



P U T U S A N

No. 2417 K/Pdt/2008

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

H. BASO LEWA, bertempat tinggal di Jalan Pahlawan No.55, Kabupaten Kolaka, dalam hal ini memberi kuasa kepada **SAFARULLAH, SH.**, Advokat, berkantor di Jalan Bunga Tanjung No.36 B Kota Kendari;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pembanding ;

m e l a w a n :

KEPALA DAERAH TK.II MUNA PROVINSI SULAWESI TENGGARA, berkedudukan di Muna;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/ Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Tipulu dahulu Kecamatan Kendari sekarang Kecamatan Kendari Barat seluas ± 2.151 M2, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.13 Tahun 1976 dan Sertifikat Hak Milik No.006634 Tahun 2006, dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan;

Bahwa di atas lahan tersebut terdapat 3 (tiga) buah bangunan milik Penggugat, yaitu bangunan No.100 A, No.100 B, dan bangunan No.72 C, serta lahan kosong yang berada di sebelah Utara;

Bahwa pada tanggal 12 April 1978, terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat yang pada saat itu dijabat oleh Dr. H. La Ode Kaimuddin, yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Nomor: Al.100/1/42 di mana dalam kesepakatan tersebut, Tergugat membeli sebidang tanah dan sebuah bangunan milik Penggugat yaitu bangunan No.72 C dengan kesepakatan harga Rp.17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) dengan ketentuan :

- a. Pembayaran angsuran pertama dilakukan setelah penandatanganan kontrak sebesar Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

Hal. 1 dari 17 hal. Put. No.2417 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Angsuran kedua sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) akan dibayarkan pada bulan Agustus 1978;
- c. Sisanya akan diselesaikan selama tahun anggaran 1978/1979 secara berangsur sesuai dengan kemampuan keuangan daerah;
- d. Bahwa selain itu, Pemda Muna juga menyanggupi akan menebus Sertifikat tanah No.13 GS, No.348/1976 yang pada saat itu telah dijadikan agunan kredit beserta bangunan No.100 A dan No.100 B pada Bank Negara Indonesia oleh Penggugat;

Bahwa ternyata Pemda Muna hanya melakukan pembayaran angsuran pertama sebesar Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), sementara sisanya tidak pernah dilunasi oleh Tergugat, begitu pula kewajiban Tergugat untuk/akan menebus Sertifikat tanah No.13 GS No.348/1976 pada Bank Negara Indonesia 1946, tidak pernah dilaksanakan oleh Tergugat sampai dengan gugatan ini diajukan di Pengadilan ;

Selain itu Tergugat dengan melawan hukum, telah menguasai rumah dan tanah lainnya yang sebelumnya tidak termasuk dalam objek perjanjian jual beli yaitu rumah No.100 A dan Nomor 100 B yang juga berada dalam Sertifikat No.13 GS, No.348/1976, serta membangun sebuah bangunan di atas lahan milik Penggugat yang terletak di sebelah Utara dari objek sengketa (di atas tanah Sertifikat Hak Milik No.00634/2005 milik Penggugat);

Bahwa tindakan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya tersebut, menimbulkan kerugian kepada Penggugat berupa:

- a. Kerugian atas perhitungan sewa atas bangunan dan tanah tersebut, yang mungkin akan diterima dari pihak lain sebesar @ tahun Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) = 26 tahun x Rp.10.000.000,- = Rp.260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah);
- b. Hutang Penggugat pada BNI 1946 yang kesepakatannya akan dilunasi Tergugat akhirnya dilunasi sendiri oleh Penggugat Rp.11.191.337;

Bahwa karena Tergugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi) dan melakukan perbuatan melawan hukum, maka patutlah kiranya Pengadilan Negeri Kendari membatalkan atau setidaknya menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No.A1.100/1/42 tanggal 12 April 1978;

Bahwa sebelum Penggugat mengajukan perkara ini di Pengadilan Negeri Klas 1.A Kendari telah beberapa kali Penggugat berusaha untuk menyelesaikan persoalan tersebut dengan cara-cara damai tetapi tidak mendapat tanggapan positif dari pihak Pemda Tk.II Muna (Tergugat);

