



PUTUSAN
Nomor 3030 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT BUMI KARYA MENTARI, berkedudukan di Gedung Balai Sudirman, Blok 03, Jalan Jenderal Sudirman Nomor 18, Balikpapan, yang diwakili oleh Julia Hartono, selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Sulaiman, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Inpres 4 RT 12 Nomor 5, Kelurahan Muara Rapak, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dan Jalan Jenderal Sudirman Nomor 18, Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Kota, Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November 2013 dan tanggal 27 April 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n

1. **HERMAN**, bertempat tinggal di Jalan KH Agus Salim RT. IV, Kelurahan Amborawang Laut, Kecamatan Samboja, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kalimantan Timur;
2. **MUHAMMAD SELLE. S**, bertempat tinggal di Jalan Pandansari Nomor 29 RT 020, Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Welman Napitupu, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Jenderal Sudirman, Markoni Atas, RT 46 Nomor 30, Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juni 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

D a n

1. **Pemerintah RI cq Kementerian Dalam Negeri RI cq Gubernur Propinsi Kalimantan Timur di Samarinda cq Walikota Balikpapan cq Camat Balikpapan Timur cq Lurah Manggar**;



**2. Pemerintah RI cq Kementerian Dalam Negeri RI cq
Gubernur Propinsi Kalimantan Timur di Samarinda cq
Walikota Balikpapan cq Camat Balikpapan Timur;**

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para
Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah perbatasan, yang berasal dari pengalihan/penyerahan oleh ahli waris Dr Kenneth Hidayat kepada PT Bumi Karya Mentari berdasarkan surat pernyataan tanggal 9 Januari 2013, yang terletak di RT 37, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, seluas 28.946 m², ukuran panjang ±191,5 m dan Lebar 151 m dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dahulu berbatas dengan A. Gaffar, sekarang berbatas dengan PT Pama;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Alex Kristin;
 - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan M. Hassan Fatah, sekarang berbatas dengan Dr. Kenneth Hidayat;
 - Sebelah Timur dahulu berbatas dengan Jalan Setapak, sekarang berbatas dengan Jalan (Batakan Village);
2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah perbatasan tersebut diperoleh dari penyerahan/pengalihan oleh ahli waris Dr. Kenneth Hidayat kepada PT Bumi Karya Mentari berdasarkan surat pernyataan tanggal 9 Januari 2013 yang dibuat oleh ahli waris satu-satunya dari Dr. Kenneth Hidayat bernama Florence Wen Lang Wong;
3. Bahwa tanah perbatasan yang dimiliki oleh Penggugat yang dialihkan oleh ahli waris Dr. Kenneth Hidayat kepada Penggugat asal mulanya berasal dari pembelian yaitu dibeli oleh Dr. Kenneth Hidayat dari M. Djafar Bin Lambose pada tanggal 12 Desember 1981 berdasarkan Surat pernyataan Melepaskan hak atas tanah tanggal 12 Desember 1981 dengan Gambar Situasi Nomor : 2669/1981 tanggal 18 Desember 1981;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa bidang tanah perbatasan tersebut adalah milik Penggugat berdasarkan bukti surat-surat yang ada pada Penggugat, yang asalnya dibeli oleh Dr. Kenneth Hidayat dari M. Djafar Bin Lambose yang kemudian oleh ahli waris Dr. Kenneth Hidayat mengalihkan tanah perbatasan tersebut kepada Penggugat (PT Bumi Karya Mentari), sehingga secara hukum Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah;
5. Bahwa tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat ternyata tanah perbatasan milik Penggugat tersebut sebagian telah dikuasai dan dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan dikuasai tanpa hak secara melawan hukum oleh Tergugat II yang diperoleh dan dibeli dari Tergugat I tanpa hak, yang terletak di RT 37, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, dengan luas $\pm 18.700 \text{ m}^2$, ukuran panjang $\pm 170 \text{ m}$ dan Lebar 110 m dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dahulu berbatas dengan A. Gaffar, sekarang berbatas dengan PT Pama;
 - Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan Abdul Muis, sekarang berbatas dengan DR Kenneth Hidayat;
 - Sebelah Timur dahulu berbatas dengan Jalan Setapak, sekarang berbatas dengan Jalan (Batakan Village);
 - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan M. Hassan Fatah, sekarang berbatas dengan DR Kenneth Hidayat;
6. Bahwa usaha penyelesaian secara musyawarah telah dilakukan namun tidak berhasil, sehingga Penggugat dengan terpaksa mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Balikpapan untuk diselesaikan secara hukum terhadap tanah milik Penggugat yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II tanpa hak;
7. Bahwa oleh karena Tergugat I secara melawan hukum menjual sebagian tanah milik Penggugat kepada Tergugat II, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Majelis Hakim agar memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menguasai dan mendapatkan hak dari padanya atas tanah milik Penggugat tersebut untuk segera menyerahkan, mengosongkan dan mengembalikan dalam keadaan kosong atas tanah tersebut kepada Penggugat;
8. Bahwa penjualan dan atas penguasaan tanpa hak oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap tanah milik Penggugat tersebut jelas perbuatan tersebut adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Halaman 3 dari 24 Hal. Put. Nomor 3030 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tanpa meneliti terlebih dahulu tanah yang akan dibuatkan surat tanah dan serta merta membuat surat tanah atas nama Tergugat I kepada Tergugat II di atas tanah milik Penggugat, padahal tanah yang diakui oleh Tergugat I yang dijual kepada Tergugat II tersebut yang kemudian dibuatkan surat tanah oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah tanah milik Penggugat;
10. Bahwa demikian pula halnya terhadap Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah keliru turut mengetahui dan menandatangani serta membuat surat tanah milik Tergugat I dan Tergugat II, pada hal seharusnya telah diketahui sebelumnya oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II bahwa tanah yang diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tanah milik Penggugat;
11. Bahwa oleh karena Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah membuat suatu kekeliruan tentang administrasi surat tanah atas nama Tergugat I dan Tergugat II, sehingga dapat dikatakan surat tanah tersebut mengalami cacat yuridis dan tidak sah menurut hukum, karena surat tanah tersebut dibuat di atas tanah milik Penggugat, dengan demikian patutlah surat tanah Tergugat I dan Tergugat II untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
12. Bahwa surat tanah yang dibuat oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk kepentingan Tergugat I dan Tergugat II jelas tidak berdasar sama sekali dan tidak berdasar hukum karena telah menerbitkan surat tanah di atas tanah milik Penggugat;
13. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II mengaku-aku tanpa hak atas tanah milik Penggugat, maka Penggugat mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Majelis Hakim berkenan membatalkan surat tanah milik Tergugat I dan Tergugat II;
14. Bahwa tindakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II membuat surat tanah Tergugat I dan Tergugat II adalah jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum dalam jabatan, sebab surat tanah yang diterbitkan tersebut ternyata berada pada tanah perbatasan milik Penggugat;
15. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat II, kemudian oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dibuatkan dokumen surat di atas tanah milik Penggugat, maka Penggugat dengan sendirinya tidak dapat menempati, menguasai dan menggarap serta mempergunakan secara utuh tanah perbatasan tersebut, sehingga karenanya Penggugat menderita kerugian yaitu antara lain:

Halaman 4 dari 24 Hal. Put. Nomor 3030 K/Pdt/2016

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)

Halaman 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kerugian akan pembayaran Jasa pengacara sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- b. Kerugian materil karena tidak dapat menikmati tanah perbatasan tersebut secara utuh sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
16. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini dan agar tidak dialihkan kepada pihak lain tanah milik Penggugat tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka sangat beralasan hukum jika tanah sengketa tersebut dilakukan Sita Jaminan;
17. Bahwa gugatan Penggugat ini didukung dengan bukti yang cukup kuat dan sempurna, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga bukti surat yang diajukan oleh Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas tanah perbatasan yang terletak di RT 37, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, seluas 28.946 m², ukuran panjang \pm 191, 5 m dan Lebar 151 m, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dahulu berbatas dengan A. Gaffar, sekarang berbatas dengan PT Pama;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Alex Kristin;
 - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan M. Hassan Fatah, sekarang berbatas dengan Dr. Kenneth Hidayat;
 - Sebelah Timur dahulu berbatas dengan Jalan Setapak, sekarang berbatas dengan Jalan (Batakan Vilage);
4. Menyatakan bahwa Penggugat memperoleh tanah perbatasan tersebut berasal dari penyerahan/pengalihan oleh ahli waris Dr. Kenneth Hidayat berdasarkan surat pernyataan ahli waris dari Florence Wen Lang Wong tanggal 9 Januari 2013;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan penjualan tanah yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Halaman 5 dari 24 Hal. Put. Nomor 3030 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan perbuatan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dalam jabatan karena menerbitkan surat tanah kepada Tergugat I dan Tergugat II di atas tanah milik Penggugat;
8. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II menguasai **sebagian** tanah milik Penggugat secara Melawan Hukum dan tanpa hak, yang terletak di RT 37, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan seluas $\pm 18.700 \text{ m}^2$, ukuran panjang 170 m dan Lebar 110 m, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dahulu berbatas dengan A. Gaffar, sekarang berbatas dengan PT Pama;
 - Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan Abdul Muis, sekarang berbatas dengan Dr. Kenneth Hidayat;
 - Sebelah Timur dahulu berbatas dengan Jalan Setapak, sekarang berbatas dengan Jalan (Batakan Village);
 - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan M. Hassan Fatah, sekarang berbatas dengan DR Kenneth Hidayat;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan dan mengosongkan serta mengembalikan tanah perbatasan milik Penggugat tersebut dalam keadaan kosong seperti semula kepada Penggugat tanpa beban apapun;
10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah);
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari jika lalai memenuhi isi putusan ini;
13. Menyatakan surat tanah atas nama Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;
14. Menyatakan surat tanah Tergugat I dan Tergugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;
15. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mentaati isi putusan ini;
16. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mentaati isi putusan ini;
17. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada

Halaman 6 dari 24 Hal. Put. Nomor 3030 K/Pdt/2016



upaya hukum banding, kasasi maupun verzet;

18. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

Bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil Penggugat kecuali diakui secara tegas oleh Tergugat I;

1. Kompetensi Absolut:

- Bahwa bila dicermati posita gugatan Penggugat di angka 13 halaman 3 *juncto* petitum di angka 13 dan angka 14 halaman 5—maka Penggugat telah menuntut hal-hal di luar kompetensi Pengadilan Negeri yaitu memohon pembatalan suatu produk (surat-surat tanah) yang dikeluarkan oleh Tata Usaha Negara;
- Bahwa sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) *juncto* Pasal 47 UU Nomor 5/1986 sebagaimana yang telah dirubah dengan UU Nomor 9/2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan suatu subjek hukum haruslah diadili di Peradilan Tata Usaha Negara. Bahwa maka dengan demikian, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang mengadili perkara ini sepanjang mengenai pembatalan surat-surat tanah Tergugat I;

