



PUTUSAN
Nomor 3197 K/Pdt./2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **M. BIDA;**
2. **MARTA;**
3. **MATIAS;**
4. **NUR;**
5. **ENDANG;**
6. **ULI;**

Semuanya bertempat tinggal di Home Base Kodim, Kelurahan Batu Walenrang, Kecamatan Telluwanua Kota Palopo, semuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Hilal S.Wahid, S.H., M.M., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan A. Makkulau Nomor 86 A, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2013 dan 20 Agustus 2013;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Pembanding;

L a w a n

DAMANG, bertempat tinggal di Kelurahan Buntu Datu, Kecamatan Bara, Kota Palopo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Djamaluddin Syarif, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Imam Bonjol Lr.II, Nomor 29, Kota Palopo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

KEPALA BADAN PERTANAHAN KOTA PALOPO, berkedudukan di Jalan Andi Djemma (eks Jalan Jenderal Sudirman), Kota Palopo;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat, telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Palopo pada pokoknya atas dalil-dalil:

Berkenan dengan tanah garapan/persawahan milik Penggugat yang kini dalam penguasaan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI yang terletak di Kelurahan Batu Walenrang, Kecamatan Telluwana, Kota Palopo, yang luasnya $\pm 8.000 \text{ m}^2$ (delapan ribu meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara tanah Darman dan Tanah Darman AD;
- Sebelah Timur tanah M. Bida (Tergugat I);
- Sebelah Barat tanah Lope/Supardin;
- Sebelah Selatan tanah Yotan Tbk;

Adapun posisi kasusnya terurai sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mempunyai tanah dulunya tanah persawahan yang berasal dari pembukaan tanah Negara menjadi lahan garapan pada tahun 1949 melalui orang tuanya bernama Ne' Mole seluas $\pm 8.000 \text{ m}^2$ (delapan ribu meter persegi), berdasarkan surat keterangan yang dibuat oleh Kepala Kampung Baru yang bernama Sudirman;
2. Bahwa tanah Persawahan tersebut dikuasai oleh Penggugat dengan cara membuka dan mengelola sendiri sejak masih berupa hutan hingga menjadi lokasi persawahan dimana Penggugat melalui orang tuanya bernama Ne' Mole dengan membuatkan pematang sekelilingnya dan menanami pula tanaman jangka panjang yakni berupa Pohon Sagu hingga tahun 1969;
3. Bahwa tanah tersebut Orang Tua Penggugat bernama Ne' Mole sering menyimpan ternak gembalanya di atas tanah sengketa dan tidak pernah ada pihak manapun yang menegurnya;
4. Bahwa sekitar tahun 1969 dengan adanya program pemerintah yang memasukkan wilayah sekitar tanah sengketa menjadi wilayah Home Base TNI-AD, Tergugat I yang secara kebetulan bertetangga langsung dengan tanah sengketa dengan serta merta mengklaim dan menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Istri Tergugat I bernama Sirau dengan Nomor Sertipikat Nomor 545 Tahun 1982, tanggal 28 Agustus 1982;
5. Bahwa dengan terbitnya sertifikat hak milik atas nama Sirau tersebut dan telah meninggal dunia, maka patutlah menurut hukum untuk menggugat seluruh ahli warisnya yakni Tergugat I sampai dengan Tergugat VI, karena menguasai objek tanah sengketa secara melawan hukum dan tanpa hak dan seizin dari orang tua Penggugat maupun Penggugat;
6. Bahwa adapun tindakan Para Tergugat yang kini telah menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah sengketa dan tanpa seizin yang berhak yakni

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 3197 K/Pdt./2014



Penggugat atau orang tuanya bernama Ne' Mole, maka patutlah menurut hukum untuk menjadikan pula sebagai pihak dalam perkara ini adalah Badan Pertanahan Kota Palopo, selaku lembaga yang menerbitkan sertifikat tersebut yang terbit tanpa sepengetahuan Penggugat adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa atas perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Turut Tergugat yang telah membuatkan sertifikat hak milik sehingga Penggugat mengalami kerugian karena terhalang untuk menggarap serta terhambat menguruskan surat-surat pula berhubung sudah lebih dulu dibuatkan surat oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VI serta Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa untuk menghindari tindakan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk memindah tangankan atau mengalihkan tanah sengketa kepada orang lain adalah wajar jika diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*);

