



PUTUSAN
Nomor 933 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

HUSEIN LEWA, bertempat tinggal di Jalan Sultan Hasanuddin Nomor 14 Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zamzam, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Syekh Yusuf Nomor 77 Katangka, Kelurahan Katangka, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juli 2014;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

1. **MEIGAWATI LEWA**, bertempat tinggal di Jalan Ngagel Raya Nomor 179 – 183 Perumahan Graha Asri Blok RK 8, Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Saleng, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Tamangapa Raya Antang (Perumahan Taman Asri Indah Blok D Nomor 11) Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Kasasi tanggal 1 September 2014;
2. **AIDA BADJI**, bertempat tinggal di Taman Kemayoran Tower Bougenville Lantai 15 C 03 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Daniel S Lewa, beralamat di Jalan Gunung Soputan I Nomor 42 Dusun Abian Timbul, Desa Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 25 September 2014;
3. **LIEKE TUNGGAL, S.H.**, bertempat tinggal di A.M. Mappanyuki Nomor 24 Makassar;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Dan

KEPALA BADAN PERTANAHAN KOTA MAKASSAR,

berkedudukan di Jalan A.P. Pettarani, Makassar;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat I mempunyai hubungan keluarga, yaitu Penggugat adalah orangtua dari Tergugat I dan Tergugat I adalah anak kandung dari Penggugat;
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat II (mantan isteri Penggugat) adalah pemilik atas 4 (empat) bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam 4 (empat) Sertifikat Hak Milik dan dengan batas-batas yang diuraikan sebagai berikut:
 - 2.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 4105/Panaikang , Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996 , Nomor 3121/1996 , seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi) terdaftar atas nama Ny Aida Badji Lewa/Aida Baji (Tergugat II);
Dengan batas-batasnya:
Utara berbatasan dengan SHM Nomor 4106 atas nama Tergugat II, I;
Selatan berbatasan dengan jalan setapak/SHM Nomor 20857 atas nama Penggugat;
Barat berbatasan dengan SHM Nomor 20859 atas nama Penggugat;
Timur berbatasan dengan Jalan Racing Center sekarang Jalan Prof. Basalamah;
 - 2.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 4106/Panaikang , Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996 , Nomor 3122/1996 , seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi) terdaftar atas nama Ny Aida Badji Lewa/Aida Baji (Tergugat II);
Dengan batas-batasnya:
Utara berbatasan dengan SHM Nomor 4107 atas nama Tergugat II;
Selatan berbatasan dengan SHM Nomor 4105 atas nama Tergugat II;
Barat berbatasan dengan SHM Nomor 20859 atas nama Penggugat;
Timur berbatasan dengan Jalan Racing Center sekarang Jalan Prof. Basalamah;
 - 2.3. Sertifikat Hak Milik Nomor 4107/Panaikang , Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996 , Nomor 3123/1996 , seluas 504 m² (lima ratus empat meter persegi) terdaftar atas nama Ny Aida Badji Lewa/Aida Baji (Tergugat II);
Dengan batas-batasnya:
Utara berbatasan dengan Balai Besar Perindustrian;

Halaman 2 dari 23 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2017

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

Selatan berbatasan dengan SHM Nomor 4106 atas nama Tergugat II;
Barat berbatasan dengan SHM Nomor 20859 atas nama Penggugat;
Timur berbatasan dengan Jalan Racing Center sekarang Jalan Prof.
Basalamah;

- 2.4. Sertifikat Hak Milik Nomor 20859/Karampuang, Gambar Situasi tanggal 24 April 2008, Nomor 00783/2006, seluas 1.597 m² (seribu lima ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Penggugat;

Dengan batas-batasnya:

Utara berbatasan dengan Balai Besar Perindustrian dan Astra Rent;

Selatan berbatasan dengan Jalan Setapak/SHM Nomor 20857 atas nama Penggugat;

Barat berbatasan dengan tanah milik Juli Lewa;

Timur berbatasan dengan SHM Nomor 4105 atas nama Tergugat II;

Keempat bidang tanah tersebut di atas terletak di Jalan Racing Center dan sekarang bernama Jalan Prof. Basalamah, Kelurahan Karampuang (dahulu Kelurahan Panaikang), Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, yang selanjutnya disebut objek sengketa;

3. Bahwa pada bulan November 2007 antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi kesepakatan jual beli tanah seluas \pm 3500 m² (tiga ribu lima ratus meter persegi) dengan harga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter persegi yang terletak di Jalan Racing Centre sekarang bernama Jalan Prof. Basalamah, Kelurahan Karampuang, (dahulu Kelurahan Panaikang), Kecamatan Panakukang, Kota Makassar sebagaimana diuraikan masing-masing dalam:

- 3.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 4105/Panaikang seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi);
- 3.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 4106/Panaikang seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi);
- 3.3. Sertifikat Hak Milik Nomor 4107/Panaikang seluas 504 m² (lima ratus empat meter persegi);
- 3.4. Sertifikat Hak Milik Nomor 20859/Karampuang seluas 1.597 m² (seribu lima ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) dan;
- 3.5. Sebagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 20857/Karampuang seluas 403 m² (empat ratus tiga meter persegi);

