



PUTUSAN
Nomor 662 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. **TN. SAEFUL PANGAMIN;**
2. **NY. ERNI RUSTAM**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Andalas Nomor 204, Kelurahan Parang Layang, Kecamatan Botoala, Kota Makassar;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n :

1. **Tuan SUWANTO ONGKOYOYO**, suami Almarhumah Loyana Rustam;
 2. **Tuan SUNLY ONGKOYOYO**, anak kandung pertama Almarhumah Loyana Rustam;
 3. **Tuan JEFRY ONGKOYOYO**, anak kandung kedua dari Almarhumah Loyana Rustam;
 4. **Tuan HOCKY ONGKOYOYO**, anak kandung ketiga dari Almarhumah Loyana Rustam;
- Kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Sulawesi Nomor 117, Makassar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nico Simen, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Jalan Rajawali Nomor 45, Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 April 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Makassar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah suami istri, selaku pemilik sebidang tanah berserta bangunan Front Toko di atasnya yang terletak di Panakukkang Permai, yaitu petak ke 10 dari sebelah Timur di bagian Blok C,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menghadap ke Utara, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 20331 tanggal 21 Maret 2002, SU Nomor 00331/2001 tanggal 24 November 2001 atas nama Nyonya Erni Rustam, yang sampai sekarang masih sah adanya, karena belum pernah dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan yang berkuatan hukum tetap;

2. Bahwa Penggugat II (Nyonya Erni Rustam), bersaudara kandung dengan Ny. Loyana Rustam dan Lo Jo Hwa, sebagai tiga bersaudara kandung, sedangkan pada masa hidupnya Ny. Loyana Rustam menikah dengan seorang laki-laki yang bernama Suwanto Ongkoyoyo, dan dari perkawinan tersebut melahirkan anak-anak, yang masing-masing bernama:
 - a. Tuan Sunly Ongkoyoyo;
 - b. Tuan Jefry Ongkoyoyo;
 - c. Tuan Hocky Ongkoyoyo;
3. Bahwa Nyonya Loyana Rustam, meninggal dunia pada tanggal 9 November 2001, di Ujung Pandang, tempat kediamannya yang terakhir, dan meninggalkan ahli waris, yaitu:
 - a. Tuan Suwanto Ongkoyoyo, suami Almarhum Loyana Rustam ;
 - b. Tuan Sunly Ongkoyoyo, anak kandung pertama Almarhumah Loyana Rustam;
 - c. Tuan Jefry Ongkoyoyo, anak kandung kedua dari Almarhumah Loyana Rustam;
 - d. Tuan Hocky Ongkoyoyo, anak kandung ketiga dari Almarhumah Loyana Rustam;
4. Pada masa hidupnya, almarhumah Loyana Rustam, memberi kuasa lisan kepada Nyonya Erni Rustam untuk membuat perikatan jual-beli sebidang tanah di Jalan Toddopuli Raya, Kelurahan Toddopuli Raya, Kecamatan Panakkukang, Kota Ujung Pandang dengan Nyonya Ayudah Lolita Anggawijaya, yang tertuang dalam akta di bawah tangan berupa: surat perikatan jual-beli tanggal 3 Desember 1990, dengan harga jual sebesar Rp59.000.000,00 (lima puluh sembilan juta rupiah), yang dibayar secara mencicil oleh Nyonya Erni Rustam sebagai berikut:
 - a. Uang pembayaran I sejumlah Rp1.650.000,00
 - b. Pembayaran tahun 1991-1992 , sejumlah Rp39.600.000,00
 - c. Pembayaran bulan Januari 1993 sampai dengan November 1993 sejumlah Rp18.150.000,00
5. Bahwa pembayaran cicilan harga rumah berikut tanah di bawahnya (objek sengketa) semuanya dibayar oleh Nyonya Erni Rustam karena:

Halaman 2 dari 28 hal. Put. Nomor 662 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 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Ketika Nyonya Erni Rustam meminta pengembalian uang cicilan rumah yang telah dibayarkan kepada Nyonya Ayudah Lolita Anggawijaya, maka Nyonya Loyana Rustam tidak dapat mengembalikan uang kepunyaan Nyonya Erni Rustam yang telah digunakan untuk membayar cicilan harga rumah berikut tanah di bawahnya kepada Nyonya Ayudah Lolita Anggawijaya;
- b. Untuk menghindari dari penalty berupa pembayaran uang denda sejumlah Rp20.000,00 setiap hari atas keterlambatan pembayaran harga cicilan rumah berikut tanah di bawahnya, maka Nyonya Erni Rustam membayar secara rutin harga cicilan rumah berikut tanah di bawahnya sampai lunas, kepada Nyonya Ayudah Lolita Anggawijaya;
- c. Oleh karena pembayaran harga rumah berikut tanah di bawahnya (objek sengketa) seluruhnya dibayar oleh Nyonya Erni Rustam, dan tidak mendapatkan penggantian uang pembayaran cicilan yang telah dibayarkan oleh Nyonya Erni Rustam kepada Nyonya Ayudah Lolita Anggawijaya, yang telah diminta oleh Nyonya Erni Rustam kepada Nyonya Loyana Rustam, maka Nyonya Erni Rustam berpendapat bahwa ialah (Nyonya Erni Rustam) yang membeli tanah berikut bangunan di atasnya dari Nyonya Ayudah Lolita Anggawijaya, karena: Nyonya Erni Rustam dengan uangnya sendiri, telah membayar harga rumah dan tanah di bawahnya kepada Nyonya Ayudah Lolita Anggawijaya, sesuai perjanjian yang dibuat dalam surat perikatan jual-beli tanggal 3 Desember 1990. Oleh karena itu, maka dibuatlah akta jual-beli tanah berikut bangunan di atasnya antara Nyonya Ayudha Lolita Anggawijaya dan Nyonya Erni Rustam oleh dan di hadapan Tuan Susanto Wibowo sarjana hukum, pejabat pembuat akta tanah PPAT di Ujung Pandang yang tertuang dalam akta Jual-Beli Nomor 18/JB/1/1995 tanggal 6 Januari 1995;
- d. Berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 18/JB/1/1995, tanggal 6 Januari 1995, sertifikat hak guna bangunan atas nama Nyonya Ayudha Lolita Anggawijaya, Nomor 20417/Kel.Paropo, dialihkan menjadi sertifikat hak guna bangunan atas nama Nyonya Erni Rustam dengan Nomor 20417/Kel. Paropo, pada Tahun 1995;
- e. Sejak Tahun 1995 sampai dengan saat kematian Nyonya Loyana Rustam yaitu pada tanggal 9 November 2001, Nyonya Loyana Rustam tidak pernah mengajukan keberatan secara tertulis, sekaitan dengan keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20417/Kel.Paropo, atas nama Nyonya Erni Rustam, kepada Nyonya Erni Rustam, atau kepada

Halaman 3 dari 28 hal. Put. Nomor 662 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 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepala kantor pertanahan kota Makassar, ataupun mengajukan gugatan pada pengadilan;

