



PUTUSAN
Nomor 1587 K/Pdt/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ABD. RAHIM, bertempat tinggal di Jalan Dg. Ramang, LR.1, Nomor 8, RT 001, RW 008, Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syahrir, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Syahrir, S.H. & Partners, beralamat di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal IX, Nomor 38 A, RT 003, RW 002, Kelurahan Bantabantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2024;

Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **PT ROYAL MALIBU REALTI**, yang diwakili oleh Direktur, Stefanus Untoro, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman, Kaveling 36, Bendungan Hilir, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Purnama Sutanto, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Purnama Sutanto, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Van Deventer, Nomor 7 A, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juli 2023;
2. **LINCE SIAUW**, bertempat tinggal di Jalan Kalimantan, Nomor 2, RT 001, RW 002, Kelurahan Butung, Kecamatan Wajo, Kota Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rudy S.Gani, S.E., S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Lembaga Kajian Penegakan Hukum (LKPH), beralamat di Jalan Nuda Tamalanrea Indah (NTI), Blok GI,

Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 1587 K/Pdt/2025



Nomor 7, Tamalanrea Indah, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Agustus 2023;

3. **CITA MARLIKA PARAWANSA, S.H.**, Notaris, beralamat di Ruko Alauddin Bisnis Center, Jalan Sultan Alauddin Raya, Nomor 78, Kota Makassar;
4. **AMIR NOER ALIF**, bertempat tinggal di Jalan Perkebunan Kp. Panaikang, RT 001, RW 002, Kelurahan Panaikang, Kecamatan Minasatene, Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Provinsi Sulawesi Selatan;
5. **MARAWIAH**, bertempat tinggal di Jalan Kande 003, Lorong 003, Nomor 16, RT 004, RW 004, Kelurahan Baraya, Kecamatan Bontoala, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;
6. **MARWIA**, bertempat tinggal di Jalan Banta-Bantaeng, Nomor 125 C, RT 001, RW 005, Kelurahan Banta-Bantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;
7. **BAHARUDDIN**, bertempat tinggal di Jalan Banta-Bantaeng, Nomor 125 C, RT 001, RW 005, Kelurahan Banta-Bantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;
8. **HASNIDAR A**, bertempat tinggal di Komp. YPPKG, Blok K.9, Nomor 36, RT 005, RW 001, Kelurahan Paccerrakkang, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;
9. **BUDIMAN N**, bertempat tinggal di Mangemba, RT 004, RW 000, Kelurahan Bontolempang, Kecamatan Bontoa, Kabupaten Maros, Provinsi Sulawesi Selatan;
10. **ABD. RAHIM**, bertempat tinggal di Jalan Kande 3, Lorong 2, Nomor 7 B, RT 004, RW 004, Kelurahan Baraya,

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 1587 K/Pdt/2025



Kecamatan Bontoala, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;

11. **NURLINA**, bertempat tinggal di Maccini Sombala, RT 000, RW 000, Kelurahan Bontosunggu, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar, Provinsi Sulawesi Selatan;
12. **SARIBA**, bertempat tinggal di Jalan Kande III, Lorong 3, Nomor 16 C, RT 003, RW 004, Kelurahan Baraya, Kecamatan Bontoala, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;
13. **HASAN RAPI**, bertempat tinggal di Jalan Kande 3, Lorong 3, RT 005, RW 006, Kelurahan Baraya, Kecamatan Bontoala, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;
14. **SAPARUDDIN**, bertempat tinggal di Dusun Ketapang, RT 00, RW 000, Kelurahan Lokki, Kecamatan Huamual, Kabupaten Seram Bagian Barat, Provinsi Maluku;

Dalam hal ini Nomor 4-14 memberi kuasa kepada Nefton Alfares Kapitan, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Firma Hukum Rajawali Kusuma, beralamat di Jalan Taman Palem Lestari, Blok F7, Nomor 35, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 September 2023;

Para Termohon Kasasi;

D a n:

1. **KANTOR KELURAHAN PAI**, berkedudukan di Jalan Taman Sudiang Indah, Nomor 17, Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar,;
2. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA MAKASSAR**, yang diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar, Muh. Syukur, S.SiT., M.H., berkedudukan di Jalan A.P. Pettarani, Nomor 8, Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, dalam hal ini