Halaman 3 dari 23 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa atas dasar kesepakatan tersebut , maka Penggugat mempercayakan sepenuhnya pengurusan segala hal terkait proses jual beli tanah tersebut kepada Tergugat I , termasuk menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Tergugat III agar diproses dan dibuatkan Akta Jual Beli, dan untuk maksud tersebut pula maka Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat I 5 (lima) buah asli Sertifikat Hak Milik atas tanah-tanah milik Penggugat yang mau dibeli oleh Tergugat I, yaitu:
 - 4.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 4105/Panaikang , Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996 , Nomor 3121/1996 , seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi) terdaftar atas nama Ny Aida Badji Lewa/Aida Baji;
 - 4.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 4106/Panaikang , Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996, Nomor 3122/1996, seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), terdaftar atas nama Ny Aida Badji Lewa/Aida Baji;
 - 4.3. Serifikat Hak Milik Nomor 4107/Panaikang , Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996 , Nomor 3123/1996 , seluas 504 m² (lima ratus empat meter persegi) terdaftar atas nama Ny Aida Badji Lewa/Aida Baji;
 - 4.4. Serifikat Hak Milik Nomor 20859/Karampuang , Gambar Situasi tanggal 24 April 2008 , Nomor 00783/2006 , seluas 1.597 m² (seribu lima ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Penggugat;
 - 4.5. Serifikat Hak Milik Nomor 20857/Karampuang , Surat Ukur tanggal 11 Agustus 2005, Nomor 21134/2005, terdaftar atas nama Penggugat;
5. Bahwa pada tanggal 20 November 2007 Tergugat I meminta Penggugat untuk menghadap kepada Tergugat III guna menandatangani Akta Jual Beli sesuai kesepakatan semula , sedangkan Tergugat II pada saat itu tidak ikut ke Kantor Tergugat III karena sedang berada di Jakarta dan baru pulang ke Makassar pada akhir bulan Desember 2007;

Halaman 4 dari 23 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2017

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 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat I sampai ke Kantor Tergugat III dan setelah akta-akta tersebut dibacakan, maka Penggugat langsung mempertanyakan kepada Tergugat I tentang jumlah harga yang tercantum dalam setiap akta tersebut dan keberatan atas klausula bahwa Penggugat selaku pihak pertama/penjual telah menerima sepenuhnya uang harga tanah tersebut dari Tergugat I selaku pihak kedua/pembeli, sebab tidak sesuai dengan harga yang disepakati yakni Rp1.000.000,00/m², dan Penggugat juga belum pernah menerima seperserpun uang pembayaran atas tanah-tanah tersebut dari Tergugat I. Bahwa setelah keberatan tersebut kemudian Tergugat I mengajak Penggugat bicara empat mata dan meyakinkan Penggugat bahwa Papi tidak usah kuatir karena ini hanya formalitas saja tidak mungkin saya (Tergugat I) mau menipu Papi (Penggugat) dan Tergugat I berjanji bahwa uang harga tanah akan dibayar sesuai dengan kesepakatan setelah Mami (Tergugat II) menandatangani akta-akta tersebut;
7. Bahwa setelah Penggugat diyakinkan oleh Tergugat I dan atas dasar bahwa Tergugat I adalah putri kandungnya yang tidak mungkin membohongi Penggugat, disamping itu mantan isteri Penggugat yaitu (Tergugat II) juga belum menandatangani akta-akta tersebut, maka Penggugat pun pada saat itu tidak menaruh curiga dan mau menandatangani akta-akta tersebut, dan Penggugat pun hingga saat ini belum pernah melakukan pembayaran pajak penjualan atas tanah objek sengketa yang menjadi objek jual beli karena belum pernah menerima uang pembayaran dari Tergugat I;
8. Bahwa masalah muncul beberapa hari kemudian setelah Penggugat mengetahui bahwa akta-akta jual beli tersebut telah ditandatangani oleh Tergugat II di Jakarta, karena ternyata Tergugat III yaitu Notaris/PPAT Lieke Tunggal, S.H., bersama Tergugat I ke Jakarta menemui Tergugat II (mantan isteri Penggugat Ny Aida Badji Lewa) dan menyuruh menandatangani akta-akta tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat;
9. Bahwa setelah Penggugat mengetahui hal tersebut maka Penggugat langsung menghubungi Tergugat I melalui telepon dan meminta supaya harga tanah tersebut segera dibayar lunas, tapi ternyata diluar dugaan Penggugat, Tergugat I menjawab bahwa harga tanah tersebut telah Tergugat I bayar lunas sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual Beli atas tanah-tanah objek sengketa dan saat itu Penggugat sadar telah ditipu/diperdaya oleh Tergugat I;

Halaman 5 dari 23 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2017

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

10. Bahwa karena Penggugat merasa ditipu/diperdaya oleh Tergugat I menyangkut pembayaran harga tanah , maka Penggugat menghubungi Tergugat III Lieke Tunggal, S.H., selaku Notaris dan PPAT agar tidak memproses lebih lanjut dan membatalkan akta-akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang ditandatangani oleh Penggugat pada tanggal 20 November 2007 atas tanah-tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut pada *posita* poin ke-2 di atas, namun berdasarkan penyampaian Tergugat III yang memproses akta-akta jual beli tersebut bahwa dari 5 (lima) buah akta jual beli yang telah ditandatangani oleh Penggugat baru 4(empat) buah akta jual beli yang telah jadi dan diproses di Kantor Pertanahan Kota Makassar untuk dibalik nama ke atas nama Tergugat I, yakni:

- 10.1. Akta Jual Beli tanggal 20 November 2007 , Nomor 205/JB/Panakukang/XI/2007 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4105/Panaikang Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996 , Nomor 3121/1996, seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi);
- 10.2. Akta Jual Beli tanggal 20 November 2007 , Nomor 206/JB/Panakukang/XI/2007 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4106/Panaikang Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996 , Nomor 3122/1996, seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi);
- 10.3. Akta Jual Beli tanggal 20 November 2007 , Nomor 207/JB/Panakukang/XI/2007, atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4107/Panaikang, Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996 , Nomor 3123/1996 seluas 504 m² (lima ratus empat meter persegi);
- 10.4. Akta Jual Beli tanggal 20 November 2007 , Nomor 208/JB/Panakukang/XI/2007, atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20859/Karampuang, Gambar Situasi tanggal 24 April 2006 , Nomor 00783/2006, seluas 1.597 m² (seribu lima ratus sembilan puluh tujuh meter persegi);

Halaman 6 dari 23 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan akta jual atas tanah seluas 403 m² (empat ratus tiga meter persegi) yang berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 20857/Karampuang yang luasnya 1.210 m² (seribu dua ratus sepuluh meter persegi) hingga saat ini belum dinomor/belum diproses karena adanya permintaan dari Penggugat, selain itu Penggugat pada bulan November 2007 dan pada tanggal 25 Januari 2008 telah pula melayangkan surat permintaan yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar agar tanah-tanah Sertifikat Hak Milik berikut akta-akta jual belinya sebagaimana tersebut pada poin 2 *posita* gugatan ini tidak dilakukan balik nama sebelum ada pembayaran secara materiil dari Tergugat I;

11. Bahwa sebelumnya Penggugat pernah menggugat Tergugat I pada tahun 2008 dengan perkara Nomor 21/Pdt.G/2008/PN.Mks., dengan gugatan tidak dapat diterima karena kekurangan pihak, oleh karena itu maka Penggugat dalam kesempatan kali ini mengajukan gugatan ulang terhadap para pihak yang terkait;
12. Bahwa di dalam jawaban Tergugat I yang tercantum dalam putusan perkara Nomor 21/Pdt.G/2008/PN.Mks., *vide* halaman 15, Tergugat I jelas mengakui bahwa belum sepenuhnya membayar lunas harga tanah objek sengketa dan masih tersisa Rp520.000.000,00 (lima ratus dua puluh juta rupiah), namun faktanya seluruh pembayaran harga tanah yaitu senilai Rp 3 miliar rupiah untuk keempat lokasi objek sengketa tersebut belum dibayarkan, sehingga dengan pernyataan Tergugat I dalam jawaban perkara terdahulu jelas membuktikan bahwa jual beli yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I belum sempurna, karena Tergugat I tidak membayar harga tanah tersebut kepada Penggugat;
13. Bahwa oleh karena hingga saat ini Tergugat I sama sekali belum melakukan pembayaran atas harga tanah milik Penggugat, maka beralasan hukum dan berdasar hukum Penggugat meminta agar jual beli ke 4 bidang tanah antara Penggugat dan Tergugat II dengan Tergugat I yang terletak di Jalan Racing Centre sekarang Jalan Prof. Basalamah, Kelurahan Karampuang (dulu Kelurahan Panaikang), Kecamatan Panakukang, Kota Makassar sebagaimana diuraikan dalam:
 - 13.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 4105/Panaikang, Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996, Nomor 3121/1996, seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi);

Halaman 7 dari 23 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2017



- 13.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 4106/Panaikang , Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996, Nomor 3122/1996, seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi);
- 13.3. Sertifikat Hak Milik Nomor 4107/Panaikang , Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996 , Nomor 3123/1996 , seluas 504 m² (lima ratus empat meter persegi);
- 13.4. Sertifikat Hak Milik Nomor 20859/Karampuang , Gambar Situasi tanggal 24 April 2006 , Nomor 00783/2006 , seluas 1.597 m² (seribu lima ratus sembilan puluh tujuh meter persegi);

Adalah dibatalkan;

14. Bahwa oleh karena jual beli atas ke 4 bidang tanah tersebut dinyatakan batal, maka beralasan hukum dan berdasar hukum pula jika akta-akta jual beli atas ke 4 bidang tanah, yaitu:

- 14.1. Akta Jual Beli tanggal 20 November 2007 , Nomor 205/JB/Panakukang/XI/2007 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4105/Panaikang Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996 , Nomor 3121/1996, seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi);
- 14.2. Akta Jual Beli tanggal 20 November 2007 , Nomor 206/JB/Panakukang/XI/2007 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4106/Panaikang Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996 , Nomor 3122/1996, seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi);
- 14.3. Akta Jual Beli tanggal 20 November 2007 , Nomor 207/JB/Panakukang/XI/2007, atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4107/Panaikang, Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996 , Nomor 3123/1996, seluas 504 m² (lima ratus empat meter persegi);
- 14.4. Akta Jual Beli tanggal 20 November 2007 , Nomor 208/JB/Panakukang/XI/2007, atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20859/Karampuang, Gambar Situasi tanggal 24 April 2006 , Nomor 00783/2006, seluas 1.597 m² (seribu lima ratus sembilan puluh tujuh meter persegi);

