



P U T U S A N

Nomor : 1056 K /Pdt/ 2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG

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

- 1 IDHAM WIJAYA, bertempat tinggal di Makassar di Jalan Sungai Poso No.52, RT.000 RW.000, Kelurahan Lariang Bangngi, Kecamatan Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada : H. Asmaun Abbas, S.H., M.H., Agusta R. Lasompuh, S.H., H. Syamsuddin Sampara, S.H., Charles E. Lesnussa, S.H., ST. Ruwaedah, S.H., M.H., dan Mathius, S.H., Advokat, berkantor Makassar di Jalan A.P. Pettarani No.49, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2010 ;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I /Pembanding ;

**m e l a w a n :**

WELLY GOSAL, bertempat tinggal di Makassar Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo No.2 F (14), Kelurahan Pattuang, Kecamatan Wajo, Makassar ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat / Terbanding ;

**D a n :**

1. BENHARD KONDOY, bertempat tinggal di Makassar di Jalan H.A. Mappanyukki No.I A RT.003/RW.001, Kelurahan Kunjung Mae, Kecamatan Mariso ;
- 2 Dr. FITRIZKY UTAMY, S.H., M.H., bertempat tinggal di Jalan Sultan Hasanuddin No.91, RT.000/RW.000, Kelurahan Losari, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar ;
- 3 H. IBNU HAJAR, bertempat tinggal di Makassar di Jalan Baji Gau No.33, RT.006/RW.001, Kelurahan Baji Mappakasunggu, Kecamatan Mamajang ;
- 4 PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Cq. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Cabang Panakukang, beralamat

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 1056 K /Pdt/ 2012



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

di Jalan Boulevard No.45A – 46B, RT.000/RW.000, Kelurahan  
Masale, Kecamatan Panakukang, Makassar ;

Para turut Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat II s/d V / Para  
Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang hak yang atas sah atas 2 (dua) bidang  
tanah dan bangunan / ruko masing-masing terletak di Jalan Sangir Lr. 220/4, Kelurahan  
Melayu, Kecamatan Wajo, Kota Makassar sebagaimana tertuang dalam sertifikat  
No.20549/Melayu Baru Surat Ukur No.00484/2007 tertanggal 31 Juli 2007, Kelurahan  
Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar (dahulu SHM No.579/Melayu GS..  
Nomor 03 tertanggal 23-01-1974 seluas 69 M<sup>2</sup>, atas nama Welly Gosal) dan Jalan Sangir  
Lrg. 220/6 sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 20550 Surat ukur  
No.00485/2007 tertanggal 1 Agustus 2007, Kelurahan Melayu, Kecamatan Wajo, Kota  
Makassar (dahulu SHM No.576/Melayu GS. Nomor 03 tertanggal 23-01-1974 seluas 69  
M<sup>2</sup>, atas nama Welly Gosal) ;

Bahwa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya tersebut  
merupakan satu kesatuan dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Rumah Johny Tambunan ;

Timur : Jalan Lrg. 220 ;

Selatan: Rumah Sengfry ;

Barat : Rumah Ravenska Tanri, rumah Johny Tambunan ;

Selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa ;

Bahwa tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Penggugat diperoleh dari hibah  
orang tua Penggugat yang bernama Go Thoeng Liong sebagaimana tertera dalam akta  
hibah No.320/VII/2007 tertanggal 13 Juli 2007 dan Akta Hibah No.321/VII/2007  
tanggal 13 Juli 2007 yang dibuat dihadapan PPAT/ Notaris Asridah Ibnu, S.H. ;

Bahwa mengingat Penggugat membutuhkan tambahan dana untuk modal usaha  
sehingga Pengugat bermaksud menjual 2 (dua) bidang tanah dan bangunan milik  
Penggugat (a quo obyek sengketa), bahwa tidak lama kemudian Penggugat dan Tergugat  
I (a quo Idham Wijaya) bertemu dan bersepakat untuk mengadakan jual beli atas 2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah/bangunan dimaksud dengan harga sebesar Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) ;

