



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Hj. WAHIDAH M. ALI, bertempat tinggal di BTN KM 05 Blok C Nomor 42, Kelurahan Tombang Permai, Kecamatan Luwuk Selatan, Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ferdy Hamzah Supit, S.H., Advokat pada Ferdy Hamzah Supit & Associates, beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor 52 A Kelurahan Bungin, Kecamatan Luwuk, Kabupaten Banggai, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

WEMFRIED TANASA, bertempat tinggal di Desa Sakai, Kecamatan Totikum, Kabupaten Banggai Kepulauan, Provinsi Sulawesi Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yusak Siahaya, S.H., dan kawan, Advokat pada Yusak Siahaya, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Kolonel Sugiono Nomor 1 Luwuk, Kabupaten Banggai, Sulteng, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Mei 2015;

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 Negeri Luwuk pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 37/IX/1988 yang dikeluarkan oleh PPAT Wilayah Kecamatan Luwuk pada tanggal 29 september 1988 Penggugat telah membeli tanah kintal seluas kurang lebih $\pm 2.700.m^2$ dari Masuhda Chotta di Km.8 yang dahulu masuk Wilayah Kelurahan Maahas Kecamatan Luwuk Kabupaten Banggai yang sekarang telah terjadi pemekaran dan masuk di Wilayah Kelurahan Tanjung Tuwis, Kecamatan Luwuk Selatan, Kabupaten Banggai, adapun batas-batas kintal/tanah garapan sebagai berikut;
 - Utara dengan kintalnya Sdr.Basri;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

– Barat dengan kintal Sdr.labanggai dan Sdr.Laato Adi;

2. Bahwa Masudha Chotta sebelum menjual tanah tersebut kepada Penggugat, Masudha Chotta memperoleh dengan cara membeli dari Malintang Panse berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 104/I1/1988 yang dikeluarkan oleh PPAT Wilayah Kecamatan Luwuk pada tanggal 27 Februari 1988 dengan batas dan luas ukuran sesuai dengan Akta Jual Bell Nomor 37/IX/1988 yang dikeluarkan PPAT Kecamatan Luwuk pada tanggal 29 September 1988;

Kedudukan Tergugat

3. Bahwa Hj.Wahidah M.Ali pada bulan Mei 2014 tanpa izin dari Penggugat menguasai sebagian tanah milik Penggugat yang ada di dalam Akta Jual Beli Nomor 104/I1/1988 yang dikeluarkan PPAT Wilayah Kecamatan Luwuk, maka sudah tepat Hj.Wahidah M. Ali didudukab sebagai pihak Tergugat ;

OBJEK YANG DIPERSENGKETAKAN PENGGUGAT

4. Bahwa Kenyataan saat ini Tergugat telah menguasai sebagian tanah kintal milik Penggugat seluas $\pm 998 \text{ m}^2$, dengan batas- batas sebagai berikut;
 - Utara dengan kintalnya Tergugat V yang dahulu Dengan. Basri;
 - Timur dengan Jalan Raya Luwuk Batui sekarang Jalan Raya Mandapar;
 - Selatan dengan tanah milik Penggugat sekarang jadi Jalan Bukit Halimun;
 - Barat dengan kintalnya Penggugat yang sekarang dikuasai Ko Dafid maka Penggugat menjadikan objek sengketa dalam perkara ini;

Perbuatan Melawan Hukum Tergugat

5. Bahwa Tergugat tanpa izin dari Penggugat menguasai objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Kerugian Yang Dialami Penggugat

6. Bahwa atas tindakan Tergugat menguasai atas objek sengketa milik Penggugat menimbulkan kerugian baik materil maupun in materil terhadap Penggugat;

6.1 Kerugian Materiil

Kerugian Materiil yang dialami Penggugat adalah tidak dapat memungut hasil dari kepemilikan tanah tersebut yang telah dikuasai oleh Tergugat sehingga apabila disewakan tanah tersebut dengan luasan tersebut mendapatkan per/tahun uang sewa Rp10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah). Jadi total kerugian yang dialami penggugat