Hal. 2 dari 17 hal. Put. No.2417 K/Pdt/2008



Bahwa oleh karena tanah sengketa kini dalam penguasaan dan dipergunakan secara sepihak oleh Pemda Tk II Muna tidaklah menutup kemungkinan jika telah memiliki segala macam surat-surat berkenaan dengan pengalihan hak/penguasaannya, maka beralasan hukum bila segala macam surat-surat atas nama Tergugat atau siapa saja yang menggunakannya yang berkaitan dengan tanah sengketa dinyatakan tidak sah/batal demi hukum;

Bahwa demi terjaminnya gugatan Penggugat akan pelaksanaannya nanti, kiranya cukup beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Pengadilan Negeri Klas I.A Kendari agar dapat meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah terperkara;

Bahwa untuk mendukung gugatan ini maka Tergugat patut dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, bilamana Tergugat lalai memenuhi putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa karena tanah sengketa telah jelas statusnya adalah tanah milik Penggugat yang dapat dibuktikan dengan bukti yang otentik yaitu berupa Sertifikat Hak Milik No.13/1976 dan Sertifikat Hak Milik No.00634 Tahun 2005, maka beralasan hukum kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau perlawanan lainnya (Uitvoerbaar bij Voorraad);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Klas I. A Kendari agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik No.13 Tahun 1976 dan Sertifikat Hak Milik No.00634 Tahun 2005 atas nama Penggugat adalah sah menurut hukum;
3. Menetapkan menurut hukum bahwa tanah sengketa seluas \pm 2.151 M2 yang terletak sekarang di Jalan Sultan Hasanuddin, Kecamatan Kendari Barat dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatas dengan H. Waona;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Sultan Hasanudin;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan Kompleks Kampus IAIN;
- Sebelah Timur berbatasan dengan kali;

Adalah sah milik Tergugat;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
 5. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat yang telah menguasai rumah/bangunan No.100 A dan Nomor 100 B serta membangun rumah di atas tanah Penggugat pada bagian Utara adalah perbuatan melawan hukum;
 6. Membatalkan atau setidaknya menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No.A.1.100/II/42 tanggal 12 April 1978;
 7. Menyatakan menurut hukum semua bentuk surat-surat baik tertulis, atau apapun nama dan bentuknya yang ada kaitannya dengan tanah Penggugat yang menimbulkan hak/penguasaan oleh Tergugat atau siapa saja yang menguasai dan menggunakannya adalah sebagai tidak sah/batal demi hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum;
 8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebesar:
 - a. Kerugian atas perhitungan sewa atas bangunan dan tanah tersebut, yang mungkin akan diterima dari pihak lain sebesar @ Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) = 26 tahun x Rp.10.000.000,- = Rp.260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah);
 - b. Hutang Penggugat pada BNI 1946 yang kesepakatannya akan dilunasi Tergugat akhirnya dilunasi sendiri oleh Penggugat Rp.11.191.337;
Total : Rp.271.191.337 (dua ratus tujuh puluh satu juta seratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus tiga puluh tujuh rupiah);
 9. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat dan atau siapa saja yang menggunakan dan atau melakukan aktivitas di atas tanah sengketa untuk segera meninggalkan dan mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat;
 10. Menyatakan sita jaminan atas tanah terperkara sebagai sah dan berharga;
 11. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
 12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
- SUBSIDAIR :
- Jika Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Hal. 4 dari 17 hal. Put. No.2417 K/Pdt/2008

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Bahwa objek sengketa saat ini dikenal dengan Mess Muna di Kendari dikuasai oleh Tergugat sejak tahun 1978 berdasarkan jual beli sebagaimana termuat dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 12 April 1978 Nomor: A1.100/1/42;

Bahwa selama kurun waktu 25 (dua puluh lima) tahun terhitung sejak penandatanganan akta sampai munculnya surat Bank BNI 1946 tanggal 1 Juli 2003 Penggugat tidak pernah mempertanyakan dan atau memperlakukan penguasaan dan atau kepemilikan tanah yang dikenal dengan Mess Muna di Kendari tersebut kepada Tergugat, sedang Penggugat sering berada di Kendari menginap dekat mess tersebut dan sering berkunjung ke Mess Muna dimaksud;