2. Validasi Ahli Waris:

- Bahwa di dalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa bidang tanah objek sengketa berasal dari almarhum Dr Kenneth Hidayat dengan ahli waris yang bernama Florence Wen Lang Wong;
- Bahwa oleh karena Penggugat tidak menjelaskan hubungan kewarisan antara Dr. Kenneth Hidayat dan Florence Wen Lang Wong (istri, anak atau keluarga sedarah), maka kedudukan Florence Wen Lang Wong sebagai ahli waris menjadi tidak jelas. Bahwa sesuai dengan Pasal 832 KUHPerdara yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa yang berhak sebagai ahli waris adalah keluarga sedarah atau suami/istri, sehingga oleh karenanya, Tergugat I mohon akta pembuktian sesuai ketentuan perundang-undangan bahwa Florence Wen Lang Wong adalah ahli waris almarhum Dr. Kenneth Hidayat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai dengan Ord. tanggal 15 Desember 1933 stbld 1933 74.74. *juncto* 1936 Nomor 247 dan 605, dirubah dan ditambah dengan stbld. 1938/264 dan 370.1939/288 dan 1946/136 tentang undang-undang perkawinan Indonesia Kristen Jawa, Minahasa dan Ambon, Pasal 34 tentang bukti adanya perkawinan yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa adanya bukti perkawinan haruslah dibuktikan dengan Akta Catatan Sipil, bahwa ketentuan ini juga telah dipertegas dalam UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa pencatatan perkawinan di luar agama Islam haruslah dicatat di Catatan Sipil;
- Bahwa sesuai dengan ketentuan perundang-undangan tersebut di atas, maka adanya perkawinan yang bagi di luar agama Islam, haruslah dibuktikan dengan adanya Akta Perkawinan yang dikeluarkan oleh Catatan Sipil. Bahwa maka dengan demikian, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memerintahkan Penggugat untuk membuktikan keabsahan Florence Wen Lang Wong sebagai ahli waris (janda) dari Dr. Kenneth Hidayat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, yaitu adanya akta perkawinan yang dikeluarkan oleh Catatan Sipil antara Dr. Kenneth Hidayat dengan Florence Wen Lang Wong;
- Bahwa jika ternyata kemudian, Florence Wen Lang Wong tidak ada bukti sebagai ahli waris Dr. Kenneth Hidayat, maka pengalihan hak bidang tanah objek sengketa ke Penggugat adalah tidak sah secara hukum, sehingga oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai dasar hukum sebagai Penggugat;

3. Gugatan Kabur:

- Bahwa di dalam posita gugatannya di angka 1 halaman 1 surat gugatan sejatinya Penggugat mengklaim luas tanah seluruhnya yang diakui adalah seluas 28.946 m², namun yang dijadikan objek sengketa dalam perkara ini adalah hanya \pm 18.000 m² yang telah dialihkan oleh Tergugat I ke Tergugat II, bahwa hal ini bermakna ada sisa bidang tanah seluas kurang lebih 10.946 m² yang tidak dijadikan sengketa oleh Penggugat dalam perkara ini yaitu sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I. Bahwa sejatinya sesuai dengan alas hak yang dimiliki oleh Tergugat I, bahwa bidang tanah yang berbatasan langsung dengan objek sengketa di sebelah selatan seluas \pm 7.300 m² adalah milik Tergugat I. Bahwa

Halaman 8 dari 24 Hal. Put. Nomor 3030 K/Pdt/2016

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)



maka dengan demikian dengan tidak dimasukkannya bidang tanah di bagian selatan sebagai objek sengketa dalam perkara *a quo* (menurut versi Penggugat seluas 10.946 m², sedangkan alas hak Tergugat I seluas 7.300 m²), maka gugatan Penggugat menjadi kabur. Bahwa Tergugat I akan menghadirkan bukti dan saksi dalam acara pembuktian berkaitan dengan kepemilikan Tergugat I atas bidang tanah di bagian selatan objek sengketa tersebut;

Eksepsi Tergugat II:

Bahwa Tergugat II menolak semua dalil-dalil Penggugat kecuali diakui secara tegas oleh Tergugat I;

1. Tergugat II Adalah Pembeli Yang Beritikat Baik:

- Bahwa perolehan objek sengketa dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I dengan cara melakukan pelepasan hak dari Tergugat I, bahwa transaksi dilakukan melalui pemegang kuasa Sdr. Djoko Darman dengan surat kuasa menjual yang dibuat dihadapan Notaris Yuni Astuti, S.H., Notaris di Balikpapan dengan Akta Nomor 14 tanggal 5 September 2007, sedangkan perikatan jual beli antara Djoko Darman dan Tergugat II telah dilakukan di hadapan Notaris Yuni Astuti, S.H., Notaris di Balikpapan dengan Akta Nomor 01 tanggal 2 Juni 2010 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 379 K/Sip/1958 tanggal 20/12/1958 yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa pembeli yang beritikat baik haruslah mendapat perlindungan hukum, sehingga oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini sebagai suatu bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikat baik;

2. Kompetensi Absolut:

- Bahwa bila dicermati posita gugatan Penggugat di angka 13 halaman 3 *juncto* petitum di angka 13 dan angka 14 halaman 5, maka Penggugat telah menuntut hal-hal di luar kompetensi Pengadilan Negeri yaitu memohon pembatalan suatu produk (surat-surat tanah) yang dikeluarkan oleh Tata Usaha Negara. Bahwa sesuai dengan pasal 1 ayat (3) *juncto* Pasal 47 UU Nomor 5/1986 sebagaimana yang telah dirubah dengan UU Nomor 9/2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan suatu subjek hukum haruslah diadili di Peradilan Tata Usaha Negara. Bahwa maka dengan demikian, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk



menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang mengadili perkara ini sepanjang mengenai pembatalan surat-surat tanah Tergugat II;