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Palopo atas tanah sengketa;
3. Menyatakan dalam hukum bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dari orang tuanya bernama Ne'Mole yang didapatkan berdasarkan pembukaan sendiri tanah Negara menjadi tanah persawahan sebagaimana surat keterangan yang dibuat oleh Kepala Kampung Baru dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara tanah Darman dan Tanah Darman AD;
 - Sebelah timur tanah M.Bida (Tergugat I);
 - Sebelah Barat tanah Lope/Supardin;
 - Sebelah Selatan tanah Yotan Tbk;
4. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI, yang menguasai tanah sengketa tanpa seizin Penggugat atau orang tuanya adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa segala surat-surat yang lahir di atas tanah sengketa sepanjang bukan atas nama Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum;



6. Menyatakan hukum bahwa Sertipikat Nomor 545 Tahun 1982, sebagai hasil penerbitan dari Badan Pertanahan Kota Palopo adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
7. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat tanpa beban apapun dan seketika;
8. Menghukum pula Para Tergugat dan Turut Tergugat, untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya jika lalai dalam menjalankan putusan ini, sejak putusan ini telah berkekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan dalam hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun dilakukan upaya banding, kasasi dan atau peninjauan kembali (PK);
10. Menghukum pula Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Bahwa objek sengketa dalam perkara ini kabur dan tidak jelas. Hal ini dapat terlihat pada batas-batas yang disebut Penggugat dalam surat gugatannya sebagaimana telah dicantumkan di atas;
 - Pada sebelah Utara yang disebut Penggugat adalah tanah Muslimin dan tanah Darman; Kenyataan fakta lapangan, pada sebelah Utara adalah tanah Martha Dasa dan Lai Teppu/Almarhum Kopral Marius dan tidak terdapat tanah milik Muslimin ataupun Darman pada sebelah Utara; Demikian pula pada sebelah Selatan hanya berbatas gudang rumput laut milik Dg.Maroa dan pada bagian belakang (selatan timur) terdapat tanah Yusuf Leko/Yotam;
 - Bahwa batas yang disebut pada surat gugatan sangat berbeda jauh dengan batas-batas tanah pemilik asal Marthen Bida/Nurliling yang tercantum di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 545, Gambar Situasi Nomor 5966 Tahun 1982 atas nama Sirau seluas 13.441 m² (tiga belas ribu empat ratus empat puluh satu meter persegi);
 - Sementara kalau yang dimaksud adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 545 Tahun 1982 tanggal 28 Agustus 1982, atas nama Sirau, luasnya 13.441 m² (tiga belas ribu empat ratus empat puluh satu meter persegi), maka bataspun berbeda jauh, selain beda luas yang tiga kali lebih besar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada sebelah Utara Sertifikat Hak Milik Nomor 545 berbatas tanah Lai Teppu/Almarhum Kopral Marius (juga tidak ada tanah Muslimin ataupun Darman), sebelah Timur tanah milik Pulung/Yohan dan tidak ada tanah M.Bida (Tergugat I), dan sebelah Barat tanah milik Nurliling (Sertifikat Hak Milik Nomor 102/1979);

Dengan tidak jelasnya objek sengketa, baik batas, letak maupun luas akan berakibat kekaburan objek sengketa dengan konsekwensi gugatan *obscur libel* sehingga harus dinyatakan *niet ontvankelijk verklaard*;

2. Bahwa selain batas-batas, luas dan letak yang tidak jelas/kabur, surat gugatan Penggugat juga mengandung *plurium litis consurtium* yang pada gilirannya menimbulkan *error in persona*;

