



**PUTUSAN**

**Nomor 1280 K/Pdt/2015**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**LA DAMRI ALIAS DAMRI**, bertempat tinggal di Kelurahan Pongo, Kecamatan Wangi-Wangi, Kabupaten Wakatobi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Afirudin Mathara, S.H.,MH., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Afirudin Mathara Law Firm beralamat di Jalan S. Parman Nomor 84 Kendari berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 Maret 2014,

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

melawan

**LA TOA**, bertempat tinggal di Kelurahan Pongo, Kecamatan Wangi-Wangi, Kabupaten Wakatobi, dalam hal ini memberi kuasa kepada La Samudi, S.H.,MH., Advokat/Penasehat Hukum beralamat di Jalan Hayam Wuruk, Kelurahan Bone-Bone, Kecamatan Batupuario, Kota Baubau berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2014,

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Lingkungan Tanayalandu, Kelurahan Pongo, Kecamatan Wangi-Wangi, Kabupaten Wakatobi, beserta rumah toko (ruko) yang di atasnya dengan ukuran luas  $\pm 47,24 \text{ m}^2$  atau ukuran  $10,5 \times 4,5 \text{ m}$  dan berbatas dengan:
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah kintal Haji Ishak;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah kintal Haji Mahyudin;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Raya;

Dalam pokok perkara disebut sebagai tanah objek sengketa;

Hal. 1 dari 12 hal. Put. No. 1280 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tanah dan rumah toko (ruko) objek sengketa diperoleh Penggugat melalui proses jual beli dengan seseorang yang bernama Hajja Sitti Maemuna (orang tua Tergugat) pada tanggal 18 Maret 2013 sesuai Akta pelepasan dan/atau penyerahan hak atas tanah disertai dengan Kompensasi Nomor 06 yang dibuat dihadapan Notaris Inalis Veranica Ritonga, S.H., M.Kn., Notaris di Wakatobi;
3. Bahwa sebelum dilakukan pelepasan dan/atau penyerahan hak atas tanah disertai kompensasi tersebut, Penggugat dengan Hajja Sitti Maemuna pernah berperkara di Pengadilan Negeri Baubau dengan Register perkara Nomor 04/Pdt.G/2013/PN.BB;
4. Bahwa dalam perkara Nomor 04/Pdt.G/2013/PN.BB tersebut Penggugat dalam perkara ini menggugat Hajja Sitti Maemuna karena Hajja Sitti Laemuna telah meminjam uang dari Penggugat yang keseluruhannya berjumlah Rp254.150.000,00 (dua ratus lima puluh empat juta seratus lima puluh ribu rupiah) dengan jaminan tanah dan rumah toko (ruko) objek sengketa dalam perkara ini, namun utang tersebut belum dibayar oleh Hajja Sitti Maemuna (orang tua Tergugat);
5. Bahwa dalam perkara Nomor 04/Pdt.G/2013/PN.BB tersebut diakhiri karena adanya perdamaian dari para pihak, dimana salah satu klausul perdamaiannya adalah Tergugat (Hajja Sitti Maemuna) akan membayar lunas hutangnya sebesar Rp254.150.000,00 (dua ratus lima puluh empat juta seratus lima puluh ribu rupiah) dengan cara menjual jaminan hutangnya yaitu tanah dan rumah toko (ruko) objek sengketa dalam perkara ini;
6. Bahwa Hajja Sitti Maemuna (orang tua Tergugat) untuk menyelesaikan hutangnya tersebut telah menawarkan jamian atas hutang diatas (tanah dan rumah toko (ruko) objek sengketa perkara ini, yang ditawarkan kepada Penggugat dalam perkara ini dengan harga Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dan hal itu disetujui oleh Penggugat sehingga kemudian dibuat akta pelepasan dan atau penyerahan hak penguasaan atas tanah disertai kompensasi tersebut pada tanggal 18 Maret 2013, seagaimana posita angka 2 (dua) diatas;
7. Bahwa karena nilai hutang Hajja Sitti Maemuna kepada penggugat sebesar Rp254.150.000,00 (dua ratus lima puluh empat juta seratus lima puluh ribu rupiah) maka pada tanggal dibuatnya akta tersebut Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp15.850,000,00 (lima belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) sesuai kwitansi tertanggal 18 Maret 2013 sehingga seluruhnya