Bahwa tindakan Penggugat membiarkan tanah yang diakui sebagai miliknya dikuasai pihak lain dalam tenggang waktu yang cukup lama mengandung persangkaan bahwa Penggugat telah melepaskan haknya untuk menuntut atas obyek sengketa tersebut. Hal ini sejalan dengan Pasal 1963 KUH Perdata yang berbunyi "penguasaan selama 20 (dua puluh) tahun, dapat diakui sebagai pemilik kepada siapa yang beritikad baik menguasainya" demikian pula memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 10 Januari 1956 Nomor : 210/K/SIP/1955 : "Bahwa gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena dengan mendiamkan tanahnya sampai selama 25 tahun (Recht Verweking)";

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kendari telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 22/Pdt.G/2006/PN.KDI tanggal 8 Mei 2007 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Perjanjian Jual Beli tanggal 12 April 1978 Nomor AL.100/1/42 adalah sah dan berharga;

Hal. 5 dari 17 hal. Put. No.2417 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menetapkan tanah dan bangunan yang saat ini dikenal dengan Mess Muna yang terletak di Kelurahan Tipulu, Kecamatan Kendari Barat Kota Kendari seluas ± 2.151M2 dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Hj. Waona;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Sultan Hasanuddin;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Kompleks Kampus IAIN;
 - Sebelah Timur berbatas dengan kali;

Adalah sah milik Tergugat;

- Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.144.000,- (seratus empat puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara di Kendari dengan putusannya No. 44/Pdt/2007/PT.SULTRA tanggal 20 November 2007 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 14 Januari 2008 kemudian terhadapnya oleh Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Maret 2006 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 25 Januari 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 02/Pdt/G/2008/PN.Kdi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendari permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Februari 2008 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat yang pada tanggal 7 Mei 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri pada tanggal 23 Mei 2008 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

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

1. Bahwa judex facti salah menerapkan hukum/melaksanakan tata cara mengadili yang ditentukan Undang-Undang oleh karena judex facti (Pengadilan Tinggi) telah menguatkan putusan judex facti (Pengadilan

Hal. 6 dari 17 hal. Put. No.2417 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri) tanpa sedikitpun mempertimbangkan memori banding yang terlebih dahulu telah diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat;

2. Bahwa *judex facti* telah keliru dan salah menerapkan hukum tentang keabsahan perjanjian karena berdasarkan hukum (Pasal 1320 KUHPerdara) syarat keabsahan perjanjian terdiri atas syarat subyektif dan obyektif:

Syarat Subyektif:

Dalam Perjanjian Jual Beli Nomor AL.100/1/42 tertanggal 12 April 1978 (vide bukti P-3 dan T-1) dipenuhi karena Pemohon Kasasi/Penggugat dan Termohon Kasasi/Tergugat cakap bertindak dalam membuat perjanjian (dewasa, tidak dalam pengampunan dan tidak cacat mental) dan tidak ada paksaan, penipuan dan kekhilafan (*dwang*, *dwaling*, dan *bedrog*) dalam pembuatan perjanjian tersebut.

Syarat Obyektif:

Dalam Perjanjian Jual Beli Nomor AL.100/1/42 tertanggal 12 April 1978 (vide bukti P-3 dan T-1) dipenuhi karena obyek perjanjian dapat ditentukan yaitu berupa 1 (satu) buah rumah berbentuk permanen yang terletak di Jalan Jenderal A. Yani No.72, Desa Tipulu, Kecamatan Kendari Barat (sekarang Jalan Sultan Hasanuddin) dan obyek yang diperjanjikan tersebut merupakan klausa yang diperbolehkan yaitu sebagai Hak Milik sah Pemohon Kasasi/Penggugat yang akan diuraikan berikutnya dalam memori kasasi ini;

Bahwa dengan demikian dalam Perjanjian Jual Beli Nomor : AL.100/1/42 tertanggal 12 April 1978 (vide bukti P-3 dan T-1) dinyatakan sah dan berharga sepanjang obyek perjanjian tersebut menyangkut 1 (satu) buah rumah berbentuk permanen yang terletak di Jalan Jenderal A. Yani No.72 Desa Tipulu Kendari, (sekarang Jalan Sultan Hasanuddin);

Bahwa dengan demikian Perjanjian Jual Beli Nomor AL.100/1/42 tertanggal 12 April 1978 (vide bukti P-3 dan T-1) dinyatakan sah dan berharga sepanjang obyek perjanjian tersebut tidak menyangkut 1 (satu) buah rumah berbentuk permanen yang terletak di Jalan A. Yani No.72 Desa Tipulu Kendari (sekarang Jalan Sultan Hasanuddin);

