



PUTUSAN
Nomor 2971 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **MOCHAMAD FADEL;**
2. **NITA ANISSA HARUMIATI;**
3. **YONA SIANNI GANIYANTI;**
4. **MOCHAMAD INDRAJATI CHAIRUDDIN;**
5. **LUCKY HARDIYANTI;**
6. **DODIT MOCHAMAD JAMSHIDI;**

Kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Sumber Hegar I Nomor 9-1, RT/RW 003/011, Kelurahan Babakan, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Syarif Donggio, beralamat di Jalan Kabaena Nomor 49 Makassar, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 November 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VI/Para Pembanding;

L a w a n

H. HENDRIK ADAM, S.E., bertempat tinggal di Griya Samata Permai Nomor 8, RT/RW 001/005, Kelurahan Paccinongang, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

ABD. RAUF DG. PAWA, bertempat tinggal di Kp. Kaccia, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar;
Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat VII/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III, IV, V, VI/Para Pembanding dan Tergugat VII/Turut Terbanding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di muka persidangan Pengadilan Negeri Sungguminasa pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa semula Penggugat datang ke Bandung menemui orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI almh. R. Sitti Hamida Chairuddin sekitar tanggal 17 Oktober 2011 melalui Lk. Roby Ende dan Lk. Dg. Buang sebagai perantara dari almh. R. Sitti Hamida Chairuddin atau orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI yang mempunyai sebidang tanah yang terletak di Kp. Kaccia, Kelurahan Benteng Somba Opu, Kecamatan Barombong, Kabupaten Gowa, Persil Nomor 29 DII, Kohir Nomor 520 CI seluas 11.220 m² dan/atau Sertifikat Hak Milik Nomor 546 seluas 11.220 m² atas nama R. St. Hamida Chairuddin, berhubung Penggugat berminat untuk membeli tanah tersebut karena selain almh. R. Sitti Hamida Chairuddin sudah tidak mengurus tanahnya tersebut juga berjauhan dengan lokasi tanah tersebut karena Tergugat I sampai dengan Tergugat VI berdomisili di Jalan Sumber Hegar I Nomor 9-1, RT/RW 003/011, Kelurahan Babakan, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung sehingga sebelum meninggal dunia objek tanah tersebut telah disetujui dan disepakati untuk diserahkan sepenuhnya kepada Penggugat atas nama H. Hendrik Adam, SE untuk membeli dengan harga sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) bersih dan setelah disepakati harga tersebut almh. R. Sitti Hamida Chairuddin bersama anak-anaknya mengetahui bahwa Penggugat diberi kewajiban untuk melakukan pengikatan sebesar Rp50.000.000,00 sambil menunggu proses penerbitan sertifikat terbit dan orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI memberikan persyaratan pula kepada Penggugat agar supaya segala biaya yang dibutuhkan yang mengurus penerbitan Sertifikat tersebut baik dari petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa maupun orang yang ditunjuk oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VI agar supaya diberikan biaya dan secara tegas dinyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI akan dihitung segala pengeluaran yang dikeluarkan oleh Penggugat. Selain itu pula Penggugat diminta akan menghitung jumlah pengeluaran kemudian dibuatkan Akta Jual Beli melalui PPAT yang dikehendaki bersama, namun setelah Sertifikat terbit almh. R. Sitti Hamida Chairuddin bersama Para Ahli Warisnya yang kini didudukkan sebagai Tergugat I sampai dengan Tergugat VI mengalihkan secara diam-diam tanpa sepengetahuan Penggugat dan menerima pembayaran tanah tersebut di tempat kediamannya di Jalan Sumber Hegar I Nomor 9-1, RT/RW