Bahwa pada tanggal 31 bulan Agustus 2007 Tergugat I mengajak Penggugat untuk bertemu dan mengadakan transaksi/pengikatan jual beli di Kantor Notaris/PPAT Fitrizky Utami, S.H., M.H. (a quo Tergugat III). Bahwa pada saat bertemu di Kantor Tergugat III, Penggugat menyerahkan surat-surat asli kepada Tergugat I dan selanjutnya diserahkan kepada Tergugat III demi kepentingan administrasi pembuatan akta jual beli yaitu berupa akta hibah, 2 (dua) sertifikat Hak Milik, akta hibah dan Kartu Tanda Penduduk, bahwa selang beberapa saat Penggugat dipanggil oleh Tergugat III untuk menandatangani lembaran kosong akta jual beli dan dijelaskan mengenai telah terjadinya jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan di Jalan Sangir Lrg. 220 (a quo obyek sengketa) dengan nilai Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) ;

Bahwa sesuai kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 4 September 2007, kemudian Tergugat I menyerahkan 1 (satu) lembar cek Bank Danamon No.2460085 tertanggal 4 September 2007 senilai Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagai pembayaran panjar atas sebahagian tanah dan bangunan/ruko milik Penggugat, sedangkan sisa pembayaran sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) akan diselesaikan kemudian. Bahwa pada tanggal 12 November 2009 Tergugat I kemudian menyerahkan cek Bank Rakyat Indonesia No.CEI 542768 tertanggal 12 November 2007 senilai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan tanggal 16 November 2007 menyerahkan cek Bank Rakyat Indonesia No. CEH 337328 senilai Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat sebagai pelunasan harga jual beli 2 (dua) bidang tanah dan bangunan/ruko ;

Bahwa namun ternyata setelah Penggugat mencairkan 2 (dua) cek tersebut ternyata dari pihak Bank di informasikan bahwa cek dimaksud bukan atas nama Tergugat I tapi atas nama orang lain (a quo Rosdiana) dan rekening atas kedua cek tersebut telah tutup, sehingga kemudian Penggugat berusaha menghubungi Tergugat I, namun tidak pernah ketemu dan bahkan menghindari dari Penggugat ;

Bahwa mengingat Penggugat telah berusaha mencari Tergugat I untuk menyelesaikan sisa dari pembelian 2 bidang tanah bangunan/ruko (a quo obyek sengketa) tidak ada kepastian dan kejelasannya, maka Penggugat melakukan laporan polisi atas Tergugat I (a quo Idham Wijaya) atas dugaan terjadinya tindak pidana pada Kepolisian Daerah Sulawesi Selatan dan Barat (Polda Sulselbar) dimana setelah diadakannya proses verbal atas Tergugat I (a quo Idham Wijaya) ditetapkan sebagai

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 1056 K /Pdt/ 2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersangka dan dilakukannya penyitaan atas beberapa barang bukti termasuk akta jual beli atas tanah dan bangunan milik Penggugat (a quo obyek sengketa) dimana saat ini proses hukum atas Tergugat I telah dijatuhkan putusan bersalah sebagaimana putusan perkara pidana No.515/Pid.B/2009/PN.Mks ;

Bahwa pada saat proses verbal di penyidik daerah Sul – Selbar (Polda Sulselbar) diperlihatkan oleh penyidik bahwa akta jual beli atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan/ruko atas obyek sengketa yaitu masing-masing akta jual beli No.132/WJ/PU-IX/2007 tertanggal 3 September 2007 dan akta jual beli Nomor 133/WJ/PU-IX/2007 tertanggal 3 September 2007 yang dibuat oleh Tergugat III (a quo Notaris/PPAT Fitrizky Utami, S.H., M.H.) ternyata pada kolom pembeli ditandatangani oleh Benhard Kondoy (a quo Tergugat II) bukan oleh Tergugat I (a quo Idham Wijaya) sehingga Penggugat sangat heran dan terkejut karena sama sekali tidak mengenal dan mengetahui serta tidak pernah bermaksud menjual obyek sengketa kepada Tergugat II (a quo Benhard Kondoy) tetapi hanya mengenal obyek sengketa dilakukan transaksi jual beli antara Penggugat (a quo Welly Gosal) dengan Tergugat I (a quo Idham Wijaya);