Hal. 2 dari 12 hal. Put. No. 1280 K/Pdt/2015



berjumlah Rp270.000.000,00 (dua ratus puluh juta rupiah) yang merupakan nilai tanah dan rumah toko (ruko) objek sengketa perkara ini yang dibeli oleh Penggugat;

8. Bahwa karena Penggugat memperoleh tanah dan rumah toko (ruko) objek sengketa dalam perkara ini melalui salah satu cara perolehan/peralihan hak yang sah menurut hukum yaitu melalui pelepasan dan/atau penyerahan hak atas tanah disertai kompensasi dengan Hajja Sitti Maemuna, dalam peralihan hak tersebut haruslah dipandang sah menurut hukum;
9. Bahwa setelah Penggugat membeli tanah dan rumah toko objek sengketa perkara ini maka secara hukum Penggugatlah yang paling berhak atas tanah dan rumah toko (objek sengketa perkara ini) namun setelah Penggugat memasuki tanah dan rumah toko (objek sengketa perkara ini) ternyata Penggugat tidak diperkenankan/diusir oleh Tergugat (anak Hajja Sitti Maemuna), sehingga Penggugat tidak dapat menguasai tanah dan rumah toko miliknya tersebut dan bahkan tanah dan rumah toko (ruko) milik Penggugat dimaksud kini dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat;
10. Bahwa tindakan Tergugat mengusir dan menguasai tanah dan rumah toko (tanah objek sengketa) milik Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan yang bersifat melawan hukum dan bertentangan dengan kepentingan hukum Penggugat serta sangat merugikan Penggugat;
11. Bahwa oleh karena perbuatan/tindakan Tergugat bersifat melawan maka beralasan hukum agar Tergugat dan sanak keluarganya atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya, dihukum untuk menyerahkan objek sengketa dalam perkara ini kepada Penggugat keadaan kosong, baik dan tanpa syarat apapun juga dan segala sesuatu milik Tergugat yang ada diatas objek sengketa harus dibongkar/dimusnahkan atau dikeluarkan dari objek sengketa;
12. Bahwa segala surat-surat atas tanah dan rumah toko (objek sengketa) yang sengaja dibuat oleh Tergugat atau terbit atas nama Tergugat dan/atau yang ditemukan cacat dalam isi maupun cara pembuatannya adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah objek sengketa;
13. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang sangat berdasar bahwa Tergugat akan mempertahankan ataupun mengalihkan objek sengketa perkara ini kepada pihak lain, oleh karena itu Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan negeri Kias IB Baubau Cq. Majelis Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Klas IB Baubau yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya meletakkan sita jaminan (*revidenkatoir besag*) objek sengketa;

14. Bahwa selain itu juga adalah sangat beralasan hukum untuk menghukum Tergugat agar membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

1. Menggabungkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah berikut rumah toko yang ada di atasnya, yang terletak di lingkungan Tanayalandu, Kelurahan Pongo, Kecamatan Wangi-Wangi, Kabupaten Wakatobi dengan ukuran luas 47,25 m<sup>2</sup> atau ukuran 10,5 x 4,5 m dengan batas-batas:
  - a. Utara berbatas dengan tanah kintal Haji Ishak;
  - b. Selatan berbatas dengan tanah kintal Haji Mahyudin;
  - c. Timur berbatas dengan Jalan Raya;
  - d. Barat berbatas dengan Jalan Raya;Adalah sah milik Penggugat yang diperoleh melalui proses pelepasan dan/atau penyerahan penguasaan hak atas tanah disertai kompensasi sesuai Akta Nomor 06 Tanggal 18 Maret 2013;
3. Menyatakan sah menurut hukum proses peralihan hak atas tanah dan rumah toko (objek sengketa) dalam perkara ini, dari Hajja Sitti Maemuna kepada Penggugat;
4. Menyatakan tindakan/perbuatan Tergugat mengusir Penggugat dan/atau memasuki dan mempertahankan objek sengketa milik Penggugat adalah merupakan perbuatan yang bersifat melawan hukum karena bertentangan dengan kepentingan hukum Penggugat dan sangat merugikan Penggugat;
5. Menyatakan segala surat-surat atas tanah dan rumah toko (objek sengketa) yang sengaja dibuat oleh Tergugat atau yang terbit atas nama Tergugat dan/atau yang ditemukan cacat dalam isi maupun cara pembuatannya adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas objek sengketa;
6. Menghukum Tergugat dan sanak keluarganya atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong baik dan tanpa syarat apapun juga dan segala sesuatu milik Tergugat yang ada di atasnya harus dibongkar/dimusnahkan atau dikeluarkan dari objek sengketa;