Halaman 2 dari 20 hal. Put. Nomor 2971 K/Pdt/2016

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

003/011, Kelurahan Babakan, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung sebesar Rp300.000.000,00 kepada pihak ketiga sehingga Penggugat Keberatan atas tindakan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII karena tidak komitmen, padahal Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI Tergugat VII mengetahui sebelumnya kalau orang tua Tergugat VII almh. R. Sitti Hamida Chairuddin sebelumnya sudah menerima secara tunai sebesar Rp50.000.000,00 diluar biaya hotel dan tiket pesawat terbang pulang pergi serta biaya akomodasi lainnya dan selain itu pula Pengurus tanah Abd. Rauf Dg. Pawa selaku Kuasa Pengurus serta Timnya atas nama Lk. H. S. Dg. Tinri, Lk. H. Sese, Lk. Muis Tiro, Lk. Buang dan Per. Sawiah binti Salim, bahwa nama-nama tersebut telah menerima uang tambahan sebagai pembayaran pembelian tanah yang berlokasi di Kp. Kaccia, Kelurahan Benteng Somba Opu, Kecamatan Barombong, Kabupaten Gowa seluas 11.220 m² atas nama R. Sitti Hamida Chairuddin dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp178.850.000,00 sedangkan harga tanah yang sudah disepakati antara pemilik tanah atas nama R. Sitti Hamida Chairuddin dengan Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 sehingga jika dijumlahkan pengambilan pembayaran tanah tersebut sebesar Rp228.850.000,00 namun Tergugat I sampai dengan Tergugat VI beserta Kuasa Pengurus tanah tersebut sampai saat ini belum pernah dibuatkan Akta Jual Beli baik dihadapan PPAT Camat maupun PPAT Notaris, namun setelah Penggugat menghubungi pemilik Tanah tersebut Tergugat I sampai dengan Tergugat VI menerangkan bahwa objek tanah tersebut kami tidak mengurus lagi, karena orang tua kami atas nama R. Sitti Hamida Chairuddin pernah dipaksa menanda tangani surat-surat oleh Lk. H. S. Tinri yang Tergugat I sampai dengan Tergugat VI tidak ketahui surat-surat apa yang telah ditanda tangani oleh orang tua kami karena pada saat itu dalam keadaan sakit dan tiba-tiba Lk. H. S. Tinri datang dari Makassar dan sempat menginap 2 malam bersama rekan-rekannya yang Tergugat I sampai dengan Tergugat VI tidak diketahui siapa-siapa orangnya dan bahkan mengancam orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI hanya saja yang sempat Tergugat I sampai dengan Tergugat VI ketahui persis orangnya atas nama Syarif Ruppa sebagai paman Tergugat I sampai dengan Tergugat VI yang mengantar Lk. H. S. Tinri berteman ke rumah di Jalan Sumber Hegar I Nomor 9-1, RT/RW 003/011, Kelurahan Babakan Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung dan setelah

Halaman 3 dari 20 hal. Put. Nomor 2971 K/Pdt/2016

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

bertemu orang tua kami atas nama R. Sitti Hamida Chairuddin, Lk. H. S. Tinri memaksa dan mengancam juga Lk. Syarif Ruppia ikut pula membujuk agar supaya menyerahkan tanah tersebut yang berlokasi di Kp. Kaccia, Kelurahan Benteng Somba Opu, Kecamatan Barombong, Kabupaten Gowa dan memaksa Tergugat I sampai dengan Tergugat VI menerima uang sebesar Rp300.000.000,00 sedangkan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI ketahui sebelumnya bahwa objek tanah tersebut sudah putus harga/terjual kepada Penggugat atas nama H. Hendrik Adam, S.E, namun demikian belum dibuatkan akta jual beli karena Tergugat VII selaku Kuasa Pengurus tanah lokasi tersebut sementara dalam pengurusan penerbitan sertifikat sehingga belum dibuatkan akta jual beli kepada Penggugat.

2. Bahwa karena Penggugat mendengar informasi dari salah satu rekan kerja tersebut menyangkut objek tanah lokasi yang Penggugat akan membebaskan melalui R. Sitti Hamida Chairuddin selaku pemilik tanah tersebut sesuai kesepakatan bahwa setelah terbit Sertifikat Penggugat akan dibuatkan akta jual beli di hadapan PPAT Camat atau PPAT Notaris, namun setelah terbit sertifikat tersebut secara diam-diam Tergugat VII menyuruh Lk. H. S. Tinri dan kawan-kawan mendatangi pemilik tanah di Jalan Sumber Hegar I Nomor 9-1, RT/RW 003/011, Kelurahan Babakan, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung agar supaya mau memberi kuasa menjual kepada pihak ketiga dan setelah Penggugat mendengar berita tersebut Penggugat berusaha menemui R. Sitti Hamida Chairuddin di kediamannya di Bandung pada tanggal 13 April 2014 sebagai Pihak Pemilik Tanah yang sudah menerima pembayaran tanah sebelumnya, namun pada saat Penggugat temui ternyata Tergugat I yang ada pada saat itu di tempat kediamannya dan setelah Penggugat pertanyakan R. Sitti Hamida Chairuddin orang tua Para Tergugat (T-1 sampai dengan T-6) ternyata secara tegas Tergugat I menerangkan secara tegas bahwa orang tua kami meninggal dunia setelah Lk. H. S. Tinri dan Lk. Syarif Ruppia bersama rekannya yang Tergugat I tidak ketahui siapa-siapa datang memaksa dan mengancam orang tua kami dan menyimpan uang sebesar Rp300.000.000,00 kemudian memaksa menanda tangani surat-surat yang Tergugat I tidak ketahui isi daripada surat tersebut, dengan penjelasan tersebut Penggugat Keberatan terhadap Tergugat I karena pada saat penjualan tanah tersebut serta pengurusan objek tanah lokasi milik orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI ketahui sebelumnya bahwa