- f. Hal ini berarti dalam kurun waktu 6 (enam) tahun sejak keberadaan S. HGB Nomor 20417/Kel.Paropo atas nama Nyonya Erni Rustam, Nyonya Loyana Rustam tidak mengajukan keberatan secara tertulis, kepada Nyonya Erni Rustam, atau kepada kepala kantor pertanahan kota Makassar, atau tidak mengajukan gugatan pada pengadilan. Oleh karena selama 5 (lima) tahun keberadaan SHGB Nomor 20417/Kel.Paropo atas nama Nyonya Erni Rustam, tidak terdapat keberatan secara tertulis terhadap keberadaan SHGB. Nomor 20417/Kel.Paropo, atas nama Nyonya Erni Rustam, maka pada tanggal 21 Maret 2002, SHGB Nomor 20417/Kel. Paropo atas nama Nyonya Erni Rustam ditingkatkan haknya menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 20331 tanggal 21 Maret 2002, SU Nomor 00331/2001 tanggal 24 November 2001 atas nama Nyonya Erni Rustam, maka keberadaan Sertipikat tersebut tetap sah adanya;
- g. Selain dari pada itu, penertiban Sertipikat Hak Milik Nomor 00331 tanggal 21 Maret 2002 Surat Ukur Nomor 00331 tanggal 24 November 2001, atas nama Nyonya Erni Rustam, juga disebabkan karena sampai pada saat kematian Almarhumah Nyonya Loyana Rustam, tanggal 9 November 2001, ia (Nyonya Loyana Rustam) tidak pernah mengembalikan uang pembayaran cicilan harga rumah berikut tanah di bawahnya yang telah dibayarkan oleh Nyonya Erni Rustam kepada Nyonya Ayudha Lolita Anggawijaya, sedangkan pada saat kematian nyonya Loyana Rustam, tidak terdapat pernyataan kesanggupan dari Tuan Suwanto Ongkoyoyo (selaku suami Almarhumah Nyonya Loyana Rustam) dan anak-anaknya (Para Tergugat), bahwa mereka akan memikul kewajiban Nyonya Loyana Rustam yaitu: melanjutkan kewajiban almarhumah Nyonya Loyana Rustam, untuk mengembalikan uang cicilan pembayaran rumah berikut tanah di bawahnya/objek sengketa yang telah dibayarkan oleh Nyonya Erni Rustam kepada Nyonya Ayudha Lolita Anggawijaya;
- h. Kematian Nyonya Loyana Rustam, pada tanggal 9 November 2001, membawa akibat: kuasa lisan dan penunjukan penjamin kepada Nyonya Erni Rustam oleh Nyonya Loyana Rustam berakhir atau gugur dengan sendirinya;
6. Bahwa di samping dengan kematian Nyonya Loyana Rustam, yang menyebabkan berakhirnya kuasa lisan dan penjaminan/borg kepada Ny. Erni Rustam, oleh Nyonya Loyana Rustam, maka:

Halaman 4 dari 28 hal. Put. Nomor 662 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kuasa lisan dan borg/penjaminan, menurut ketentuan hukum tidak berlaku pada perbuatan hukum pemindahan benda tetap berupa rumah dan tanah di bawahnya/objek sengketa, melalui perikatan jual-beli tanggal 3 Desember 1990;
- b. Nyonya Erni Rustam, yang melakukan kewajiban pihak kedua dalam perjanjian jual-beli, yaitu: membayar semua cicilan harga rumah berikut tanah di bawahnya, kepada pihak pertama (Nyonya Ayudha Lolita Anggawijaya);
- c. Nyonya Loyana Rustam (pada masa hidupnya) tidak pernah mengembalikan uang kepunyaan Nyonya Erni Rustam yang telah digunakan untuk membayar cicilan harga rumah;
- d. Nyonya Loyana Rustam (pada masa hidupnya), dalam kurun waktu lima tahun, setelah keberadaan SHGB Nomor 20147/Kel.Paropo, atas nama Nyonya Erni Rustam, tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada Nyonya Erni Rustam atau kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penertiban/keberadaan SNGB Nomor 20147/Kel. Paropo, atas nama Nyonya Erni Rustam;
- e. Selain tidak berlaku menurut ketentuan hukum, kuasa lisan dan penjaminan yang dilekatkan pada Nyonya Erni Rustam oleh Nyonya Loyana Rustam, telah berakhir tanggal 9 November 2001;
- f. Tuan Suwanto Ongkoyoyo cum suis tidak diberi kewajiban untuk mengembalikan uang kepunyaan Nyonya Erni Rustam, yang telah digunakan untuk membayar cicilan harga rumah berikut tanah di bawahnya/objek sengketa;

Maka Konsekuensi Yuridisnya adalah:

- a. Nyonya Erni Rustam berkedudukan hukum sebagai "Pihak Kedua" yang murni dan sah dalam perikatan jual-beli tanggal 3 Desember 1990, dan menurut hukum kuasa lisan dan borg/penjaminan, dalam perikatan jual-beli tersebut, tidak berlaku;
- b. Keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20147/Kel. Paropo, atas nama Nyonya Erni Rustam, sah adanya;
- c. Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 20331, tanggal 21 Maret 2002, Surat Ukur Nomor 00331/2001, tanggal 24 November 2001, atas Nyonya Erni Rustam, sah adanya;
7. Pada Tahun 2003, Ahliwaris Nyonya Loyana Rustam, yaitu Suwanto Ongkoyoyo, Sunly Ongkoyoyo, Jefry Ongkoyoyo, dan Hocky Ongkoyoyo, mengajukan gugatan terhadap Penggugat II (Ny. Erni Rustam), melalui

Halaman 5 dari 28 hal. Put. Nomor 662 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan perdata tertanggal 3 April 2003 di Pengadilan Negeri Makassar, tanpa melibatkan Penggugat I (Tn. Saeful Pangamin), sebagai suami yang sah dari Ny. Erni Rustam, sekaligus sebagai kepala keluarga yang bertanggung jawab penuh terhadap keluarganya dan sebagai pemilik objek sengketa, oleh karena uang untuk membeli dan mencicil tanah dan bangunan objek sengketa adalah hasil pencaharian dari Penggugat I, sehingga secara hukum objek sengketa harus diposisikan sebagai harta bersama antara Penggugat I dan Penggugat II;

8. Bahwa sejak objek sengketa dialihkan berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 18/JB/1/1995, tanggal 6 Januari 1995, sertifikat hak guna bangunan atas nama Nyonya Ayudha Lolita Anggawijaya, Nomor 20417/Kel.Paropo, dialihkan menjadi sertifikat hak guna bangunan atas nama Nyonya Erni Rustam dengan Nomor 20417/Kel.Paropo, pada Tahun 1995, lalu melalui proses berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu: Pasal 32 ayat (1), Junctis Pasal 16 dan Pasal 20 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960, dalam kurun waktu 6 tahun kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 20331 tanggal 21 Maret 2001 atas nama Ny. Erni Rustam, maka sempurnalah satu hukum objek sengketa sebagai harta bersama antara Penggugat I dan Penggugat II, sedemikian berdasarkan Pasal 35 ayat (1) Jo. Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, sehingga Penggugat I berhak atas tanah dan bangunan objek sengketa. Oleh karena itu Penggugat I berhak menuntut pengembalian dan pengosongan terhadap tanah dan bangunan objek sengketa, terhadap penguasaan oleh Para Tergugat atau pihak lain siapapun juga;
9. Bahwa Suwanto Ongkoyoyo, dan anak-anaknya Sunly Ongkoyoyo, Jefry Ongkoyoyo, dan Hocky Ongkoyoyo, dalam gugatan perdata tersebut telah memposisikan:
 - a. Almarhumah Loyana Rustam yang telah meninggal dunia pada tanggal 9 November 2001, di Makassar, tempat kediamannya yang terakhir, sebagai pihak yang memiliki benda tetap berupa sebidang tanah berserta bangunan Front Toko di atasnya yang terletak di Panakukkang Permai, yaitu Petak ke 10 dari sebelah timur di bagian Blok C, yang menghadap ke Utara;
 - b. Suwanto Ongkoyoyo, dan anak-anaknya, Sunly Ongkoyoyo, Jefry Ongkoyoyo, dan Hocky Ongkoyoyo, melakukan proses peralihan objek sengketa tersebut di atas berdasarkan kuasa lisan dan penjaminan pembayaran melalui harga objek yang dijual, kepada pihak kedua (Ny. Erni Rustam) dalam kaitan jual beli tanah dan bangunan tanggal 3 Desember

Halaman 6 dari 28 hal. Put. Nomor 662 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1990, merupakan perbuatan peralihan benda tetap/objek sengketa yang benar dan sah, sehingga menganggap bahwa objek sengketa tersebut adalah harta warisan dari almarhumah Ny. Loyana Rustam;

10. Bahwa perbuatan almarhumah Loyana Rustam, yang memposisikan Ny. Erni Rustam (Penggugat II)/Pihak Kedua sebagai kuasa lisan dan pihak yang menjamin dirinya dalam perikatan jual beli tanggal 3 Desember 1990, tidak berlaku dalam perikatan jual beli tanggal 3 Desember 1990, antara Ny. Ayohda Lolita Anggawijaya/Pihak Pertama dan Ny. Erni Rustam/Pihak Kedua, oleh karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu:

- a. Pasal 1792, KUHPerdata berbunyi:

“Pemberian Kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”;

- b. Pasal 1793 KUHPerdata berbunyi:

“Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan, di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan. ”Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa;

- c. Pasal 1795 KUH. Perdata, berbunyi:

“Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu, hanya mengenai suatu kepentingan tertentu atau lebih atau secara umum yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.”