Halaman 2 dari 13 halaman Putusan Nomor 666 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (seratus tiga puluh juta rupiah);

6.2 Kerugian In Materil

Kerugian in materil yang dialami Penggugat adalah tindakan rasa tidak hormat yang dilakukan oleh Tergugat V karena menguasai tanpa izin dari Penggugat sebagai pemilik objek sengketa sebenarnya sehingga membuat stres dan prustasi terhadap Penggugat apabila kerugian inmateril diperkirakan ditafsir dengan sejumlah uang yaitu Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Jadi total kerugian keseluruhan kerugian yang dialami Penggugat baik materil maupun in materil adalah Rp2.130.000.000,00 (dua miliar seratus tiga puluh juta rupiah);

7. Bahwa atas kerugian yang dialami Penggugat maka wajar kiranya Tergugat menyerahkan uang ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan seketika setelah putusan ini dinyatakan;

Sita Jaminan Objek Sengketa

8. Bahwa mempunyai sangka beralasan selama berperkara Tergugat untuk mencoba mengalihkan objek sengketa tersebut baik dengan cara menjual atau menggadai objek kepada pihak lain maka sangat beralasan pula diletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa tersebut;

Sita jaminan harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat;

9. Bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat agar tidak sia-sia atas pelunasan tuntutan ganti rugi yang sekiranya akan dikabulkan Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini maka sangat beralasan pula apabila diletakkan sita jaminan terhadap baik harta bergerak maupun tidak bergerak Milik Tergugat;

Provisi

10. Bahwa atas tindakan Perbuatan melawan hukum yang secara terus menerus dilakukan Tergugat dan mencegah kerugian yang signifikan terhadap Penggugat maka sangat beralasan pula untuk dikabulkan permohonan tindakan provisionil yang dimohonkan Penggugat di atas objek sengketa Kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini dengan memerintahkan Tergugat untuk tidak melakukan segala aktifitas dengan cara membangun bangunan di atas objek sengketa tersebut;

Putusan Serta Merta

Bahwa atas dasar bukti gugatan yang diajukan Penggugat berdasarkan atas jual beli sah Berupa Akta Otentik yaitu Akta Jual Beli yang dikeluarkan PPAT Wilayah Kecamatan Kota Luwuk dengan Nomor 37/IX/1988 tertanggal 29



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan dilaksanakan dengan tujuan pengosongan di dalam obyek perkara dan pembayaran tuntutan pembayaran ganti rugi secara tunai seketika di depan Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini kepada Penggugat, dan apabila Tergugat tidak dapat memberikan uang tunai, maka harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat untuk dinyatakan dilelang untuk pembayaran pelunasan ganti rugi terhadap Penggugat meskipun ada perlawanan upaya hukum dari Tergugat;

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

Dalam Provisi

1. Memerintahkan Tergugat untuk tidak melakukan pembangunan bangunan di dalam objek sengketa;
2. Memerintahkan Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan ini, apabila tidak dipatuhi Tergugat maka dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari kelambatan dalam mematuhi putusan terhitung sejak putusan ini dinyatakan, sampai dengan perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat sita jaminan atas objek sengketa yang diletakkan Pengadilan Negeri Luwuk;
3. Menyatakan jual beli antara M. Panse dengan Masudha Chotta berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 104/I1/1988 yang dikeluarkan PPAT Wilayah Kecamatan Luwuk pada tanggal 27 Februari 1988 adalah Sah dan Mengikat secara hukum;
4. Menyatakan jual beli antara Masudha Chotta dengan Wemfried Tanaka berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 37/IX/1988 yang dikeluarkan PPAT Wilayah Kecamatan Luwuk Tanggal 29 September 1988 Sah dan Mengikat secara hukum;
5. Menyatakan obyek sengketa adalah milik Penggugat;
6. Menyatakan secara hukum pengusaan objek sengketa oleh Tergugat tanpa izin Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
7. Menyatakan secara hukum tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat surat-surat yang diterbitkan oleh Tergugat atas objek sengketa;
8. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari

Halaman 4 dari 13 halaman Putusan Nomor 666 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bantuan alat-alat negara (Polisi, TNI, dsb);

9. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian baik materil maupun in materil kepada Penggugat sebesar Rp2.130.000.000,00 (dua miliar seratus tiga puluh juta rupiah) seketika secara tunai dan tanpa syarat setelah putusan ini dinyatakan, apabila tidak dibayarkan maka harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat dilelang untuk pelunasan pembayaran ganti rugi tersebut;
10. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan atas benda bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat;
11. Menyatakan secara hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Tergugat (*Uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

- Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dalam tanggapan ini;
- Bahwa Gugatan Penggugat yang diuraikan dalam surat gugatannya tertanggal 9 Juni 2015 telah disusun secara tidak cermat, tidak lengkap dan olehnya itu dapat dikwalifisir sebagai gugatan yang tidak sempurna dan tidak memenuhi syarat formil;
- Bahwa jika dicermati isi surat Gugatan yang terdapat pada lembar kedua khususnya menyangkut Objek Gugatan yaitu "Utara dengan kintalnya Tergugat V yang dahulu dengan Basri" dan pada lembar 3 No. 6.2 Kerugian in Materil : ".....yang dilakukan oleh Tergugat V.....". Maka sangat jelas terbaca ada subjek yang masuk sebagai Tergugat V dalam perkara ini namun di halaman depan Surat Gugatan khususnya menyangkut Subjek dalam perkara ini hanya ada seorang Tergugat saja yaitu Hj. Wahida M Ali. Dengan demikian maka kami menganggap ada ketidakcermatan dalam hal penyusunan surat Gugatan oleh Penggugat, apakah memang subjek yang masuk sebagai Tergugat ada 5 orang (Tergugat I-V) atukah hanya seorang saja;
- Bahwa ditariknya Hj. Wahida M Ali sebagai satu-satunya Tergugat dalam perkara ini adalah suatu kekurangan yang sangat nyata pula, karena lokasi

Halaman 5 dari 13 halaman Putusan Nomor 666 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 bertempat tinggal di desa Bubung Kec. Luwuk

Selatan Kab.Banggai. Dengan demikian seharusnya Penggugat menarik pula orang yang menjual lokasi tanah tersebut kepada Tergugat yaitu Malintang P Ding, agar yang bersangkutan dapat menjelaskan dasar dan alasannya menjual lokasi tanah tersebut kepada Tergugat;

- Bahwa jual beli lokasi tanah antara Tergugat (Hj.Wahida M Ali) dengan Malintang P Ding dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku yakni dihadapan Camat Luwuk selaku PPAT berdasarkan Surat Penyerahan No. 594/Kec. Luwuk/2002 tgl 14 September 2002. Dengan demikian maka seharusnya untuk memenuhi syarat formil gugatan tersebut Camat Luwuk selaku PPAT yang mengeluarkan dan mensyahkan jual beli lokasi objek gugatan juga harus ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini;
- Bahwa lokasi Objek Gugatan yang didalilkan oleh Penggugat adalah seluas ± 998 m² dengan batas batas lokasinya: sebelah Utara dengan kintalnya Tergugat V yang dahulu dengan Basri, sebelah Timur dengan Jalan Raya Luwuk-Batui sekarang jadi Jl. Raya Mandapar, sebelah Selatan dengan tanah milik Penggugat sekarang jadi Jalan Bukit Halimun, sebelah Barat dengan kintal Penggugat yang sekarang dikuasai ko Dafid. Sedangkan lokasi tanah yang saat ini Tergugat kuasai dan diperoleh dari Malintang P Ding adalah seluas 858 m² dengan batas-batas lokasinya pada sebelah Utara dengan tanah/kintal Penggugat, sebelah Timur dengan Jl. Raya Dr. Moh. Hatta II Km 8, sebelah Selatan dengan tanah/kintal pekuburan Umum, sebelah Barat dengan tanah kintal sdr. Laangga. Dengan demikian maka sangat jelas terlihat adanya perbedaan antara Objek Gugatan yg didalilkan Penggugat dengan objek tanah yg Tergugat kuasai;
- Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka menurut pendapat kami Gugatan Penggugat masih dikategorikan sebagai gugatan yang kurang lengkap, kurang cermat dan kabur karena Subjek yang digugat tidak lengkap (*plurium litis consortium*), Objek Gugatan tidak jelas (*Obscur Libel*);
- Bahwa berdasarkan apa yang kami uraikan dalam Eksepsi ini, maka menurut pendapat kami Gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan "Tidak Dapat Diterima" (*Niet Ontvankellijke Verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Luwuk telah memberikan Putusan Nomor 26/Pdt.G/2015/PN Lwk., tanggal 13 April 2016 dengan amar sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi untuk seluruhnya

