



P U T U S A N

NO. 787 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Hj. BASSE DAENG KEBO, bertempat tinggal di Jalan
Tidung Mariolo Lr. I No.23 Makassar,
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;
melawan :

Ir. MUHSIN ABDULLAH, bertempat tinggal di Jalan Sunu
Kompleks UNHAS Lama No. 19,
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding
d a n :

H. HUSNI DAENG LALLO, bertempat tinggal di Jalan
Tidung Mariolo Lr. I No.23 Makassar,
Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/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 turut Tergugat II
dimuka persidangan Pengadilan Negeri Makassar pada pokoknya atas
dalil-dalil:

Bahwa Penggugat mempunyai/memiliki atas sebidang tanah dan
bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Tidung Kecamatan
Tamalate Kota Makassar Persil Nomor: 19 DII Blok 9. Kohir Nomor: 611 CI
seluas ± 275 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik H. Husari Daeng Lallo;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Amir Syarifuddin;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Lorong Kecil;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Laut Bora;

Bahwa untuk sementara tanah dan bangunan yang ada di atasnya
tersebut di atas adalah disebut sebagai obyek sengketa;

Bahwa obyek sengketa tersebut di atas Penggugat peroleh
berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan

Hal. 1 dari 9 hal. Put. No. 787 K/Pdt/2011



Akta Jual Beli di hadapan PPAT No. 431/SR/MT/XI/2000 tertanggal 24 Oktober 2000;

Bahwa selama obyek sengketa tersebut Penggugat beli dari Tergugat I selanjutnya Penggugat kuasai obyek sengketa tersebut, dan oleh karena berhubung oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah mereka merupakan suami isteri dan saat itu belum dapat rumah untuk keluar dari obyek sengketa, kemudian Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk tinggal sementara di atas obyek sengketa sebagai pengontrak selama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 1 Juli 2002 sampai dengan tanggal 1 Juli 2003 dengan harga kontrak sebesar Rp 3.000.000/per tahun berdasarkan Surat Perjanjian Kontrak tertanggal 1 Juli 2002 antara Penggugat dengan Tergugat I;

Bahwa setelah masa kontrak berakhir dari Tergugat I dan Tergugat II (mereka Tergugat-Tergugat adalah suami isteri) tidak mau keluar dari obyek sengketa;

Bahwa oleh karena para Tergugat I dan Tergugat II (mereka Tergugat-Tergugat adalah suami isteri) tidak mau keluar dari obyek sengketa selanjutnya Penggugat laporkan ke polisi sebagai penyerobot dan lalu polisi memanggil Tergugat II dan dihadapan polisi Tergugat II membuat Surat Pernyataan dan berjanji bahwa Tergugat II dan isterinya Tergugat I akan keluar dan mengosongkan obyek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat tetapi kenyataannya Tergugat II dan Tergugat I isterinya tetap saja tidak mau keluar/mengosongkan obyek sengketa tersebut;

Bahwa oleh karena para Tergugat-Tergugat tersebut tidak mau mengosongkan/tidak mau keluar dari obyek sengketa kemudian Penggugat laporkan kembali ke polisi dan selanjutnya oleh Polisi melakukan proses penyidikan kepada Tergugat II karena telah melakukan tindak pidana dan kemudian oleh pihak polisi melanjutkan perkara Tergugat II tersebut sampai Kejaksaan oleh Kejaksaan melimpahkan ke Pengadilan dan oleh Pengadilan kemudian memutus perkara pidana Tergugat II tersebut di bawah perkara Pidana Register No. 1370/Pid.B/2006/PN.Mks dengan Putusan Tergugat II terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan Penuntut Umum kepadanya;

Bahwa setelah Tergugat II selesai menjalani pidananya kemudian Penggugat menegur kembali supaya Tergugat I dan Tergugat II (mereka suami isteri) supaya mengosongkan/keluar dari obyek sengketa dengan



jalan damai tetapi hal tersebut oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II (mereka suami isteri) tidak mengindahkannya, maka perkara ini Penggugat ajuan ke Pengadilan Negeri Makassar untuk diselesaikan sebagaimana ditentukan oleh undang-undang;

Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II (mereka suami isteri) tersebut menguasai obyek sengketa tersebut secara melawan hukum mengakibatkan kerugian kepada Penggugat dan olehnya itu Tergugat I dan Tergugat II (mereka suami isteri) haruslah dihukum untuk keluar/mengosongkan obyek sengketa tersebut dan menyerahkan, kepada Penggugat dalam keadaan sempurna dan bila perlu menggunakan alat kekuasaan Negara;