Bahwa disamping itu terdapat pula fakta bahwa ternyata Tergugat III selaku Notaris/PPAT telah memanipulasi harga jual beli 2 bidang tanah dan bangunan/ruko milik Penggugat dengan Tergugat I yang semula disepakati harga keseluruhan sebesar Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) namun nilai yang tercantum dalam akta jual beli No.132/WJ/PU-IX/2007 tertanggal 3 September 2007 dan atas akta jual beli No.133/WJ/PU-IX/2007 tertanggal 3 September 2007 masing-masing sebesar Rp.140.841.000,- atau keseluruhan berjumlah Rp.281.682.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh dua ribu rupiah), tentunya perbuatan Tergugat III memanipulasi harga jual beli dalam akta Notaris/autentik amat nyata merupakan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa dari fakta hukum tersebut di atas amat nyata jika Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, jelas dari awal telah ada niat jahat, persekongkolan jahat dan atau telah melakukan penipuan yang dilakukan secara bersama-sama dalam proses jual beli tanah dan bangunan (a quo obyek sengketa) yang tentunya adalah perbuatan melawan hak dan atau perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga amat nyata pula menimbulkan kerugian baik secara materil maupun non materil kepada pihak Penggugat ;

Bahwa begitu pula obyek sengketa yang semula dalam penguasaan Tergugat II, ternyata dikemudian hari telah beralih dan atau dialihkan dari Tergugat II (a quo Benhard Kondoy) kepada Tergugat IV (a quo H. Ibnu Hajar) melalui akta jual beli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana akta jual beli No.151/2008 tertanggal 25 Maret 2008 dan akta jual beli Nomor 152/2008 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ridwan Nawing, S.H. yang kemudian oleh Tergugat IV (a quo Ibnu Hajar) telah menjaminkan kepada Tergugat V (a quo PT. Bank Rakyat Indonesia Persero) sebagai jaminan fasilitas kredit, sebagaimana pula telah diletakkan dalam akta Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor 152/2008 tertanggal 25 Maret 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Ridwan Nawing, S.H ;

Bahwa untuk menjamin hak Penggugat, maka dimohon kepada Ketua Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita conservatoir beslag atas tanah obyek sengketa guna menghindari Para Tergugat mengalihkan kepada pihak lain ;

Bahwa untuk menjamin agar putusan perkara ini dapat dijalankan secara sukarela oleh Para Tergugat, maka mohon kiranya agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) sehari setiap Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan, sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya ;

Bahwa selain tuntutan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti kuat autentik, juga jelas tidak dapat dibantah oleh Para Tergugat, sehingga Penggugat mohon kiranya kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini kiranya dalam putusan dapat menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) walaupun ada verzet banding atau kasasi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar agar memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan bahwa Penggugat (a quo Welly Gozal) adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sanggir Lorong 220 No.4 – 6, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar sebagaimana tercatat dalam sertifikat No.20549/Melayu Baru Surat Ukur No.00484/2007 tertanggal 31 Juli 2007, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar (dahulu SHM No.479/Melayu GS Nomor 03 tertanggal 23-1-1974 seluas 69 M<sup>2</sup>, atas nama Welly Gozal) dan Jalan Sangir Lrg. 220/6 sebagaimana tertuang dalam SHM Nomor 20550 Surat Ukur No.00485/2007 tertanggal 1 Agustus 2007, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar (dahulu SHM No.576/Melayu GS Nomor 03 tertanggal 23-1-1974 seluas 69 M<sup>2</sup>, atas nama Welly Gozal) ;
- 3 Menyatakan akta jual beli No.132/WJ/PU-IX/2007 tertanggal 3 September 2007 dan akta jual beli Nomor 133/WJ/PU-IX/2007 tertanggal 3 September 2007 yang dibuat