Hal. 4 dari 12 hal. Put. No. 1280 K/Pdt/2015



7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan dalam perkara ini;
8. Menyatakan Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka Penggugat mohon keadilan yang seadil-adilnya (*et ae quo et bono*);

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

1. Gugatan Penggugat kurang pihak:

Bahwa status objek sengketa berupa sebidang tanah seluas 47,25 m<sup>2</sup> berikut bangunan ruko di atasnya yang diuraikan di dalam gugatan Penggugat adalah harta peninggalan almarhum H. Ismail yang hingga saat ini belum di bagi waris oleh para ahli warisnya;

Bahwa Penggugat sebagai anak dari almarhum H. Ismail menurut menurutnya adalah ahli waris yang sah mewarisi harta peninggalan H. Ismail sehingga penguasaan Tergugat atas tanah obek tanah sengketa *a quo* adalah kedudukan sebagai ahli waris dari almarhum H. Ismail;

Bahwa selain Penggugat ahli waris H. Ismail yang lain adalah ibu Penggugat bernama Hj. Sitti Maemuna, adik Tergugat bernama Baramuddin, S.E., yang telah meninggal dunia sehingga kedudukannya sebagai ahli waris dari H. Ismail di gantikan oleh kelima orang anaknya yaitu Muh. Mardianwansyah, Ratih Prihatin, Muh. Mahdy Mubaraq, Muh. Mawi Al-Qanuni dan Ibas;

Bahwa menurut hukum, gugatan terhadap harta peninggalan yang belum di bagi waris harus di tujukan kepada semua ahli waris, oleh karena itu sudah jelas bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena hanya menempatkan Tergugat sebagai satu-satunya Tergugat dalam perkara ini, sedangkan ahli waris lainnya tersebut di atas tidak ikut digugat;

Dengan fakta tersebut maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal sehingga beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Gugatan Penggugat salah arah.

Bahwa dari bunyi dalil gugatan Penggugat pada Posita 5 dapat diketahui bahwa gugatan dalam perkara ini didasarkan pada adanya akta perdamaian yang dituangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri BauBau Nomor 04/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt.G/2013/PN.BB yang berisi perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat;

Bahwa menurut hukum, akta perdamaian mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi perdamaian maka yang ditempuh adalah eksekusi, bukan gugatan baru seperti yang Penggugat dalam perkara ini;

Berdasarkan alasan tersebut maka gugatan Penggugat beralasan untuk takan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Baubau telah memberikan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2014/PN.BB., tanggal 7 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

- Menyatakan sebidang tanah berikut rumah toko yang ada di atasnya yang terletak di Lingkungan Taliyandu Kelurahan Pongo. Kecamatan Wangi-Wangi, Kabupaten Wakatobi dengan ukuran luas 47,25 m<sup>2</sup> atau ukuran 10,5 x 4,5 m, dengan batas-batas:

a. Utara berbatas dengan tanah kintal Haji Ishak;

b. Selatan berbatas dengan tanah kintal Haji Mahyudin;

c. Timur berbatas dengan Jalan Raya (Jalan Jenderal Sudirman);

d. Barat berbatas dengan Jalan (Jalan Kemakmuran);