Halaman 6 dari 13 halaman Putusan Nomor 666 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
Memorandum Tergugat untuk seluruhnya;

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli antara M. Panse dengan Masudha Chotta berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 104/I1/1988 yang dikeluarkan PPAT Wilayah Kecamatan Luwuk pada tanggal 27 Februari 1988 adalah sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan jual beli antara Masudha Chotta dengan Wemfried Tanaka berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 37/IX/1988 yang dikeluarkan PPAT Wilayah Kecamatan Luwuk Tanggal 29 September 1988 sah dan mengikat secara hukum;
4. Menyatakan obyek sengketa adalah milik Penggugat;
5. Menyatakan secara hukum pengusaan objek sengketa oleh Tergugat tanpa izin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan secara hukum tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat surat-surat yang diterbitkan oleh Tergugat atas objek sengketa;
7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangan Tergugat maupun dari tangan orang lain atas izinnnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan alat-alat negara (Polisi, TNI, dsb);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.814.000,00 (tiga juta delapan ratus empat belas ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri Luwuk tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah di Palu dengan Putusan Nomor 54/PDT/2016/PT PAL., Tanggal 27 September 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 25 Oktober 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 26/Pdt.G/2015/PN Lwk., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Luwuk, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 November 2016;

Halaman 7 dari 13 halaman Putusan Nomor 666 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan telah digugurkan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 21

November 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Luwuk pada tanggal 29 November 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/Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dengan tidak memeriksa aspek formil Gugatan berupa penempatan pihak-pihak dalam gugatan *a quo*;

Bahwa dalam pertimbangan hukum Risalah Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah, halaman 12, dinyatakan : "Bahwa mengenai keberatan pada angka 1 menurut Pengadilan Tingkat Banding sudah benar apa yang dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama dalam Putusannya pada halaman 21 alinea ketiga, karena sesuai hasil pemeriksaan tempat hanya Pembanding/Tergugat yang menguasai sebagian tanah dari Terbanding/Penggugat (vide Berita Acara Persidangan Jum'at, tanggal 15 Januari 2016), oleh karena itu sudah sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 1072 K/Sip/1982 yang menyatakan bahwa gugatan sudah cukup ditujukan kepada yang secara *feitelijke* (nyata) menguasai barang-barang sengketa, lagi pula dalam petitum gugatan Terbanding/Penggugat tidak ada menuntut keterlibatan pihak lain dalam tuntutan tersebut dan hanya memohon agar surat-surat yg dimiliki Pembanding/Tergugat yang berkaitan dengan tanah sengketa dinyatakan tidak sah";

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut adalah bertentangan dengan substansi Putusan Mahkamah Agung Nomor 621 K/Sip/1975 yang mengenal adanya Cacat formil sebuah gugatan yang disebabkan oleh kurang pihak yang digugat (*Plurium Litis Consortium*), berdasarkan pada fakta yang terungkap dipersidangan ternyata terhadap Objek Gugatan telah dilakukan dua kali penjualan oleh orang yang sama yaitu Malintang P Ding dimana Pengesahan jual beli tersebut juga dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecamatan Luwuk yang mana