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 1056 K /Pdt/ 2012



oleh Tergugat III (a quo Notaris/PPAT Dr. Fitrizky Utami, S.H., M.H) atas tanah dan bangunan selaku obyek sengketa terletak di Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar sekarang terletak di Jalan Sangir Lrg. 220 No.4 – 6, Kota Makassar tidak sah batal demi hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (niet verbindend);

- 4 Menyatakan akta jula beli No.151/2008 tertanggal 25 Maret 2008 dan akta jual beli Nomor 152/2008 tertanggal 25 Maret 2008 yang dibuat oleh Notaris/ PPAT Ridwan Nawing, S.H. antara Tergugat II dan Tergugat IV atas tanah dan bangunan selaku obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar sekarang terletak di Jalan Sangir Lrg. 220 No. 4 – 6, Kota Makassar tidak sah batal demi hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (niet verbindend) ;
- 5 Menyatakan akta hak tanggungan peringkat pertama Nomor 153/2008 tertanggal 25 Maret 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Ridwan Nawing, S.H. tidak sah batal demi hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (niet verbindend) ;
- 6 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan atau pun orang/pihak-pihak atau siapapun juga yang mendapat hak dari padanya dalam bentuk dan dalih apapun juga untuk menyerahkan sertifikat No.20549/Melayu Baru Surat Ukur No.00484/2007 tertanggal 31 Juli 2007, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar (dahulu SHM No.576/Melayu GS Nomor 03 tertanggal 23-1-1974 seluas 69 M<sup>2</sup>, atas nama Welly Gozal) dan Jalan Sangir Lrg.220/6 sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No.20550 Surat Ukur No.00485/2007 tertanggal 1 Agustus 2007, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar (dahulu SHM No.475/Melayu GS Nomor 03 tertanggal 23-1-1974 seluas 69 M<sup>2</sup>, atas nama Welly Gozal) kepada Penggugat dalam keadaan sempurna bebas dari segala ikatan dan dalih apapun juga ;
- 7 Menyatakan penyitaan yang telah dilakukan/diletakkan adalah sah dan berharga ;
- 8 Menyatakan putusan ini dapat dijalan lebih dahulu walaupun ada upaya verzet, banding maupun kasasi ;
- 9 Menghukum masing-masing Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan penyerahan tanah obyek sengketa, terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya ;

6



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Dan atau :

Jika Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah mengambil putusan, yaitu putusan No.308/PDT.G/2009/PN.MKS., tanggal 23 Februari 2011 yang amarnya sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagiannya ;
- 2 Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Sangir Lorong 220 No.4 – 6, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar sebagaimana tercatat dalam sertifikat No.29549/Melayu Baru surat ukur No.00484/2007 tanggal 31 Juli 2007, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar (dahulu Sertifikat Hak Milik No.579/Melayu GS No.3 tanggal 12 Januari 1974 seluas 69 M<sup>2</sup>, atas nama Welly Gozal) dan Sertifikat Hak Milik No.20550 surat ukur No.00485/2007 tanggal 01 Agustus 2007, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar (dahulu Sertifikat Hak Milik No.576/Melayu Baru GS No.03 tanggal 23 Januari 1974 seluas 69 M<sup>2</sup>, atas nama Welly Gozal) ;
- 3 Menyatakan akta jual beli No.132/WJ/PU-IX/2007 tanggal 03 September 2007 dan akta jual beli No.133/WJ/PU-IX/2007 tanggal 03 September 2007 yang dibuat oleh Tergugat III atas tanah dan bangunan obyek sengketa yang terletak di Jalan Sangir Lorong 220 No.4 – 6, Kota Makassar adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ;
- 4 Menyatakan akta jual beli No.151/2008 tanggal 25 Maret 2008 dan akta jual beli No.152/2008 tanggal 25 Maret 2008 antara Tergugat II dengan Tergugat IV atas tanah dan bangunan obyek sengketa yang terletak di Jalan Sangir Lorong 220 No.4 – 6, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ;
- 5 Menyatakan akta hak tanggungan peringkat pertama No.153/2008 tanggal 25 Maret 2008 yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris Ridwan Nawing, S.H. adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
- 6 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapa pun yang memperoleh hak dari padanya dan memegang/ menguasai Sertifikat Hak Milik No.20549/Melayu Baru surat ukur No.00484/ 2007 tanggal