- d. Pasal 1796 KUH. Perdata, berbunyi:

- “Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan;
- Untuk memindah tangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotek di atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian ataupun suatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas”;

Dari ke empat pasal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa:

- a. Dari sudut bentuknya, kuasa dapat dibagi/dibedakan sebagai:

- a.1. Kuasa dalam bentuk akta umum;
- a.2. Kuasa dalam bentuk tulisan di bawah tangan;
- a.3. Kuasa dalam bentuk sepucuk surat;
- a.4. Kuasa lisan;

- b. Dari sudut sifatnya, kuasa dapat dibedakan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b.1. “Kuasa khusus”, yaitu: Kuasa yang hanya mengenal suatu kepentingan tertentu atau lebih yang memerlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas;

Perbuatan: memindah tangankan suatu benda, hipotik, membuat suatu perdamaian, dan perbuatan-perbuatan lain, yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik termasuk “Kuasa Khusus”;

- Oleh karena memerlukan kata-kata yang tegas, maka kuasa khusus harus berbentuk tulisan, baik berupa akta umum, atau berbentuk akta di bawah tangan ataupun berupa sepucuk surat;
- Oleh karena kuasa lisan tidak berupa tulisan maka kuasa lisan termasuk kuasa umum, dan hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan;
- Pemindah tangankan suatu benda/tanah; hipotek, membuat perdamaian dan perbuatan yang hanya dapat dilakukan oleh pemilik, tidak dapat dibuat/dilakukan dalam bentuk kuasa lisan;

b.2. Kuasa umum, yaitu kuasa yang meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, dan hanya meliputi perbuatan pengurusan;

Menurut Ketentuan pasal-pasal tersebut di atas, maka tidak dibenarkan penggunaan “Kuasa Lisan”, dalam memindah tangankan benda tetap/objek sengketa, melalui perikatan jual beli tanggal 3 Desember 1990;

11. Bahwa demikian pula ketentuan hukum tentang: Penanggungan/Penjaminan/Borg:

a. Pasal 1820 KUHPerdata, berbunyi:

“Penanggungan adalah: suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang, manakala orang ini, sendiri tidak memenuhinya”;

- Pasal ini bermakna:

- 1) Penanggung adalah “Pihak Ketiga” (bukan pihak-pihak yang membuat perikatan pokok);
- 2) Penanggungan tersebut harus berbentuk suatu perjanjian;

b. Pasal 1821 KUHPerdata, berbunyi:

“Tiada suatu penanggungan, jika tidak ada suatu perikatan pokok yang sah”;

- Pasal ini bermakna:

- Penanggungan terjadi bila terdapat perikatan pokok antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua, dan Pihak Ketiga menjamin bahwa Pihak Kedua tidak akan cedera janji pada Pihak Pertama;



- c. Oleh karena itu, maka tidak dibenarkan Pihak Kedua (Nyonya Erni Rustam) menjadi Penjamin atas diri Nyonya Loyana dalam perikatan jual beli tanggal 3 Desember 1990;
12. Bahwa perbuatan Tergugat I, II, III dan IV, yang melakukan peralihan atas objek sengketa berupa sebidang tanah berserta satu petak rumah Front Toko diatasnya yang terletak di Panakukkang Permai, yaitu Petak ke 10 dari sebelah Timur di bagian Blok C, yang menghadap ke Utara menjadi harta warisan peninggalan almarhumah Ny. Loyana Rustam, bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu:
- a. Berdasarkan Pasal 42 PP Nomor 24 Tahun 1997, peralihan harta peninggalan almarhumah Loyana Rustam kepada para ahli warisnya (Para Tergugat) harus berdasarkan surat keterangan ahli waris (bila ahli warisnya hanya terdiri dari satu orang) dan/atau surat keterangan pembagian warisan (*Serifikaat van Erfrecht*), bila ahli waris almarhumah terdiri lebih dari satu orang;
- Berdasarkan Pasal 1916 Nomor 517, Pasal 14 ayat (1), surat keterangan ahli waris dan/atau Surat Keterangan Pembagian warisan (yang kesemuanya tertuang dalam *Serifikaat van Erfrecht*), dibuat oleh Weeskamer/Balai Harta Peninggalan untuk/bagi orang-orang Indonesia yang dipersamakan dengan Orang Eropa, alias WNI Keturunan;
 - Berdasarkan Pasal 418 KUHPerdato, penetapan ahli waris bagi WNA dan WNI Keturunan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 PP Nomor 24 tersebut di atas, tanpa melalui Balai Harta Peninggalan, maka surat keterangan pembagian warisan tersebut, batal demi hukum dan tak berharga;
 - Ternyata eksistensi/keberadaan Para Tergugat sebagai ahli waris almarhumah Loyana Rustam (WNI Keturunan) bertentangan/tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, it est: Pasal 42 PP. Nomor 24 Tahun 1997, juncto Stbl. 1916 Nomor 517 Pasal 14 ayat (1) hal ini berakibat: Para Tergugat ketika menggugat harta si mati (almarhumah Loyana Rustam), sebagai ahli waris si mati, batal demi hukum dan tak berharga, sedemikian berdasarkan Pasal 418 KUH Perdata;
- b. Penentuan ahli waris si mati (almarhumah) harus didasarkan pada:
- b.1. Pewarisan Testamenter (vide Pasal 875 juncto Pasal 954 KUH. Perdata);
 - b.2. Pewarisan Abintestato (vide Pasal 875 juncto Pasal 842 KUHPerdato);



b.3. Pewarisan karena pengakuan anak dan/atau adopsi (vide Pasal 820 KUHPerdara);

13. Bahwa fakta yuridis yang diperoleh dari persidangan perkara Perdata, Nomor 54/Pdt.G/2000/PN.Makassar, pada tanggal 3 April 2002, Tuan Suwanto Ongkoyoyo cum suis (Para Tergugat) mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Makassar, yang amar putusannya sebagai berikut:

- a. Menerima gugatan Penggugat karena benar dan bersesuai hukum;
- b. Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dilaksanakan pengadilan dalam perkara ini;
- c. Menyatakan sah dan mengikatnya akta perikatan jual-beli tanggal 3 Desember 1990, berikut kwitansi-kwitansi pembayarannya, dengan objek tanah dan bangunan perkara ic. sebidang tanah hak guna bangunan berikut 1 (satu) petak rumah berbentuk front toko, yang terletak di Panakkukang Permai Ujung Pandang yaitu: petak ke 10 dari sebelah Timur di bagian blok c. yang menghadap ke Utara, adalah milik sah dari almarhumah Nyonya Loyana Rustam;
- d. Menyatakan tanah dan bangunan objek perkara ic. sebidang tanah hak guna bangunan berikut 1 (satu) petak rumah yang berbentuk front toko, yang terletak di Panakkukang Permai Ujung Pandang, yaitu petak ke 10 dari sebelah Timur di bagian blok c. yang menghadap ke Utara adalah milik sah almarhumah Loyana Rustam;
- e. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhumah Loyana Rustam;
- f. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah bertindak selaku pembeli didalam Akta Jual-Beli Nomor 18/JB/1/1995, tanggal 6 Januari 1995, yang berdasar akta perikatan jual-beli tanggal 3 Desember 1990, Tergugat hanyalah sebagai kuasa dari almarhumah Nyonya Loyana Rustam;
- g. Menyatakan akta jual-beli Nomor 18/JB/1/1995, batal demi hukum setidaknya tidaknya tidaknya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
- h. Menghukum Tergugat semua orang yang disuruh dan/memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan sempurna dan bebas dari beban apapun juga;
- i. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk serta mendengar putusan pengadilan dalam perkara ini;
- j. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat segera dilaksanakan meskipun adanya *verzet*, banding, dan kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- k. Biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, dibebankan kepada Tergugat;
- Putusan Pengadilan Negeri Makassar, yang menetapkan Tuan Susanto Ongkoyoyo sum cuis (Para Penggugat) yang sekarang sebagai para Tergugat sebagai ahli waris almarhum Loyana Rustam, berdasarkan pewarisan Abintestato, tidak sempurna, alias tidak sah, karena eksistensi Tuan Susanto Ongkoyoyo cum suis, hanya dipertimbangkan dari sisi Pewarisan Abintestato, tetapi tidak dipertimbangkan dari sisi Pewarisan Testamenter dan Pewarisan karena pengakuan anak dan/atau adopsi;
 - Oleh karena Pewarisan Testamenter dikesampingkan oleh Hakim dalam menetapkan ahli waris almarhum Loyana Rustam, yang membawa akibat, tugas Balai Harta Peninggalan yang tercantum dalam Pasal 41-42 c Ordonasi Surat Wasiat, dikesampingkan, maka posisi Tuan Suwanto Ongkoyoyo cum suis/Para Tergugat sebagai ahli waris almarhumah Loyana Rustam, demi hukum batal dan tak berharga, sedemikian berdasarkan Pasal 418 KUHPerdara;
 - Bahwa Putusan Pengadilan tersebut di atas tidak mengikat Penggugat I selaku pemilik sah atas objek sengketa yang merupakan harta bersama, karena belum pernah terlibat atau dilibatkan sebagai pihak dalam perkara terdahulu;
14. Bahwa perbuatan Tergugat I, II, III dan IV, yang memposisikan almarhumah Ny. Loyana Rustam sebagai pemilik yang sah atas benda tetap berupa tanah Sertipikat HGB Nomor 20417/Kel.Paropo, yang merupakan pecahan dari S. HGB Nomor 1408/Kel/Tello Baru, berikut satu petak rumah Front Toko di atasnya yang terletak di Panakukkang Permai, yaitu Petak ke 10 dari sebelah Timur di bagian Blok C, yang menghadap ke utara, adalah merupakan perbuatan yang tidak benar dan melawan hukum, karena bertentangan dengan hukum yang berlaku, yaitu:
- a. UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 35 ayat (1), yang menyatakan bahwa: Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan merupakan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun;
 - b. Berdasarkan pasal 20 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960, hak milik hanya dapat dipunyai oleh orang perseorangan (orang yang masih hidup); Oleh karena itu orang yang sudah meninggal dunia, tidak dapat diberikan hak milik atau dengan kata lain: orang yang telah meninggal dunia/almarhum tidak dapat memiliki tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 pemegang hak milik hanyalah Warga Negara Indonesia, sehingga orang Indonesia yang telah meninggal dunia, kehilangan kewarganegarannya sebagai Warga Negara Indonesia, karena si mati sudah tidak mempunyai hak dan kewajiban (yang melekat pada warga negara Indonesia) terhadap negara RI;
- d. Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 15 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, menentukan bahwa hak milik atas tanah diberikan kepada orang (pemangku hak dan kewajiban), oleh karena itu almarhumah (orang yang telah tidak dapat memangku hak dan kewajiban atas tanah) tidak dapat diberikan/tidak dapat ditetapkan sebagai pemilik tanah;
- e. Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, menentukan bahwa: pemangku hak atas tanah harus dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah, maka pemangku hak atas tanah tidak berdasarkan sertipikat hak atas tanah, bukanlah pemilik atas tanah;
- f. Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, tenggang waktu untuk mengajukan keberatan atas kepemilikan suatu tanah oleh pihak ketiga adalah 5 tahun setelah bukti kepemilikan atas tanah tersebut diterbitkan, dengan mengajukan keberatan kepada pihak yang menguasai tanah tersebut atau kepada kepala kantor pertanahan setempat, atau melalui gugatan pada pengadilan;
- g. Berdasarkan Pasal 42 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah dari si mati kepada para ahli warisnya, harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat, dengan melampirkan akta kematian almarhumh dan surat keterangan ahli waris almarhumah;
- 15. Bahwa berdasarkan fakta yuridis dan formal yuridis tersebut di atas, maka sekaitan dengan pernyataan Para Tergugat yang menerangkan/menyatakan bahwa almarhumah Ny. Loyana Rustam, berposisi sebagai pemilik sebidang tanah beserta satu petak rumah Front Toko di atasnya yang terletak di Panakukkang Permai, yaitu Petak ke 10 dari sebelah Timur di bagian Blok C I Nomor 8, yang menghadap ke Utara, adalah merupakan keterangan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, it est: Pasal 35 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), Pasal 21 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 35 jo. Pasal 30 PP Nomor 40 Tahun 1996;
- 16. Keterangan atau pernyataan Para Tergugat yang menyatakan bahwa Para Tergugat merupakan ahli waris almarhumah Ny. Loyana Rustam, adalah merupakan keterangan yang tidak sah, karena keterangan tersebut bertentangan dengan:

Halaman 12 dari 28 hal. Put. Nomor 662 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Pasal 875 Jo. Pasal 954 KUHPerdara, Junctis Pasal 36 a Stbl. 1860 Nomor 3; Pasal 942, Pasal 913 dan Pasal 914 KUHPerdara;

b. Pasal 281 KUHPerdara;

c. Pasal 838 KUHPerdara;

Pernyataan/Keterangan Para Tergugat tersebut telah pula mengenyampingkan Pasal 14 ayat (1) Stbl. 1916 Nomor 517, yang berakibat: Pernyataan/Keterangan Para Tergugat sebagai ahliwaris almarhumah Ny. Loyana Rustam demi hukum batal dan tak berharga, berdasarkan Pasal 418 KUHPerdara;

17. Perbuatan Para Tergugat yang tidak memposisikan sebidang tanah beserta bangunan satu petak rumah Front Toko di atasnya yang terletak di Panakukkang Permai Makassar, yaitu Petak ke 10 dari sebelah Timur di bagian Blok C I Nomor 8, yang menghadap ke Utara sebagai Boedel almarhumah Ny. Loyana Rustam, merupakan perbuatan:

a. Yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, yaitu: Pasal 119 jis Pasal 127 dan Pasal 128 KUHPerdara, Pasal 1066, Pasal 1074 dan Pasal 1072 KUHPerdara;

b. Posisi sebidang tanah beserta bangunan satu petak rumah Front Toko di atasnya yang terletak di Panakukkang Permai Makassar, yaitu Petak ke 10 dari sebelah Timur di bagian Blok C I Nomor 8, yang menghadap ke Utara sebagai Boedel almarhumah Ny. Loyana Rustam, batal demi hukum dan tak berharga, sedemikian berdasarkan Pasal 418 KUHPerdara, jis Pasal 127, Pasal 128, Pasal 1072 KUHPerdara dan Stbl. 1916 Nomor 517 Pasal 14 ayat (1);

Dengan kata lain:

Berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum tersebut diatas, objek sengketa tidak berstatus hukum sebagai Boedel warisan almarhumah Loyana Rustam;

