



PUTUSAN

Nomor 2009 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- 1. HENDRIK LEMBANGAN**, bertempat tinggal di Jalan Mappanyukki Nomor 38, Kelurahan Penanian, Kecamatan Rantepao, Kabupaten Toraja Utara, Provinsi Sulawesi Selatan;
- 2. ARMAN DAVID WIBISONO**, bertempat tinggal di Jalan Mappanyukki Nomor 38, Kelurahan Penanian, Kecamatan Rantepao, Kabupaten Toraja Utara, Provinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada Marwan Mansur, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Marwan Mansur, S.H., & *Partners*, beralamat di Jalan Tedong Pudu Lorong I Gantos, Bolu, Kelurahan Tallunglipu Matallo, Kecamatan Tallunglipu, Nomor 33, Kabupaten Toraja Utara, Sulawesi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2022;
Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat;

L a w a n

YOSEPINA RANTE PASAU, bertempat tinggal di Jalan RE Martadinata, Desa/Kelurahan Nabarua, Kecamatan Nabire, Kabupaten Nabire, Provinsi Papua, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abner Buntang, S.H., Advokat pada Kantor Advokat "*Abuntang & Partners.*", beralamat di Jalan Baru, Kompleks Pasar Hewan Bolu, Kelurahan Tallunglipu Matallo, Kecamatan Tallunglipu, Kabupaten Toraja Utara, Provinsi Sulawesi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Februari 2021;
Termohon Kasasi/Tergugat;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 2009 K/Pdt/2023



D a n

ALEXANDER MATANGKIN, bertempat tinggal di Padangiring, Kelurahan Nonongan, Kecamatan Sopai, Kabupaten Toraja Utara, Provinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Leonardus Gowarto, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Mangka Dg. Bombong, Perumahan Manggarupi Permai Blok A.4/09, Kelurahan Batangkaluku, Kecamatan Sombaopu, Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 2022;

Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat;

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 Makale untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli serta pengalihan hak atas tanah antara Para Penggugat dan Tergugat yang diwakili oleh Turut Tergugat melalui Surat Kuasa membeli dari Tergugat untuk Turut Tergugat tertanggal 15 Oktober 2020 dan Surat Pernyataan selaku Kuasa dari Tergugat oleh Turut Tergugat pada tanggal 22 Oktober 2020 dalam pembelian 3 (tiga) objek yang terletak di Provinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Toraja Utara, Kelurahan Rantepaku Tallunglipu, Kecamatan Tallunglipu yaitu:
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 146/Rantepaku Tallunglipu, Surat Ukur tertanggal 1 April 2015, Nomor 00152/Rantepaku Tallunglipu/2015, seluas 206 m² terdaftar atas nama Arman David Wibisono;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Rantepaku Tallunglipu, Surat Ukur tertanggal 1 April 2015, Nomor 00157/Rantepaku Tallunglipu/2015, seluas 457 m² terdaftar atas nama Arman David Wibisono;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 2009 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik Nomor 165/Rantepaku Tallunglipu, Surat Ukur tertanggal 00166/Rantepaku Tallunglipu/2015, Seluas 187 m² terdaftar atas nama Hendrik Lembangan;

Terhadap objek *a quo* adalah sah dan mengikat;

3. Menyatakan Akta Jual beli Nomor 86/2020 tertanggal 21 Oktober 2020 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 146/Rantepaku Tallunglipu dahulu bernama Arman David Wibisono, Akta Jual Beli Nomor 87/2020 tertanggal 21 Oktober 2020 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Rantepaku Tallunglipu dahulu bernama Arman David Wibisono dan Akta Jual Beli Nomor 88/2020 tertanggal 21 Oktober 2020 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 165/Rantepaku Tallunglipu dahulu bernama Hendrik Lembangan dan seluruhnya telah beralih menjadi atas nama Yosepina Rante Pasau adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan tindakan Tergugat yang melaporkan Penggugat I berdasarkan laporan polisi Nomor Polisi LP/B/05/ /2022/SPKT/Res. Torut tanggal 11 Januari 2022 adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan dasar laporan polisi Nomor Polisi LP/B/05/1/202/SPKT/Res Torut tertanggal 11 Januari 2022 mengenai kerugian Tergugat yaitu perbedaan luas objek adalah hal tidak berdasar dan tidak bisa dipertanggungjawabkan;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan imateriil yang timbul akibat dari pelaporan polisi Nomor Polisi LP/B/05/1/2022/SPKT/Res. Torut tanggal 11 Januari 2022, sebesar Rp6.500.000,00 (enam juta lima ratus ribu rupiah);
7. Menghukum Turut Tergugat untuk menaati isi putusan perkara ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau jika Yang Mulia Ketua Majelis Hakim dan Anggota Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang patut dan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 2009 K/Pdt/2023