- Bahwa salah satu alasan Penggugat menarik pihak lain (Marta, Matius, Nur, Endang dan Uli) selain Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini adalah berdasarkan ahli waris dari Sirau *in casu* suami dan anak-anaknya. Jika demikian halnya mengapa hanya 5 (lima) dari 8 (delapan) anak Sirau yang diperoleh dari suaminya yakni Tergugat I (Marthen Bida) yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini? Jika anak ketiga bernama Nolili tidak digugat (bukan pihak) hal itu dapat dimaklumi karena beliau telah meninggal dunia beberapa waktu lalu. Tetapi anak kedua bernama Any yang berdomisili di Toraja, anak ketujuh bernama Bartho yang berdomisili di Pangkep juga tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, pada hal keduanya adalah anak kandung/ahli waris Sirau;
- Dengan demikian gugatan Penggugat mengandung cacat formal atau cacat yuridis berkaitan dengan pihak (kurangnya pihak) dalam perkara *a quo* didalam hal ini terjadi *plurium litis consortium* yang tentu saja berakibat terjadinya *error in persona*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palopo telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 18/Pdt.G/2013/PN Plp., tanggal 17 Februari 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dari orang tuanya bernama Ne'Mole yang didapatkan berdasarkan pembukaan sendiri dari tanah negara menjadi tanah persawahan dengan batas-batas:

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 3197 K/Pdt./2014

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

- Sebelah Utara tanah Darman dan Tanah Darman AD;
 - Sebelah Timur tanah M.Bida (Tergugat I);
 - Sebelah Barat tanah Lope/Supardin;
 - Sebelah Selatan tanah Yotan Tbk;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat yang menguasai tanah sengketa tanpa seizin Penggugat atau orang tuanya adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa segala surat-surat yang lahir di atas tanah sengketa sepanjang bukan atas nama Penggugat adalah tidak sah;
5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah sengketa kepada Penggugat tanpa beban apapun dan seketika;
6. Menyatakan bahwa Sertipikat Nomor 545 Tahun 1982, sebagai hasil penerbitan dari Badan Pertanahan Nasional Kota Palopo adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
7. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam penyelesaian perkara ini sebesar Rp1.424.000,00 (satu juta empat ratus dua puluh empat ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 73/PDT/2014/PT MKS, tanggal 12 Mei 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Pembanding pada tanggal 1 September 2014 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 5 Agustus 2013 dan 20 Agustus 2013, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 September 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 7/KS/Pdt.G/2014/PN Plp., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palopo, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 September 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Tergugat/Pembanding tersebut diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbandoing masing-masing pada tanggal 14 Oktober 2014 dan 30 September 2014, selanjutnya oleh Termohon Kasasi/Penggugat/Terbandoing diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 28 Oktober 2014;

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 3197 K/Pdt./2014



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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

Bahwa alasan-alasan mengajukan permohonan pemeriksaan tingkat kasasi, adalah karena Putusan *Judex Facti* tidak bersesuaian hukum, baik yang berkaitan dengan esensi dari peradilan itu sendiri, maupun pertimbangan dan penerapan hukum yang keliru, antara lain akan dikemukakan beberapa keberatan sebagai berikut:

Keberatan Pertama (Tentang Eksepsi):

Bahwa didalam proses pemeriksaan perkara tingkat pertama, Para Tergugat mengajukan eksepsi atas surat gugatan Penggugat yang pada pokoknya terdiri dari 2 hal yang cukup prinsipil, yaitu:

1. Letak, Luas dan Batas Objek Sengketa:

Di dalam surat gugatan batas dan luas disebutkan seluas 8.000 m² (delapan ribu meter persegi) dengan berbatas sebelah:

- Sebelah Utara tanah Darman dan tanah Darman AD;
- Sebelah Timur tanah M. Bida (Tergugat I);
- Sebelah Barat tanah Lope/Supardin;
- Sebelah Selatan tanah Yotan Tbk;

Sementara itu dari hasil peninjauan setempat pada lokasi objek sengketa diperoleh fakta hukum bahwa, batas sebelah Utara hanya diakui sebagai tanah milik Muslimin dan Darman sementara secara *de jure* dan *de facto* adalah milik Lai Teppu (Kopral Marius almarhum) dimana secara faktual menguasai/mengolah dan kepemilikannya didukung dengan sertifikat hak milik yang oleh Saksi Yunus akan ditunjukkan di depan persidangan, namun ditolak oleh Ketua Majelis Hakim, dari hasil peninjauan setempat tidak ditemukan tanah Muslimin dan Darman pada sebelah Utara;