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 1587 K/Pdt/2025



memberi kuasa kepada Ratnawati Zainuddin, S.Sos., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Makassar, dan kawan-kawan, beralamat di Kantor Pertanahan Kota Makassar, Jalan A.P. Pettarani, Nomor 8, Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juli 2023;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat berhak atas tanah yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar dulunya bernama Kampung Pai, Desa Bulurokeng, Kecamatan Biringkanaya, Ujung Pandang, berdasarkan Kohir 46 CI, Persil 47 DII, Blok 157, dengan luas 2,09 hektar;
4. Menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk melakukan segala perbuatan hukum terhadap tanah yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar dulunya bernama Kampung Pai, Desa Bulurokeng, Kecamatan Biringkanaya, Ujung Pandang, berdasarkan Kohir 46 CI, Persil 47 DII, Blok 157, dengan luas 2,09 hektar;
5. Menghukum Para Tergugat maupun pihak-pihak lain yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan apabila perlu melalui bantuan aparat yang berwenang;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II secara tanggung renteng tunai dan

Halaman 4 dari 14 hal. Put. Nomor 1587 K/Pdt/2025



seketika untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp400.000.000.000,00 (empat ratus miliar rupiah);

7. Menetapkan kerugian *immateriil* yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
8. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21957/Pai tidak sah dan batal demi hukum;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan atas perkara ini;
10. Menyatakan bahwa Putusan Negeri Makassar atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, *verzet* ataupun peninjauan kembali (PK);
11. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan keputusan yang diperhitungkan sejak perkara ini diputus dan memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht*);
12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I:

1. Eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut);
2. Eksepsi mengenai Penggugat tidak mempunyai kapasitas hak untuk mengajukan gugatan;
3. Eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat *ne bis in idem*;
4. Eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat kekurangan pihak;
5. Eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat tidak jelas (*obscur libel*);

Eksepsi Turut Tergugat II:

1. Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum;



2. Gugatan *error in persona*;
3. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa Para Pemohon Intervensi AMIR NOER ALIF, dan kawan-kawan dalam permohonannya memohon agar Pengadilan Negeri Makassar berkenan menerima permohonan ini dan memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan intervensi dari Para Penggugat Intervensi seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah luas kurang lebih 21.300 m² sesuai dengan Rincik Kohir 200 C1, Nomor Persil 47 D II, Blok 157 atas nama Tjabo Padjarang yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kabupaten Makasar, Provinsi Sulawesi Selatan dengan batas-batas:
 - Sebelah utara : jalan,
 - Sebelah timur : lorong milik perkebunan/kehutanan,
 - Sebelah selatan : tanah milik,
 - Sebelah Barat : jalan,adalah tanah milik dari almarhum Tjabo Padjarang;
3. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat Intervensi adalah keturunan yang sah dari almarhum Tjabo Padjarang;
4. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat Intervensi adalah ahli waris yang sah dari almarhum Tjabo Padjarang;
5. Menyatakan hukum bahwa tanah dengan luas kurang lebih 21.300 m² sesuai dengan Rincik Kohir 200 C1, Nomor Persil 47 D II, Blok 157, atas nama Tjabo Padjarang yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kabupaten Makasar, Provinsi Sulawesi Selatan dengan batas-batas:
 - Sebelah utara : jalan,
 - Sebelah timur : lorong milik perkebunan/kehutanan,
 - Sebelah selatan : tanah milik,
 - Sebelah barat : jalan,

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 1587 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah tanah warisan dari almarhum Tjabo Padjarang oleh karenanya menjadi milik dari Para Penggugat Intervensi sebagai ahli waris yang sah;

6. Menyatakan hukum bahwa tanah seluas 2,09 hektar yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makasar dulunya bernama Kampung Pai, Desa Bulurokeng, Kecamatan Biringkanaya, Ujung Pandang berdasarkan Kohir 46 C1, Persil 47 D II, Blok 157, dengan batas-batas: utara: Jalan Komplek Sudiang Permai, timur: tanah dan rumah milik warga, selatan: tanah dan rumah milik warga/Jalan Daeng Ramang, barat: Jalan Perintis Kemerdekaan yang diakui tanah milik Tergugat Intervensi I, peninggalan dari H. Mado Aming (Alm.) adalah bagian yang tidak terpisahkan dari tanah milik Para Penggugat Intervensi seluas kurang lebih 21.300 m² sesuai dengan Rincik Kohir 200 C1, Nomor Persil 47 D II, Blok 157, atas nama Tjabo Padjarang yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kabupaten Makasar, Provinsi Sulawesi Selatan dengan batas-batas:

- Sebelah utara : jalan,
- Sebelah timur : lorong milik perkebunan/kehutanan,
- Sebelah selatan : tanah milik,
- Sebelah barat : jalan,

adalah hak milik sah dari Para Penggugat Intervensi;

7. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat Intervensi I yang mendalilkan tanah seluas 2,09 hektar yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makasar dulunya bernama Kampung Pai, Desa Bulurokeng, Kecamatan Biringkanaya, Ujung Pandang berdasarkan Kohir 46 C1, Persil 47 D II, Blok 157 dengan batas-batas: utara: Jalan Komplek Sudiang Permai, timur: tanah dan rumah milik warga, selatan: tanah dan rumah milik warga/Jalan Daeng Ramang, barat: Jalan Perintis Kemerdekaan, adalah tanah milik Tergugat Intervensi I, peninggalan dari H. Mado Aming (Alm.) adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Penggugat Intervensi;

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 1587 K/Pdt/2025

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)



8. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat Intervensi II yang menguasai tanah seluas kurang lebih 21.300 m² yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kabupaten Makasar, Provinsi Sulawesi Selatan dengan batas-batas:
- Sebelah utara : jalan,
 - Sebelah timur : lorong milik perkebunan/kehutanan,
 - Sebelah selatan : tanah milik.
 - Sebelah barat : jalan,
- dengan cara memasang plang dan memagari adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Penggugat Intervensi;
9. Menyatakan hukum bahwa SHGB Nomor 21957/Pai yang diterbitkan oleh Turut Tergugat Intervensi II atas nama pemegang hak Tergugat Intervensi II tidak memiliki kekuatan mengikat menurut hukum;
10. Menyatakan hukum bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, telah menimbulkan kerugian materiil dan *immateriil* bagi Para Penggugat sebesar Rp4.060.321.600,00 (empat miliar enam puluh juta tiga ratus dua puluh satu ribu enam ratus rupiah);
11. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan yang diletakan atas tanah tanah seluas kurang lebih 21.300 m² yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kabupaten Makasar, Provinsi Sulawesi Selatan dengan batas-batas:
- Sebelah utara : jalan,
 - Sebelah timur : lorong milik perkebunan/kehutanan,
 - Sebelah selatan : tanah milik,
 - Sebelah barat : jalan adalah sah dan berharga;
12. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
13. Menghukum Tergugat Intervensi II untuk membongkar pagar dan/atau bangunan di atasnya serta menyerahkan kembali tanah seluas kurang lebih 21.300 m² yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 1587 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kabupaten Makasar, Provinsi Sulawesi Selatan dengan batas-batas:

- Sebelah utara : jalan,
- Sebelah timur : lorong milik perkebunan/kehutanan,
- Sebelah selatan : tanah milik,
- Sebelah barat : jalan,

kepada Para Penggugat Intervensi selaku pemilik yang sah tanpa syarat bila perlu dengan bantuan pihak keamanan negara;

14. Menghukum Turut Tergugat Intervensi II untuk membatalkan penerbitan SHGB Nomor 21957/Pai atas nama Tergugat Intervensi II di atas tanah seluas kurang lebih 21.300 m² sesuai dengan Rincik Kohir 200 C1, Nomor Persil 47 D II, Blok 157, atas nama Tjabo Padjarang yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kabupaten Makasar, Provinsi Sulawesi Selatan dengan batas-batas:

- Sebelah utara : jalan,
- Sebelah timur : lorong milik perkebunan/kehutanan,
- Sebelah selatan : tanah milik,
- Sebelah barat : jalan;

15. Menghukum Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat Intervensi sebesar Rp4.060.321.600,00 (empat miliar enam puluh juta tiga ratus dua puluh satu ribu enam ratus rupiah);

16. Menghukum Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II untuk membayar uang paksa sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap hari, jika lalai melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

17. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

18. Menghukum Turut Tergugat Intervensi untuk tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini;

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 1587 K/Pdt/2025



19. Menghukum Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut, Para Penggugat Intervensi telah dikabulkan diterima untuk bergabung dalam perkara pokok oleh Pengadilan Negeri Makassar dengan Putusan Sela Nomor 210/Pdt.G/2023/PN Mks, tanggal 12 Oktober 2023;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan Putusan Nomor 210/Pdt.G/2023/PN Mks, tanggal 21 Mei 2024 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Perkara Pokok:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.501.000,00 (satu juta lima ratus satu ribu rupiah);