Halaman 8 dari 13 halaman Putusan Nomor 666 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. sehingga mestinya *Judex Facti* mempertimbangkan kemungkinan adanya kebohongan yang terstruktur dan diseting sedemikian rupa oleh Pihak Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam hal adanya transaksi jual beli dengan Malintang P Ding/M Panse, olehnya itu mestinya *Judex Facti* secara bijak mengharuskan menarik Malintang P Ding/M Panse dan PPAT Kec. Luwuk agar kedua pihak tersebut dapat membenarkan atau menyangkal tentang kebenaran Jual beli lokasi Objek Gugatan antara Wenfried Tanasa (Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat) dengan Malintang P Ding/M. Panse Bahwa khusus untuk PPAT Kec. Luwuk yang mensyahkan Jual beli tersebut dapat mengeluarkan Arsip Akta Jual Beli Objek Gugatan, sehingga akan jelas siapa pembeli yang memiliki keabsahan dan siapa yang tidak, karena dalam akta tersebut akan terungkap apakah pada saat dilakukan Jual Beli telah melibatkan semua pihak termasuk Lurah/Kepala Desa setempat. Adapun Akta Jual Beli antara Hj. Wahidah M All dengan Malintang P Ding yang dilakukan dihadapan PPAT Kec. Luwuk juga disaksikan oleh Lurah Maahas (saat ini telah masuk Wilayah Lurah Tanjung Tuis);

Bahwa terhadap lokasi Objek Gugatan telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 627 a/n. Hj. Wahida M All (Bukti T 1) dimana Sertifikat tersebut berada dalam penguasaan PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Luwuk terkait sebagai Agunan Fasilitas kredit Modal Kerja yang tercatat atas nama CV.Makassar Raya (Bukti T 2). Mestinya Badan Pertanahan Nasional yang telah mengeluarkan Sertifikat tanah tersebut dijadikan Tergugat dalam perkara *a quo*;

Bahwa dengan adanya proses jual beli antara Hj. Wahidah M. Ali (Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat yang dilakukan secara prosedural menurut ketentuan Hula= yang berlaku, yakni dilakukan dihadapan PPAT setempat selanjutnya diajukan Penerbitan Sertifikat Hak Milik, maka mestinya *Judex Facti* melihat itikat baik dan kejujuran pihak Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dalam melakukan transaksi Jual Beli Objek Gugatan dengan Malintang P Ding. Dan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";

Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* yang mengesampingkan Keberatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat pada memori Bandingnya dengan tetap membenarkan Gugatan Penggugat yang secara nyata kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) telah menutup pintu kebenaran formil dimana hal tersebut tidak selaras dengan Yurisprudensi, yakni:

Halaman 9 dari 13 halaman Putusan Nomor 666 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan yang pertumnya mohon agar Hakim memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan tanah tambak berdasar atas tidak sahnya penjualan tambak itu kepada si pembeli (Tergugat), harus dinyatakan "tidak dapat diterima", dengan pertimbangan bahwa dalam gugatan pihak penjual tanah tambak tidak ditarik sebagai "Turut Tergugat";

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 45 K/Sip 1954 tgl 9 Mei 1956: "Gugatan A terhadap B agar Jual Beli antara B dan C dibatalkan tidak dapat diterima, karena C tidak ikut digugat";
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 938 K/Sip/1971 tgl 4 Oktober 1972 : "Jual beli antara Tergugat asal dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat";