18. Keterangan atau pernyataan Para Tergugat yang menyatakan bahwa: Penerbitan/keberadaan Akta Jual Beli Nomor 18/JB/I/1995 merupakan perbuatan melawan hukum, merupakan keterangan/ pernyataan yang tidak benar, karena:

a. Bertentangan dengan hukum, it est Pasal 1793, Pasal 1795, Pasal 1796, Pasal 1338 KUHPerdara, dan Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961;

b. Hukum yang menjadi dasar "perbuatan melawan hukum" tidak dijelaskan atau tidak disebut oleh Para Tergugat;

19. Bahwa tidak diajukannya keberatan secara tertulis terhadap keberadaan SHGB Nomor 20417/Kel.Paropo, atas nama Ny. Erni Rustam, baik oleh Ny.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Loyana Rustam (pada masa hidupnya) ataupun Para Tergugat, pada kurun waktu selama 5 tahun sebagaimana ditentukan oleh hukum yang berlaku, yaitu: Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, merupakan bukti hukum bahwa: pada masa hidupnya almarhumah Ny. Loyana Rustam telah mengakui keabsahan dari SHGB Nomor 20417/Kel.Paropo, atas nama Ny. Erni Rustam, demikian pula dengan Para Tergugat telah mengakui keabsahan sertifikat tersebut;

20. Bahwa oleh karena itu pula Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 20331 tanggal 21 Maret 2001 atas nama Ny. Erni Rustam, merupakan bukti bahwa berdasarkan hukum yang berlaku, yaitu: Pasal 32 ayat (1), Junctis Pasal 16 dan Pasal 20 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960:
 - a. Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di Jalan Todopuli Raya Blok C I Nomor 8 Makassar, adalah Ny. Erni Rustam;
 - b. Baik almarhumah Loyana Rustam (baik pada masa hidupnya, maupun setelah kematiannya), dan Para Tergugat tidak berstatus hukum sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan objek sengketa;
21. Bahwa penguasaan lokasi tanah objek sengketa oleh Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena bertentangan dengan hukum yang berlaku, sebagaimana telah dijelaskan pada poin 10 s/d poin 16 tersebut di atas, sehingga pengosongan dan penguasaan objek sengketa tersebut menjadi tidak sah, dan demi hukum batal, serta tak berharga, sedemikian berdasarkan Pasal 418 KUHPerdara, Jo. Pasal 127, Pasal 128 dan Pasal 1072 KUHPerdara;
22. Berdasarkan fakta yuridis dan formal yuridis sebagaimana telah dipaparkan tersebut di atas, maka semua perbuatan/keputusan, perjanjian yang berkaiatan dengan posisi, proposisi peralihan tanah dan bangunan objek sengketa berupa sebidang tanah beserta bangunan satu petak rumah Front Toko di atasnya yang terletak di Jalan Todopuli Raya Panakukkang Permai Makassar, yaitu Petak ke 10 dari sebelah Timur di bagian Blok C I Nomor 8, yang menghadap ke Utara, yang berkaitan dengan almarhumah Ny. Loyana Rustam, yang mengenyampingkan tugas/campur tangan Weeskamer (Balai Harta Peninggalan Makassar), adalah batal demi hukum dan tah berharga, sedemikian berdasarkan Pasal 418 KUHPerdara, yang berbunyi:
 - "Balai-balai, dan Dewan-Dewan, tidak boleh dikesampingkan dari segala campur tangan yang diperintahkan kepada mereka oleh ketentuan undang-undang";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Semua perbuatan dan perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan – ketentuan tersebut diatas adalah batal demi hukum dan tak berharga. Oleh karena untuk menghindari agar tidak terjadinya peralihan hak terhadap tanah dan bangunan objek sengketa selama proses perkara berjalan, maka seharusnya segera diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan yang telah dilakukan adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Para Tergugat yang memposisikan almarhumah Loyana Rustam sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan satu petak rumah Front Toko di atasnya yang terletak di Jalan Todopuli Raya Panakukkang Permai Makassar, yaitu Petak ke 10 dari sebelah timur di bagian Blok C I Nomor 8, yang menghadap ke utara, adalah merupakan perbuatan melawan hukum, dan oleh karena itu “tidak sah”;
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Para Tergugat yang tidak memposisikan tanah beserta bangunan satu petak rumah Front Toko di atasnya yang terletak di Jalan Todopuli Raya Panakukkang Permai Makassar, yaitu Petak ke 10 dari sebelah timur di bagian Blok C I Nomor 8, yang menghadap ke Utara sebagai “Boedel” almarhumah Loyana Rustam, membawa akibat hukum bahwa almarhumah Loyana Rustam, tidak meninggalkan Boedel;
5. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Para Tergugat yang tidak memposisikan tanah beserta bangunan satu petak rumah Front Toko di atasnya yang terletak di Jalan Todopuli Raya Panakukkang Permai Makassar, yaitu Petak ke 10 dari sebelah Timur di bagian Blok C I Nomor 8, yang menghadap ke Utara, sebagai Boedel almarhumah Loyana Rustam, merupakan perbuatan melawan hukum, yang berakibat hukum, bahwa semua perbuatan/keputusan dan perjanjian, yang berkaitan dengan tanah dan bangunan objek sengketa, dan almarhumah Loyana Rustam, demi hukum batal dan tak berharga;
6. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Para Tergugat yang memposisikan dirinya sebagai ahli waris dari almarhumah Loyana Rustam, mengandung cacat Yuridis, yang membawa akibat hukum, posisi hukum para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat sebagai ahli waris almarhumah Loyana Rustam, adalah “tidak sah dan batal demi hukum, serta tak berharga”;

7. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Para Tergugat yang memposisikan almarhumah Loyana Rustam pada masa hidupnya berposisi sebagai pihak kedua dalam perikatan jual beli tanggal 3 Desember 1990, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan almarhumah Loyana Rustam, yang memposisikan Ny. Erni Rustam (Penggugat II)/Pihak Kedua sebagai kuasa lisan dan pihak yang menjamin dirinya dalam perikatan jual beli tanggal 3 Desember 1990, tidak berlaku dalam perikatan jual beli tanggal 3 Desember 1990, antara Ny. Ayohda Lolita Anggawijaya/Pihak Pertama dan Ny. Erni Rustam/Pihak Kedua;
9. Menyatakan menurut hukum, bahwa Perikatan Jual Beli tanggal 3 Desember 1990 antara Ny. Ayohda Lolita Anggawijaya dan Ny. Erni Rustam tanpa didasarkan pada Kuasa Lisan, dan tanpa Penjaminan yang dilekatkan pada Pihak Kedua/Ny. Erni Rustam, merupakan perbuatan yang sah menurut hukum;
10. Menyatakan menurut hukum, pernyataan Para Tergugat, bahwa Akta Jual Beli Nomor 18/JB/I/1995, merupakan perbuatan melawan hukum, adalah merupakan pernyataan yang bertentangan dengan hukum, kemudian menyatakan menurut hukum, bahwa keberadaan akta jual beli tersebut, sah adanya dan mengikat Pihak Pertama dan Pihak Kedua;
11. Menyatakan menurut hukum, bahwa penerbitan dan keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20417/Kel.Paropo, atas sebidang tanah beserta bangunan satu petak rumah Front Toko di atasnya yang terletak di Jalan Todopuli Raya Panakukkang Permai Makassar, yaitu Petak ke 10 dari sebelah Timur di bagian Blok C I Nomor 8, yang menghadap ke Utara atas nama Ny. Erni Rustam adalah sah, dan mengikat Pihak Ketiga, termasuk Para Tergugat;
12. Menyatakan menurut hukum, bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 20331/Kel.Paropo, tanggal 21 Maret 2001, Gambar Situasi Nomor 00331/2001, tanggal 24 November 2001, atas sebidang tanah beserta bangunan satu petak rumah Front Toko diatasnya yang terletak di Jalan Todopuli Raya Panakukkang Permai Makassar, yaitu Petak ke 10 dari sebelah timur di bagian Blok C I Nomor 8, yang menghadap ke utara atas nama Ny. Erni Rustam adalah Sah menurut hukum, dan mengikat Pihak Ketiga, termasuk Para Tergugat;
13. Menyatakan menurut hukum, bahwa sebidang tanah beserta bangunan satu petak rumah Front Toko di atasnya yang terletak di Jalan Todopuli Raya