Adalah sah milik Penggugat yang diperoleh melalui pelepasan hak atas tanah disertai kompensasi sesuai Akta 06 tanggal 18 Maret 2013;

- Menyatakan sah menurut hukum proses peralihak hak atas tanah dan toko dari Hj. Siti Mamemunah kepada Penggugat;

- Menyatakan tindakan Tergugat yang mengusir Penggugat memasuki dan mempertahankan objek sengketa milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

- Menyatakan segala surat-surat atas tanah dan rumah toko (objek sengketa) yang sengaja dibuat Tergugat atau terbit atas nama Tergugat dan/atau yang ditemukan cacat dalam isi maupun cara pembuatannya adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas objek sengketa;

Hal. 6 dari 12 hal. Put. No. 1280 K/Pdt/2015

**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

- Menghukum Tergugat dan sanak keluarganya atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan tanpa syarat apapun juga dan segala sesuatu milik Tergugat yang ada di atasnya harus dibongkar/dimusnahkan atau dikeluarkan dari objek sengketa;
- Menghukum Tergugat tersebut untuk membayar segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini yang terhitung sebesar Rp10.301.000,00 (sepuluh juta tiga ratus satu ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat Putusan Pengadilan Negeri Baubau tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kendari dengan Putusan Nomor 109/PDT.G/2014/PT.KDI. tanggal 28 Januari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 13 Februari 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding, melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 25 Maret 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Februari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 10/PDT.G/2015/PN.BAU., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Klas IB Baubau, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Maret 2015;

Bahwa memori kasasi dari Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 18 Maret 2015 Kemudian Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau masing-masing pada tanggal 23 Maret 2015;

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

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

1. *Judex Facti* Salah Menerapkan Hukum Pembuktian Dalam Mempertimbangkan Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

Hal. 7 dari 12 hal. Put. No. 1280 K/Pdt/2015



Bahwa penolakan *Judex Facti* atas eksepsi gugatan kurang pihak adalah karena objek sengketa merupakan jaminan hutang ketika orang tua Tergugat masih hidup sehingga menjadi budel waris (vide putusan pengadilan tingkat pertama halaman 28).

Bahwa pertimbangan *Judex Facti a quo* sangat keliru karena tidak satupun alat bukti sah yang diajukan Penggugat yang membuktikan secara sah bahwa objek sengketa menjadi jaminan hutang orang tua Penggugat. Karena demikian maka dengan meninggalnya ayah Penggugat (H. Ismail) pada tanggal 03 Februari 2008 (vide Bukti T-1, T-2, T-3) maka objek sengketa *a quo* menjadi budel waris yang menjadi hak bersama ahli waris H. Ismail yaitu Hj. Siti Maemuna (ibu Tergugat), Tergugat, dan adik Tergugat bernama Baramuddin yang telah meninggal dunia sehingga hak warisnya digantikan oleh kelima orang anaknya yaitu Muh. Mardianwansyah, Ratih Prihatin, Muh. Mahdy Mubaroq, Muh. Mawi Al Qanuni dan Ibas.

Bahwa dengan argumentasi tersebut di atas maka pertimbangan *Judex Facti a quo* tidak beralasan menurut hukum sehingga eksepsi Pemohon Kasasi/ semula Tergugat-Pembanding haruslah dikabulkan;

2. *Judex Facti* Mendasarkan Putusannya Pada Fakta-Fakta Yang Manipulatif

Bahwa putusan *Judex Facti* nyata-nyata didasarkan pada alat bukti yang berisi fakta-fakta yang manipulatif yaitu Putusan Akta Perdamaian Nomor 04/Pdt.G/2013/PN.BB (bukti P-3).

Bahwa fakta manipulatif di dalam bukti P-3 jelas terbaca pada klausula Pasal 2 ayat 4 yang berisi pengakuan Hj. Maemuna bersama almarhum suaminya mengurus Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas Bangunan Rumah Tempat Tinggal kepada Penggugat pada Pemerintah Kelurahan Pongo pada tanggal 08 Oktober 2011, sedangkan H. Ismail telah meninggal dunia dan dikuburkan pada tanggal 03 Februari 2008.