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 1056 K /Pdt/ 2012



31 Juli 2007, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar (dahulu Sertifikat Hak Milik No.579/Melayu GS Nomor 03 tanggal 23 Januari 1974 seluas 69 M<sup>2</sup>, atas nama Welly Gozal) dan Sertifikat Hak Milik No.20550 surat ukur No.00485/2007 tanggal 01 Agustus 2007, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar (dahulu Sertifikat Hak Milik No.576/Melayu Baru GS No.03 tanggal 23 Januari 1974 seluas 69 M<sup>2</sup>, atas nama Welly Gozal) untuk menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan sempurna dan bebas dari segala ikatan apapun ;

- 7 Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp.386.000,- (tiga ratus delapan puluh enam ribu rupiah) ;
- 8 Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan putusan No.250/PDT/2011/PT.Mks., tanggal 6 September 2011 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 26 Oktober 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Januari 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 03 November 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.308/Srt.Pdt.G/2009/PN-MKS., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 November 2011 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Termohon Kasasi yang pada tanggal 17 November 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/ Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 05 Desember 2011 ;

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 Pemohon Kasasi/Tergugat I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

#### **I. KEBERATAN PERTAMA**

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Judex Factie i.c Majelis Hakim pada tingkat ke dua khususnya



pada halaman 9 (sembilan) butir Ad.1 yang menyatakan bahwa *“Bahwa berkaitan dengan keberatan yang menyebutkan gugatan Penggugat adalah Ne bis in idem, ternyata hemat Pengadilan Tinggi terdapat cukup perbedaan antara perkara a quo dengan perkara No.174/Pdt.G/2008/ PN.Mks, baik pada subyek gugatan maupun posita gugatan. Hal ini cukup pula dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian keberatan mengenai hal ini haruslah di tolak*

Bahwa adapun alasan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dapat di uraikan sebagai berikut :

- a. Bahwa pada dasarnya obyek sengketa yang dipersengketakan dalam Putusan Perkara No. 308/Pdt.G/2009/PN.Mks tanggal 26 Januari 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 250/PDT/2011/PT.MKS tanggal 6 September 2011 antara Tergugat I dan Penggugat adalah merupakan obyek sengketa yang sama, yang dipersengketakan dalam Putusan Perkara No. 174/Pdt.G/2008/PN.Mks, yang mana dalam perkara ini mendudukan Pemohon Kasasi sebagai Tergugat I, putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewisjde).
- b. Bahwa dalam pemeriksaan Perkara No. 174/Pdt.G/2008/PN.Mks, yang mendudukan PT.Bank Danamon Indonesia Tbk selaku pihak Tergugat IV, kemudian pada perkara No. 308/Pdt.G/2009/PN.Mks tanggal 26 Januari 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 250/PDT/ 2011/PT.MKS tanggal 6 September 2011, Penggugat/Terbanding/ Termohon Kasasi kemudian tidak mengikutsertakan lagi PT.Bank Danamon Indonesia Tbk selaku pihak Tergugat dalam perkara a quo oleh karena berdasarkan putusan Perkara No. 174/Pdt.G/2008/PN.Mks, fasilitas kredit atas nama Benhard Kondoy telah lunas/ selesai.
- c. Bahwa Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi hendak *“mengakali”* suatu putusan perkara yang telah melekat azas *“ne bis in idem”* dengan menambahkan pihak untuk menghindari dari azas *“ne bis in idem”* melalui pihak-pihak yang berbeda dalam perkara a quo.