Bahwa dengan demikian pertimbangan Hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Sulawesi Tenggara pada halaman 29 baris 2-10 putusan *a quo* yang menegaskan tanah seluas 2.151 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 13 Tahun 1976 (vide bukti P-1) dan Sertifikat Hak Milik No.634 Tahun 2005 (Vide bukti P-2) dan 3 (tiga) buah bangunan milik Pemohon Kasasi/Penggugat adalah obyek Perjanjian Jual

Hal. 7 dari 17 hal. Put. No.2417 K/Pdt/2008



Beli Nomor AL.100/1/42 tertanggal 12 April 1978 merupakan penafsiran yang berlebihan atas suatu obyek perjanjian yang sudah ditentukan dan karenanya merupakan perjanjian yang tidak sah dan tidak berharga sehingga wajar dan beralasan pertimbangan hukum tersebut harus ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa walaupun tanah seluas 2.151 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1976 (vide bukti P-1) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 634 Tahun 2005 (vide bukti P-2) merupakan bagian dari obyek yang diperjanjikan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Termohon Kasasi/Tergugat dalam Perjanjian Jual Beli Nomor AL.100/1/42 tertanggal 12 April 1978, maka perjanjian tersebut adalah nietig yaitu batal demi hukum karena perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat obyektif (obyek tertentu atau dapat ditentukan dengan menunjukkan batas-batas tanah pada perjanjian);

3. Bahwa *judex facti* keliru dan salah menerapkan hukum tentang Obyek Perjanjian karena:

- Berdasarkan hukum (Pasal 1338 KUHPerduta), perjanjian adalah Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya, sehingga dengan demikian Perjanjian Jual-Beli Nomor AL.100/1/42 tertanggal 12 April 1978 (vide bukti P-3 dan T-1) merupakan undang-undang bagi Pemohon Kasasi/Penggugat dan Termohon Kasasi/Tergugat ;
- Sebagai Undang-Undang, Pemohon Kasasi/Penggugat dan Termohon Kasasi/Tergugat terikat untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang timbul dari Perjanjian Jual Beli Nomor AL.100/1/42 tertanggal 12 April 1978 tersebut (*pacta sunt servanda*), terlebih lagi Pemohon Kasasi/Penggugat dan Termohon Kasasi/Tergugat sama-sama mengakui keberadaan perjanjian tersebut. Dengan demikian, Pemohon Kasasi/Penggugat dan Termohon Kasasi/Tergugat berdasarkan hukum tidak terikat sama sekali untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang tidak diatur secara tegas dalam perjanjian tersebut;
- Sebagaimana tertuang secara tegas dalam recital perjanjian tersebut bahwa "...pihak pertama dan pihak kedua bersama-sama telah bersepakat untuk membuat perjanjian jual beli 1 (satu) buah rumah berbentuk permanen yang terletak di Jalan Jend. A. Yani No.72 (sekarang Jalan Sultan Hasanuddin Desa Tipulu Kendari, dengan harga Rp.17.500.000 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah)...” Vide bukti P-3 dan T-1);