Halaman 4 dari 20 hal. Put. Nomor 2971 K/Pdt/2016

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

sudah pernah menerima harga tanah pembayaran melalui transfer rekening sebesar Rp50.000.000,00 ditambah dengan biaya pembayaran tanah melalui Kuasa pengurus tanahnya Lk. Abd. Rauf Pawa dengan jumlah sebesar Rp76.350.000 kemudian ditambah penerimaan Lk. H. S. Tinri sebesar Rp32.800.000,00 kemudian ditambah Lk. H. Sese sebesar Rp3.250.000,00 kemudian ditambah Lk. Muis Tiro sebesar Rp2.000.000,00, kemudian ditambah Lk. Buang sebesar Rp9.450.000,00 dan Per. Sawiah sebesar Rp55.000.000,00 sehingga apabila dijumlahkan sebesar Rp228.850.000,00 diluar biaya patok sebanyak 30 batang untuk pengurusan proses GS Surat Ukur Sertifikat sebesar Rp4.450.000,00 dan ditambah dengan biaya Akta Jual Beli sebesar Rp5.000.000,00, penerimaan uang tersebut dilakukan oleh Tergugat VII dan pengurus selaku kuasa dari pemilik tanah R. Sitti Hamida Chairuddin selaku orang tua Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat VI), dengan demikian setelah Penggugat jelaskan kepada Tergugat I secara tegas pula mengarahkan Penggugat untuk bicara kepada saudara tertua atas nama Mochamad Indrajati Chairuddin Tergugat IV, namun setelah Penggugat hubungi via telepon seluler Tergugat IV menganjurkan untuk menyodorkan konsep surat untuk dipelajari maksud dan keinginan Penggugat akan tetapi setelah Penggugat mendatangi ke tempat kediaman di Jalan Sumber Hegar I Nomor 9-1, RT/RW 003/011, Kelurahan Babakan, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung pada tanggal 21 Juni 2014 untuk membawakan konsep surat Penggugat ternyata Tergugat II yang melayani Penggugat sambil membicarakan konsep penawaran Penggugat atas permintaan Tergugat IV namun Tergugat IV sempat bicara dengan Penggugat melalui via telepon seluler dan mengarahkan agar menghubungi Lk. Syarief Ruppia di Makassar dengan pengakuan bahwa Lk. Syarief Ruppia selaku pamannya yang tidak disertai alamat jelas sehingga Penggugat menafsirkan ahli waris R. Sitti Hamida Chairuddin sudah tidak beritikad baik sehingga Penggugat sangat dirugikan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VI selaku ahli waris R. Sitti Hamida Chairuddin baik dari segi materiil maupun dari segi immateriil, atas perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI yang tidak mau memberikan kepastian hukum sehingga tidak ada cara lain kecuali Penggugat mengajukan Gugatan secara perdata agar supaya dipanggil secara patut untuk mempertanggung jawabkan perbuatan hukum yang dilakukan almarhum orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI

Halaman 5 dari 20 hal. Put. Nomor 2971 K/Pdt/2016

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

pada masa hidupnya kepada Penggugat karena Tergugat I sampai dengan Tergugat VI mengetahui peristiwa tersebut bahkan Tergugat I dan Tergugat III datang menemui Penggugat di Makassar bersama Ibuny R. Sitti Hamida Chairuddin pada masa hidupnya untuk membicarakan tanah lokasi yang terletak di Kp. Kaccia, Kelurahan Benteng Somba Opu, Kecamatan Barombong, Kabupaten Gowa dan Sertifikat Hak Milik Nomor 546 seluas 11.220 m² atas nama R. St. Hamida Chairuddin kepada Penggugat agar supaya dibuatkan Akta Jual Beli di hadapan PPAT namun Tergugat VII bersama rekannya atas nama Lk. H. Tinri, sertifikat milik orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI mengambil Sertifikat tersebut tanpa sepengetahuan orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI sehingga karena merasa dirugikan dari Tergugat VII sehingga orang tua melaporkan kepada pihak yang berwajib melalui Polsek Somba Opu dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor STPL/482/XII/2011/Sektor Somba Opu tanggal 19 Desember 2011, meskipun Penggugat mengetahui bahwa Tergugat VII orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI pernah melaporkan kepada pihak kepolisian akan tetapi belum memiliki kepastian hukum dengan demikian gugatan Penggugat haruslah mengajukan kepada Tergugat I sampai dengan Tergugat VI sebagai ahli waris pengganti yang dapat merugikan Penggugat

3. Bahwa adapun Tergugat VII dilibatkan dalam gugatan Penggugat tersebut karena bertindak sebagai Penerima Kuasa sekaligus sebagai pengurus objek tanah yang terletak di Kp. Kaccia Kelurahan Benteng Somba Opu, Kecamatan Barombong, Kabupaten Gowa yang sudah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 546 seluas 11.220 m² atas nama R. St. Hamida Chairuddin dan Penggugat sudah melakukan pembayaran berdasarkan kesepakatan antara orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII turut serta mengetahui sehingga Penggugat tidak menaruh curiga atau ragu dalam pengurusan surat-surat maupun sebagai penentu harga didalam penjualan tanah tersebut yang ditawarkan kepada Penggugat dan bahkan sudah menerima panjar pembayaran tanah tersebut yang diketahui orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI mulai dari biaya pengurusan surat-surat sampai Sertifikat atas nama R. Sitti Hamida Chairuddin telah terbit dan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI mengetahui sebelumnya bahwa Penggugatlah sebagai

Halaman 6 dari 20 hal. Put. Nomor 2971 K/Pdt/2016

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)