3. Validasi Ahli Waris:

- Bahwa di dalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa bidang tanah objek sengketa berasal dari almarhum Dr. Kenneth Hidayat dengan ahli waris yang bernama Florence Wen Lang Wong;
- Bahwa oleh karena Penggugat tidak menjelaskan hubungan kewarisan antara Dr. Kenneth Hidayat dan Florence Wen Lang Wong (istri, anak atau keluarga sedarah), maka kedudukan Florence Wen Lang Wong sebagai ahli waris menjadi tidak jelas. Bahwa sesuai dengan Pasal 832 KUHPerdara yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa yang berhak sebagai ahli waris adalah keluarga sedarah atau suami/istri – sehingga oleh karenanya, Tergugat II mohon akta pembuktian sesuai ketentuan hukum bahwa Florence Wen Lang Wong adalah ahli waris almarhum Dr. Kenneth Hidayat;
- Bahwa sesuai dengan Ord. tanggal 15 Desember 1933 stbld 1933 74.74. *juncto* 1936 Nomor 247 dan 605, dirubah dan ditambah dengan stbld. 1938/264 dan 370.1939/288 dan 1946/136 tentang undang-undang perkawinan Indonesia Kristen Jawa, Minahasa dan Ambon, Pasal 34 tentang bukti adanya perkawinan yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa adanya bukti perkawinan haruslah dibuktikan dengan Akta Catatan Sipil, bahwa ketentuan ini juga telah dipertegas dalam UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa pencatatan perkawinan di luar agama Islam haruslah dicatat di Catatan Sipil;
- Bahwa sesuai dengan ketentuan perundang-undangan tersebut di atas, maka adanya perkawinan bagi yang di luar agama Islam, haruslah dibuktikan dengan adanya Akta Perkawinan yang dikeluarkan oleh Catatan Sipil. Bahwa maka dengan demikian, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memerintahkan Penggugat untuk membuktikan keabsahan Florence Wen Lang Wong sebagai ahli waris (janda) dari Dr. Kenneth Hidayat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, yaitu adanya akta perkawinan yang dikeluarkan oleh Catatan Sipil antara Dr. Kenneth Hidayat dengan Florence Wen Lang Wong;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jika ternyata kemudian, Florence Wen Lang Wong tidak ada bukti sebagai ahli waris Dr. Kenneth Hidayat, maka pengalihan hak bidang tanah objek sengketa ke Penggugat adalah tidak sah secara hukum, sehingga oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan pengalihan hak dari Florence Wen Lang Wong ke Penggugat adalah tidak sah menurut hukum. Bahwa maka dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki dasar hukum sebagai Penggugat;

Eksepsi Para Turut Tergugat:

1. Bahwa Para Turut Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Para Turut Tergugat;
2. Eksepsi Tentang Kewenangan Absolut;
 - Bahwa posita gugatan Penggugat angka 11 (sebelas) sebagaimana diwujudkan tuntutan di dalam petitum angka 13 (tiga belas) menunjukkan gugatan yang masuk ke dalam ranah administrasi Negara, karena surat tanah yang dimohonkan Penggugat untuk dibatalkan dan dinyatakan tidak sah merupakan bentuk PTUN karena memenuhi untuk konkrit, individual dan final sebagaimana diatur Pasal 1 angka 9 UU Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:
"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";
Berdasarkan ketentuan tersebut maka yang berwenang untuk memeriksa adanya cacat administrasi dan memutuskan pembatalan terhadap suatu PTUN dalam Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh sebab itu maka cukup beralasan bagi pengadilan negeri Balikpapan untuk menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini;-
3. Eksepsi Tentang Identitas Penggugat Yang Tidak Jelas/Kabur;
 - Bahwa di dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak menyebutkan secara lengkap perihal identitas subyek hukum Penggugat, padahal penyebutan identitas secara lengkap di dalam surat Gugatan merupakan syarat formil sahny suatu gugatan. Oleh karena di dalam

Halaman 11 dari 24 Hal. Put. Nomor 3030 K/Pdt/2016



perkara ini Penggugat adalah suatu perusahaan (PT), maka penyebutan identitas selain menyebut nama perusahaan, seharusnya menyebutkan alamat/ kedudukan perusahaan, Akta pendirian Perusahaan atau AD/ART perusahaan tersebut, dimana terkait dasar kompetensi subyek hukum yang berwenang untuk mewakili perusahaan tersebut di dalam pengadilan, hal yang demikian adalah sangat penting karena sangat dimungkinkan terjadi *error in persona*. Bahwa dengan tidak disebutkannya hal-hal tersebut, maka Gugatan menjadi cacat formil sehingga tepat apabila Pengadilan memutuskan gugatan tidak dapat diterima;

4. Eksepsi Tentang Subyek Hukum Kurang Pihak:

- Bahwa karena perolehan objek sengketa dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I dengan cara melakukan transaksi pelepasan hak dari Tergugat I yang dilakukan melalui pemegang kuasa Sdr. Djoko Darman dengan surat kuasa menjual yang dibuat di hadapan Notaris Yuni Astuti, S.H., Notaris di Balikpapan dengan Akta Nomor 14 tanggal 5 September 2007, sedangkan perikatan jual beli antara Djoko Darman dan Tergugat II telah dilakukan di hadapan Notaris Yuni Astuti, S.H., Notaris di Balikpapan dengan Akta Nomor 01 tanggal 2 Juni 2010 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- Bahwa di dalam proses peradilan harus memenuhi asas jelas dan terangnya suatu perkara, oleh sebab itu maka menurut Para Turut Tergugat masih ada pihak yang harus dilibatkan, yakni Notaris yang menerbitkan akta-akta sebagaimana tersebut di atas. Dengan tidak dilibatkannya Notaris yang menerbitkan akta-akta tersebut maka Gugatan Penggugat kurang subyek hukumnya, sehingga gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah memberikan Putusan Nomor 155/Pdt.G/2013/PN Bpp., tanggal 26 Mei 2015, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas tanah perbatasan yang terletak di RT 37, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Balikpapan, seluas 28.946 m², ukuran panjang \pm 191, 5 m dan Lebar 151 M, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara dahulu berbatas dengan A. Gaffar, sekarang berbatas dengan PT Pama;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Alex Kristin;
 - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan M. Hassan Fatah, sekarang berbatas dengan Dr. Kenneth Hidayat;
 - Sebelah Timur dahulu berbatas dengan Jalan Setapak, sekarang berbatas dengan Jalan (Batakan Village);
3. Menyatakan bahwa Penggugat memperoleh tanah perbatasan tersebut berasal dari penyerahan/pengalihan oleh ahli waris Dr. Kenneth Hidayat berdasarkan surat pernyataan ahli waris dari Florence Wen Lang Wong tanggal 9 Januari 2013;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan penjualan tanah yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menyatakan perbuatan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dalam jabatan karena menerbitkan surat tanah kepada Tergugat I dan Tergugat II di atas tanah milik Penggugat;
7. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II menguasai sebagian tanah milik Penggugat secara Melawan Hukum dan tanpa hak, yang terletak di RT 37, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan seluas \pm 18.700 m², ukuran panjang 170 m dan Lebar 110 M, dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara dahulu berbatas dengan A. Gaffar, sekarang berbatas dengan PT Pama;
 - Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan Abdul Muis, sekarang berbatas dengan Dr. Kenneth Hidayat;
 - Sebelah Timur dahulu berbatas dengan Jalan Setapak, sekarang berbatas dengan Jalan (Batakan Village);
 - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan M. Hassan Fatah, sekarang berbatas dengan Dr. Kenneth Hidayat;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan dan mengosongkan serta mengembalikan tanah perbatasan milik Penggugat tersebut dalam keadaan kosong seperti semula kepada Penggugat tanpa beban apapun;