Bahwa selain itu, fakta manipulatif di dalam bukti P-3 juga jelas terbaca pada klausula Pasal 3 yang berisi pengakuan Hj. Maemuna bersama suaminya H. Ismail menambah pinjamannya kepada Penggugat dalam rentang waktu bulan Oktober 2010 sampai dengan bulan Agustus 2011, sedangkan H. Ismail meninggal dunia dan telah dikuburkan pada tanggal 03 Februari 2008.

Bahwa Pengakuan Hj. Siti Maemuna tersebut telah terbantahkan dengan Bukti T-1, T-2, T-3 yang diperkuat dengan keterangan saksi Tergugat, yang membuktikan secara sah bahwa H. Ismail telah meninggal dunia pada

Hal. 8 dari 12 hal. Put. No. 1280 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 03 Februari 2008 sehingga mustahil pada tanggal 08 Oktober 2011 Hj. Sitti Maemuna bersama suaminya (H. Ismail) mengurus Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas Bangunan Rumah Tempat Tinggal kepada Penggugat pada Pemerintah Kelurahan Pongo dan dalam rentang waktu bulan Oktober 2010 sampai dengan bulan Agustus 2011 Hj. Sitti Maemuna bersama suaminya (H. Ismail) menambah pinjamannya kepada Termohon Kasasi/semula Penggugat Terbanding;

### 3. Putusan *Judex Facti* Didasarkan Pada Alat Bukti Yang Mengandung Cacat Yuridis.

Bahwa putusan *Judex Facti* didasarkan pada alat bukti yang mengandung cacat yuridis karena *Judex Facti* dalam putusan ikut menjadikan Akta Notaris/PPAT Inalis Veronica Ritonga (bukti P-1) sebagai bahan pertimbangan untuk mengabulkan gugatan Penggugat (vide putusan pengadilan tingkat pertama halaman 32), padahal bukti P-1 berupa Akta Pelepasan dan/atau Penyerahan Hak Penguasaan Atas Tanah Disertai Kompensasi Nomor 6 tanggal 18 Maret 2013 adalah mengandung cacat yuridis.

Bahwa Akta Pelepasan dan/atau Penyerahan Hak Penguasaan Atas Tanah Disertai Kompensasi Nomor 6 tanggal 18 Maret 2013 mengandung cacat yuridis karena tanah dan bangunan yang diserahkan oleh Hj. Sitti Maemuna kepada Termohon Kasasi/semula Penggugat-Terbanding berdasarkan Akta *a quo* adalah harta peninggalan almarhum H. Ismail (ayah Pemohon Kasasi) yang menjadi hak seluruh ahli waris H. Ismail sehingga pengalihan pemilikan tanah dan bangunan *a quo* kepada pihak lain *incasu* Termohon Kasasi /semula Penggugat-Terbanding harus mendapat persetujuan dari ahli waris H. Ismail yang lain yaitu Pemohon Kasasi/semula Tergugat-Pembanding dan anak-anak dari almarhum Baramuddin (kakak Penggugat) yaitu Muh. Mardianwansyah, Ratih Prihatin, Muh. Mahdy Mubaroq, Muh. Mawi Al Qanuni dan Ibas;

### 4. *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Mengkonstituir Kaitan Antara Hutang Piutang Dan Keberadaan Objek Sengketa.

Bahwa *Judex Facti*/pengadilan tingkat pertama dalam pertimbangannya pada putusan halaman 27 menyatakan:

"Menimbang, bahwa oleh karena hutang piutang tersebut dilakukan pada saat orang tua Tergugat masih hidup dan orang tua Tergugat tidak dapat

Hal. 9 dari 12 hal. Put. No. 1280 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melunasi hutangnya dan telah disepakati dengan akta perdamaian dan akta notaris dimana pelunasan hutang akan dibayar dengan jaminan rumah dst”.