Halaman 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembeli tanah tersebut dengan demikian Tergugat I sampai dengan Tergugat VI secara bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa atas tindakan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII sehingga Penggugat kehilangan hak atas sebidang tanah tersebut karena diakibatkan tindakan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII karena Penggugat dari awal sudah memperhitungkan apabila objek tanah sudah mendapatkan legalitas hukum berupa Sertifikat dan Akta Jual Beli atas nama Penggugat maka objek tanah tersebut akan dibangun perumahan type 45 dengan jumlah bangunan 77 unit dengan luas perunit rumah 7 m² x 14 m² atau 98 m² dengan harga perunit sebesar Rp275.000.000,00 sehingga Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII menimbulkan kerugian kepada Penggugat secara materiil sebesar Rp21.175.000.000,00 (dua puluh satu miliar seratus tujuh puluh lima juta rupiah) sedangkan kerugian immateriil sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) dengan alasan bahwa Penggugat sudah melakukan kerja sama dengan donatur serta sudah melakukan pesanan desain gambar rumah perunit atau *site plan* gambar sebagai perencanaan gambar perumahan di atas lahan yang mana telah disepakati akan dibebaskan oleh Penggugat melalui orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI (R. Sitti Hamida Chairuddin) sesuai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 546 seluas 11.220 m² atas nama R. St. Hamida Chairuddin berdasarkan kesepakatan antara orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dengan Penggugat, akan tetapi Tergugat VII telah melakukan rekayasa bekerja sama dengan rekan-rekannya Lk. H. Tinri, Syarief RUPPA bersama rekan lainnya telah mendatangi orang tua (R. Sitti Hamida Chairuddin) Tergugat I sampai dengan Tergugat VI di Jalan Sumber Hegar I Nomor 9-1, RT/RW 003/011, Kelurahan Babakan, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung atas suruhan Tergugat VII agar supaya digagalkan untuk melakukan transaksi jual beli, padahal Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII ketahui sebelumnya bahwa Penggugatlah yang berhak melakukan transaksi jual beli karena pembayaran harga tanah sudah diterima oleh orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dari Penggugat hanya karena Sertifikat atas nama R. Sitti Hamida Chairuddin selaku pemilik tanah tersebut masih di tangan Tergugat VII karena sebagai Kuasa dan Pengurus dari orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI belum menyerahkan sehingga Penggugat belum dibuatkan Akta Jual Beli dengan

Halaman 7 dari 20 hal. Put. Nomor 2971 K/Pdt/2016

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

demikian atas perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII melakukan kecurangan sehingga Penggugat mengajukan gugatan agar supaya objek tanah tersebut dikembalikan/diserahkan penguasaannya kepada Penggugat dan dibuatkan akta jual beli atas nama Penggugat.

5. Bahwa orang tua alm. Tergugat I sampai dengan Tergugat VI pada tanggal 11-10-2011 telah membuat surat pernyataan dan perjanjian yang secara tegas diterangkan kepada Penggugat bahwa orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI telah menjual sebidang tanah Persil Nomor 29 DII, Kohir Nomor 520 CI seluas 11.220 m² atau dikenal dengan Surat Ukur Nomor 00068/Benteng Somba Opu/2007, tertanggal 5-2-2007 dengan harga tanah tersebut sebesar Rp200.000.000,00 yang terletak di Kp. Kaccia, Kelurahan Benteng Somba Opu, Kecamatan Barombong, Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi Selatan dan setelah terbit sertifikat Penggugat telah dijanjikan oleh alm. Orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk melanjutkan administrasi dalam hal membuat akta jual beli kepada Penggugat sebagai bukti peralihan hak agar supaya dapat dijadikan konversi/dasar untuk melakukan proses balik nama atas nama Penggugat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 546 atas nama R. St. Hamida Chairuddin menjadi atas nama H. Hendrik Adam, SE, akan tetapi setelah terbit Sertifikat ternyata Tergugat VII secara diam-diam menyuruh atas nama Lk. H. Tinri dengan rekan-rekannya agar supaya mendatangi rumah kediaman R. St. Hamida Chairuddin di Jalan Sumber Hegar I Nomor 9-1, RT/RW 003/011, Kelurahan Babakan, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung dan setelah tiba di tempat kediaman R. St. Hamida Chairuddin tersebut ternyata menerima harga jual tanah sebesar Rp300.000.000,00 dari Lk. H. Tinri dan rekan-rekannya dan menanda tangani surat-surat yang Penggugat tidak ketahui bentuk daripada isi surat-surat tersebut sehingga Penggugat memandang perbuatan R. St. Hamida Chairuddin adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan meskipun sudah meninggal dunia akan tetapi dimasa hidupnya telah menjual tanah kepada Penggugat sehingga ahli waris Pengganti yang dapat bertanggung jawab atas perbuatan tindakan alm. R. St. Hamida Chairuddin sebagai orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk menyelesaikan permasalahan dan kebenaran dan/atau melakukan ganti rugi terhadap Penggugat sebagai orang yang dirugikan dan atau setidaknya telah melanjutkan proses perikatan pembuatan Akta Jual Beli kepada

Halaman 8 dari 20 hal. Put. Nomor 2971 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat bukan kepada Pihak Ketiga meskipun orang tua Tergugat I s/d Tergugat VI sudah menerima bayaran sebesar Rp300.000.000,00 dari Lk. H. Tinri, Cs sebagai suruhan Tergugat VII karena sebelumnya sudah menjual kepada Penggugat.