Halaman 13 dari 24 Hal. Put. Nomor 3030 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan surat tanah Tergugat I dan Tergugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mentaati isi putusan ini;
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp2.931.000,00 (dua juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Samarinda dengan Putusan Nomor 15/PDT/2016/PT SMR., tanggal 4 April 2016, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 26 Mei 2015 Nomor 155/Pdt.G/2013/PN Bpp., yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 16 Mei 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November 2013 dan tanggal 27 April 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Mei 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 155/Pdt/G/2013/PN Bpp., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Juni 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat masing-masing pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 11 Juli 2016 dan Para Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 22 Juni 2016, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding, mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 18 Juli 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/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Judex Facti Tingkat Banding Telah Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Pembuktian Dan Juga Telah Melanggar Ketentuan Pasal 50 ayat (1) *Juncto* Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;

Sehubungan dengan keberatan/alasan kasasi tersebut di atas, perkenankan Pemohon Kasasi mengajukan hal-hal sebagai berikut:

- Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan:

“Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;

Selanjutnya Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menegaskan pula:

“Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum Hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar”;

- Sebagaimana diketahui bersama, *Judex Facti* Tingkat Banding telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 26 Mei 2015 Nomor 155/Pdt.G/2013/PN Bpp., dengan alasan dan dasar hukum yang pada pokoknya termuat dalam pertimbangan-pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Tingkat Banding *a quo* halaman 17-20, mohon diteliti oleh Majelis Hakim Kasasi yang dapat dikutip sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa setelah diteliti bukti P-4 dan P-6 tersebut ternyata secara kasad mata saja terlihat jelas perbedaan yang sangat mencolok antara tanda tangan pada bukti P-4 dan bukti P-6, dan kedua tanda tangan yang berbeda

Halaman 15 dari 24 Hal. Put. Nomor 3030 K/Pdt/2016



satu dengan yang lain tersebut juga sangat berbeda dengan 3 buah contoh tanda tangan yang dibuat saksi M. Djafar bin Lambose di persidangan atas permintaan Hakim pada halaman 3 Berita Acara tanggal 14 April 2015 (terlampir dalam BA), selain itu pula terdapat perbedaan usia pada kedua surat bukti tersebut yakni umur M. Djafar bin Lambose pada bukti P-4 yang dibuat pada tanggal 1 Oktober 1981 tertulis umur 40 tahun sedangkan pada bukti P-6 yang dibuat pada tanggal 25 November 1980 berumur 48 tahun, demikian pula 3 buah contoh tanda tangan saksi H. Ibrahim Takke yang dibuat di persidangan yang terlampir pada Berita Acara Sidang tanggal 12 April 2015 halaman 3 juga sangat berbeda dengan tanda tangan yang tertera pada bukti P-6, saksi H. Ibrahim Takke juga menerangkan bahwa pada saat itu ia menjabat selaku Ketua RT I sedangkan bukti P-6 disebutkan sebagai Ketua RT II;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan di atas kaitannya dengan tanda tangan yang tertera pada 2 bukti surat tersebut dan contoh 3 buah tanda tangan M. Djafar bin Lambose dan H. Ibrahim Takke yang terlampir dalam Berita Acara sidang tersebut satu dengan yang lainnya terlihat perbedaan yang sangat mencolok, maka dapat disimpulkan pertimbangan Hakim tingkat pertama telah keliru jika berpendapat bahwa terdapat terhadap tanda tangan tersebut bukanlah menjadi kewenangan Hakim untuk menilainya karena harus diperiksa melalui Laboratorium Kriminalistik;

Menimbang, bahwa selain hal di atas perlu pula dipertimbangkan bahwa Terbanding semula Penggugat untuk meyakinkan kebenaran bukti P-6 tersebut telah pula mengajukan bukti P-16 dan P-18 yaitu surat keterangan pelepasan hak atas bidang tanah milik M. Djafar bin Lambose kepada Alex Sutiyono dan Kristine K. serta bukti P-17 yaitu surat Kuasa kepada M. Japar G masing-masing tertanggal 30 November 1980 sebagai Pembanding, akan tetapi bukti Pembanding tersebut hanya berupa foto copy dan tidak diajukan aslinya dan karena itu tidak dapat dijadikan sebagai bukti Pembanding karena harus di kesampingkan;