Hal. 8 dari 17 hal. Put. No.2417 K/Pdt/2008



- Sesuai dengan yang tersurat dan tersirat dalam Pasal 1, Pasal 2 dan Pasal 3 perjanjian tersebut, Pemohon Kasasi/Penggugat berkewajiban untuk menyerahkan 1 (satu) buah rumah berbentuk permanen yang terletak di Jalan Jend. A. Yani No.72 Desa Tipulu Kendari (sekarang Jalan Sultan Hasanuddin) dan berhak untuk menerima harga pembayaran sebesar Rp.17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), sebaliknya Termohon Kasasi/Tergugat berkewajiban untuk menyerahkan harga pembayaran Rp.17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), dan berhak menerima penyerahan atas 1 (satu) buah rumah berbentuk permanen yang terletak di Jalan Jend. A. Yani No.72 Desa Tipulu Kendari (sekarang Jalan Sultan Hasanuddin);
- Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum dan petitum a quo yang menyebutkan Jual Beli No.AL.100/1/42 tertanggal 12 April 1978 telah menjual tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Tipulu, Kecamatan Kendari Barat Kota Kendari seluas 2.151 M2 kepada Termohon Kasasi/Tergugat dan oleh karenanya Termohon Kasasi/Tergugat ditetapkan sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut adalah di luar konteks dari dan bertentangan dengan perjanjian itu sendiri, sehingga karenanya pertimbangan dan petitum tersebut layak dan logis untuk ditolak dan dikesampingkan;
- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan a quo adalah tidak tepat, dengan memasukkan Sertifikat Nomor: 634 Tahun 2005 (vide bukti P-2) sebagai obyek perjanjian, sementara dalam fakta persidangan terungkap bahwa tanah tersebut (lahan kosong yang berada pada sebelah Utara obyek sengketa) dibeli Pemohon Kasasi/Penggugat dari saksi Umar Tongka), pada saat itu sudah terjadi jual beli antara Pemohon Kasasi/Penggugat dan Termohon Kasasi/Tergugat (Jual Beli No.AL 100/1/42 tertanggal 12 April 1978) Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) dalam keadaan kosong (vide putusan halaman 18-19 angka 5);
- Bahwa telah terbukti dengan meyakinkan dari fakta persidangan yaitu hasil Peninjauan Setempat (PS), bahwa di atas tanah obyek sengketa berdiri 3 (tiga) buah bangunan permanen, yang salah satunya merupakan Bangunan Nomor 72 C, yang merupakan obyek sengketa, demikian pula tanah sebelah Utara, adalah lahan kosong yang sekarang telah dikuasai secara melawan hukum oleh Termohon Kasasi/ Tergugat;

Hal. 9 dari 17 hal. Put. No.2417 K/Pdt/2008



- Bahwa walaupun keyakinan Majelis Hakim dalam putusan a quo yang menyimpulkan tanah seluas 2.151 M2 milik Pemohon Kasasi/ Penggugat, juga sebagai objek perjanjian didasarkan pada kesesuaian dari keterangan keempat saksi yang dihadirkan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat yaitu saksi Djumai, saksi Samsudin, saksi Alwi dan saksi Umar Tongka serta didukung oleh saksi Termohon Kasasi/Tergugat yaitu saksi Drs. H. Hariman dan saksi Drs. La Ode Atasi sebagaimana tertuang dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 23 baris ke 20-24 putusan Pengadilan Tingkat Pertama, adalah tidak benar dan mengada-ada karena fakta yang terungkap dalam persidangan kesesuaian dari para saksi hanyalah menyangkut penjualan 1 (satu) buah rumah berbentuk permanen yang terletak di Kelurahan Tipulu dahulu Kecamatan Kendari sekarang Kecamatan Kendari Barat sebagai mana tertuang dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 23 baris ke-15-20 putusan a quo;
- Bahwa sebagaimana terbaca dalam halaman 13 baris 27-28 putusan Pengadilan Tingkat Pertama, saksi Djumai menegaskan bahwa yang diperjanjikan adalah bangunan bukan tanah. Selanjutnya saksi Samsuddin pada halaman 15 baris 5-7 putusan Pengadilan Tingkat Pertama secara tegas menerangkan bahwa pembayaran harga bangunan tersebut belum selesai. Saksi Alwi pada halaman 15 baris 13-14 putusan Pengadilan Tingkat Pertama secara tegas menerangkan bahwa rumah yang dijual adalah rumah permanen tapi luas tanahnya tidak tahu dan pada halaman 16 baris 3-4 putusan Pengadilan Tingkat Pertama secara tegas menerangkan bahwa pembayaran harga rumah belum lunas karena Pemohon Kasasi/Penggugat dan Termohon Kasasi/Tergugat ;
- Bahwa dari fakta persidangan, kesaksian Drs. Hariman dan Drs. La Ode Atasi sangat diragukan kebenarannya, dan tidak obyektif karena mengesankan bahwa jual beli antara Pemohon Kasasi/Penggugat dan Termohon Kasasi/Tergugat adalah semata-mata dengan tanah (bukan bangunan rumah) padahal secara eksplisit obyek perjanjian adalah bangunan rumah permanen. Yang lebih mengherankan lagi saksi Drs. Hariman adalah orang yang membuat/merumuskan Perjanjian Jual Beli Nomor AL.100/1/42 tertanggal 12 April 1978 yang di dalamnya tidak ada penyebutan tanah sebagai bagian dari obyek Perjanjian;