Pada sebelah Utara berbatas tanah Lai Teppu/almarhum Kopral Marius (juga tidak ada tanah Muslimin ataupun Darman), sebelah Timur tanah milik Pulung/Yohan dan tidak ada tanah M. Bida (Tergugat I), dan sebelah Barat Tanah milik Nurliling (Sertifikat Hak Milik Nomor 102);

Bahwa luas tanah sengketa menurut gugatan Penggugat/Terbanding adalah kurang lebih 8.000 m² (delapan ribu meter persegi) sementara fakta lapangan luas tanah yang dikuasai Para Tergugat (jika tanah itu yang



digugat) adalah 13.441 m² (tiga belas ribu empat ratus empat puluh satu meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 545 Tahun 1982 Gambar Situasi Nomor 5966 Thn 1982 atas nama Sirau (bukti T.1) yang tidak semua ahli warisnya ikut digugat. Bahwa dari luas tanah 13.441 m² (tiga belas ribu empat ratus empat puluh satu meter persegi) tidak jelas pada bagian mana yang digugat seluas 8.000 m² (delapan ribu meter persegi), sebab hasil peninjauan lapangan yang dikuasai Para Tergugat adalah seluas 13.441 m² (tiga belas ribu empat ratus empat puluh satu meter persegi);

Di dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* juga tidak jelas batas-batas mana yang dikabulkan, sementara diakui ada yang dibeli dari Penggugat seluas 2 kolam yang juga diakui oleh Penggugat didalam repliknya dan diperkuat dengan keterangan beberapa orang saksi Penggugat sendiri (lihat halaman 13 dan 14 Putusan-Keterangan saksi Yotam: ada tanah yang dijual Ne'Mole seluas ½ ha, kemudian ada tanah yang dijual Darman PU kepada Tergugat I-demikian juga saksi Tani menerangkan terdapat 2 petak sawah yang dibeli M.Bida dari Darman, lalu dimana dan yang mana tanah yang telah dijual dan dimana serta yang mana yang masih tersisa) sudah menunjukkan kekaburan dari objek sengketa sehingga sangat beralasan untuk menganulir Putusan *Judex Facti* dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Demikian pula dengan batas-batas masih tetap seperti semula sejak tahun 1970 dan tidak berubah, sementara rujukan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 263 K/Pdt./1988 yang pada intinya mempertimbangkan bahwa: suatu perbatasan suatu tanah selalu mengalami perubahan oleh karena sering terjadinya mutasi tanah disekitarnya yang sekaligus yang mengakibatkan perubahan identitas perbatasan;

Kaedah hukum yang dapat dipetik dari *yurisprudensi* di atas hanya tepat dijadikan rujukan pada perkara yang batas-batas dari objek sengketa mengalami perubahan/mutasi;

Dalam perkara *a quo* pihak yang disebut sebagai pemilik batas, tidak pernah menguasai dan mengolahnya, kecuali hanya pengakuan sebagai miliknya, sementara yang nyata-nyata menguasai dan mengolahnya bahkan dilengkapi dengan sertipikat hak milik, paling tidak sejak tahun 1970an, tidak digubris oleh Majelis Hakim, ada apa?;

Bahwa di dalam persidangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat menerangkan batas tanah sengketa adalah saat sebelum dibeli/beralih ke



Tergugat I sebelum tahun 1970an dan tidak tahu lagi keadaan sekarang dan yang jelas mereka lihat Tergugat I lah yang menggarapnya;

Dari batas dan luas objek sengketa sudah terdapat perbedaan dan kekaburan objek sengketa tetapi toh *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya mencari-cari alasan pembenar untuk tidak menyatakan gugatan "tidak dapat diterima", bahkan kemudian mengabulkan gugatan Penggugat/ Terbanding sebagian. Cara mengadili dan menafsirkan beberapa *yurisprudensi* seperti ini tidaklah bersesuaian dengan hukum dan keadilan dan tidak pula menyelesaikan masalah bahkan akan menimbulkan masalah baru, maka sangat beralasan jika putusan ini dianulir untuk kemudian gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Pihak Dalam Perkara (*plurium litis consortium*).

Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat VI, adalah ayah dan 5 (lima) orang anaknya. Penggugat beralasan bahwa ditariknya Tergugat II sampai dengan VI adalah karena merupakan akhliwaris dari isteri Tergugat I almarhumah Sirau selaku pemilik dan pemegang sertipikat atas objek sengketa;

Selanjutnya *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya mendalilkan bahwa adalah hak Penggugat menentukan siapa-siapa yang akan ditarik sebagai pihak dalam perkara, demikian pula batas dapat saja beralih pemilik;

Pertimbangan hukum dengan merujuk pada *yurisprudensi* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1072 K/Sip./1982 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 305 K/Sip./1971 dalam perkara ini adalah sangat keliru dan memihak, tidaklah tepat mengambil rujukan *yurisprudensi* tersebut dalam kasus ini dan bukan pula sebagai dalil pembenar. Penggugat dapat saja menarik siapapun yang dia kehendaki sebagai pihak dalam perkara, tapi apakah pihak itu mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa??? atau ada pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa lalu tidak digugat? dan terutama apakah putusan kelak akan menyelesaikan persoalan dan melahirkan kepastian hukum??? maka yang menjadi pertimbangan hukum di sini adalah urgensi dan relevansi pihak dengan objek sengketa;

Bahwa objek sengketa sejak tahun 1970 dikuasai dan dikelola kemudian memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 545 Tahun 1982, GS Nomor 5966 Tahun 1982 seluas 13.441 m² (tiga belas ribu empat ratus empat puluh satu meter persegi) atas nama Sirau (bukti surat T.1), dan ketika Sirau meninggal dunia pada tahun 1999 beralih kepada ahli warisnya, masing-masing: Martehn Bida (suami), Martini, Ani Bida, Mathias, Nurliling, Yulius,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barto dan Endang (anak-anak) dan selanjutnya pada tahun 2012 Sertifikat Hak Milik Nomor 545 Tahun 1982 tersebut dialihkan kepada para ahliwarisnya minus Bartho yang telah meninggal dunia dan lahirlah Sertifikat Hak Milik Nomor 00210 Tahun 2012 Surat Ukur Nomor 216/Batu Walenrang (terlampir copy Sertifikat Hak Milik Nomor 00210). Maka menjadi pertanyaan, mengapa ahli waris Tergugat I lainnya *in casu* Ani Bida tidak ikut digugat? sementara dalil ditariknya pihak lain selain Tergugat I adalah dengan alasan ahli waris Sirau, pada hal sangat jelas Ani Bida juga mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa;

Hal ini yang luput dari pertimbangan hukum *Judex Facti* dan tidak menyadari bahwa justru putusan ini akan melahirkan perkara baru. Setidaknya Ani Bida pada saatnya nanti akan mengajukan perlawanan atau gugatan baru berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00210 dan tidak tertutup kemungkinan pihak lainnya juga;

Bahwa ketika perkara ini baru didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo, baru saja terjadi jual-beli dan pengalihan hak atas objek sengketa yang saat ini berkasnya didalam proses pada Kantor Badan Pertanahan Kota Palopo dari pemilik masing-masing: Marthen Bida, Martini, Ani Bida, Mathias, Nurliling, Yulius, Bartho dan Endang (sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 00210 Tahun 2012, Surat Ukur Nomor 216/Batu Walenrang/2012 seluas 13.441 m² (tiga belas ribu empat ratus empat puluh satu meter persegi)-terlampir copynya), kepada dosen dan staf Universitas Andi Jemma Palopo melalui koordinasi UNANDA dengan pihak perbankan untuk dijadikan perumahan dosen/staf UNANDA Palopo, hal ini juga terungkap di dalam persidangan melalui keterangan beberapa orang saksi dan kegiatan pembangunan terlihat jelas ketika dilakukan peninjauan setempat;

Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00210 Tahun 2012 tersebut adalah pengalihan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 545 Tahun 1982 (bukti T.1) mengingat pemilik asal Sirau telah meninggal dunia sehingga dialihkan kepada ahliwarisnya yang kemudian para ahliwarisnya sepakat menjualnya kepada pihak dosen dan staf UNANDA yang saat ini dalam proses pengalihan kepemilikan;

Dapat dipastikan bahwa hal ini akan pula memicu persoalan atau perkara baru, sementara putusan pengadilan diharapkan sebagai tempat penyelesaian akhir dan kepastian hukum, bukan sebaliknya melahirkan persoalan baru tanpa kepastian hukum sebagaimana yang telah dilakukan

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 3197 K/Pdt./2014

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)



oleh *Judex Facti*. Tidak jelas batas/luas yang digugat, fakta lapangan dan batas/luas versi Para Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi;

Dengan demikian putusan *Judex Facti* sudah tidak dapat dipertahankan lagi dan sangat beralasan jika Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara ini menganulir putusan tersebut dan mengadili sendiri untuk kemudian memberi putusan dengan menyatakan: gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau (*niet ontvankelijk verklaard*);

Keberatan Kedua (Penerapan Hukum/Cara Mengadili):

1. Cara Mengadili:

Perkara perdata memang hanya mencari kebenaran formal tetapi bukan berarti meluruskan yang bengkok atau membengkokkan yang lurus. Jika dalam pokok perkara pertimbangan hukum lebih berat pada kebenaran formal, mengapa pada bagian eksepsi kebenaran formal diabaikan??? Bahkan kebenaran formal yang didukung fakta lapangan tidak dipertimbangkan *Judex Facti*;

Bahwa perkara ini pada dasarnya terjadi antara Tergugat I melawan Penggugat dan para saksi yang diajukan. Dari bukti surat yang diajukan (T.5, T.6) hampir semua "lawan" Tergugat I pada penyelesaian tingkat desa dan kecamatan ditarik menjadi saksi dalam perkara ini, tentu saja keterangannya akan memihak karena mereka mempunyai kepentingan didalamnya, antara lain: "pengakuan saksi bahwa tanah sebelah utara objek sengketa adalah milik Muslimin dan Darman" sama sekali tidak didasari pada fakta di lapangan dan legal formal, selain itu yang menggiring Majelis Hakim dan menunjuk batas dan pemilik batas adalah pihak yang tidak berperkara kemudian menjadi saksi dalam persidangan. Maka jadilah persidangan sebagai panggung sandiwara. Bahkan terkesan bukan hanya Penggugat yang menjadi "lawan" Para Tergugat, melainkan para saksi Penggugat, sekaligus Majelis Hakim;

Kapanpun ditinjau lapangan/objek sengketa dan memeriksa hak kepemilikan, maka batas sebelah Utara objek sengketa adalah milik dan dikuasai serta dikelola oleh Yunus sebagaimana pengakuannya di depan persidangan sembari hendak menunjukkan sertifikat tapi "ditolak" Ketua Majelis Hakim, entah apa maksudnya. Pada hal jika memeriksa sertifikat saksi Yunus, akan nampak secara jelas gambaran, posisi letak tanah atau batas-batas, perkiraan luas berikut pengelolanya;

Bahwa selain itu cara mengadili dengan menitik beratkan pada keabsahan jual beli antara pemilik asal in casu Ne'Mole dengan Tergugat I (Marthen



Bida) dengan cara mempertimbangkan “pengakuan” anak/cucu pemilik asal (Penggugat) yang menyangkali jual beli tersebut, adalah bertentangan dengan hukum. Setelah orang tuanya (pemilik asal) menjual atau mengalihkan hak, maka anak atau ahli waris tidak memiliki lagi hak apapun, demikian pula kekeliruan dengan tidak mempertimbangkan luas, batas, letak objek sengketa untuk semua versi objektif;