Bahwa dikhawatirkan obyek sengketa dipindah tangankan kepada pihak lain dan demi untuk menjaga hal-hal merugikan pihak Penggugat dan menjaga kepentingan hukum dari Penggugat yang nantinya gugatan tidak illusoir mohon kiranya obyek sengketa tersebut diletakkan Sita Jaminan (CB);

Bahwa nantinya agar para Tergugat secara suka rela memenuhi isi putusan ini mohon Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari setiap lalai tidak memenuhi isi putusan terhitung sejak diucapkan hingga dilaksanakan;

Bahwa Penggugat mohon putusan ini dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari pada Tergugat I dan Tergugat II;

Berdasarkan atas alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili serta berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum bahwa sebidang tanah dan bangunan di atas yang terletak di Kelurahan Tidung Kecamatan Tamalate Kota Makassar Persil Nomor: 19 DII Blok 9 Kohir Nomor: 611 CI seluas \pm 275 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dnegan tanah milik H.Husari Daeng Lallo;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Amir Syarifuddin;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Lorong Kecil;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Lau Bora;

Hal. 3 dari 9 hal. Put. No. 787 K/Pdt/2011



Adalah hak milik Penggugat;

3. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II menguasai obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan demi hukum bahwa Akta Jual Beli yang di buat di hadapan PPAT No. 431/SR/TMT/XI/2000 tertanggal 24 Oktober 2000 sah dan mempunyai pembuktian yang kuat dan mengikat;
 - . Menghukum tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak di atasnya untuk keluar/mengosongkan obyek sengketa tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan sempurna dan bila perlu menggunakan alat kekuasaan Negara;
 - . Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
 - . Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari setiap lalai tidak memenuhi isi putusan terhitung sejak diucapkan hingga dilaksanakan;
 - . Menyatakan putusan ini dijalankan lebih dahulu walaupun ada verset, banding atau kasasi dari pada Tergugat I dan Tergugat II;
 - . Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
10. Apabila Pengadilan berpendapat lain mchon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 227/PDT.G/2007/PN.Mks. tanggal 16 Nopember 2009 yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan demi hukum bahwa sebidang tanah dan bangunan di atas yang terletak di Kelurahan Tidung Kecamatan Tamalate Kota Makassar Persil Nomor: 19 DII Blok 9 Kohir Nomor: 611 CI seluas $\pm 275 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik H.Husari Daeng Lallo;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Amir Syarifuddin
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Lorong Kecil;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Lau Bora ; Adalah hak milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II menguasai obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;



4. Menyatakan demi hukum bahwa Akta Jual Beli yang di buat di hadapan PPAT No. 431/SR/TMT/XI/2000 tertanggal 24 Oktober 2000 sah dan mempunyai pembuktian yang kuat dan mengikat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak di atasnya untuk keluar/mengosongkan obyek sengketa tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan sempurna dan bila perlu menggunakan alat kekuasaan Negara;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) per hari setiap lalai tidak memenuhi isi putusan terhitung sejak diucapkan hingga dilaksanakan;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 629.000,- (enam ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan putusannya Nomor: 217/PDT/2010/PT.MKS. tanggal 12 Oktober 2010;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 1 Desember 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 6 Desember 2010 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 227/Pdt.G/2007/PN.Mks. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Desember 2010;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 22 Desember 2010 setelah telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 4 Januari 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;

Hal. 5 dari 9 hal. Put. No. 787 K/Pdt/2011



Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I setelah mencermati isi putusan judex factie Pengadilan Tinggi Makassar Nomor. 217/Pdt/ 2008/ PT.Mks tertanggal 12 Oktober 2010 sangatlah tidak berkeadilan dan melakukan penemuan-penemuan Hukum dalam memutus perkara a.quo. Bahwa judex factie Hakim Pengadilan Tinggi Makassar seolah-olah tidak memeriksa Berkas perkara secara keseluruhan dan menganalisa secara mendalam jawaban Pemohon Kasasi pada pemeriksaan tingkat I, sehingga khilaf mengemukakan dalam pertimbangan hukumnya yang mana hal-hal yang tidak melemahkan putusan hakim pertama, secara tidak langsung judex factie belum dapat menggali nilai-nilai hukum baik yang ada dalam masyarakat maupun dalam hukum positif yang berlaku;

2. Bahwa Pemohon Kasasi dapat melihat dari penilaian judex factie hakim banding baik dalam amar putusan dan pertimbangan hukumnya, dimana judex factie Hakim Tinggi yang memeriksa tidak dapat pula membedakan mana pokok perkara yang diperiksa dalam tingkat banding karena secara serta merta ternyata perkara a quo yang diperiksa pada tingkat banding adalah secara administratif perkara didasarkan pada salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Maros tertanggal 12 Mei 2010 Nomor: 05/Pdt.G/2010/PN.Maros. (vide. halaman 2 alinea 1 Putusan Nomor: 217/PDT/2010/PT Mks);