Hal. 10 dari 17 hal. Put. No.2417 K/Pdt/2008



- Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum Pengadilan judex facti pada halaman 23 baris 22-24 putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyangkut jual beli tanah antara Pemohon Kasasi/Penggugat dan Termohon Kasasi/Tergugat harus ditolak dan dikesampingkan, karena nyata-nyata bertentangan dengan substansi yang tersurat dalam Perjanjian Jual Beli Nomor : AL.100/1/42 tertanggal 12 April 1978;
 - Bahwa demikian halnya pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 29 baris 2-10 putusan a quo yang menegaskan tanah seluas 2.151 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 13 Tahun 1979 (vide bukti P-1) dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 634 Tahun 2005 (vide bukti P-2) adalah obyek Perjanjian Jual Beli Nomor AL.100/1/42 tertanggal 12 April 1978 harus ditolak dan dikesampingkan;
 - Bahwa demikian halnya pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 29 baris 2-10 putusan a quo yang menegaskan 3 (tiga) bangunan rumah yang berdiri di atas tanah seluas 2.151 M2 berdasarkan Sertifikat hak milik Nomor : 13 Tahun 1976 (vide bukti P-1) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 634 Tahun 2005 (vide bukti P.2) adalah obyek Perjanjian Jual Beli Nomor AL.100/1/42 tertanggal 12 April 1978 harus ditolak dan dikesampingkan;
4. Bahwa judex facti telah keliru dan salah menerapkan hukum tentang Hak Kepemilikan Tanah, karena:
- Pemohon Kasasi/Penggugat adalah pemegang hak milik atas tanah seluas 1.639 M2 terletak di Kelurahan Tipulu, Kecamatan Kendari Barat Kota Kendari berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1976 (vide bukti P-1) dan tanah seluas 512 M2 terletak di Kelurahan Tipulu, Kecamatan Kendari Barat Kota Kendari, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 634 Tahun 2005 (vide bukti P-2);
 - Obyek perjanjian antara Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Termohon Kasasi/Tergugat sebagaimana tersurat dalam Perjanjian Jual Beli Nomor AL.100/1/42 tertanggal 12 April 1978 hanyalah berupa 1 (satu) bangunan rumah permanen di Jalan A. Yani No.72 Desa Tipulu Kendari, (sekarang Jalan Sultan Hasanuddin), maka logis dan rasional hak kepemilikan atas tanah berada pada Pemohon Kasasi/Penggugat ;
5. Bahwa judex facti telah keliru dan salah menerapkan hukum tentang Hak Kepemilikan Yang Dialihkan karena:



- Obyek perjanjian antara Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Termohon Kasasi/Tergugat berupa 1 (satu) buah rumah berbentuk permanen yang terletak di Jalan A. Yani No.72 Desa Tipulu Kendari (sekarang Jalan Sultan Hasanuddin), maka logis dan rasional berdasarkan hukum, hak kepemilikan yang beralih dari Pemohon Kasasi/Penggugat kepada Termohon Kasasi/Tergugat berdasarkan Perjanjian Jual Beli Nomor AL.101/I/42 tertanggal 12 April 1978 adalah hak kepemilikan atas 1 (satu) bangunan rumah tersebut;
 - Bahwa dengan demikian petitum putusan Pengadilan Tingkat Pertama dimana telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, yang menetapkan tanah dan bangunan terletak di Kelurahan Tipulu, Kecamatan Kendari Barat Kota Kendari seluas 2.151 M2 sah milik Termohon Kasasi/Tergugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, sehingga karenanya petitum tersebut harus ditolak dan dikesampingkan;
 - Bahwa petitum putusan Pengadilan Tingkat Pertama dimana telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, yang menetapkan tanah dan bangunan terletak di Kelurahan Tipulu, Kecamatan Kendari Barat Kota Kendari, seluas 2.151 M2 sah milik Termohon Kasasi/Tergugat, harus ditolak dan dikesampingkan karena tidak sesuai dengan obyek perjanjian dan Perjanjian Jual Beli nomor : AL.100/I/42 tertanggal 12 April 1978, juga tidak konsisten dengan pertimbangan hukumnya, yang menyebutkan secara definitif 3 (tiga) bangunan. Ini berarti petitum putusan a quo yang tidak menyebutkan secara defenitif jumlah bangunan yang diklaim sebagai milik Termohon Kasasi/Tergugat adalah tidak jelas dan Kabur, sehingga wajar harus ditolak dan dikesampingkan;
6. Bahwa *judex facti* telah keliru dan salah menerapkan hukum tentang Pelunasan Harga Obyek Perjanjian.
- Bahwa sebagaimana tersurat dalam perjanjian dari perjanjian jual beli Nomor AL.100/1/42 tertanggal 12 April 1978 dan diakui kebenarannya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dan Termohon Kasasi/ Tergugat dalam persidangan, harga atas obyek perjanjian adalah sebesar Rp.17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah);
 - Bahwa Majelis Hakim pada halaman 25 putusan Pengadilan Tingkat Pertama memandang bahwa kewajiban pembayaran tersebut telah