Bahwa sangat jelas cara mengadili dan objektivitas Majelis Hakim Pertama sangat keliru dan tidak bersesuai hukum dan rasa keadilan, sehingga adalah beralasan jika Putusan *Judex Facti* dibatalkan untuk kemudian diperiksa dan disidangkan secara objektif dengan dilandasi hati nurani dan rasa keadilan sesuai hukum yang berlaku;

2. Penerapan Hukum.

Pertimbangan hukum Putusan Perkara Nomor 18/Pdt.G/2013/PN Plp., pada pokoknya bertumpu pada keabsahan jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I/Marthen Bida dengan berdalih pada ketentuan (halaman 47, 48):

- Pendapat Maria SW Sumardjono tentang sifat jual beli, anatara lain, tunai, riel dan terang;
- Yurisprudensi* Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 952 K/Sip./1974 tentang sahnya jual beli apabila memenuhi ketentuan KUHPerdara atau menurut hukum adat secara riel dan kontan diketahui orang kampung;
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 539/K/Sip./1971 tanggal 3 November 1971 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 598/K/Sip./1971 tanggal 18 Desember 1971 yang pada pokoknya menyatakan keabsahan jual beli tanah harus melalui PPAT;

Bahwa semula objek sengketa yang dikelola oleh Penggugat/Ne'Mole adalah tanah Negara yang dibuka tanpa melalui SKT dan dibuka begitu saja dan sampai saat dijualnya kepada Tergugat I objek sengketa tidak pernah memiliki surat keterangan apapun, hal ini yang mendasari Pemerintah Desa membatalkan Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkannya terlebih dahulu (bukti T.4). Lalu apakah pembukaan tanah/kepemilikannya menjadi sah atau tidak menurut hukum ???;

Bahwa kondisi dan situasi pemerintahan saat itu belum memungkinkan transaksi dilakukan secara formal, demikian pula pembukaan atas suatu tanah/hutan. Transaksi atas tanah di kalangan masyarakat apalagi yang awam hukum dilakukan begitu saja dan nanti dikemudian hari di”formalkan”



dan dimana-mana juga hal seperti ini terjadi. Sementara dari segi Hukum Adat, di kawasan Desa Batu Walenrang penghuninya bukan hanya terdiri dari satu suku/ras melainkan dari berbagai suku/ras, tidak ada hukum adat yang berlaku di kawasan tersebut, tergantung apakah pihak-pihaknya berasal dari suku atau komunitas adat yang sama. Penggugat berasal dari Walenrang dan Tergugat dari Toraja dan jual beli seperti itu diterima di kalangan masyarakat tersebut;

Selanjutnya jika dipelajari secara cermat kaedah hukum yang terkandung didalam *yurisprudensi*/putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia di atas, kemudian mencermati beberapa peraturan pemerintah terkait masalah tanah, maka yang dimaksud jual beli tanah di sini adalah bagi tanah yang telah mempunyai status kepemilikan yang sah, bahkan memiliki "girik" sekalipun belum melekat kepemilikan didalamnya, apalagi jika baru membuka dan mengolah, dalam hal ini baru hak membuka dan hak mengolah, itupun jika pembukaan tanah itu melalui pemerintah desa (SKT) yang ternyata juga tidak dimiliki Penggugat dalam perkara *a quo*, bahkan dibatalkan pemerintah desa setempat;

Oleh karenanya jika cara berfikir *Judex Facti* dengan berdasar pada pendapat, *yurisprudensi*/Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanpa mempertimbangkan berbagai aspek situasi dan kondisi serta tanpa dapat memaknai kandungan ketentuan tersebut, maka akan berapa banyak sertifikat atas tanah yang akan menjadi cacad hukum atau tidak sah, dan pada gilirannya akan mengacaulaukan penataan hukum dan pemerintahan yang ada. Dan sebagai catatan Ketua Majelis Hakim Tingkat Pertama inilah yang paling banyak membatalkan Sertipikat Hak Milik di Palopo dari berbagai putusannya dan justru melahirkan perkara-perkara baru dan keresahan di kalangan masyarakat;

Dari berbagai pertimbangan hukum *Judex Facti* baik berdasarkan dalil dan pembuktian Penggugat/Terbanding maupun berdasarkan dalil dan pembuktian Tergugat/Pembanding dapat disimpulkan bahwa telah terjadi jual beli atas objek sengketa dalam hal ini pengalihan hak mengelola;