Kesemuanya dibuat oleh dan ditandatangani di hadapan Tergugat III Lieke Tunggal, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kota Makassar dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa oleh karena jual beli atas ke 4 bidang tanah tersebut antara Penggugat dan Tergugat II dengan Tergugat I dinyatakan batal , maka beralasan hukum dan berdasar hukum pula jika Tergugat I dan/atau siapa saja yang diberi hak oleh Tergugat I dihukum untuk mengembalikan kepada Penggugat asli sertifikat-sertifikat hak milik dalam keadaan utuh dan sempurna yakni:

- 15.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 4105/Panaikang , Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996, Nomor 3121/1996, seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi);
- 15.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 4106/Panaikang , Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996, Nomor 3122/1996, seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi);
- 15.3. Sertifikat Hak Milik Nomor 4107/Panaikang , Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996 , Nomor 3123/1996 , seluas 504 m² (lima ratus empat meter persegi);
- 15.4. Sertifikat Hak Milik Nomor 20859/Karampuang , Surat Ukur tanggal 24 April 2008 , Nomor 00783/2006 , seluas 1.597 m² (seribu lima ratus sembilan puluh tujuh meter persegi);

Termasuk Sertifikat Hak Milik Nomor 20857/Karampuang , Surat Ukur tanggal 11 Agustus 2005 , Nomor 21134/2005 , seluas ± 1.210 m² (seribu dua ratus sepuluh meter persegi), yang berada dalam penguasaan Tergugat III; Dan jika kelima sertifikat tersebut tidak dikembalikan oleh Tergugat I dan Tergugat III, maka wajarlah kiranya Penggugat dapat memintakan penggantian atas ke-lima sertifikat tersebut kepada Turut Tergugat I, dan asli dari kelima sertifikat dimaksud yang berada dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat III dan atau siapa saja yang diberi hak olehnya, dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

16. Bahwa oleh karena jual beli ke 4 bidang tanah tersebut antara Penggugat dan Tergugat II dengan Tergugat I dinyatakan batal , dan melihat kenyataan sekarang Tergugat I menguasai keempat objek sengketa tersebut di atas, maka beralasan hukum dan berdasar hukum pula jika Tergugat I dan/atau siapa saja yang diberi hak oleh Tergugat I, dihukum untuk mengembalikan tanah dalam keadaan kosong dan sempurna kepada Penggugat;
17. Bahwa untuk menjamin hak-hak Penggugat atas objek sengketa sebagaimana tersebut , maka beralasan hukum dan berdasar hukum jika diletakkan sita jaminan atas objek sengketa tersebut;

Halaman 9 dari 23 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa oleh karena Tergugat I yang tidak memenuhi kewajibannya dan sebagai pihak yang kalah, maka beralasan hukum dan berdasar hukum jika Tergugat I dihukum untuk membayar biaya perkara dan menyatakan Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I untuk mematuhi putusan dalam perkara ini;

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

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar dalam perkara ini;
3. Menyatakan tanah objek sengketa berupa 4 (empat) bidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik yaitu:
 - 3.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 4105/Panaikang, Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996, Nomor 3121/1996, seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi) terdaftar atas nama Ny Aida Badji Lewa/Aida Baji (Tergugat II);
 - 3.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 4106/Panaikang, Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996, Nomor 3122/1996, seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi) terdaftar atas nama Ny Aida Badji Lewa/Aida Baji (Tergugat II);
 - 3.3. Sertifikat Hak Milik Nomor 4107/Panaikang, Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996, Nomor 3123/1996, seluas 504 m² (lima ratus empat meter persegi) terdaftar atas nama Ny Aida Badji Lewa/Aida Baji (Tergugat II);
 - 3.4. Sertifikat Hak Milik Nomor 20859/Karampuang, Gambar Situasi tanggal 24 April 2008, Nomor 00783/2006, seluas 1.597 m² (seribu lima ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Penggugat; Yang terletak di Jalan Racing Centre sekarang Jalan Prof. Basalamah, Kelurahan Karampuang (dahulu Kelurahan Panaikang), Kecamatan Panakukang, Kota Makassar adalah milik yang sah dari Penggugat dan Tergugat II;
4. Menyatakan bahwa jual beli atas tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat II dengan Tergugat I dinyatakan batal, karena Tergugat I tidak pernah melakukan pembayaran kepada Penggugat;
5. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli atas tanah objek sengketa yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat III yaitu Notaris/PPAT Lieke Tunggal, S.H., yakni:

Halaman 10 dari 23 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2017

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

- 5.1. Akta Jual Beli tanggal 20 November 2007 , Nomor 205/JB/Panakukang/XI/2007, atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4105/Panaikang Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996 Nomor 3121/1996 seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi);
- 5.2. Akta Jual Beli tanggal 20 November 2007 , Nomor 206/JB/Panakukang/XI/2007, atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4106/Panaikang Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996 Nomor 3122/1996 seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi);
- 5.3. Akta Jual Beli tanggal 20 November 2007 , Nomor 207/JB/Panakukang/XI/2007 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4107/Panaikang, Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996 , Nomor 3123/1996, seluas 504 m² (lima ratus empat meter persegi);
- 5.4. Akta Jual Beli tanggal 20 November 2007 , Nomor 208/JB/Panakukang/XI/2007, atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20859/Karampuang, Gambar Situasi tanggal 24 April 2006 , Nomor 00783/2006, seluas 1.597 m² (seribu lima ratus sembilan puluh tujuh meter persegi);

Tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

6. Menghukum Tergugat I dan/atau siapa saja yang menguasai asli Sertifikat Hak Milik yakni:

- 6.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 4105/Panaikang , Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996 , Nomor 3121/1996 , seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), terdaftar atas nama Ny Aida Badji Lewa/Aida Badji (Tergugat II);
- 6.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 4106/Panaikang , Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996 , Nomor 3122/1996 , seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), terdaftar atas nama Ny Aida Badji Lewa/Aida Badji (Tergugat II);
- 6.3. Sertifikat Hak Milik Nomor 4107/Panaikang , Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1996 , Nomor 3123/1996 , seluas 504 m² (lima ratus empat meter persegi) terdaftar atas nama Ny Aida Badji Lewa/Aida Badji (Tergugat II);
- 6.4. Sertifikat Hak Milik Nomor 20859/Karampuang , Gambar Situasi tanggal 24 April 2008 , Nomor 00783/2006 , seluas 1.597 m² (seribu lima ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Penggugat;
- 6.5. Sertifikat Hak Milik Nomor 20857/Karampuang , Surat Ukur tanggal 11 Agustus 2005, Nomor 21134/2005 terdaftar atas nama Penggugat;

Halaman 11 dari 23 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2017

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

7. Menghukum Tergugat I dan atau siapa saja yang diberi hak olehnya menyerahkan keempat objek sengketa dalam perkara ini dalam keadaan kosong dan sempurna kepada Penggugat;
 8. Menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
 9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menerbitkan Serifikat dari kelima sertifikat dimaksud dalam perkara ini, jika Tergugat I atau siapa saja yang diberi hak olehnya tidak mau mengembalikan kelima sertifikat tersebut kepada Penggugat;
 10. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara;
- Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil menurut hukum (*Ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat I *in casu* adalah pengulangan dari perkara perdata Nomor 21/Pdt.G/2008/PN.Mks., tanggal 26 November 2008 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 106/PDT/2009/PT.MKS., tanggal 19 Mei 2009 *juncto* Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2580 K/Pdt/2009, tanggal 29 April 2011 dengan amar putusan berbunyi : Menolak permohonan Husein Lewa;
Dan *juncto* perkara perdata Nomor 298/Pdt.G/2009/PN.Mks., tanggal 10 Juni 2010 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 305/PDT/2010, tanggal 13 Desember 2010;
2. Bahwa kedua perkara tersebut *in casu* perkara Nomor 21/Pdt.G/2008/PN.Mks., tanggal 26 November 2008 dan perkara Nomor 298/Pdt.G/2009/PN.Mks., tanggal 10 Juni 2010 termasuk gugatan *a quo* dilihat dari subjek dan objek gugatan yang sekarang diajukan oleh Penggugat sama, sehingga berdasarkan Hukum Acara Perdata gugatan sedemikian rupa harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima dengan alasan *nebis in idem*;



3. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1226 K/Pdt/2001, tanggal 20 Mei 2002 dikatakan: "Meski kedudukan subjeknya berbeda, tetapi objek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *nebis in idem*". Demikian pula dalam rapat kamar perdata MARI yang diselenggarakan pada tanggal 14 sampai dengan tanggal 16 Maret 2011 di Hotel Aryaduta Tangerang, diikuti Hakim-Hakim Agung Kamar Perdata, dihasilkan hal-hal antara lain pada point XVII: "Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, Majelis Hakim dapat menganggap sebagai *nebis in idem* meskipun pihaknya tidak sama persis". Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak, status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu, dikutip dari buku Mahkamah Agung R. I. 2012 dengan judul: "Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia";
4. Bahwa berdasarkan SP2HP Nomor B/88A.4.2/V/2014/Ditreskrimum, tanggal 26 Mei 2014 yang isinya menerangkan bahwa Penggugat (Husein Lewa) sudah tidak bisa mengingat dengan baik kejadian yang dilakukannya pada bulan April dan bulan Mei tahun 2010, sehingga menjadi pertanyaan buat kami bahwa peristiwa/kejadian tahun 2010 saja sudah tidak diingat apalagi peristiwa/kejadian tahun 2007. Oleh karena itu kami menganggap gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya adalah cacat hukum;
5. Bahwa demikian pula dengan surat kuasa yang ditandatangani oleh Penggugat perlu dipertanyakan, apakah benar ditandatangani oleh Penggugat (Husein Lewa) ?;
6. Bahwa bukti lain sehubungan kekhawatiran Tergugat I yang disampaikan data mengenai tidak jelasnya isi gugatan Penggugat tentang permasalahan perkara sebagaimana dalil-dalil gugatannya yang terkesan dibuat asal-asalan, yaitu didalam menjelaskan letak lokasi dari objek sengketa yang jelas-jelas keliru. Pada poin 2 gugatan Penggugat yang menjelaskan sebagai berikut:
 - 6.1. SHM 4105/Panaikang atas nama Ny. Aida Badji Lewa/Aida Baji berbatasan sisi Utara dengan SHM 4106, sisi Selatan dengan jalan setapak, sisi Barat dengan SHM 20859 dan sisi Timur dengan Jalan Racing Center sekarang jalan Prof. Basalamah;
 - 6.2. SHM 4106/Panaikang atas nama Ny. Aida Badji Lewa/Aida Naji berbatasan sisi Utara dengan SHM 4107, sisi Selatan dengan SHM 4105, sisi Barat dengan SHM 20859 dan sisi Timur dengan Jalan Racing Center sekarang jalan Prof. Basalamah;