“Menimbang, bahwa hutang piutang juga diwariskan kepada ahli warisnya, secara hukum Tergugat yang merupakan anak kandung dari Hj. Maemunah dan H. Ismail (almarhum) yang meninggal tahun 2008, haruslah memikul tanggung jawab tersebut karena hutang tersebut sudah ada sejak orang tuanya masih hidup, dan orang tua Tergugat sepakat telah melepaskan rumah sengketa sebagai pembayaran hutangnya kepada Penggugat, maka Tergugat harus melepaskan rumah sengketa tersebut kepada Penggugat”.

Bahwa *quad non* orang tua Pemohon Kasasi/semula Tergugat-Pembanding berhutang kepada Termohon Kasasi/semula Penggugat-Terbanding, namun dengan pertimbangan hukum tersebut nampak *Judex Facti* dengan telah secara sadar mencampuradukan hubungan hukum hutang piutang dengan keberadaan objek sengketa sebagai harta peninggalan almarhum H. Ismail; Bahwa benar menurut hukum, *quad non* almarhum H. Ismail berhutang kepada Termohon Kasasi/semula Penggugat-Terbanding maka ahli warisnya bertanggung jawab untuk melunasi hutang tersebut, namun harta peninggalan almarhum H. Ismail yang nota bene tunduk atau diatur oleh hukum yang berbeda dengan hukum hutang piutang, tidak serta merta dapat dialihkan oleh Hj. Sitti Maemuna sebagai salah seorang ahli waris H. Ismail tanpa persetujuan ahli waris lainnya yaitu Pemohon Kasasi bersama dengan anak-anak dari almarhum Baramuddin (kakak Penggugat) yaitu Muh. Mardianwansyah, Ratih Prihatin, Muh. Mahdy Mubaroq, Muh. Mawi Al Qanuni dan Ibas;

Bahwa oleh karena pengalihan objek sengketa dari Hj. Sitti Maemuna kepada Termohon Kasasi berdasarkan Akta Pelepasan dan/atau Penyerahan Hak Penguasaan Atas Tanah Disertai Kompensasi Nomor 6 tanggal 18 Maret 2013 tanpa persetujuan ahli waris H. Ismail yang lain maka tindakan pengalihan tersebut cacat hukum dan merupakan perbuatan melanggar hukum;

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

Bahwa, alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri, tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan tepat dan benar untuk mengabulkan gugatan didasari pertimbangan sebagai berikut:

Hal. 10 dari 12 hal. Put. No. 1280 K/Pdt/2015



Bahwa, terbukti orang tua Tergugat mempunyai hutang kepada Penggugat sebesar Rp254.150.000,00;

Bahwa, Penggugat bersama orang tua Tergugat sepakat, rumah objek sengketa dibeli Penggugat disepakati harga Rp270.000.000,00;

Bahwa, Penggugat sudah membayar kekurangan harga sebesar Rp15.850.000,00 dengan kesepakatan utang orang tua Tergugat dimasukkan sebagai pembayaran;

Bahwa, kemudian dibuat surat jual beli tanah, maka peralihan hak sah, karena bukan jaminan menjadi beralih kepada yang memberikan uang tapi atas dasar jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kendari dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi La Damri Alias Damri 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 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 Pemohon Kasasi **LA DAMRI ALIAS DAMRI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal 28 September 2015 oleh **Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, S.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. YAKUP GINTING, S.H., C.N., M.Kn.**, dan **H. HAMDY, S.H., M.Hum.**, 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 **NINIL EVA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**YUSTINA, SH.,M.Hum.,** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Anggota-anggota,  
ttd./

Ketua Majelis,  
ttd./

**Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, S.H.,**

**Dr. YAKUP GINTING, S.H., C.N., M.Kn.,**

Panitera Pengganti,  
ttd./

**NINIL EVA YUSTINA, SH.,M.Hum.,**

Biaya Kasasi:

- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai .....           | Rp 6.000,-          |
| 2. Redaksi .....           | Rp 5.000,-          |
| 3. Administrasi Kasasi ... | <u>Rp 489.000,-</u> |
| J u m l a h .....          | Rp 500.000,-        |

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. PANITERA  
PANITERA MUDA PERDATA

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.,**  
**NIP: 19610313 198803 1003**

Hal. 12 dari 12 hal. Put. No. 1280 K/Pdt/2015