6. Bahwa perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII yang melakukan pengingkaran dalam surat perjanjian atau surat pernyataan secara sepihak atas kesepakatan yang disetujui Penggugat dan orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI pada masa hidupnya sudah menerima uang pembayaran tanah dari Penggugat sebelumnya berdasarkan Surat Perjanjian atau Surat Pernyataan serta kuitansi-kuitansi pembayaran tanah baik yang diterima langsung R. St. Hamida Chairuddin selaku orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI atau Kuasanya Tergugat VII akan tetapi secara diam-diam pula telah menerima pembayaran sebesar Rp300.000.000,00 dari Lk. H. Tinri, Cs selaku suruhan dari Tergugat VII padahal sebelumnya Tergugat I sampai dengan Tergugat VI mengetahuinya menyangkut pembayaran sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 546 seluas 11.220 m², terletak di Kp. Kaccia, Kelurahan Benteng Somba Opu, Kecamatan Barombong, Kabupaten Gowa dapat dipandang melanggar Pasal 1338 KUHPdata Paragraf II "Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu" dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji/*wanprestasi*, sehingga patut dan pantas Pengadilan Negeri Sungguminasa menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi* dan berdasarkan uraian di atas dan sesuai dengan Pasal 1267 KUHPdata yakni "Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga" dan sebagaimana pendapat Prof. Subekti dalam bukunya *Pokok-pokok Hukum Perdata*, halaman 148, paragraph 1 : "Keempat: dalam hal suatu Perjanjian yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian satu pihak memberikan hak kepada Pihak yang lain untuk meminta kepada Hakim supaya perjanjian dibatalkan disertai dengan permintaan penggantian kerugian", dan dipertegas dalam Pasal 1339 KUHPdata "Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas

Halaman 9 dari 20 hal. Put. Nomor 2971 K/Pdt/2016

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)



dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.

7. Bahwa mengingat Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII tidak mau menyerahkan objek bidang tanah tersebut, dan tidak melakukan proses pembuatan akta jual beli dan/atau tidak melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat tersebut, sehingga Penggugat telah bersusah payah mendatangi Tergugat I sampai dengan Tergugat VI di tempat kediaman di Jalan Sumber Hegar I Nomor 9-1, RT/RW 003/011, Kelurahan Babakan, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung Jalan Sumber Hegar I Nomor 9-1, RT/RW 003/011, Kelurahan Babakan, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung agar mau menyerahkan objek tanah tersebut atau melakukan pembayaran ganti rugi sesuai tuntutan ganti rugi yang tertera dalam gugatan Penggugat, akan tetapi Tergugat I sampai dengan Tergugat VI tidak pernah menanggapi dan mengindahkan kehadiran Penggugat manakala Penggugat mendatangi di Jalan Sumber Hegar I Nomor 9-1, RT/RW 003/011, Kelurahan Babakan, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung, dengan demikian perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum.
8. Bahwa karena gugatan Penggugat berdasarkan bukti yang nyata dan kuat, maka beralasan pula menurut hukum apabila Penggugat memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa agar kiranya diadakan sita jaminan (CB = *conservatoir beslag*) atau terhadap barang-barang/harta benda milik Tergugat I sampai dengan Tergugat VI baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak khususnya sebidang tanah milik Tergugat I sampai dengan Tergugat VI yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 546 dan/atau rumah tinggal yang terletak di Jalan Sumber Hegar I Nomor 9-1, RT/RW 003/011, Kelurahan Babakan, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung sebagai pengganti jaminan atas segala kerugian yang dialami Penggugat.
9. Bahwa dengan mempelajari perbuatan Tergugat-Tergugat sehingga Penggugat ada kekhawatiran tidak melaksanakan Putusan *a quo* Perkara tersebut, dengan demikian patut dan pantas Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII dibebani dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,00/hari terhitung sejak Putusan *a quo* mempunyai kekuatan hukum yang tetap.



10. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas dasar bukti yang kuat dan cukup yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII maka patut dan bersyarat putusan *a quo* tersebut dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada proses banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*).
11. Bahwa dari uraian di atas Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII adalah pihak yang melakukan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi*, dengan demikian biaya yang timbul dalam perkara ini merupakan suatu kewajaran dan/atau suatu keharusan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sungguminasa agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya,
2. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII terbukti melakukan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi*.
3. Menyatakan menurut hukum surat pernyataan dan surat perjanjian serta kuitansi-kuitansi pembayaran yang dilakukan Penggugat terhadap orang tua almh. R. St. Hamida Chairuddin Tergugat I sampai dengan Tergugat VI atau Kuasanya (Tergugat VII) terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 546 seluas 11.220 m² atas nama R. St. Hamida Chairuddin yang terletak di Kp. Kaccia, Kelurahan Benteng Somba Opu, Kecamatan Barombong, Kabupaten Gowa adalah sah menurut hukum.
4. Menyatakan menurut hukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan menurut hukum dan/atau memerintahkan untuk melanjutkan membuat proses perikatan jual beli terhadap Penggugat (H. Hendrik Adam, S.E.) sebagai pihak yang melakukan pembayaran pembebasan objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 546 seluas 11.220 m² atas nama R. St. Hamida Chairuddin yang sebelumnya sudah dilakukan pembayaran sesuai Surat Pernyataan atau Surat Perjanjian antara R. St. Hamida Chairuddin sebagai Pihak Pemilik Tanah dengan Penggugat sebagai Pihak Pembeli yang mana pembayaran bidang tanah tersebut sudah diterima baik R. St. Hamida Chairuddin sendiri atau orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VI maupun melalui kuasanya (Tergugat VII)