- 6.3. SHM 4107/Panaikang atas nama Ny.Aida Badji Lewa/Aida Baji berbatasan sisi Utara dengan Balai Besar Perindustrian, sisi Selatan dengan SHM 4106, sisi Barat dengan SHM 20859 dan sisi Timur dengan Jalan Racing Center sekarang Prof. Basalamah;
- 6.4. SHM 20859/Karampuang atas nama Penggugat berbatasan sisi Utara dengan Balai Besar Perindustrian, sisi Selatan dengan jalan setapak/SHM Nomor 20857 atas nama Penggugat, sisi Barat dengan tanah milik Juli Lewa dan sisi Timur dengan SHM 4105 atas nama Tergugat II,

Yang sebenarnya:

- 6.1. SHM 4105/Panaikang atas nama Aida Badji Lewa berbatasan sisi Utara dengan Balai Besar Perindustrian, sisi Selatan dengan jalan setapak, sisi Barat dengan SHM 20859 dan sisi Timur dengan SHM 4106 atas nama Aida Badji Lewa sekarang atas nama Meigawati Lewa;
- 6.2. SHM 4106/Panaikang atas nama Aida Badji Lewa berbatasan sisi Utara dengan Balai Besar Perindustrian, sisi Selatan dengan jalan setapak, sisi Barat dengan SHM 4105 atas nama Aida Badji Lewa sekarang atas nama Meigawati Lewa dan sisi Timur dengan SHM 4107 atas nama Aida Badji Lewa sekarang atas nama Meigawati Lewa;
- 6.3. SHM 4107/Panaikang atas nama Aida Badji Lewa berbatasan sisi Utara dengan Balai Besar Perindustrian, sisi Selatan dengan jalan setapak, sisi Barat dengan SHM 4106 atas nama Aida Badji Lewa sekarang atas nama Meigawati Lewa dan sisi Timur dengan Jalan Racing Center sekarang jalan Prof. Basalamah;
- 6.4. SHM 20859/Karampuang atas nama Husein Lewa berbatasan sisi Utara dengan Balai Besar Perindustrian, sisi Selatan dengan jalan setapak, sisi Barat dengan tanah milik Juli Lewa dan sisi Timur dengan SHM 4105 atas nama Aida Badji Lewa sekarang atas nama Meigawati Lewa;

Dalam Eksepsi Tergugat II:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa gugatan yang dilakukan oleh Penggugat ini adalah gugatan yang sudah pernah dilakukan sebelumnya dan gugatan ini adalah yang untuk ketiga kalinya. Gugatan-gugatan perkara perdata sebelumnya terregister dengan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 21/Pdt.G/2008/PN.Mks., tanggal 26 November 2008 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 106/PDT/2009/PT.MKS., tanggal 19 Mei 2009 *juncto* Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2580 K/Pdt/2009, tanggal 29 April 2011 dan *juncto* perkara perdata Nomor 298/Pdt.G/2009/PN.Mks., tanggal 10 Juni 2010 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 305/PDT/2010, tanggal 13 Desember 2010;
2. Bahwa perkara perdata Nomor 21/Pdt.G/2008/PN.Mks., tanggal 26 November 2008 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 106/PDT/2009/PT.MKS., tanggal 19 Mei 2009 *juncto* Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2580 K/Pdt/2009, tanggal 29 April 2011 dan *juncto* perkara perdata Nomor 298/Pdt.G/2009/PN.Mks., tanggal 10 Juni 2010, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 305/PDT/2010, tanggal 13 Desember 2010, pada essensinya mempermasalahkan objek yang sama dengan perkara *in casu*, demikian pula subjek hukumnya juga hampir semuanya sama, sehingga perkara ini haruslah dinyatakan *ne bis in idem*;
3. Bahwa subjek dan objek dari dua kali gugatan perkara tersebut adalah sama, sehingga berdasarkan Hukum Acara Perdata gugatan yang demikian harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima dengan alasan *nebis in idem*, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1226 K/Pdt/2001, tanggal 20 Mei 2002 yang kaidah hukumnya adalah sebagai berikut: "Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *nebis in idem*";

Halaman 15 dari 23 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 3 sampai poin 16 yang seolah-olah terjadi penipuan di dalam proses jual beli yang dilakukan pada 27 November 2007 di Kantor Tergugat III, apabila dalil tersebut yang mendasari gugatan ini dan bisa dibuktikan oleh Penggugat, mengapa tidak melaporkan pada pihak Kepolisian karena masalah Penipuan adalah perkara tindak pidana, sehingga adalah suatu kekeliruan besar yang dilakukan oleh Penggugat mengajukan gugatan secara perdata oleh karena masalah penipuan adalah masalah tindak pidana yang tunduk pada Pengadilan pidana (*vide* Pasal 372 dan 378 KUHP), dengan demikian maka gugatan Penggugat ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena materi gugatan mengandung perbuatan pidana;
5. Bahwa Tergugat II dalam perkara ini tidak beralasan hukum ditempatkan sebagai Tergugat II, oleh karena baik Penggugat maupun Tergugat II sama-sama berkedudukan sebagai penjual kepada Tergugat I, oleh karena itu gugatan Penggugat dalam hal ini adalah merupakan gugatan *error ini persona*, sehingga secara hukum beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Eksepsi Tergugat III:

1. Bahwa gugatan yang dilakukan oleh Penggugat adalah gugatan atas perkara yang sudah pernah dilakukan sebelumnya dan terregister dengan putusan Pengadilan Negeri Nomor 21/Pdt.G/2008/PN.Mks., tanggal 26 November 2008 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 106/PDT/2009/PT.MKS., tanggal 19 Mei 2009 *juncto* Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2580K/Pdt/2009, tanggal 29 April 2010 dengan amar putusan menolak permohonan Pemohon Bapak Husein Lewa;
Dan *juncto* perkara perdata Nomor 298/Pdt.G/2009/PN.Mks., tanggal 10 Juni 2010 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 305/PDT/2010, tanggal 13 Desember 2010;
2. Bahwa dalam perkara perdata Nomor 21/Pdt.G/2008/PN.Mks., kami telah dipanggil untuk memberi kesaksian atas objek dan subjek perkara yang sama dengan gugatan perkara ini, yaitu gugatan Nomor 212/Pdt.G/2014/PN.Mks., sehingga berdasarkan hukum gugatan sedemikian rupa harus dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan *nebis in idem*;

Halaman 16 dari 23 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Membaca dalil gugatan Penggugat yang menjelaskan seolah-olah terjadi penipuan di dalam proses jual beli yang dilakukan pada tanggal 27 November 2007, kami selaku PPAT telah menjalankan segala prosedur sebagaimana layaknya dalam suatu jual beli. Sebelum penandatanganan Akte Jual Beli, kami selaku PPAT telah membacakan dan menanyakan kepada Bapak Husein Lewa apakah harga pembayaran telah dibayar lunas seluruhnya ?, dan jawaban Bapak Husein Lewa pada waktu itu harga jual beli sudah terbayar lunas seluruhnya, adapun jika dikemudian hari ternyata menurut pendapat Bapak Husein Lewa harga jual ternyata belum dibayar lunas, maka itu sudah diluar kewenangan kami selaku PPAT dan ibu Aida Baji, dalam hal ini posisinya sama dengan Bapak Husein Lewa yaitu selaku penjual, tidak pernah menyangkali Akta Jual Beli tersebut;
4. Membaca putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2580K/Pdt/2009, tanggal 29 April 2010, salah satu alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat (dalam hal ini Bapak Husein Lewa) dalam memosi kasasinya disebutkan bahwa PPAT telah menjalankan tugas dan kewenangannya sesuai prosedur yang berlaku, sehingga tidak ada relevansi yuridisnya untuk melibatkan PPAT dalam hal ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan putusan Nomor 212/Pdt.G/2014/PN.Mks., tanggal 9 April 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet on tvankelijke verklaard*);
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat yang ditaksir sebesar Rp1.781.000,00 (satu juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan putusan Nomor 83/PDT/2016/PT.MKS., tanggal 17 Mei 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 9 April 2015 Nomor 212/Pdt.G/2014/PN.Mks, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Halaman 17 dari 23 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 20 Juni 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juli 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Agustus 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 212/Srt.Pdt.G/2014/PN.Mks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 16 Agustus 2016 dan 18 Agustus 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 5 September 2016, 7 September 2016, dan 8 September 2016;

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

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

Keberatan Pertama

Bahwa *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku didalam memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini;

Dikatakan demikian oleh karena *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar "bersikap aktif didalam memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini. Padahal perkara ini adalah perkara perdata (bukan perkara pidana), dimana dalam Hukum Acara Perdata dikenal dengan azas "Hakim bersikap pasif;

Halaman 18 dari 23 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini terlihat dimana amar putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 212/Pdt.G/2014/PN.Mks., tanggal 9 April 2015 menyatakan: "Gugatan Penggugat tidak dapat diterima". Sedangkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dalam putusannya Nomor 83/Pdt.G/2016/PT.Mks., tanggal 17 Mei 2016 amarnya pada pokoknya menyatakan: "Menolak gugatan Penggugat". Padahal yang mengajukan banding adalah Penggugat (Husein Lewa) bukan Para Tergugat ataupun Turut Tergugat. Seharusnya *Judex Facti* menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar, bukannya membatalkan;

Atas alasan inilah sehingga dikatakan bahwa *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku didalam memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini; Keberatan Kedua

Bahwa lagi-lagi *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku didalam memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini;

Hal ini terlihat didalam pertimbangannya yang pada pokoknya menyatakan: "Bahwa oleh karena bukti surat tertanda P.1 a/d P.15 pihak Pernbanding semula Penggugat tidak dapat memperlihatkan aslinya, maka Majelis Hakim tingkat banding tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut bukti surat tersebut karena tidak memiliki nilai pembuktian menurut hukum dan harus dikesampingkan. Begitu pula halnya dengan bukti P. 16 s/d P. 18 dan bukti P.19 harus dikesampingkan";

Bahwa pertimbangkan *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar seperti itu adalah salah , karena tidak menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;

