



PUTUSAN
Nomor 2739 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
M A H K A M A H A G U N G

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

MUCHTAR alias TARE bin AMBO DALLE, bertempat tinggal di Jalan Letjend Suprpto Nomor 16 RT 05, Kelurahan Baru Ulu, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ernawan Listiyanto, Advokat pada Kantor Hukum R. Wahyu Wibihasmara, S.H. & Rekan, beralamat di Perum Karya Agung RC 21, Balikpapan, Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Januari 2015; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding I;

M e l a w a n :

1. **SALEH ALATAS, S.E.**, Direktur PT Mulia Alam Raya, beralamat di Pertokoan Haryono Palace Nomor 18, Jalan MT. Haryono Ring Road, Balikpapan Baru, Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mu'adz Masyhadi, S.H., Advokat, pada Kantor Law Office Mu'adz Masyhadi, S.H. & Partners beralamat di Jalan P. Kawe Nomor 19 Denpasar, Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2015;
2. **ZULFANUDDIN HARAHAP**, Direktur PT.Capita Investindo Mandiri, beralamat di Perum Ramayana, RT 23, RW 03, Batu Ampar, Balikpapan Utara, Balikpapan, Kalimantan Timur;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

Dan

1. **NORSIAH binti MUHAMMAD NUR**, bertempat tinggal di Jalan Letjend Suprpto Nomor 16, RT. 05, Kelurahan Baru Ulu, Kecamatan Balikpapan Barat-Kota Balikpapan;
2. **SUARDI bin H. MANGGIS**, bertempat tinggal di Jalan Al Makmur I Nomor 15, RT 040, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan;

Hal. 1 dari 34 Hal. Putusan Nomor 2739 K/Pdt/2015



3. **HAMID GUNAWAN, SH.**, Notaris di Balikpapan, beralamat di Jalan Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan;
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, III, IV/Para Pembanding, Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa (almarhum) Mursalim selaku suami dari Tergugat I dan kakak dari Tergugat II telah menguasai sebidang lahan objek perbatasan seluas \pm 12.000 m² (1,2 Hektar) yang terletak di Jalan Damai III RT 75, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan (selanjutnya disebut objek sengketa) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : H. Bambang Setiawan;
 - Sebelah Selatan : PT. Gunung Bayan;
 - Sebelah Barat : Daun Village;
 - Sebelah Timur : Daun Village;
2. Bahwa (almarhum) Mursalim menguasai objek sengketa tersebut berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Tanah Negara Nomor 355/PH/CBS-GB/XII/2003 tertanggal 29 Desember 2003 dari Poniran Winoto kepada (almarhum) Mursalim;
3. Bahwa dengan demikian awalnya objek sengketa tersebut adalah berada dalam penguasaan Poniran Winoto yang merupakan peninggalan dari orangtuanya yaitu Rompa berdasarkan Surat Segel tanggal 11 September 1979 dan Berita Acara Nomor 01/BA.Pdt.P.1992/PA.BPP, tertanggal 14 November 1992. Hal ini sesuai dengan Surat Pernyataan Poniran Winoto tertanggal 20 Juni 2003 yang salah satu saksinya adalah (almarhum) Mursalim;
4. Bahwa objek sengketa tersebut awalnya memiliki luas \pm 15.000 m² (1,5 Hektar), namun setelah objek sengketa dibuat dalam bentuk kavling-kavling, jalan, gang dan fasilitas umum, maka sisa objek sengketa yang bisa dijual dalam bentuk kavling-kavling adalah sekitar seluas \pm 12.000 m² (1,2 Hektar);



5. Bahwa kemudian Poniran Winoto bermaksud menjual objek sengketa tersebut. Namun karena Poniran Winoto bekerja di Irian Jaya dan Sumbawa, sehingga untuk kepentingan penjualan objek sengketa tersebut, diserahkanlah pengurusannya kepada (almarhum) Mursalim. Lalu dibuatlah Surat Kuasa tertanggal 04 Januari 2003 dari Poniran Winoto kepada (almarhum) Mursalim untuk mengurus, menawarkan dan menjual objek sengketa tersebut;
6. Bahwa berdasarkan surat kuasa tersebut, sekitar bulan Februari 2003 (almarhum) Mursalim menawarkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat II yang pada saat itu diwakili oleh Suharjito selaku Kuasa Direktur PT. Capita Investindo Mandiri. Penggugat II selaku Pengembang Perumahan tertarik untuk membelinya. Dan kemudian tercapai kesepakatan jual beli antara (almarhum) Mursalim dengan Penggugat II. Penggugat II bermaksud menjual kembali objek sengketa tersebut dalam bentuk kavling-kavling sehingga sekitar bulan Maret 2003 Penggugat II melakukan pengkavlingan di atas objek sengketa dengan cara melakukan pemotongan tanah dan membangun jalan dan gang. Penggugat juga mencari calon pembeli tanah kavlingan hingga didapatkanlah sekitar 30 (tiga puluh) orang calon pembeli;
7. Bahwa bulan Juni 2003, Poniran Winoto sedang berada di Balikpapan. Karena itu Penggugat II meminta agar jual beli dilakukan secara langsung dengan pemilik tanah dan bukan dengan kuasanya. Maka dibuatlah Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 158/PH/CBS-GB/VI/2003 tertanggal 24 Juni 2003 dari Poniran Winoto kepada Suharjito yang terdiri dari 1 (satu) lembar Surat Segel terdiri dari 4 (empat) halaman yang ditandatangani oleh Lurah dan Camat Setempat. Dan pada lembar Surat Segel halaman kedua dan ketiga berisikan nama-nama 30 (tiga puluh) orang pembeli yang ditulis tangan oleh Staf Kecamatan;
8. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 158/PH/CBS-GB/VI/2003 tertanggal 24 Juni 2003, telah diterbitkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah yang baru kepada 30 (tiga puluh) orang pembeli;
9. Bahwa akan tetapi di kemudian hari, ternyata ditemukan kesalahan administratif dalam pembuatan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah di mana dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 158/PH/CBS-GB/VI/2003 tertanggal 24 Juni 2003, di mana tertulis nama Suharjito seakan-akan bertindak atas nama pribadi, dan bukan atas nama