2. Bahwa Pertimbangan *Judex Factie* (Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah) yang menguatkan Pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Luwuk) dengan menolak Eksepsi poin 2 dan 3 Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi adalah suatu kekeliruan dan bertentangan dengan hukum Acara Perdata;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang mengambil Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, dimana untuk menarik seseorang sebagai pihak haruslah dipenuhi syarat tertentu yakni pertama, harus ada perselisihan hukum antara keduanya, kedua, harus ada sesuatu yang dilanggar oleh orang lain. Dalam perkara *a quo* sangat jelas lokasi Objek Gugatan telah dijual oleh orang yang sama yaitu Malintang P Ding kepada 2 orang, yaitu pertama dijual kepada Penggugat dan kedua kalinya dijual kepada Tergugat. Kedua jual beli tersebut dilakukan secara sah dihadapat PPAT kecamatan Luwuk. Sedangkan khusus jual beli antara Malintang P Ding dengan Tergugat Pemohon Kasasi, telah dilanjutkan dengan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 627 Tahun 2003 a/n. Hj. Wahidah M Ali (Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi). Dalam proses jual beli tersebut sangat jelas terdapat keterkaitan dan hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat, Malintang P Ding dan PPAT Kec. Luwuk serta BPN Kab. Banggai. Dengan demikian maka sangat beralasan hukum apabila dalam pengajuan gugatan semua pihak yang terlibat dalam proses Jual Beli lokasi Objek Gugatan harus dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar Hakim yang mengadili perkara tersebut dapat menemukan kebenaran yang sesungguhnya dari perkara yang ditanganinya. Dengan tidak ditariknya Malintang P Ding, PPAT Camat

Halaman 10 dari 13 halaman Putusan Nomor 666 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

Penggugat meskipun secara Formil gugatan tersebut kurang pihak;

3. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum berkaitan dengan Tidak dipertimbangkannya Bukti Surat (T1 & T2) dan Keterangan Saksi yang diajukan Tergugat;

Bahwa dalam pertimbangan hukumnya yang tertuang pada relas putusan Nomor 54/PDT - 2016/PT.PAL Halaman 12 alinea ke 2 nomor urut 2, bahwa terhadap keberatan pada angka 2, memang benar Pengadilan Tingkat Pertama tidak secara spesifik mempertimbangkan tentang alat-alat bukti dari Pembanding/Tergugat, akan tetapi secara umum telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 28 dengan pertimbangannya bahwa terhadap alat-alat bukti yang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini dianggap dikesampingkan karena tidak memiliki fakta konkrit atau tidak relevan dengan perkara ini. Bahwa hal lain yang mengakibatkan tidak dipertimbangkannya Bukti T1 yang secara tegas mencantumkan luas lokasi yang dikuasai Tergugat berdasarkan Sertifikat tersebut adalah karena bukti T1 tidak didukung oleh Bukti Asli.

Bahwa terhadap pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Banding dan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak jeli melihat adanya Bukti T2 yang merupakan pendukung dari Bukti T1. Yakni Bukti T2 tersebut menerangkan tentang keberadaan Sertifikat Asli (Bukti T1) yang dalam penguasaan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cab. Luwuk Banggai selanjutnya menerangkan bahwa foto copy bukti T1 adalah telah sesuai dengan aslinya;

Bahwa atas pertimbangan Majelis Hakim Banding dan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah mengesampingkan bukti T1 dan T2 serta keterangan saksi Tergugat telah memberikan pemahaman yang berbeda atas kepemilikan lokasi Objek Gugatan, seolah-olah hanya Penggugat saja yang benar sedangkan Tergugat dalam posisi yang salah. Bahwa dengan tidak berimbangannya penilaian pembuktian yang diberikan *Judex Factie*, terhadap bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat mengakibatkan Putusan yang dijatuhkan menjadi tidak adil dan berat sebelah;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 18 November 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 29 November 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Palu yang menguatkan

Halaman 11 dari 13 halaman Putusan Nomor 666 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pertimbangannya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik obyek sengketa yang diperoleh berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Mashuda Chotta berdasarkan akta jual beli Nomor 37/IX/1988 yang dikeluarkan PPAT Wilayah Kecamatan Luwuk tanggal 29 September 1988.

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 **Hj. WAHIDAH M. ALI**, 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 Kasas **Hj. WAHIDAH M. ALI**, 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 musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 13 Juni 2017 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., 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 dibantu Syaifullah, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

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

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

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H.

Halaman 12 dari 13 halaman Putusan Nomor 666 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

1. Meterai putusan.mahkamahagung.go.id	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