dipenuhi oleh Termohon Kasasi/Tergugat didasarkan pada bukti T-2 berupa slip pembayaran kwitansi sebanyak 7 (tujuh) lembar dan kesaksian dari saksi Drs. H. Hariman dan saksi La Ode Atasi, adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum. Karena dari salah satu kwitansi pembayaran tersebut sangat jelas dan tegas bahwa yang menerima adalah Baso Dg Sagala sementara nama Penggugat adalah H. Baso Lewa yang artinya bahwa pembayaran itu diterima oleh yang tidak berhak (bukan Pemohon Kasasi/Penggugat), hal tersebut diperkuat lagi dengan bentuk tanda tangan yang berbeda dengan tanda tangan Pemohon Kasasi/Penggugat;

- Bahwa kesaksian dari saksi Drs. H. Hariman dan saksi La Ode Atasi menurut hukum tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti karena keterangan yang diberikan, khususnya berkaitan dengan pelunasan dan pembayaran sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tidak didasarkan kepada apa yang dilihatnya sendiri, tetapi berdasarkan laporan dari bagian umum sebagaimana dalam pertimbangan putusan a quo pada halaman 20-21;
- Bahwa sesuai dengan Pasal 4 Perjanjian Jual Beli Nomor AL.100/1/42 tertanggal 12 April 1978 yang diakui kebenarannya oleh kedua saksi tersebut, bahwa tahapan pembayaran atas obyek perjanjian adalah sebagai berikut :
 - a. Angsuran I sebesar Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setelah penandatanganan kontrak (tanggal 12 April 1978);
 - b. Angsuran II sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) pada bulan Agustus 1978;
 - c. Sisanya akan diselesaikan selama Tahun Anggaran 1978/1979 secara berangsur sesuai dengan kemampuan keuangan daerah;
- Bahwa kwitansi-kwitansi yang dijadikan alat bukti oleh Termohon Kasasi/Tergugat untuk menunjukkan telah dilunasinya kewajiban Termohon Kasasi/Tergugat selaku pembeli atas obyek perjanjian patut diragukan kebenarannya. Hal ini didasarkan atas fakta bahwa kontrak ditandatangani oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Termohon Kasasi/Tergugat pada tanggal 12 April 1978, tetapi angsuran sudah dibayarkan oleh Termohon Kasasi/Tergugat pada tanggal 31 Maret 1978. Mungkinkah pembayaran sudah dilakukan sedangkan kesepakatan harga atas obyek perjanjian belum disepakati? Terlebih lagi klausula dalam kontrak secara tegas menyebutkan bahwa angsuran I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayarkan setelah penandatanganan kontrak (12 April 1978);

- Bahwa dengan demikian sebagai alat bukti pembayaran berupa kwitansi yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat secara hukum tidak memiliki kekuatan sebagai alat bukti karena diterima oleh orang yang tidak berhak (Baso Dg Sagala), sehingga karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam halaman 25 putusan a quo yang menyatakan Termohon Kasasi/Tergugat telah melunasi kewajibannya kepada Pemohon Kasasi/Penggugat harus ditolak dan dikesampingkan;
7. Bahwa *judex facti* keliru dan salah menerapkan hukum tentang Penggantian Kerugian Pemohon Kasasi/Penggugat.
- Bahwa oleh karena yang menjadi obyek perjanjian dalam Perjanjian Jual Beli Nomor: AL.100/I/42 tanggal 12 April 1978 adalah 1 (satu) bangunan rumah permanen yang terletak di Jalan A. Yani No.72 Desa Tipulu Kendari (sekarang Jalan Sultan Hasanuddin), maka logis dan beralasan pemanfaatan 2 (dua) bangunan lainnya serta pembangunan bangunan baru atas izin Termohon Kasasi/Tergugat yang diakui oleh Termohon Kasasi/Tergugat dalam persidangan yang diperkirakan seluruhnya sebesar Rp.260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) sebagaimana dalam gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat harus diterima dan dikabulkan;
 - Bahwa demikian halnya permohonan penggantian atas tagihan BNI 1946 yang dapat dibuktikan dalam persidangan telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat sebagaimana dalam gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat harus diterima dan dikabulkan;
8. Bahwa *judex facti* telah keliru dan salah menerapkan hukum tentang Permohonan Sita Jaminan.
- Bahwa oleh karena hak milik atas tanah seluas 2.151 M2 yang menjadi obyek sengketa merupakan hak milik sah Pemohon Kasasi/Penggugat yang beralih kepada Termohon Kasasi/Tergugat, maka logis dan beralasan bilamana permohonan Peletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah tersebut sebagaimana tertuang dalam gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat harus diterima dan dikabulkan;
9. Bahwa *judex facti* telah keliru dan salah menerapkan hukum tentang Permohonan Penetapan Uang Paksa