6. Menyatakan menurut hukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII terbukti secara sah telah merugikan Penggugat secara materiil sebesar Rp21.175.000.000,00 (dua puluh satu miliar seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah).
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 546 seluas 11.220 m² atas nama R. St. Hamida Chairuddin yang terletak di Kp. Kaccia, Kelurahan Benteng Somba Opu, Kecamatan Barombong, Kabupaten Gowa dan terhadap 1 (satu) unit rumah yang terletak di Jalan Sumber Hegar I Nomor 9-1, RT/RW 003/011, Kelurahan Babakan, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung.
8. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.500.000,00/hari sejak putusan *a quo* mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
9. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII untuk tunduk dan mentaati Putusan *a quo* Perkara tersebut.
10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada proses Banding, Kasasi dan upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*).
11. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII untuk membayar segala biaya yang timbul dalam Perkara ini;

Dan/atau apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sungguminasa telah memberikan Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN.Sgm. tanggal 4 Mei 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I, II, III, IV, V dan VI yang tidak melaksanakan dan atau melanjutkan proses perikatan jual beli yang telah dilakukan oleh R. St. Hamidah Chaeruddin atau ibu kandung Tergugat I,II,III,IV,V dan VI dengan Penggugat adalah perbuatan *wanprestasi*;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I, II, III, IV, V dan VI melalui Tergugat VII yang mengalihkan jual beli kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dari Penggugat dan tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 546 seluas 11.220 m² atas nama R. St. Hamida Chairuddin yang terletak di Kp. Kaccia, Kelurahan Benteng Somba Opu, Kecamatan Barombong, Kabupaten Gowa kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Surat Pernyataan dan Surat Perjanjian serta kuitansi-kuitansi pembayaran yang dilakukan Penggugat terhadap R. St. Hamida Chairuddin atau ibu dari Tergugat I sampai dengan Tergugat VI atau Kuasanya (Tergugat VII) terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 546 seluas 11.220 m² atas nama R. St. Hamida Chairuddin yang terletak di Kp. Kaccia, Kelurahan Benteng Somba Opu, Kecamatan Barombong, Kabupaten Gowa adalah sah menurut hukum;
5. Memerintahkan Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk melaksanakan dan atau melanjutkan proses perikatan jual beli sesuai dengan surat pernyataan dan surat perjanjian serta kuitansi-kuitansi pembayaran yang telah dilakukan Penggugat terhadap orang tua almh. R. St. Hamida Chairuddin yaitu kuasa Tergugat I sampai dengan Tergugat VI terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 546 seluas 11.220 m² atas nama R. St. Hamida Chairuddin yang terletak di Kp. Kaccia, Kelurahan Benteng Somba Opu, Kecamatan Barombong, Kabupaten Gowa;
6. Menolak selain dan selebihnya;
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp5.471.000,00 (lima juta empat ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) secara tanggung renteng.

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, III, IV, V dan VI putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 313/PDT/2015/PT.MKS tanggal 25 Februari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II, III, IV, V, VI/Para Pembanding pada tanggal 27 Mei 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Juni 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Sgm yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sungguminasa, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Juni 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV, V, VI/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 3 Agustus 2016;
2. Tergugat VII pada tanggal 15 Agustus 2016;

Halaman 13 dari 20 hal. Put. Nomor 2971 K/Pdt/2016



Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV, V, VI/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Alasan/Keberatan Pertama

Bahwa Putusan pengadilan Tinggi Makassar yang dimohonkan kasasi telah salah dan keliru menerapkan hukum, atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya karena pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar tidak melakukan pemeriksaan secara menyeluruh terhadap fakta-fakta dan tidak memberikan pertimbangan secara cukup atau alasan-alasan memori banding yang telah disampaikan oleh Pembanding tidak atau kurang dipertimbangkan.

Bahwa pemeriksaan tingkat banding adalah pemeriksaan ulangan dimana dalam pemeriksaan tingkat banding tersebut, seluruh fakta-fakta yang terungkap dipersidangan terdahulu serta hukumnya diperiksa kembali, memeriksa dan meneliti kembali bukti-bukti serta keterangan saksi-saksi yang terungkap di persidangan. Pada kenyataannya pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tinggi Makassar dalam memutus perkara ini tidak melakukan pemeriksaan ulang secara seksama atas seluruh fakta yang terungkap dipersidangan dan tidak memberikan pertimbangan atas memori/alasan keberatan yang telah disampaikan oleh pihak Pembanding/Tergugat asal I, II, III, IV, V, dan VI, sekarang Pemohon Kasasi I, II, III, IV, V, dan VI.