Menimbang, bahwa sedangkan bukti P-5 yaitu surat perjanjian jual beli tanggal 12 Desember 1981 dan bukti P-7 yaitu surat pernyataan melepaskan hak atas tanah serta bukti P-8 yaitu Gambar Situasi No. 2669/1981 tanggal 18 Desember 1981 yang dibuat tanpa alas hak yang benar sebagaimana telah dipertimbangkan di muka bahwa tanah obyek sengketa bukanlah milik dari M. Djafar bin Lambose dan tidak pernah menguasai kepada Shadaruddin untuk menjualnya, maka bukti-bukti tersebut dengan sendirinya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mempunyai nilai pembuktian karenanya dikesampingkan, demikian pula bukti P-9 s/d P-15 dan P-19 adalah surat-surat kepemilikan tanah atas nama orang lain dan surat yang berisi pernyataan-pernyataan yang karena tidak ada kaitannya dengan tanah objek sengketa tersebut maka haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa saksi-saksi Terbanding semula Penggugat juga tidak dapat menjelaskan asal-usul tanah tersebut, dan lagi pula pengetahuan para saksi hanya sebatas mendengar dari orang lain maka keterangan saksi-saksi tersebut tidak memiliki nilai pembuktian yang dapat mendukung dalil-dalil gugatan Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa sebaliknya bukti-bukti yang diajukan Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II berdasar keterangan saksi M. Djafar bin Lambose, safrudin, H. Ibrahim Takke dan Djoko Darman bahwa tanah objek sengketa tersebut berasal dari suami istri Saing dan Siang yang melakukan Pengolahan dan setelah mereka meninggal dunia diteruskan pengolahannya dengan menanam kelapa oleh anaknya yang bernama Saide dan kemudian setelah Saide meninggal dunia lalu dikuasai oleh anaknya yang bernama Herman (Tergugat I), selanjutnya Tergugat I lalu melakukan perikatan jual beli atas tanah objek sengketa tersebut dengan Tergugat II pada tanggal 2 Juni 2010 (T.I-15), dan jika dikaitkan dengan bukti T.I-3 yaitu surat keterangan perwatasan tertanggal 4 Februari 1975 yang dibuat oleh Siang binti Saoda Nenek Tergugat I yang diketahui oleh Ketur RT IV, Kampung Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, dan bukti T.1-22 Surat Keterangan Perwatasan tanggal 4 Februari 1978 yang dibuat oleh Saide dan diketahui oleh Ketua RT IV, Kampung Manggar Besar dan Kepala Kampung Manggar Besar, Kecamatan Balikpapan Timur, dan dikaitkan pula dengan keterangan saksi tambahan Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II yang diperiksa di Pengadilan Tinggi Samarinda pada tanggal 1 Maret 2016 yaitu Winarto selaku Ketua RT 39, Kelurahan Manggar yang menjelaskan bahwa tanah sengketa tersebut berada di RT 39 dan bukan di RT.37 sebagaimana yang didalilkan Terbanding semula Penggugat dalam surat gugatannya, demikian pula surat bukti tambahan yang ditandai dengan T.II-22 yaitu surat keterangan Nomor 145/39/RT/2015 tertanggal 23 Juni 2015 yang dibuat oleh Ketua RT 39 dan diketahui oleh Lurah Manggar dan Camat Balikpapan Timur yang menjelaskan bahwa tanah objek sengketa terletak di RT 39, hal demikian memperjelas bahwa tanah milik Terbanding semula Penggugat berada di RT 37 atau di tempat lain sedangkan tanah objek sengketa

Halaman 17 dari 24 Hal. Put. Nomor 3030 K/Pdt/2016



tersebut berada di RT 39 adalah milik dari Pembanding semula Tergugat I yang kemudian di jual kepada Pembanding semula Tergugat II, dengan demikian maka Pembanding semula Tergugat I telah dapat membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan di atas, maka Terbanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan bahwa tanah obyek sengketa tersebut awalnya berasal dari perjanjian jual beli yang sah antara M. Djafar bin Lambose dengan Dr. Kenneth Hidayat, karena itu pengalihan/penyerahan tanah objek sengketa tersebut sesuai surat pernyataan tanggal 9 Januari 2013 yang dilakukan oleh ahli waris Dr. Kenneth Hidayat yaitu Florence Wen Lan Wong kepada Terbanding semula Penggugat menjadi tidak sah pula, dan karena itu pengalihan/penyerahan tanah objek sengketa tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan demikian maka gugatan Terbanding semula Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya”;

- Pemohon Kasasi berpendapat dan kiranya Majelis Hakim Kasasi akan sependapat, bahwa semua pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding dalam mengadili perkara *a quo* di tingkat banding sebagaimana dikutip di atas telah didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang keliru dan yuridis tidak dibenarkan sehingga melanggar ketentuan Pasal 50 ayat (1) *juncto* Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, sebab:

Perbedaan yang sangat mencolok antara tanda tangan dari saksi M. Djafar bin Lambose pada bukti surat P-4 dan bukti P-6 sebagaimana disimpulkan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding, itu terjadi karena *Judex Facti* Tingkat Banding tidak teliti, tidak cukup pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*), bahkan keliru dalam menilai dan mempertimbangkan bukti surat P-4 dan bukti P-6 termasuk tanda tangan saksi M. Djafar bin Lambose dalam kedua bukti surat tersebut, sebab tanda tangan saksi M. Djafar bin Lambose dalam bukti surat P-4 dan P-6 itu jelas sama/serupa dan tidak berbeda, adapun tanda tangan yang telah secara keliru dianggap oleh *Judex Facti* Tingkat Banding sebagai tanda tangan dari saksi M. Djafar bin Lambose dalam bukti surat P-4, kemungkinan besar adalah tanda tangan dari Abdusalim bin Lambose, ditulis juga: Badussalim bin Lambose, (untuk jelasnya dilampirkan lagi, lampiran 3 dan tanda tangannya diwarnai kuning) yang disimpulkan/dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding sebagai tanda tangan dari saksi M. Djafar bin Lambose dan selanjutnya disbanding



bandingkan kemiripannya dengan tanda tangan dari M. Djafar bin Lambose dalam bukti P-6 (untuk jelasnya dilampirkan lagi, lampiran 4 dan tanda tangannya diwarnai hijau), padahal tanda tangan dari M. Djafar bin Lambose pada bukti P-4 itu posisinya terletak agak di tengah surat (*vide* lampiran 3 yang diwarnai hijau);