Bahwa adanya azas ne bis in idem dalam perkara ini bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 13-4-1976 No.647 K/Sip/1973 yang menyatakan :

*“Ada atau tidaknya azas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status*

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 1056 K /Pdt/ 2012



*tertentu oleh keputusan pengadilan negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum pasti dan alasannya sama”.*

Bahwa hal tersebut di atas bersesuaian pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1226 K/Pdt/2001, tanggal 20 Mei 2002 yang pertimbangannya :

*“Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap maka gugatan dinyatakan Ne bis In Idem “.*

(Yurisprudensi MARI Tahun 2006, terbitan Mahkamah Agung 2007).

- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka secara tegas perkara perdata a quo, Nomor No. 308/Pdt.G/2009/PN.Mks tanggal 26 Januari 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 250/PDT/ 2011/PT.MKS tanggal 6 September 2011 telah melekat unsur *ne bis in idem*, dari putusan No. 174/Pdt.G/2008/PN.Mks tanggal 14 Mei 2009, putusan mana telah berkekuatan hukum tetap.
- Bahwa dengan demikian sangat tidak berdasar hukum Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya halaman 35 alinea ketiga yang pada pokoknya menyatakan *terjadi perbedaan antara perkara No.174/Pdt.G/2008/PN.Mks dengan perkara a quo “baik pada subjek gugatan maupun pada posita gugatan”.*
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi dan sudah menjadi ketentuan hukum, adanya asas *Nebis in idem*, adalah bukan berdasar pada subjek gugatan/pihak-pihak atau posita, akan tetapi berdasar pada substansi permasalahan yaitu status obyek sengketa dalam perkara No.174/Pdt.G/2008/PN.Mks yang petitumnya sama dengan perkara a quo.
- Bahwa dalam perkara No.174/Pdt.G/2008/PN.Mks, obyek sengketa telah secara tegas di pertimbangkan tanah milik Penggugat/Termohon Kasasi telah di jual.

## **II. KEBERATAN KEDUA.**

- Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *judex factie* i.c Majelis Hakim pada tingkat ke dua khususnya pada halaman 9 (Sembilan) alinea kedua dan halaman 10 (sepuluh) alinea pertaman yang menyatakan :  
*Bahwa pihak Tergugat III dan V mendalilkan telah terjadi perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II in casu Benhard Kondoy, sebagai mana*



*bukti yang ditandai T.II.2, T.II.3, TV.5 dan TV.6, sedangkan dari keterangan para saksi yang menerangkan dibawah sumpah, masing-masing bernama Nasar, Suardi dan Amiruddin B, yang pada pokoknya menyatakan Penguat menjual tanah dan rumahnya kepada Tergugat I in casu Idham Wijaya, dengan harga Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara pembayaran 2 (dua) kali dengan cek, pertama Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan kedua dilakukan 2 (dua) bulan kemudian ;*

*Bahwa senyatanya, pihak Tergugat I tidak pernah melunasi harga yang disepakati tersebut, dan sampai sekarang tanah dan rumah yang bersangkutan tersebut masih dalam penguasaan Penguat. Walaupun secara formal terdapat Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana bukti T.II.2, T.II.3, TV.5 dan TV.6, yang isinya dalam kedua Akta Jual Beli tersebut sebagai penjual Penguat Welly Gosal dan sebagai pembeli Benhard Kondoy (Tergugat II), masing-masing dengan harga Rp. 140.841.000,- (seratus empat puluh juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah), sehingga keseluruhan harga adalah  $2 \times \text{Rp. } 140.841.000 = \text{Rp. } 281.682.000,-$  (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh dua ribu rupiah) ;*