Dalam Perkara Intervensi:

1. Menyatakan gugatan intervensi Para Penggugat Intervensi *ne bis in idem*;

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 253/PDT/2024/PT MKS, tanggal 5 September 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan secara elektronik kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 18 September 2024, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Oktober 2024, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 210/Pdt.G/2023/PN Mks *juncto* Nomor 253/PDT/2024/PT MKS, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut



pada tanggal 16 Oktober 2024;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 16 Oktober 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Primer:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, Abd. Rahim seluruhnya;
2. Menyatakan batal/membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Perkara Nomor 253/PDT/2024/PT MKS, tanggal 5 September 2024 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Makassar Perkara Nomor 210/Pdt.G/2023/PN Mks, tanggal 21 Mei 2024 tersebut;
3. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat, Pembanding, Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
4. Menghukum Para Tergugat, Terbanding, dan Termohon Kasasi secara tanggung renteng membayar segala dan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsider:

Apabila Mahkamah Agung *c.q.* Ketua dan Majelis Hakim Anggota yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 1 November 2024 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi tanggal 16 Oktober 2024, dan kontra memori kasasi tanggal 1 November 2024 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Makassar yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri

Halaman 11 dari 14 hal. Put. Nomor 1587 K/Pdt/2025



Makassar, Mahkamah Agung berpendapat *judex facti* tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sebagai pemilik tanah objek sengketa, sementara itu pihak Tergugat dapat membuktikan penguasaannya atas objek sengketa bukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Putusan Nomor 142/Pdt.G/2018/PN Mks *juncto* Putusan Nomor 409/PDT/2019/PT MKS *juncto* Putusan Nomor 2101 K/Pdt/2021 yang menyatakan objek sengketa tercatat atas nama PT Royal Malibu Realti dan Penetapan Nomor 5 EKS/2022/PN Mks *juncto* 142/Pdt.G/2018/PN Mks serta Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Nomor 5 EKS/2022/PN Mks *juncto* 142/Pdt.G/2018/PN Mks yang telah dilaksanakan eksekusi dan penyerahan objek sengketa kepada pihak Tergugat I, oleh karenanya tepat pertimbangan *judex facti* gugatan Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 253/PDT/2024/PT MKS, tanggal 5 September 2024 yang menguatkan putusan *judex facti*/Pengadilan Negeri Makassar Nomor 210/Pdt.G/2023/PN Mks, tanggal 21 Mei 2024 harus diperbaiki sepanjang mengenai amar intervensi dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa terhadap gugatan intervensi tidak dapat dikualifikasikan sebagai gugatan *ne bis in idem* karena pihaknya berbeda, dan karena ternyata pihak Penggugat Intervensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dengan bukti-bukti yang cukup untuk melumpuhkan fakta bahwa objek sengketa tercatat atas nama PT Royal Malibu Realti dan atas objek sengketa telah dilaksanakan eksekusi serta penyerahan objek sengketa kepada Tergugat I sesuai Penetapan Nomor 5 EKS/2022/PN Mks *juncto* 142/Pdt.G/2018/PN Mks serta Berita Acara Pelaksanaan eksekusi Nomor 5 EKS/2022/PN Mks *juncto* 142/Pdt.G/2018/PN Mks, maka gugatan Penggugat Intervensi harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Makassar dalam perkara ini

Halaman 12 dari 14 hal. Put. Nomor 1587 K/Pdt/2025



tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ABD. RAHIM tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar sebagaimana disebutkan di bawah ini;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ABD. RAHIM** tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 253/PDT/2024/PT MKS, tanggal 5 September 2024 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 210/Pdt.G/2023/PN Mks, tanggal 21 Mei 2024 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Perkara Pokok:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Perkara Intervensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Intervensi seluruhnya;

3. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada

Halaman 13 dari 14 hal. Put. Nomor 1587 K/Pdt/2025



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

hari Kamis, tanggal 8 Mei 2025 oleh Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Nurhuda, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd

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

Ttd

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Nurhuda, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 14 dari 14 hal. Put. Nomor 1587 K/Pdt/2025