Perbedaan tanda tangan saksi M. Djafar bin Lambose pada surat-surat bukti P-4 dan P-6 dengan 3 buah contoh tanda tangan yang dibuat/dibubuhkan oleh saksi M. Djafar bin Lambose di persidangan sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding, itu terjadi karena *Judex Facti* Tingkat Banding tidak cukup dalam pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*), bahkan keliru dalam menilai keterangan M. Djafar bin Lambose yang diajukan sebagai saksi oleh Pembanding/Termohon Kasasi, yang diduga telah memberikan keterangan palsu di bawah sumpah dan hal ini telah dilaporkan oleh Pemohon Kasasi kepada pihak Kepolisian RI, sebab berdasarkan bukti surat P-5, P-16, P-17 dan P-18 (untuk jelasnya dilampirkan lagi, lampiran 5, 6, 7 dan 8 dengan tandatangan M. Djafar bin Lambose diwarnai hijau) nyata jelas bahwa pada rentang waktu tahun 1980-1981 model dan bentuk tanda tangan dari saksi M. Djafar bin Lambose adalah sama atau serupa dengan bentuk tanda tangan saksi M. Djafar bin Lambose yang dibubuhkannya dalam bukti surat P-4 dan P-6; kondisi inilah yang menguatkan dugaan Pemohon Kasasi dan yang seharusnya diperhatikan pula oleh *Judex Facti* Tingkat Banding, bahwa saksi M. Djafar bin Lambose alias M. Djapar Lambuse alias M. Djafar alias Samalia Rona tersebut patut diduga keras telah melakukan tindak pidana Sumpah Palsu (Pasal 242 KUH Pidana) sewaktu memberi keterangan di bawah sumpah dalam persidangan pemeriksaan perkara *a quo* oleh Pengadilan Negeri Balikpapan;

Adanya perbedaan usia dari M. Djafar bin Lambose pada kedua bukti surat P-4 dan P-6 tersebut sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding, itu muncul karena *Judex Facti* Tingkat Banding tidak cukup bahkan keliru dalam pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*), bahkan salah dalam menerapkan hukum pembuktian atas materi bukti surat P-4, P-6, P-7, P-16, P-17 dan P-18, dihubungkan dengan data faktual berupa tanggal lahir dari saksi M. Djafar bin Lambose, yaitu tanggal 31 Desember 1931, *Judex Facti* Tingkat Banding juga tidak mempelajari/memperhatikan dan menilai bahwa identitas umur 40 tahun dan alamat yang tercantum dalam bukti P-4 itu bukanlah umur dan alamat dari saksi M. Djafar bin Lambose,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melainkan umur dan rincian identitas diri dari Abdusalim bin Lambose alias Badussalim bin Lambose, yang ikut bersama-sama dengan saksi M. Djafar bin Lambose membubuhkan tanda tangannya dalam bukti surat P-4 itu, kekeliruan penilaian/pertimbangan hukum ini seyogianya bisa dihindari jikalau saja *Judex Facti* Tingkat Banding mau memperhatikan perbedaan identitas/alamat dari Abdusalim bin Lambose alias Badussalim bin Lambose dalam bukti surat P-4 dan identitas/alamat dari saksi M. Djafar bin Lambose dalam bukti surat P-6 tersebut secara teliti dan lengkap, sehingga tidak berujung pada pertimbangan hukum yang keliru. Sebab memang pencantuman umur saksi M. Djafar bin Lambose, yaitu 48 tahun dalam bukti P-6 (sebagaimana juga dalam P-16, P-17 dan P-18, mohon diteliti oleh Majelis Hakim Kasasi) itu sudah tepat, sesuai tanggal kelahiran saksi M. Djafar bin Lambose sendiri, yakni: 31 Desember 1931;

Adapun selain saksi M. Djafar bin Lambose, maka saksi H. Ibrahim Takke yang sebelumnya sudah menyanggupi untuk menjadi saksi dari pihak Penggugat/Pemohon Kasasi, namun karena satu dan lain hal berpindah posisi menjadi saksi pihak Tergugat I dan II/Termohon Kasasi, juga diduga telah memberi keterangan palsu di bawah sumpah dengan mengubah tanda tangannya di persidangan yang terlampir pada Berita Acara Sidang tanggal 12 April 2015, sehingga jelas ketika tanda tangannya pada waktu diperiksa di persidangan perkara *a quo* telah berbeda dengan tanda tangannya pada bukti P-6;

Oleh karena itu, sudah tepat dan benar penilaian dan pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama secara adil dan bijaksana belum menilai/mempertimbangkan tentang masalah perbedaan tanda tangan dari saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding/Termohon Kasasi, sebab menurut hukum hal tersebut seharusnya diselesaikan terlebih dahulu melalui proses Peradilan Pidana;

Judex Facti Tingkat Banding juga telah tidak cukup mempertimbangkan bukti surat P-16 dan P-18 yang walaupun hanya dalam bentuk foto copy tanpa diperlihatkan aslinya namun karena materinya sangat bersesuaian bahkan juga telah tidak dibantah kebenarannya, baik oleh Tergugat I dan II/ Pembanding/Termohon Kasasi, maupun oleh saksi M. Djafar bin Lambose telah cukup membuktikan atau setidaknya sebagai bahan *ad informandum* dalam mengungkapkan tentang kebenaran tanda tangan M. Djafar bin Lambose pada bukti P-4, P-6 dan P-17 yang memang benar dibubuhkan oleh M. Djafar bin Lambose sendiri pada tahun 1980 dan tahun 1981;

