpa syarat atau tanpa ganti rugi;
8. Menyatakan apabila ada dokumen atau surat-surat milik Para Tergugat, yang terbit di atas tanah/objek sengketa, baik surat akta dibawah tangan, maupun surat outentik berupa sertifikat hak milik yang bukan atas nama dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat adalah tidak sah dan tidak mengikat Penggugat dan objek sengketa;
9. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mengambil hak di atas objek sengketa untuk mentaati putusan nantinya;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul karenanya;

Dan atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum;

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

- Gugatan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum;
- Para Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan;

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

1. Mengabulkan gugatan dari Para Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya;



2. Menyatakan bahwa pemilik objek sengketa adalah Para Penggugat dalam Rekonvensi atas penyerahan dari orang tua Para Tergugat dalam Rekonvensi;
3. Menyatakan bahwa kesepakatan penyerahan objek sengketa secara lisan antara orang tua Para Tergugat dalam Rekonvensi dengan Para Penggugat dalam Rekonvensi adalah sah dan mengikat berdasarkan ketidakmampuan orang tua Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang tebusan sebanyak Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara secara tanggung renteng;

Dan jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil dan menurut hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Majene telah memberikan Putusan Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Mjn tanggal 19 April 2022 dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa objek sengketa berupa tanah perumahan/pekarangan yang dahulu merupakan tanah kebun milik Penggugat yang terletak di Lingkungan Copala, Kelurahan Banggae, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene, Provinsi Sulawesi Barat, dengan luas \pm 985 m², dengan batas-batasnya:
 - Sebelah Timur : tanah milik Kaco' Pute/Pua' Ria;
 - Sebelah Selatan : tanah milik Samaria/Nasir/Amma' Irdan;
 - Sebelah Utara : tanah milik Hammadia/Mas Jawa/Alimuddin;
 - Sebelah Barat : jalan setapak;



adalah milik Para Penggugat yang beralih waris dari orang tuanya bernama almarhum Toto Andi Tonra kepada Para Penggugat;

3. Menyatakan bahwa bukti surat Para Penggugat, sebatas pada bukti surat yang diajukan di persidangan adalah sah dan berharga di atas objek sengketa;
4. Menyatakan tindakan Tergugat I (Lk. Zakariah) menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat II (Pr. Balia alias Kindo' Saripah) dan meminjamkan tanah objek sengketa kepada Tergugat III (Lk. Rizal alias Papa Muhtar), dengan tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat, lalu Tergugat I tidak mau mengakui kepemilikan Para Penggugat di atas objek sengketa, serta tidak mau mengembalikan objek sengketa kepada Para Penggugat adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum (PMH);
5. Menyatakan atas tindakan Tergugat II dan III (Pr. Balia alias Kindo' Saripah) dan (Lk. Rizal alias Papa' Muhtar), dengan cara menguasai objek sengketa dan melakukan pembangunan rumah permanen maupun semi permanen di atas objek sengketa tanpa izin dari Para Penggugat, lalu Tergugat II (Pr. Balia alias Kindo' Saripah) dan Tergugat III (Lk. Rizal alias Papa' Muhtar), tidak mengakui dan tidak mau mengembalikan objek sengketa kepada Para Penggugat adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum (PMH).;
6. Menghukum Para Tergugat maupun setiap orang yang mendapat hak dari padanya untuk meninggalkan objek sengketa dengan dilaksanakan pengosongan/pembongkaran bangunan atau pun pondasi di atas tanah sengketa lalu Para Tergugat menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan baik dan sempurna tanpa syarat atau tanpa ganti rugi;
7. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mengambil hak di atas objek sengketa, untuk menaati putusan nantinya;
8. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/ Tergugat I dan Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.325.000,00 (dua juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Bahwa di tingkat banding putusan Pengadilan Negeri Majene tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan putusan Nomor 166/PDT/2022/PT MKS tanggal 19 Juli 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 26 Juli 2022 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraannya kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Januari 2021 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Agustus 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Mjn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Majene, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Agustus 2022;

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 15 Agustus 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Zakaria alias Pua Saharia dan Balia alias Kindo Saripah tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 166/PDT/2022/PT MKS (19 Juli 2022) dan Putusan Pengadilan Negeri Majene Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Mjn (19 April 2022);

Dan Mengadili Sendiri:

Halaman 7 dari 11 hal. Put. Nomor 486 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat dalam Konvensi seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan dari Para Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
- Menyatakan bahwa pemilik objek sengketa adalah Para Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan bahwa kesepakatan penyerahan objek sengketa secara lisan antara Penggugat I Rekonvensi dengan orang tua Para Tergugat Rekonvensi adalah sah dan mengikat;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Kovenisi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Dan jika Majelis Hakim Agung berpendapat lain mohon putusan yang dan menurut hukum;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 23 Agustus 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 15 Agustus 2022 dan kontra memori kasasi tanggal 23 Agustus 2022, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Makassar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Majene tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 8 dari 11 hal. Put. Nomor 486 K/Pdt/2023

Disclaimer

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



- Bahwa *judex facti* telah memberi pertimbangan yang cukup dengan telah mempertimbangkan bukti-bukti dan fakta-fakta dalam perkara *a quo*, oleh karena Para Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya. Sebagaimana perkara *a quo* kedua belah pihak mengakui objek sengketa adalah tanah milik Toto Andi Tonra yang digadaikan kepada Tergugat I dan ada penambahan uang gadai hingga 16 (enam belas) kali. Terakhir penambahan uang gadai dilakukan pada tanggal 1 November 2008, dengan demikian tanggal tersebutlah terhitung gadai baru dengan jumlah uang gadai yang baru yakni sejumlah Rp18.500.000,00 (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) (vide Pasal 2 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 20 Tahun 1963 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai);
- Bahwa selama masa gadai hingga sekarang, Tergugat I telah menguasai dengan mengambil manfaat atas tanah objek sengketa, yakni dengan ditanam tumbuhan berupa pisang, kelapa, coklat. Untuk itu jika dikaitkan dengan Pasal 7 ayat (1) Undang Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, maka 7 (tujuh) tahun terhitung sejak tanggal 1 November 2008 yaitu 1 November 2015, penerima gadai dalam hal ini adalah Tergugat I wajib mengembalikan tanah yang digadaikan tersebut kepada Toto Andi Tonra selaku pemberi gadai, dengan tidak ada hak untuk menuntut uang tebusan, dengan demikian penguasaan tanah gadai yang dalam hal ini adalah objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I setelah tanggal 1 November 2015 hingga saat ini adalah tidak sah menurut hukum. Dengan demikian perbuatan Para Tergugat sebagaimana dalam perkara *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. ZAKARIAH alias PUA' SAHARIAH dan 2. BALIA alias KINDO' SARIPAH tersebut harus ditolak;

Halaman 9 dari 11 hal. Put. Nomor 486 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. ZAKARIAH alias PUA' SAHARIAH dan 2. BALIA alias KINDO' SARIPAH** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 5 April 2023 oleh Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H. dan Dr. Nani Indrawati, 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 H. Sunoto, S.H., M.Kn., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

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

ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Halaman 10 dari 11 hal. Put. Nomor 486 K/Pdt/2023



Panitera Pengganti,

ttd./

H. Sunoto, S.H., M.Kn.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1001