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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar:
 - a. Kerugian materiil sebesar Rp901.639.200,00 (sembilan ratus satu juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu dua ratus rupiah), ditambah bunga sebesar 6% pertahun ($6\% \times \text{Rp}901.639.200,00 = \text{Rp}54.098.352,00$) terhitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai Para Tergugat Rekonvensi membayar lunas;
 - b. Kerugian imateriil sebesar Rp653.278.664,00 (enam ratus lima puluh tiga juta duaratus tujuh puluh delapan ribu enam ratus enam puluh empat rupiah);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makale telah memberikan Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Mak., tanggal 19 Agustus 2022 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 2009 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp901.839.200,00 (sembilan ratus satu juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu dua ratus rupiah) ditambah bunga sebesar 6% per tahun ($6\% \times \text{Rp}901.639.200,00 = \text{Rp}54.098.352,00$) dengan total Rp956.737.562,00 terhitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai Para Tergugat Rekonvensi membayar lunas;
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai dengan hari ini ditetapkan sejumlah Rp 2.460.000,00 (dua juta empat ratus enam puluh ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi Makassar telah memberikan Putusan Nomor 383/PDT/2022/PT MKS., tanggal 18 November 2022 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makale Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Mak Tanggal 19 Agustus 2022, yang dimohonkan banding dengan perbaikan amar putusan yang selengkapya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 2009 K/Pdt/2023



3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 901.639.200,00 (sembilan ratus satu juta enam ratus tiga puluh sembilan dua ratus rupiah) ditambah bunga sebesar 6% per tahun, dihitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai Para Tergugat Rekonvensi membayar lunas;

4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 7 Desember 2022, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Desember 2022, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 32/Akta.Pdt.G/2022/PN Mak., *juncto* Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Mak., yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Makale, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makale pada tanggal 3 Januari 2023;

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 3 Januari 2023, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makasar Nomor 383/PDT/2022/PT MKS., tanggal 18 November 2022 yang menguatkan Putusan

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 2009 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Makale Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Mak, tanggal 19 Agustus 2022 yang dimohonkan kasasi tersebut;

3. Mengadili sendiri perkara ini dengan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Termohon Kasasi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Termohon kasasi untuk menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra Memori Kasasi tanggal 25 Januari 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa setelah mempelajari pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan memori kasasi dan kontra memori kasasi, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pokok sengketa perkara *a quo* berkaitan dengan jual beli antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui Akta Jual Beli atas 3 (tiga) bidang tanah total seluas 1.037 m² (seribu tiga puluh tujuh meter persegi) seharga Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) terdiri dari Sertifikat Hak Milik Nomor 151 seluas 457 m² (empat ratus lima puluh tujuh meter persegi) atas nama Arman David Wibisono (Penggugat II), Sertifikat Hak Milik Nomor 165 seluas 187 m² (seratus delapan puluh tujuh meter persegi) atas nama Hendrik Lembangan (Penggugat I), Sertifikat Hak Milik Nomor 146 seluas 393 m² (setelah pemisahan menjadi luas 206 m²) atas nama Arman David Wibisono (Penggugat II) yang terletak di Jalan Pores Bolu Rantepao, Kelurahan Rantepaku Tallunglipu, Kecamatan Tallunglipu, Kabupaten Toraja Utara, Provinsi Sulawesi Selatan;

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 2009 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan fakta terdapat perbedaan luas objek jual beli, dimana senyatanya seluas 850 m² (delapan ratus lima puluh meter persegi) sehingga terdapat kelebihan pembayaran atas tanah seluas 206 m² (dua ratus enam meter persegi) atau sebesar Rp901.639.200,00 (sembilan ratus satu juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu dua ratus rupiah), maka Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi harus mengembalikan kelebihan pembayaran tersebut kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bukan alasan kasasi sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 30 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;

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 Para Pemohon Kasasi HENDRIK LEMBANGAN 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 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. HENDRIK LEMBANGAN, 2. ARMAN DAVID WIBISONO** tersebut;

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 2009 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Kamis, tanggal 24 Agustus 2023 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., 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 Zaenal Arifin, S.H., M.Si., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Zaenal Arifin, S.H., M.Si., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 2009 K/Pdt/2023