Halaman 16 dari 28 hal. Put. Nomor 662 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panakukkang Permai Makassar, yaitu Petak ke 10 dari sebelah Timur di bagian Blok C I Nomor 8, yang menghadap ke Utara dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 20331/Kel.Paropo, tanggal 21 Maret 2001, Gambar Situasi Nomor 00331/2001, tanggal 24 November 2001, atas nama Ny. Erni Rustam adalah harta bersama antara Penggugat I dan Penggugat II. Oleh karena itu Penggugat I berhak atas tanah dan bangunan objek sengketa;

14. Menghukum Para Tergugat ataupun pihak lain siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya, untuk segera mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong sempurna dan tanpa beban apapun kepada Para Penggugat;
15. Menetapkan pula agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun *verzet*;
16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kiranya Majelis Hakim berkenaan memutuskan perkara perdata *a quo*, sesuai ketentuan Hukum yang berlaku, sehingga menghasilkan suatu putusan yang adil dan benar berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Adil dan Maha Benar;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dari pihak-pihak dan objek perkara yang dinyatakan di dalam surat gugatan, demikian pula dari materi dan *fundamentum petendi* surat gugatan perkara ini, menunjukkan perkara sekarang ini sama dan sebangun dengan perkara perdata sebelumnya yang telah tuntas diproses hingga ke Mahkamah Agung RI bahkan telah selesai dilaksanakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Makassar;

Dengan demikian perkara sekarang ini telah mengidap *Nebis In Idem* dan berdasar untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan Putusan Nomor 110/Pdt.G/2014/PM.Mks., tanggal 20 November 2014 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat-Tergugat;

II. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat-Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III. Menghukum kepada Penggugat-Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp711.000,00 (tujuh ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 95/PDT/2015/PT.MKS., tanggal 23 Juli 2015;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding, pada tanggal 28 Agustus 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 110/Srt/.Pdt.G/2014/PN.MKS., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 September 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahu kepada Para Tergugat pada tanggal 30 September 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 9 Oktober 2015;

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 undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Tinjauan dalam penerapan hukumnya:

1. Bahwa *Judex Facti* dalam memeriksa kasus/sengketa perdata Nomor 95/Pdt/2015/PT.MKS., Jo. Nomor 110/Pdt.G/2014/PN.MKS., telah keliru dalam penerapan hukumnya, *Judex Facti* melupakan/mengenyampingkan system positif dalam kasus tersebut hingga menimbulkan kerugian dan ketidakadilan bagi Para Penggugat-Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi, karena di Indonesia kasus tanah/rumah yang berlaku adalah system negatif-positif, di mana kepemilikan tanah berupa sertifikat adalah menjadi akurasi pembuktian yang dapat dipandang dan dinilai sebagai kekuatan pembuktian surat hak milik terkuat dan terpenuh. Karena sebagai mana Pasal 32 Ayat 1 jo Pasal 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Pasal 20 Ayat 1 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menentukan bahwa, kepemilikan atas suatu bidang tanah haruslah dibuktikan dengan sertipikat hak milik seperti halnya bukti surat berupa SHM yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi dalam perkara perdata ini, tetapi pada kenyataannya dalam penerapan hukum *Judex Facti* dalam menilai alat bukti surat yang berupa SHM yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi adalah sangat subjektif dan tidak berkeadilan sehingga menyebabkan Para Pemohon Kasasi dalam perkara perdata ini menderita kekalahan adanya. Oleh karenanya bukti surat SHM tersebut terkesan hanya dikesampingkan adanya yang akhirnya dalam Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 95/Pdt/2015/PT.MKS., tersebut membawahi akibat ketidakadilan dan kerugian pada diri Para Pemohon Kasasi;

2. Bahwa terhadap adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh almh. Loyana Rustam pada masa hidupnya atau istri Tergugat I Termohon Kasasi di dalam perikatan jual beli adalah sangat tidak benar adanya dan jelas-jelas telah bertentangan dengan Pasal 1792 - Pasal 1793 dan Pasal 1795 KUH Perdata akan tetapi namun *Judex Facti* dalam memutus perkara perdata ini justru mengenyampingkan ketentuan hukum ini sehingga Para Penggugat Pembanding/Para Pemohon Kasasi menderita kekalahan yang sesungguhnya tidak perlu terjadi. Oleh karena itu terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tersebut beralasan menurut hukum untuk ditinjau kembali;
3. Bahwa *Judex Facti* jelas-jelas keliru dalam penerapan hukumnya dan terkesan memperlakukan hukum untuk melindungi pihak-pihak Para Tergugat Terbanding/Para Termohon Kasasi dengan jalan menilai menerima keterangan-keterangan/dalil-dalil sepihak tanpa mencermati dan mengkaji kekuatan nilai pembuktian secara berimbang dan objektif dari kedua belah pihak yang berpekar, karena dalam pernyataannya penerapan nilai dalam penilaian bukti-bukti dan diajukan Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi semuanya terkesan dikesampingkan hingga Para Pemohon Kasasi tersebut dipaksakan untuk menerima kekalahan dalam perkara perdata ini, dengan demikian Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt/2015/PT.MKS., tidaklah mencerminkan rasa keadilan sehingga patut dan beralasan menurut hukum untuk segera ditinjau kembali. Terdapat pertimbangan/pendapat Hakim yang saling bertentangan yang menjadi dasar putusan perkara *a quo*. Hal tersebut dibuktikan sebagai berikut:

Halaman 19 dari 28 hal. Put. Nomor 662 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pertimbangan/pendapat Hakim yang saling bertentangan menyangkut kepemilikan tanah sengketa;
- b. Pada halaman 25 Putusan Perkara Perdata *a quo* Majelis Hakim mempertimbangkan/berpendapat bahwa tanah sengketa merupakan milik Ny. Erni Rustam (Penggugat II/Pemohon Kasasi) berdasarkan SHM Nomor 20331, tanggal 21 Maret 2002 SU.00331/2001 tanggal 24 November 2001, sedangkan pada halaman 26 Majelis Hakim mempertimbangkan/berpendapat bahwa tanah sengketa merupakan milik almh. Loyana Rustam (istri Tergugat I/Termohon Kasasi) berdasarkan Putusan-putusan Pengadilan;
- c. Pada Halaman 25 Putusan Perdata *a quo* Hakim menyatakan bahwa tanah sengketa adalah merupakan milik orang yang masih hidup, yaitu Ny. Erni Rustam (Penggugat II) namun pada halaman 26 Hakim menyatakan tanah sengketa merupakan milik orang yang telah meninggal dunia yaitu almh. Loyana Rustam;
5. Majelis Hakim telah mengenyampingkan tugas Balai Harta Peninggalan Makassar, yang membawa akibat hukum putusan perkara perdata *a quo* "Batal Demi Hukum Dan Tak Berharga", hal tersebut dibukti sebagai berikut:
 - a. Pada Halaman 26 Putusan Perkara Perdata tersebut *a quo* Hakim mempertimbangkan/berpendapat bahwa tanah sengketa merupakan milik almh. Loyana Rustam;
 - b. Pada Pasal 1127 KUH Perdat, tersirat pengertian hak milik orang yang masih hidup yang setelah kematian orang tersebut, maka posisi harta milik tersebut merubah menjadi "Harta Peninggalan Almarhumah";
 - c. Pertimbangan Hakim yang tidak mempertimbangkan tanah sengketa tanah sebagai harta peninggalan, adalah merupakan perbuatan Hakim yang mengenyampingkan tugas-tugas Balai Harta Peninggalan, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang;
 - Pasal 127 KUH Perdata: Boedel *Beschriving* yang dilakukan oleh para ahli waris yang harus disaksikan oleh Balai;
 - Pasal 128 KUH Cloving Boedel yang dilakukan oleh Balai;
 - Pasal 1072 Juncto Pasal Perdata: 1074 KUH Perdata: Boedel Scheiding yang dilakukan oleh Notaris yang harus disaksikan oleh Balai;
 - d. Ketentuan-ketentuan tersebut dikesampingkan oleh Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan dalam perkara perdata *a quo*,