*Bahwa jika dihubungkan dengan keterangan Penguat dan para saksi disebutkan di muka, maka secara materil akta jual beli tersebut tidak benar menurut hukum, karena Tergugat III tidak pernah menghadap dihadapan Notaris selaku PPAT tersebut, juga harga tanah dan rumah yang tercantum dalam Akta Jual Beli tersebut berbeda dengan transaksi jual beli sebenarnya antara Penguat dengan Tergugat I senilai Rp. 650.000.000,- dan Penguat pun tidak pernah menjual tanah dan rumah yang bersangkutan kepada Tergugat II, karena Tergugat II pun secara riil tidak pernah menyerahkan uang yang disebut dalam kedua Akta Jual Beli tersebut (vide bukti T.II.2, T.II.3, TV.5, T5.6) kepada Penguat.*

**Alasan hukumnya :**

- a. Bahwa berdasarkan Akte Jual Beli No. 132/WJ/PU-IX2007 Tanggal 3 September 2007 dan Akte Jual Beli No. 133/WJ/PU-IX/2007 Tanggal 3 September 2007, yang dibuat antara Penguat dengan Tergugat II (BENHARD KONDOY) dihadapan Tergugat III (PPAT Dr. Fitrizky Utami, SH,.MH), maka sangat jelas bahwa IDHAM WIJAYA sebagai Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dalam perkara ini sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum oleh karena pada dasarnya Tergugat I

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 1056 K /Pdt/ 2012



sama sekali tidak ada kaitannya dengan Akte Jual Beli No. 132/WJ/PU-IX/2007 Tanggal 3 September 2007 dan Akte Jual Beli No. 133/WJ/PU-IX/2007 Tanggal 3 September 2007 dimaksud.

- b. Bahwa selain itu Penggugat sendiri in casu Termohon Kasasi sendiri telah memiliki maksud untuk menjual tanah dan bangunan (obyek sengketa) kepada Benhard Kondoy, terbukti Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi datang ke kantor Notaris dan menandatangani Akta Jual Beli tersebut di atas, sehingga hal ini semakin membuktikan bahwa Penggugat / Terbanding / Termohon Kasasi telah sepakat untuk menjual obyek sengketa tersebut melalui prosedur di kantor Notaris (kantor Tergugat III).
- c. Bahwa tentang dalil penipuan yang dilakukan oleh IDHAM WIJAYA/Tergugat I/ Pemanding/Pemohon Kasasi, terlebih dahulu harus dibuktikan secara pidana dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

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

mengenai alasan ad. I dan ad. II :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum dimana Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik 29549/Melayu Baru dan Sertifikat Hak Milik 20550/Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar sebagaimana telah dipertimbangkan Judex Facti dengan tepat ;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah di ubah dan ditambah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 serta perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 ;



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

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 : Idham Wijaya tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, 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 Pemohon Kasasi : IDHAM WIJAYA tersebut ;  
Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I 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 31 Juli 2013 oleh Dr. Mohammad Saleh, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum. dan Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Hari Widya Pramono, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim – Hakim Anggota :

ttd./

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.      Dr. Mohammad Saleh, S.H., M.H.

ttd./

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP.

Ketua :

ttd./

Biaya – biaya :

1. Meterai

Rp. 6.000,-

Panitera Pengganti :

ttd./

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 1056 K /Pdt/ 2012



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

2. Redaksi	Rp. 5.000,-	Hari Widya Pramono, S.H., M.H.
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp.489.000,-</u>	
Jumlah	Rp.500.000,-	

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perkara Perdata

**Pri Pambudi Teguh, SH.,MH.**  
**NIP. : 19610313 198803 1 003**