Bahwa putusan yang tidak memberikan pertimbangan secara menyeluruh terhadap fakta-fakta dipersidangan serta tidak memberikan pertimbangan terhadap memori/alasan-alasan keberatan yang diajukan adalah merupakan putusan yang dianggap tidak cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*), dan putusan demikian patut serta berdasar hukum untuk dibatalkan, sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 638 K/SIP/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:



“Putusan yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende geemotiveerd*) harus dibatalkan”.

2. Alasan Keberatan Kedua

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Makassar yang dimohonkan kasasi tersebut, telah salah dan keliru menerapkan hukum, atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya karena pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar dalam putusannya yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa ternyata tidak mendasarkan putusannya pada syarat-syarat dan ketentuan menyangkut formal dan materiil sebuah gugatan sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Hukum Acara Perdata.

Bahwa gugatan Penggugat telah nyata-nyata menggabungkan antara gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan *wanprestasi* dimana kedua jenis gugatan tersebut memiliki sifat dan hakekat yang berbeda baik dari segi bentuk maupun dari segi sumbernya atau lahirnya. Bahwa penggabungan kedua jenis gugatan tersebut jelas-jelas telah melanggar tertib hukum beracara sebagaimana telah diatur dan ditentukan dalam Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi yang berlaku.

Sebagaimana dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984 yang berbunyi:

“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan *wanprestasi* tidak dapat dibenarkan dalam tertib hukum acara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”.

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar yang begitu saja menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa dengan mengambil alih segala pertimbangan hukumnya yang mana jelas-jelas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sungguminasa tersebut telah bertentangan atau telah salah dalam menerapkan ketentuan hukum khususnya menyangkut ketentuan formal suatu gugatan dimana seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena jelas-jelas telah melanggar tertib hukum acara perdata.

Bahwa selain cacat formil di atas, gugatan Penggugat juga mengidap cacat kurang pihak dimana dalam gugatannya Penggugat telah menguraikan adanya pihak-pihak lain yaitu Abd. Rauf, Sese, Muis Tiro, Buang, dan Sawiah sementara antara pihak-pihak tersebut dengan Pemohon Kasasi I, II, III, IV, V, dan VI tidak ada kaitan hukumnya sehingga seharusnya dan sepatutnya berdasarkan ketentuan hukum



Acara Perdata, pihak-pihak tersebut haruslah diikuti selaku pihak dalam perkara ini. Namun pada kenyataannya gugatan Penggugat yang tidak menarik pihak-pihak tersebut selaku pihak dalam perkara ini telah dibenarkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sungguminasa yang kemudian kesalahan yang sama pula dilakukan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar dimana begitu saja mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sungguminasa tanpa memberikan alasan-alasan hukum yang dapat dibenarkan.

Selain itu, masih ada lagi pihak yang sangat penting dan harus dilibatkan selaku pihak dalam perkara ini dimana dalam gugatan Penggugat diuraikan bahwa objek sengketa oleh Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI telah dialihkan kepada pihak lain. Dengan telah dialihkannya Objek Sengketa pada pihak lain maka tidak bisa tidak, pihak lain tersebut haruslah ikut digugat. Adalah tidak mungkin untuk menyelesaikan perkara ini jika pihak tersebut tidak ikut digugat.

Dengan tidak diterapkannya ketentuan hukum acara perdata dalam Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sungguminasa dan dikuatkan pula oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar maka dengan demikian putusan *Judex Facti* tersebut telah bertentangan dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku sehingga putusan tersebut berdasar dan beralasan hukum untuk dibatalkan.

3. Alasan Keberatan Ketiga

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Makassar yang dimohonkan kasasi tersebut telah salah dan keliru menerapkan hukum atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya karena pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar yang begitu saja menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa yang ternyata tidak mendasarkan putusannya atas seluruh fakta yang terungkap di persidangan.

Bahwa Pengadilan Tinggi Makassar yang telah mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa menjadi pertimbangannya dimana Putusan tersebut tidak didasarkan atas keseluruhan fakta yang terungkap sepanjang persidangan perkara ini.

Bahwa dalam persidangan sebelumnya telah terungkap fakta-fakta dimana selain gugatan Penggugat yang telah mencampur adukkan antara gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan *wanprestasi* yang secara hakiki adalah berbeda, terdapat pula fakta dimana masih



terdapatnya pihak-pihak yang seharusnya ikut ditarik selaku pihak dalam perkara ini namun oleh Penggugat tidak ditarik selaku pihak.

Selain fakta-fakta tersebut, adalah suatu fakta dimana perbuatan hukum yang terjadi antara Penggugat/Terbanding, sekarang Termohon Kasasi bukan dengan Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI, sekarang Pemohon Kasasi I, II, III, IV, V, dan VI akan tetapi dengan R. St. Hamida dan perbuatan hukum yang dilakukan tersebut belumlah merupakan jual-beli dan barulah berupa pengikatan jual-beli.

Disamping itu pula bahwa R. St. Hamida meninggal dunia sebelum jual beli telah terlaksana sehingga secara hukum perikatan yang terjadi antara Penggugat dengan R. St. Hamida menjadi berakhir atau hapus (Pasal 1381 BW).