Halaman 20 dari 28 hal. Put. Nomor 662 K/Pdt/2016



sekaikan dengan tanah sengketa yang didalilkan sebagai harta peninggalan dari WNI keturunan asing, dan mengenyampingkan pula tugas-tugas Balai Harta Peninggalan Makassar, sehingga mengakibatkan Putusan Hakim tersebut menjadi "Batal Demi Hukum" dan tak berharga, sedemikian berdasarkan Pasal 418, jls Pasal 127, Pasal 128, Pasal 1072 Jo Pasal 1074 KUHPdata;

6. Terdapat pula pertimbangan yang sangat keliru dari Majelis Hakim, yang mempertimbangkan/berpendapat bahwa secara otomatis tanah sengketa milik almh. Loyana Rustam (istri Tergugat 1/Termohon Kasasi) beralih menjadi/sebagai milik yang sah pula dari ahli waris yang sah pula (Para Tergugat/Para Termohon Kasasi) yang tertulis pada halaman 26 Putusan Perkara *a quo*;

- Peralihan tanah sengketa sebagai harta yang tinggalkan/harta peninggalan, tidak secara otomatis beralih kepada ahliwaris, hal tersebut sesuai ketentuan hukum, yaitu:

- a. Pasal 42 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1977, Peralihan harta peninggalan dari pewaris kepada ahli waris harus disertai/ dibuktikan dengan surat keterangan ahli waris. Namun ternyata: Para Tergugat/Termohon Kasasi tidak memiliki/ tidak mengajukan bukti berupa surat keterangan ahliwaris dari almh. Loyana Rustam.

- b. Untuk Para Tergugat/Para Termohon Kasasi (WNI Keturunan Asing) Surat Keterangan ahli waris diterbitkan oleh Weskamer (Balai Harta Peninggalan), sedemikian berdasarkan Pasal 14 ayat 1 Stbl 1916 Nomor 517 yang masih berlaku berdasarkan Pasal 2 Aturan Peralihan UUD 1945;

- Bahwa sesungguhnya Para Tergugat/Para Termohon Kasasi tidak memiliki kualitas hukum sebagai ahli waris dari almh. Loyana Rustam, karena di mana Para Tergugat/Termohon Kasasi tidak mengajukan bukti surat berupa surat keterangan tertulis sebagai ahli waris yang seharusnya diterbitkan oleh Kantor Balai Harta Peninggalan Makassar;

- Pertimbangan/Pendapat Hakim yang mempertimbangkan/berpendapat bahwa posisi Para Tergugat/Para Termohon Kasasi sebagai ahli waris dari almh. Loyana Rustam tanpa surat keterangan tertulis sebagai ahli waris yang mestinya diterbitkan oleh Balai Harta Peninggalan Makassar, merupakan perbuatan Hakim yang telah mengenyampingkan tugas Balai yang ditentukan oleh undang-undang It est Pasal 14 Ayat 1 Stbl 1916



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 517 Jo Pasal 2 Aturan Peralihan UUD 1945 dan Pasal 418 KUH Perdata Jo Pasal 42 Ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang membawa konsekuensi hukum yaitu: Pertimbangan/pendapat Hakim dan putusan menjadi "Batal Demi Hukum dan Tak Berharga";

7. Majelis Hakim telah membuat pertimbangan hukum yang sangat keliru atau salah. Tentang kepemilikan tanah sengketa menjadi dasar putusannya, sehingga putusannya menjadi keliru atau salah pula. Hal tersebut terbukti sebagai berikut:

a. Pada halaman 8 baris ke 14 sampai dengan baris 19 dari atas Putusan *a quo* Majelis Hakim membuat pertimbangan hukum yaitu: bahwa kepemilikan tanah telah ditentukan oleh Keputusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah dieksekusi dan oleh karena itu Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi tidak dapat melemahkan putusan-putusan Pengadilan tersebut maka tuntutan tentang kepemilikan objek sengketa oleh Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi oleh karena tidak beralasan hukum maka harus ditolak;

b. Pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tersebut amatlah tidak benar dan keliru adanya, karena:

- Keputusan Pengadilan bukanlah merupakan alat bukti kepemilikan atas tanah sengketa, sedemikian berdasarkan:

* Pasal 32 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997, Jo Pasal 16 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang menentukan bahwa: Sertipikat hak milik merupakan bukti kepemilikan hak yang terpenuhi dan terkuat atas tanah, termasuk tanah objek sengketa dalam perkara perdata ini;

* Pasal 1 s/d 82 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 Jo Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1999 tentang Kekuasaan Pokok Kehakiman tidak menetapkan/menentukan bahwa keputusan pengadilan merupakan bukti kepemilikan atas bidang-bidang tanah termasuk tanah objek sengketa dalam perkara perdata ini;

- Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi mempunyai alas hak/alas hukum menuntut kepemilikan tanah sengketa sebagai tanah miliknya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu:

Pasal 32 Ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 Jo Pasal 16 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang menentukan bahwa kepemilikan hak atas tanah harus dibuktikan dengan sertipikat hak milik, dan ketentuan hukum tersebut telah dibuktikan oleh Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi dengan mengajukan alat bukti berupa sertipikat hak milik atas tanah

Halaman 22 dari 28 hal. Put. Nomor 662 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa yang dikenal dengan Nomor 20331 tanggal 21 Maret 2002 GS Nomor 00331/2001 tanggal 24 Maret 2001 (Bukti P-I. 11-1); Pertimbangan Hakim tersebut di atas anehnya, telah dibantah oleh Hakim itu sendiri melalui pertimbangan hukumnya sendiri, pada halaman 26 baris ke 12 s/d 24 dari atas dalam putusan *a quo* yang tertulis sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa hak kebendaan SHM Nomor 20331 tanggal 21 Maret 2002, GS Nomor 00331/2001 tanggal 24 November 2001 atas nama Ny. Erni Rustam"/Penggugat/Pemohon Kasasi yang sampai sekarang masih sah adanya, karena belum pernah dibatalkan oleh suatu keputusan yang berkekuatan hukum tetap";

Pertimbangan hukum dari Hakim tersebut membuktikan bawah tanah objek sengketa merupakan milik Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi berdasarkan SHM Nomor 20331 tanggal 21 Maret 2002 GS Nomor 00331/2001 tanggal 24 November 2001;

8. Terdapat pertimbangan Hakim yang tidak benar tentang petitum gugatan pokok yang diajukan oleh Penggugat/Para Pemohon Kasasi atau terdapat pertimbangan hukum dari Hakim yang merubah isi surat permohonan gugatan Para Penggugat:

- a. Para Pertimbangan Hukum Majelis Hakim pada halaman 26 baris ke 30 s/d baris ke 32 dari atas dalam Putusan Perkara Perdata *a quo* tertulis: "Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas tentang petitum gugatan pokok Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi tentang kepemilikan dan pembatalan sertifikat hak milik tidak berdasarkan hukum, maka harus ditolak" dalam pertimbangan hukum tersebut Hakim berpendapat bahwa, gugatan pokok yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi adalah:

- * Tentang kemilikan tanah objek sengketa oleh Para Penggugat;
- * Tentang pembatalan sertifikat hak milik;