Bahwa pada dasarnya keabsahan jual beli ketika kedua pihak telah sepakat dengan barang dan harganya, bahkan meskipun barang belum diserahkan sebagaimana diatur pada ketentuan 1458 KUHPerdara. Bahwa antara Penggugat/Ne'Mole telah terjadi kesepakatan dengan Tergugat I dan terjadilah jual beli hak mengelola atas tanah sebagaimana bukti T.2 dan T.3



bahkan disertai dengan penyerahan barang berupa objek sengketa. Dengan demikian terpenuhi pula ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara;

Bahwa kemudian pengesahan jual beli tersebut agar memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk PP Nomor 10 Tahun 1961, dan *yurisprudensi* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia di atas, maka dibuatlah keterangan jual beli melalui pemerintah setempat (PPAT) untuk kemudian dimohonkan pensertipikatan untuk dan atas nama Almarhumah Sirau. Dan tentu saja tanpa dokumen pendukung dimaksud pihak Kantor Badan Pertanahan yang dahulu Kantor Agraria Kabupaten Luwu tidak akan mungkin memproses pensertipikatan tersebut;

Bahwa yang paling prinsipil di sini adalah bahwa jual beli melalui akta otentik sesuai syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, adalah tanah yang sudah jelas kepemilikannya, paling tidak memiliki Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kepala Desa setempat yang *in casu* ternyata belum dimiliki Penggugat, termasuk tidak pernah membayar pajak dan pada sisi lain telah dijual kepada pihak lain sehingga haknya telah beralih dan anak atau ahli waris sekalipun, tidak memiliki hak lagi atasnya;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan Para Tergugat dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) salah/keliru dalam penerapan hukum pembuktian;
- Bahwa dasar kepemilikan Penggugat adalah Surat Keterangan Lurah Nomor 100/472/KBW-01/VIII/2009 tanggal 31 Agustus 2009, sedangkan Surat Keterangan tersebut oleh Lurah yang bersangkutan telah dinyatakan dicabut/dibatalkan yaitu dengan diterbitkannya Surat Pembatalan Nomor 100/572/KBW-01/VI/ 2010 tanggal 3 Juni 2010;
- Bahwa dengan demikian tidak ada lagi alas hak kepemilikan Penggugat, lagi pula surat tersebut bukan bukti hak kepemilikan atas tanah, walaupun ada nilainya hanya hak garap semata;
- Bahwa sebaliknya objek sengketa telah puluhan tahun dikuasai Tergugat, dengan dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 545/1982 tanggal 28 Agustus 1982 dan dikuasai sejak tahun 1949, yang setelah dihubungkan dengan ketentuan Pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, maka objek sengketa adalah milik Tergugat yang diperoleh dengan iktikad baik, sehingga dengan



lampaunya waktu selama 5 (lima) tahun tidak ada keberatan/sanggahan dari pihak lain, maka sertifikat hak milik tersebut adalah sah;

- Bahwa oleh karena itu pertimbangan dan kesimpulan *Judex Facti* harus dibatalkan, dan selanjutnya gugatan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: M.BIDA dan kawan-kawan, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 73/PDT/2014/PT.MKS., tanggal 12 Mei 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palopo Nomor 18/Pdt.G/2013/ PN Plp., tanggal 17 Februari 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

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 perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. M. BIDA, 2. MARTA, 3. MATIAS, 4. NUR, 5. ENDANG, 6. ULI**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 73/PDT/2014/ PT MKS, tanggal 12 Mei 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palopo Nomor 18/Pdt.G/2013/PN Plp., tanggal 17 Februari 2014;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Agung pada hari Senin tanggal 22 Juni 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H.Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Florensani Kendenan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. H. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Soltani Mohdally, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00	Panitera Pengganti,
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00	Ttd./
3. Administrasi kasasi.....	Rp 489.000,00	Florensani Kendenan, S.H., M.H.
Jumlah	Rp 500.000,00	

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003