Hal. 14 dari 17 hal. Put. No.2417 K/Pdt/2008



- Bahwa oleh karena logis dan beralasan Termohon Kasasi/Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari bilamana Termohon Kasasi/ Tergugat lalai memenuhi putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sebagaimana tertuang dalam gugatan Pemohon Kasasi/ Penggugat ;

10. Bahwa judex facti telah keliru dan salah menerapkan hukum tentang permohonan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu.

Bahwa oleh karena kepemilikan atas tanah seluas 2.151 M2 yang menjadi obyek sengketa dapat dibuktikan secara otentik oleh Pemohon Kasasi/ /Penggugat sebagaimana terbaca dalam bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Penggugat (vide bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik nomor 13 Tahun 1976 dan bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00634 tahun 2005) maka logis dan beralasan bila permohonan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lebih lanjut.

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat, putusan judex facti (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan judex facti (Pengadilan Negeri) secara teknis konstruksi amar putusan demikian membingungkan;

Menimbang, bahwa walaupun dalam jawaban Tergugat tidak secara jelas menguraikan tentang adanya Rekonvensi akan tetapi dikarenakan pada akhir jawaban memohon hak-hak sebagaimana dalam jawaban oleh karena itu hal-hal tersebut secara implisit dianggap telah mengajukan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **H. BASO LEWA** dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara No. 44/Pdt/2007/PT.SULTRA tanggal 20 November 2007 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari No. 22/Pdt.G/2006/PN.KDI tanggal 8 Mei 2007 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Kasasi/Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 serta perubahan kedua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **H. BASO LEWA** tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara No. 44/Pdt/2007/PT.SULTRA tanggal 20 November 2007 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari No. 22/Pdt.G/2006/PN.KDI tanggal 8 Mei 2007;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi sebagian;
- Menyatakan Perjanjian Jual Beli tanggal 12 April 1978 Nomor AL.100/1/42 adalah sah dan berharga;
- Menetapkan tanah dan bangunan yang saat ini dikenal dengan Mess Muna yang terletak di Kelurahan Tipulu, Kecamatan Kendari Barat Kota Kendari seluas ± 2.151 M2 dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Hj. Waona;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Sultan Hasanuddin;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Kompleks Kampus IAIN;
 - Sebelah Timur berbatas dengan kali;adalah sah milik Tergugat;
- Menolak gugatan rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu, tanggal 4 Maret 2009** oleh **Djoko Sarwoko, SH.MH.**,

Hal. 16 dari 17 hal. Put. No.2417 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Artidjo Alkostar, SH.LLM.**, dan **I. Made Tara,SH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut

dan dibantu oleh **Ny. Mariana Sondang, M.P.,SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota

ttd./

Dr. Artidjo Alkostar, SH.LLM.

ttd./

I. Made Tara,SH.,

K e t u a

ttd./

Djoko Sarwoko, SH.MH

Biaya-biaya

1. M e t e r a i..... Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i.....Rp. 1.000,-
3. Administrasi Kasasi.. Rp.493.000,-

Panitera Pengganti

ttd./

Ny. Mariana Sondang, M.P.,SH.,MH.

Rp.500.000,-

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO,SH.,MH.

NIP.040 044 809

Hal. 17 dari 17 hal. Put. No.2417 K/Pdt/2008



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

Hal. 18 dari 17 hal. Put. No.2417 K/Pdt/2008