Dikatakan demikian oleh karena disamping bukti-bukti surat tersebut (P.1 s/d P.15) diajukan pula oleh Para Tergugat (Termohon Kasasi) dalam perkara *a quo* dan ditunjukkan aslinya, juga perkara *a quo* sebelumnya sudah diajukan Penggugat (Husein Lewa) dalam perkara terdahulu, dimana bukti-bukti surat yang diajukan dalam perkara sebelumnya pada dasarnya adalah sama dengan bukti-bukti surat dalam perkara ini. Bukti-bukti surat mana dalam perkara sebelumnya diperlihatkan aslinya oleh Penggugat (Husein Lewa);

Sehingga dengan demikian maka seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar mempertimbangkan hal tersebut dan tetap mengacu pada putusan-putusan sebelumnya (bukti surat P.16 s/d P.18). Putusan-putusan mana tidak menerima gugatan Penggugat hanya karena pertimbangan kekurangan pihak;

Halaman 19 dari 23 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jika sekiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar tidak salah didalam menerapkan hukum atau tidak melanggar hukum yang berlaku, maka sudah barang tentu gugatan Penggugat (Pemohon Kasasi/Husein Lewa) tersebut akan dikabulkan, bukannya tidak dapat diterima apalagi ditolak; Atas alasan inilah sehingga dikatakan bahwa *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku didalam memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini; Keberatan Ketiga,

Pada keberatan ketiga ini Pemohon Kasasi hanya menyampaikan dihadapan Majelis Hakim Agung Kasasi, bahwa perkara perlawanan antara Meigawati Lewa (Pelawan/Termohon Kasasi I saat ini) dengan Husein Lewa (Terlawan Tersita/Pemohon Kasasi saat ini) atas objek sengketa dalam perkara ini yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dengan register perkara Nomor 298/Pdt.Plw/2013/PN.Mks., oleh Majelis Hakim Agung Kasasi telah mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi (Husein Lewa/Terlawan Tersita) berdasarkan putusan Mahkamah Agung tanggal 23 Maret 2016 , Nomor 1743 K/Pdt/2015. Dengan kata lain perkara tersebut telah dimenangkan oleh Husein Lewa (Terlawan Tersita/Pemohon Kasasi saat ini);

Bahwa meskipun sampai dengan diajukannya memori kasasi ini putusan sebagaimana dimaksud belum diterima oleh Pengadilan Negeri Makassar dan atau para pihak, akan tetapi perkara tersebut sudah diputus dan sudah terlihat di *website* Mahkamah Agung (informasi perkara sebagaimana terlampir), dengan amar yang pada pokoknya berbunyi: "Kabul", putusan mana secara hukum sudah berkekuatan hukum tetap;

Sehubungan dengan adanya putusan Mahkamah Agung tanggal 23 Maret 2016 , Nomor 1743 K/Pdt/2015 sebagaimana diuraikan di atas, maka demi untuk menghindari adanya putusan yang tumpang tindih atau putusan yang saling bertentangan satu sama lain, maka menurut hukum sudah sepatutnya Majelis Hakim Agung Kasasi mengabulkan permohonan kasasi ini;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 15 Agustus 2016 serta kontra memori kasasi tanggal 29 Agustus 2016, 30 Agustus 2016 dan 7 September 2016, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar, tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 20 dari 23 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum), karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa perkara Nomor 212/Pdt.G/2014/PN.Mks., tanggal 9 April 2015 tersebut tidak *nebis in idem* dengan perkara Nomor 21/Pdt.G/2008/PN.Mks., *juncto* Nomor 106/PDT/2009/PT.MKS., *juncto* Nomor 2580 K/Pdt/2009 dan perkara Nomor 298/Pdt.G/2009/PN.Mks., *juncto* Nomor 305/PDT/2009/PT.MKS., oleh karena putusan perkara-perkara *a quo* meskipun telah berkekuatan hukum tetap tetapi putusannya adalah NO;
- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya yaitu bahwa ia adalah pemilik 4 bidang tanah yang menjadi objek perkara *a quo* dan bahwa jual beli atas keempat bidang tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I belum dibayar, justru Tergugat I dapat membuktikan bahwa harga jual beli atas keempat bidang tanah sengketa tersebut telah dibayar berdasarkan bukti kwitansi pembayaran atas tanah SHM Nomor 4105/Panaikang seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), SHM Nomor 4107/Panaikang seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), SHM Nomor 4107/Panaikang seluas 504 m² (lima ratus empat meter persegi) dan SHM Nomor 20859/Karangpuang seluas 1.597 m² (seribu lima ratus sembilan puluh tujuh meter persegi);
- Bahwa jual beli tersebut telah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga sah menurut hukum;
- Bahwa bukti surat Penggugat P-1 s/d P-15 tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, sedangkan bukti surat P-16 sampai dengan P-19 hanyalah salinan putusan terdahulu (PN, PT, MA yang memutus perkara tersebut NO);

Halaman 21 dari 23 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2017

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)



- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut 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 apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HUSEIN LEWA, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka 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 yang telah diubah dengan Undang -Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang -Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **HUSEIN LEWA**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 12 Juli 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi	Rp 489.000,00 +
Jumlah	Rp 500.000,00

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

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

Halaman 23 dari 23 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2017