Bahwa tentunya judex factie Hakim Banding yang mana secara yuridis formil akan memutus perkara yang mana bukanlah perkara pokok yang pernah diperiksa pada peradilan tingkat pertama sebagaimana dalam reg. Perkara Nomor: 227/Pdt.G/2009, sehingga mana pula baik itu tentang fakta hukum, hubungan hukum, pertimbangan hukum dan amar putusan tentunya sangalah berbeda , sehingga amatlah jelas jika putusan Perkara Nomor: 217/PDT/2010/PT.Mks. tertanggal 12 Oktober 2010 adalah batal demi hukum atau setidaknya cacat hukum.

Bahwa judex factie hakim banding telah keliru menilai tentang fakta hukum dan atau kebenaran dari bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi yang dijadikan dasar gugatan a quo yaitu adanya perbuatan melawan hukum dari Pemohon Kasasi dalam menguasai obyek sengketa . Bahwa jika judex factie Hakim Banding mencermati isi dari



jawaban lisan Pemohon kasasi pada proses sidang tingkat Pertama, maka dapat kita ketahui bahwa asal muasal dari perkara aquo karena Tergugat II (a quo H.Husni Daeng Lallo) yang nota bene adalah suami dari Pemohon Kasasi meminjam uang kepada Termohon Kasasi sebanyak Rp 77.000.000,- yang mana kemudian tidak dapat dibayarkan oleh Tergugat II kepada Termohon Kasasi karena Termohon Kasasi tidak memberikan solusi dalam pembayaran utang tersebut. Bahwa Termohon Kasasi dikemudian hari memaksa Tergugat II untuk menjadikan obyek sengketa sebagai jaminan karena dalam keadaan terdesak surat-surat rumah a quo (obyek sengketa) diambil oleh Termohon Kasasi.

Bahwa Ternyata dikemudian hari Termohon Kasasi melaporkan Tergugat II kepada pihak Kepolisian dan kantor Polisi Pemohon Kasasi membuat pernyataan akan melunasi hutang, setelah beberapa hari kemudian Termohon Kasasi membawa beberapa lembar kertas kosong ke rumah Pemohon Kasasi untuk ditanda tangani dengan alasan untuk pernyataan hutang Tergugat II, mengingat Pemohon Kasasi dan Tergugat II hanya orangtua yang tidak bersekolah, maka Pemohon Kasasi dan Tergugat II menanda tangani kertas kosong apalagi karena diancam akan dipenjara, namun yang ternyata dikemudian hari kertas kosong yang ditanda tangani oleh Tergugat II adalah akte perjanjian jual beli antara Tergugat II dengan Termohon.

Bahwa tentunya judex factie Hakim Tingkat Pertama telah keliru menilai fakta-fakta hukum yang timbul dalam perkara a quo karena hanya mendasarkan pertimbangan hukum pada bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat semata tanpa tentunya menimbang jawaban dari Pemohon Kasasi, yang mana tentunya judex factie Hakim Tingkat Pertama tidak memegang azas "*audito eltram partem*" atau dengarlah semua pihak;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan judex facti tidak salah dalam menerapkan hukum, lagi pula alasan-alasan tersebut pada hakikatnya 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

Hal. 7 dari 9 hal. Put. No. 787 K/Pdt/2011



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 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Hj. Basse Daeng Kebo, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk 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: **Hj. BASSE DAENG KEBO**, tersebut;

Menghukum para Pemohon Kasasi/Tergugat 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 **Selasa** tanggal 17 April 2012 oleh **H. MUHAMMAD TAUFIK, SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis dengan dihadiri oleh, **Prof . DR. H. ABDUL GANI ABDULLAH, SH.**, dan **Drs. H. HAMDAN, SH.,MH.**, 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 **NINIL EVA YUSTINA, SH.,MHum.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak



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

Hakim-Hakim Anggota

ttd./

Ketua

ttd./

H. MUHAMMAD TAUFIK, SH.,MH.,

Prof . DR. H. ABDUL GANI ABDULLAH, SH.,

ttd./

Drs. H. HAMDAN, SH.,MH.,

Panitera Pengganti

ttd./

NINIL EVA YUSTINA, SH.,MHum.,

Biaya-biaya:

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| 1. Meterai.....Rp | 6.000,- |
| 2. Redaksi.....Rp | 5.000,- |
| 3. Administrasi Kasasi.....Rp | 489.000,- |
| Jumlah.....Rp | 500.000; |

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

(PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.,)

NIP: 19610313 198803 1003

Hal. 9 dari 9 hal. Put. No. 787 K/Pdt/2011

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

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)