



**PUTUSAN**  
Nomor 1442 K/Pdt/2019

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **SALAHUDDIN HI. ANWAR**, bertempat tinggal di Jalan Made Sabara, Komplek Ruko Petak 3 (Loudry & Dry Clean Al-Amanah), Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga;
2. **MUHAMMAD MACHRUS**, bertempat tinggal di Jalan Sao-Sao, kelurahan Bende, Kecamatan Baruga, Kota Kendari;
3. **MANDARI**, bertempat tinggal di Jalan D.I Panjaitan Nomor 155, Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Baruga, Kota Kendari;

Kesemuanya memberi kuasa kepada Tajuddin Sido, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat beralamat di Jalan Martandu Nomor 5 Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 November 2014;

Para Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**HUSEN DJIBRAN**, bertempat tinggal di Jalan Punggaluku, Kecamatan Laeya, Kabupaten Konawe Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Abdul Rahman dan kawan-kawan, Para Advokat beralamat di Jalan Tunggal Nomor 44, Kelurahan Wua-wua, Kecamatan Wua-wua, Kota Kendari berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2016;

Termohon Kasasi;

**D a n**

**HELGA KUSNANDAR**, bertempat tinggal di Jalan A. Yani Nomor 125, Kelurahan Bonggoeya, Kecamatan Baruga, Kota Kendari;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

*Halaman 1 dari 7 hal.Put. Nomor 1442 K/Pdt/2019*



Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kendari untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 1081/2009 tanggal 07 Oktober 2009, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Irwan Addy Sanusi, S.H. adalah sah dan menjadi hak milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik ( SHM ) Nomor 00040, Surat Ukur Tanggal 13-03-2008, Nomor 07/Anawai/008, Kelurahan Anawai, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : berbatas dengan tanah yang dikuasai Habao;
  - Sebelah Selatan : berbatas dengan tanah yang dikuasai Muh. Jaswan;
  - Sebelah Timur : berbatas dengan Jalan Anawai;
  - Sebelah Barat : berbatas dengan jalan;Adalah sah dan dinyatakan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik dan oleh karenanya harus dilindungi hukum;
5. Menyatakan jual beli objek sengketa antara Tergugat III kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah batal oleh karenanya jual beli tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan bahwa segala surat-surat kepemilikan atas objek sengketa tersebut yang timbul akibat adanya jual beli oleh Tergugat III kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan tindakan Tergugat III mengalihkan/menjual seluruh tanah milik Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II, yaitu seluas 519 m<sup>2</sup> adalah perbuatan melawan hukum ;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak baik dari Tergugat I maupun dari Tergugat II, untuk

Halaman 2 dari 7 hal.Put. Nomor 1442 K/Pdt/2019



menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong, sempurna dan tanpa syarat;

9. Menyatakan bahwa proses hukum berlangsung Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun, tidak dapat melakukan perbuatan hukum mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain atau tidak dapat melakukan tindakan/perbuatan apapun di atas objek sengketa;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding dan kasasi;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara;

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan Penggugat *a quo* tidak lengkap/kurang pihak;
2. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kendari telah memberikan Putusan Nomor 80/Pdt.G/2014/PN.Kdi tanggal 13 Juli 2015 dengan amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, II dan III tidak dapat diterima;

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual beli Nomor 1081/2009 tanggal 07 Oktober 2009, yang dibuat oleh Pejabat Akta Tanah Irwan Addy Sanusi adalah sah dan menjadi milik Penggugat ;
3. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00040, Surat Ukur tanggal 13-03-2008 Nomor 07/Anawai/008, Kel. Anawai dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : berbatas dengan tanah yang dikuasai Habao;
  - Sebelah Selatan : berbatas dengan tanah yang dikuasai Muh. Jaswan
  - Sebelah Timur : berbatas dengan jalan Anawai;



- Sebelah Barat : berbatas dengan jalan;

Adalah sah dan dinyatakan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik dan oleh karenanya harus dilindungi hukum;
5. Menyatakan jual beli objek sengketa antara Tergugat III kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah batal oleh karenanya jual beli tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan bahwa segala surat-surat kepemilikan atas objek sengketa tersebut yang timbul akibat adanya jual beli oleh Tergugat III kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan tindakan Tergugat III mengalihkan/menjual seluruh tanah milik Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II, yaitu seluas 519 m<sup>2</sup> adalah perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak baik dari Tergugat I maupun dari Tergugat II, untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong, sempurna dan tanpa syarat;
9. Menyatakan bahwa proses hukum berlangsung Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun, tidak dapat melakukan perbuatan hukum mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain atau tidak dapat melakukan tindakan/perbuatan apapun di atas objek sengketa;
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara sebesar Rp2. 361.000,00 (dua juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kendari dengan Putusan Nomor 75/PDT/2015/PT.KDI tanggal 3 Desember 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 4 Januari 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 November 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 80/Pdt.G/2014/PN.Kdi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendari, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Februari 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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 1 Februari 2016 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar Mahkamah Agung:

- Menerima Permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Sultra tertanggal 03 Desember 2015 dengan Nomor Perkara 75/Pdt/2015/PT.KDI dan putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 80/Pdt.G/2014/PN.Kdi. tertanggal 13 Juli 2015;

Seraya mengadili sendiri:

- Menerima dan mengabulkan Permohonan Kasasi Pemohon Kasasi;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima;
- Menghukum Termohon kasasi untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 22 Februari 2016 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 1 Februari 2016 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 22 Februari 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kendari yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa terbukti tanah objek sengketa adalah milik Penggugat

Halaman 5 dari 7 hal.Put. Nomor 1442 K/Pdt/2019

#### 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

sebagaimana Sertifikat Hak Milik 0040 Tahun 2008 atas nama Husein Djibran (Penggugat) yang merupakan pemisahan dari Sertifikat Induk M.29, diperoleh dengan cara membeli dari Helga Kusnandar melalui saksi Darwis Sake sebagai kuasa menjual Helga Kusnandar, dan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah dan setelah membeli langsung dikuasai oleh Husein Djibran;

Bahwa Surat Pernyataan Pengalihan Atas Bidang Tanah dari Tergugat III kepada Tergugat I dan Tergugat II tidak sah karena Tergugat III bukanlah orang yang berhak menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kendari yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: SALAHUDDIN HI. ANWAR dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **SALAHUDDIN HI. ANWAR**, 2. **MUHAMMAD MACHRUS**, dan 3. **MANDARI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 24 Juni 2019 oleh Dr. Yakup Ginting., S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua

Halaman 6 dari 7 hal.Put. Nomor 1442 K/Pdt/2019

### 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

Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

ttd

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd

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

Panitera Pengganti,

ttd

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

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

H. Andi Cakra Alam, S.H., M.H.  
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 7 dari 7 hal.Put. Nomor 1442 K/Pdt/2019