Halaman 20 dari 24 Hal. Put. Nomor 3030 K/Pdt/2016



Adapun semu bukti surat P-9 s/d P-13A, P-16, P-18 dan P-19 adalah surat-surat kepemilikan atas bidang-bidang tanah yang berbatasan langsung (tetangga) dengan bidang tanah objek sengketa dan jika diperhatikan dengan teliti di dalam semua bukti surat tersebut tercantum dengan jelas bahwa bidang-bidang tanah tetangga tersebut berbatasan bidang tanah objek sengketa yang dahulu adalah milik M. Djafar bin Lambose dan bukan milik Siang binti Saoda ataupun para Tergugat I dan II/Pembanding/Termohon Kasasi I dan II;

Judex Facti Tingkat Banding juga telah salah menerapkan hukum pembuktian karena menyatakan bahwa Penggugat/Terbanding tidak mampu membuktikan tentang asal-usul tanah obyek sengketa, padahal Penggugat/Terbanding/sekarang Pemohon Kasasi telah lebih dari cukup mengajukan alat bukti surat dan saksi mengenai asal-usul tanah objek sengketa tersebut (*in casu* semua bukti-bukti surat P-3 s/d P-8, P-14, P-14A dan P-15) dari sewaktu menjadi saksi M. Djafar bin Lambose hingga saat ini menjadi milik Pemohon Kasasi, diperkuat lagi dengan saksi fakta, yakni: saksi M. Jafar Gani, yang sejak tahun 1980-an merupakan rekan dari saksi M. Djafar bin Lambose yang dipercayai/dikuasakan (*vide* bukti surat P-17) oleh saksi M. Djafar bin Lambose sendiri untuk mengurus dan menjual tanah-tanah milik saksi M. Djafar bin Lambose;

Sebaliknya, *Judex Facti* Tingkat Banding secara keliru telah menerapkan hukum pembuktian atas alat bukti yang diajukan Tergugat I dan II/Pembanding/Termohon Kasasi, padahal alat-alat bukti surat yang diajukan pihak Tergugat I dan II/Pembanding/Termohon Kasasi khususnya mengenai asal usul bidang tanah obyek sengketa tersebut hanyalah surat bawah tangan yang dibuat secara sepihak;

Tentang masalah kesalahan letak kedudukan kewilayahan RT dari lokasi tanah objek sengketa sebagaimana disimpulkan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding, itu terjadi karena *Judex Facti* Tingkat Banding tidak cukup pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*), sebab mengenai masalah letak dan kedudukan bidang tanah objek sengketa tersebut sesungguhnya telah diselesaikan pada saat Pengadilan Negeri Balikpapan cq *Judex Facti* Tingkat Pertama melaksanakan sidang lokasi atau pemeriksaan setempat (*plaats opnemng*) pada hari Rabu, tanggal 18 Maret 2015, di mana para pihak telah menunjuk pada bidang tanah yang sama yang menjadi tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tidak dapat dipungkirbahwa pengungkapan dan pengulangan materi bukti atau fakta persidangan dalam uraian alasan/keberatan kasasi butir I ini oleh Pemohon Kasasi memang sepintas lalu dapat menimbulkan kesan bahwa alasan/keberatan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi ini adalah pengulangan fakta atau penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang kenyataan yang tidak tunduk pada pemeriksaan kasasi, akan tetapi Pemohon Kasasi berpendapat dan kiranya Majelis Hakim Kasasi akan sependapat, bahwa dimuatnya kembali pokok materi bukti/fakta tersebut di atas dalam alasan/keberatan kasasi butir I ini mutlak diperlukan agar Majelis Hakim Kasasi dapat segera memahami duduk persoalan dan latar belakang pengajuan alasan/keberatan kasasi butir I ini oleh Pemohon Kasasi, sehingga jelas dan terang bagi Majelis Hakim Kasasi, sebagai *Judex Juris*, bahwa ada kesalahan penerapan hukum dalam putusan *Judex Facti* Tingkat Banding *a quo*, dimana *Judex Facti* Tingkat Banding telah melanggar ketentuan Pasal 50 ayat (1) *juncto* Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan salah menerapkan hukum, serta putusan *Judex Facti* Tingkat Banding *a quo* tidak cukup pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*);
- Oleh karena dalam mengadili perkara *a quo Judex Facti* Tingkat Banding telah salah menerapkan atau bahkan melanggar Hukum Pembuktian dan juga melanggar ketentuan Pasal 50 ayat (1) *juncto* Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, makaputusan *Judex Facti* Tingkat Banding *a quo* seharusnya tidak dapat dipertahankan lagi dan dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang

Halaman 22 dari 24 Hal. Put. Nomor 3030 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Bahwa lagi pula putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Balikpapan tidak salah menerapkan hukum, karena benar transaksi jual beli tanah oleh seseorang dengan pihak yang tidak berhak adalah transaksi yang cacat hukum, hal mana telah terbukti adanya dalam perkara *a quo* yaitu bahwa Pemohon kasasi memperoleh tanah objek sengketa dari Tn. Dr. Kenneth Hidayat yang membelinya dari saksi M. Djafar bin Lambose, pihak yang terbukti tidak berhak atas objek sengketa, karena selain tidak terbukti pernah menguasai dan memiliki objek sengketa, juga tidak pernah memberikan tanda tangan pada surat jual beli yang didalilkan oleh Pemohon Kasasi, sehingga telah benar perolehan hak oleh Pemohon kasasi atas objek sengketa adalah cacat hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Samarinda dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT BUMI KARYA MENTARI tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT BUMI KARYA MENTARI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding 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 Kamis, tanggal 26 Januari 2017, oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Sunarto, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, 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 Hakim-Hakim

Halaman 23 dari 24 Hal. Put. Nomor 3030 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Sunarto, S.H., M.H.

ttd./

Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi..	Rp489.000,00
J u m l a h	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

PRIM HARYADI, SH., MH.
NIP. 19630325 198803 1 001