Bahwa fakta-fakta tersebut seharusnya dipertimbangkan secara tepat dan benar sesuai hukum oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dan bukan begitu saja mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sungguminasa yang jelas-jelas tidak mempertimbangkan fakta-fakta tersebut dalam pertimbangan putusannya.

4. Alasan Keberatan Keempat

Bahwa putusan pengadilan Tinggi Makassar yang dimohonkan kasasi tersebut telah salah dan keliru menerapkan hukum atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya karena pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa yang ternyata putusan tersebut bertentangan dengan hukum dan kenyataan menyangkut jual-beli.

Sebagaimana telah diuraikan pada alasan keberatan sebelumnya dimana perbuatan hukum yang terjadi antara Penggugat/Terbanding, sekarang Termohon Kasasi dengan R. St. Hamida barulah merupakan pengikatan jual-beli dan belumlah dapat dikatakan telah terjadi jual beli. Hal tersebut sejalan dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 43 PK/Pdt/2011 tanggal 25 April 2011 yang pada intinya menyatakan bahwa pengikatan jual beli belumlah dapat dikatakan telah terjadi jual beli.

Bahwa Penggugat/Terbanding, Termohon Kasasi barulah membayar sejumlah uang sebagai panjar namun sampai meninggalnya R. St. Hamida, Penggugat/Terbanding, sekarang Termohon Kasasi tidak kunjung membayar keseluruhan harga yang telah disepakati dan adalah tidak melanggar jika kemudian pengikatan jual beli tersebut diputuskan dan lagi pula pihak R. St. Hamida selaku Kuasa dari Tergugat asal I, II, III,



IV, V, dan VI/Pembanding/Pemohon Kasasi I, II, III, IV, V, dan VI telah meninggal dunia sehingga dengan meninggalnya maka kuasa tersebut menjadi berakhir demi hukum dan dengan demikian pengikatan jual beli yang terjadi berakhir pula demi hukum.

Bahwa mengenai kuitansi-kuitansi penerimaan uang dari pihak Abd. Rauf, Sese, Muis Dg. Tiro, Buang dan Sawiah, bahwa kuitansi-kuitansi tersebut tidak ada kaitannya baik dengan R. St. Hamida maupun terhadap Tergugat asal I, II, III, IV, V, dan VI/Pembanding/sekarang Pemohon Kasasi I, II, III, IV, V, dan VI. Bahwa jika sekiranya pihak-pihak tersebut ada menerima uang dari pihak Penggugat/Terbanding, sekarang Termohon Kasasi, bahwa itu adalah tanggung jawab sendiri dari pihak-pihak tersebut sebab baik R. St. Hamida maupun Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI/Pembanding/Pemohon Kasasi I, II, III, IV, V, dan VI sama sekali tidak pernah memberikan kuasa kepada pihak-pihak tersebut baik secara lisan maupun secara tertulis untuk menerima uang dari Penggugat/Terbanding, sekarang Termohon Kasasi.

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* telah tepat dan benar dalam menerapkan hukum;

Mengenai keberatan ad. 1:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dapat mengambil alih dan menyetujui putusan dan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri bilamana Pengadilan Tinggi menganggap putusan dan pertimbangan Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar;

Mengenai keberatan ad. 2:

Bahwa penggabungan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum jika menurut keadilan dan kemanfaatannya lebih besar maka dapat dilakukan sesuai asas peradilan cepat, sederhana dan biaya murah. Yang dalam asas ini ada hubungan yang sangat erat antara keduanya dan didalam petikan/amar terpisah sehingga tidak menyulitkan dalam eksekusinya;

Mengenai keberatan ad. 3:

Bahwa demi keadilan dan kemanfaatan penggabungan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dapat dibenarkan dan untuk menggugat siapa saja adalah merupakan hak pihak Penggugat yang menurutnya telah dianggap melanggar haknya dan merugikannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat VI telah mengetahui dan menyetujui R. ST Hamidah Chaeruddin atau itu Para Tergugat akan melakukan jual beli atas objek sengketa dan telah melakukan Perjanjian Jual Beli, maka kewajiban ini harus dilaksanakan oleh Para Tergugat;

Bahwa tindakan para Tergugat tidak melanjutkan jual beli merupakan wanprestasi dan pengalihan secara diam-diam yaitu melakukan jual beli dengan pihak lain merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi 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 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* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi MOCHAMAD FADEL, dan kawan-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 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. MOCHAMAD FADEL, 2. NITA ANISSA HARUMIATI, 3. YONA SIANNI GANIYANTI,**

Halaman 19 dari 20 hal. Put. Nomor 2971 K/Pdt/2016

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

4. MOCHAMAD INDRAJATI CHAIRUDDIN, 5. LUCKY HARDIYANTI, 6.

DODIT MOCHAMAD JAMSHIDI tersebut;

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VI/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 10 Januari 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. H. Sunarto, 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 Hakim Anggota tersebut dan Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ttd

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 20 dari 20 hal. Put. Nomor 2971 K/Pdt/2016