- b. Pada halaman 15, 16,17 dan halaman 18 putusan perkara perdata *a quo* tertulis 18 point permohonan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi:

- Pada permohonan gugatan Para Penggugat/Para Pemohonan Kasasi Nomor 12 Para Penggugat mohon Putusan Hakim untuk mengesahkan kepemilikan tanah sengketa atas nama Ny. Erni Rustam berdasarkan SHM Nomor 20331 tanggal 21 Maret 2002 GS Nomor 00331/2001 tanggal 24 November 2001 namun dari ke 18 point permohonan

Halaman 23 dari 28 hal. Put. Nomor 662 K/Pdt/2016



gugatan Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi tersebut tidak terdapat permohonan Para Penggugat untuk membatalkan sertifikat hak milik; dengan demikian terbukti bahwa Majelis Hakim telah menambah isi gugatan Para Penggugat, pada isi gugatan Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi (yang berjumlah 18 point) dengan menambah point permohonan gugatan; yaitu membatalkan sertifikat hak milik;

c. Pada halaman 169 KUH Pidana yang disusun oleh R. Soesilo, Penerbit Politea Bogor, dicetak oleh PT Gita Karya Jakarta tanggal 1 Juni 1976 tertulis:

"Adapun caranya (memalsu surat) ada bermacam-macam, tidak senantiasa perlu bahwa surat itu diganti dengan yang lain, dapat pula dilakukan dengan cara mengurangi, menambah atau merubah sesuatu dari surat itu";

) Nambah sesuatu dari isi suatu surat, merupakan perbuatan pidana "Memalsu Surat" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 ayat 1 KUH Pidana;

) Oleh Karena dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim telah menambah sesuatu dalam isi permohonan gugatan Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi, yaitu menambah isi permohonan gugatan Penggugat berupa: Permohonan pembatalan sertifikat hak milik yang tidak terdapat pada 18 point permohonan gugatan Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi, merupakan perbuatan pidana memalsu surat gugatan Para Penggugat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 263 Ayat 1 KUH Pidana;

9. Dari uraian-uraian tersebut tersebut di atas, telah terbukti dengan jelas bahwa Putusan Perkara Perdata Nomor 110/Pdt.G/2014/PN.MKS, tanggal 20 November 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 95/Pdt/2015PT.MKS., tanggal 23 Juli 2015 menjadi tidak sah dan harus batal adanya. Karena mengandung cacat yuridis berupa:

- a. Majelis Hakim memutuskan, menolak gugatan Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi secara keseluruhan, di mana permohonan gugatan tersebut berdasarkan beberapa kelompok peraturan perundangan yang berlaku, sehingga demikian peraturan dasar perundangan-undangan dimaksud di atas ditolak oleh Hakim;
- b. Menolak gugatan Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi tanpa didasarkan pada suatu ketentuan hukum yang mendasari penolakan Hakim tersebut, dengan demikian merupakan perbuatan hakim yang



bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 Jo Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1999, tentang Kekuasaan Pokok Kehakiman, sehingga telah pula mengenyampingkan ketentuan hukum dasar NKRI UUD 1945 Pasal 1 ayat 3;

- c. Majelis Hakim tidak menolak/menerima dalil-dalil Para Tergugat/Para Termohon Kasasi yang tidak didasarkan pada suatu ketentuan, hukum yang jelas dan pasti, tetapi hanya ditulis "Beralasan Hukum"/Berdasarkan Hukum" tetapi hukum yang manakah dimaksudkan, itu pula yang tidak jelas;
- d. Majelis Hakim menilai kepemilikan tanah sengketa bertentangan dengan ketentuan hukum yang menentukan tentang keabsahan kepemilikan tanah sengketa Pasal 32 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 Jo Pasal 16 UUPA Nomor 5 Tahun 1960;
- e. Majelis Hakim Menilai, Kepemilikan atas Tanah Sengketa didasarkan pada Putusan Pengadilan, dan hal tersebut bertentangan dengan Undang-undang pokok kekuasaan kehakiman (Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 Jo Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1999 dan PP Nomor 24 Tahun 1997 Jo Pasal 16 UUPA Nomor 5 Tahun 1960;
- f. Terdapat pertimbangan Hakim yang saling bertentangan antara satu dengan lainnya;
- g. Dalam putusan perkara perdata *a quo*, Majelis Hakim telah mengenyampingkan tugas-tugas Balai Harta Peninggalan, yang berakibat putusan Majelis Hakim tersebut menjadi batal demi hukum dan tak berharga sedemikian berdasarkan Pasal 418 KUH Perdata;
- h. Pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa secara otomatis Para Tergugat/Para Termohon Kasasi berkedudukan sebagai ahli waris almh. Loyana Rustam, merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku;
- i. Majelis Hakim telah membuat pertimbangan hukum yang keliru atau salah, tentang kepemilikan tanah objek sengketa, yang menjadikan dasar keputusannya, sehingga putusannya menjadi keliru atau salah pula;
- j. Terdapat pertimbangan Hakim yang tidak benar tentang gugatan pokok yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi yakni dengan menambah isi dari permohonan gugatan Para Penggugat/Para Pemohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi, yang merupakan pidana pemalsuan surat sebagaimana dimaksud pada Pasal 263 ayat 1 KUH Pidana;

Dari kesekian banyak kekeliruan, kesalahan fatal yang dilakukan Majelis Hakim di dalam memutus perkara perdata ini *a quo*. Membawa konsekwensi hukum yaitu: Bahwa isi putusan perkara perdata *a quo* menjadi tidak benar dan tidak berkeadilan, oleh karenanya demi mewujudkan kebenaran dan keadilan dalam memutus perkara perdata tersebut maka Putusan Majelis Hakim dalam perkara perdata Nomor 110/Pdt.G/2014/PN.MKS., Jo Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 95/Pdty2015/PT.MKS., *a quo* harus segera dibatalkan dengan mengadili sendiri;

Tinjauan dalam prosedur jalannya persidangan:

1. Bahwa *Judex Facti* telah melanggar azas *audi et alteram partem*, melanggar azas objektivitas dengan jalan tidak mempertimbangkan bukti-bukti secara berimbang, sehingga hal ini merugikan pihak Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi;
2. Bahwa *Judex Facti* telah melegalkan rangkaian persengkokolan antara Para Tergugat dengan pihak-pihak terkait lainnya yang telah mengacak jalannya persidangan dan telah diprotes keras dalam persidangan oleh Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi yaitu dalam acara kesimpulan yang telah dipersiapkan oleh Majelis Hakim. Akan tetapi Para Tergugat Materil tiba-tiba datang mengajukan bukti -bukti yang tidak jelas, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III berkali-kali dipanggil untuk bersidang akan tetapi tidak mengindahkan panggilan tersebut, begitu datang begitu mengacaukan acara persidangan. Jelas ada persengkokolan antara Para Tergugat itu sendiri; Bahwa berdasarkan pernyataan-pernyataan dan ulasan-ulasan yang dikemukakan oleh Para Pemohon Kasasi di atas, maka jelas *Judex Facti* telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum dalam perkara perdata *a quo* dan juga *Judex Facti* telah melanggar prosedur jalannya persidangan perkara perdata ini, maka itu keberatan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi haruslah diterima;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dengan fakta persidangan, tanah beserta ruko di atasnya adalah milik sah orang tua Para Tergugat Ny. Loyana Rustam sesuai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah dieksekusi;

- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi 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 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 pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang 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 bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Makassar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: TN. SAEFUL PANGAMIN dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **TN. SAEFUL PANGAMIN**, 2. **NY. ERNI RUSTAM** tersebut;
2. Menghukum kepada Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 14 Juni 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., 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 Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

Syamsul Ma'arif, S.H., LLM., Ph.D.

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Panitera Pengganti,

ttd

Biaya-biaya:

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

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.MH.

NIP. 196103131988031003

Halaman 28 dari 28 hal. Put. Nomor 662 K/Pdt/2016