PT Capita Investindo Mandiri *in casu* Penggugat II. Sehingga setelah melalui kesepakatan dengan Poniran Winoto, maka didapat kesepakatan untuk melakukan pembatalan jual beli objek sengketa tersebut yang dilakukan atas nama Suharjito. Kemudian antara Penggugat II dan Poniran Winoto akan dibuat perjanjian jual beli yang baru. Dengan demikian Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 158/PH/CBS-GB/VI/2003 tertanggal 24 Juni 2003 dan seluruh turunannya menjadi batal dan tidak berlaku lagi;

10. Bahwa karena adanya kesibukan kerja di Irian Jaya dan Sumbawa, Poniran Winoto (dengan sepengetahuan Penggugat II) meminta bantuan kepada (almarhum) Mursalim untuk kepentingan melanjutkan jual beli objek sengketa tersebut. Karena itu dibuatlah Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 355/PH/CBS-GB/XII/2003 tertanggal 24 Oktober 2003 dari Poniran Winoto kepada (almarhum) Mursalim yang terdiri dari 1 (satu) lembar Surat Segel terdiri dari 4 (empat) halaman yang ditandatangani oleh Lurah dan Camat setempat. Dan pada lembar Surat Segel halaman ketiga berisikan nama-nama 37 (tiga puluh tujuh) orang pembeli yang ditulis tangan oleh Staf Kecamatan;
11. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 355/PH/CBS-GB/XII/2003 tertanggal 24 Oktober 2003, telah diterbitkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah yang baru dari (almarhum) Mursalim kepada 37 (tiga puluh tujuh) orang pembeli, yaitu antara lain:
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 356/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Gibson Saragi;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 357/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Sabahudin;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 358/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Hj. Sumartik;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 359/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Syarifuddin;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 360/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Ir. Maulana Syarif;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 361/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Robi. T;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 362/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Willy Purnama. C;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 363/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Rudy Boy Mawengkang;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 364/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Hartanto Gunadi;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 365/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Oey Yunus Wiyono;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 366/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Oey Lanny Wijaya;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 367/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Stephanus William Hugo;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 368/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Yuliansyah;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 369/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Yelia Falentina;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 370/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Hj. Suwarti;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 371/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Nurul Kesumawati Indra;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 372/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Yulia Wardani;

Hal. 5 dari 34 Hal. Putusan Nomor 2739 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 373/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Yelia Falentina;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 374/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Theresia Sumampauw;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 375/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Ruslan Korompot;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 376/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Anggy Nuriana Istadz;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 377/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Hendry Yosep;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 378/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Rudi Hartono, SE;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 379/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Hendrikus Antonius;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 380/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Hendrikus Antonius;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 381/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Frederik Mairi;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 382/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Savanto Rizky Ariawan;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 383/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Mohamaddin Mustamin;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 384/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima H. Ponidi H. B;

Hal. 6 dari 34 Hal. Putusan Nomor 2739 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 463/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Tutut Ida Sulisdyahningsih;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 464/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Tjoa Nani Lisia;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 465/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Nyla Roshida Sp;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 466/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Ir. Hamidah;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 467/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Sabti Wangi;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 468/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Nurul Hidayah R;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 470/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Supanto;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 471/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Syaripuddin;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 499/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Abidin, S.E.;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 13.01/1006/390/X/2003 tanggal 27 Oktober 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Kurnia Mugianto;
12. Bahwa sebagai akibat dari diterbitkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah dari (almarhum) Mursalim kepada 37 (tiga puluh tujuh) orang pembeli tersebut di atas, maka Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 355/PH/CBS-GB/XII/2003 tertanggal 24 Oktober 2003 tersebut kemudian ditarik dan disimpan di Kantor Kecamatan;

Hal. 7 dari 34 Hal. Putusan Nomor 2739 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



13. Bahwa dengan demikian Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 355/PH/CBS-GB/XII/2003 tertanggal 24 Oktober 2003 dan 37 (tiga puluh tujuh) buah Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah dari (almarhum) Mursalim kepada 37 (tiga puluh tujuh) orang pembeli harus dinyatakan sah dan berharga dan dengan demikian memiliki kekuatan hukum;
14. Bahwa fakta (almarhum) Mursalim telah melepaskan kekuasaannya atas objek sengketa tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat II dipertegas oleh (almarhum) Mursalim melalui:
 - Surat Pernyataan dan Kesepakatan Bersama tertanggal 27 Oktober 2003;
 - Surat Pernyataan tertanggal 22 Desember 2004;
 - Surat Pernyataan tertanggal 2 Maret 2005;
15. Bahwa akan tetapi karena berlarut-larutnya pengurusan permohonan hak atas objek sengketa yang telah dibeli tersebut, para pembeli objek sengketa tersebut kemudian bermaksud menjual objek sengketa tersebut kepada Penggugat II. Kemudian dibuatlah surat kuasa tertanggal 26 April 2010 dari pembeli kavlingan objek sengketa kepada Penggugat II yang dilanjutkan dengan membuat Perikatan Jual Beli di Notaris Hamid Gunawan;
16. Bahwa dengan demikian terhitung sejak dilaksanakan perikatan jual beli tersebut, objek sengketa sepenuhnya menjadi milik atau berada dalam kekuasaan Penggugat II *in casu* PT Capita Investindo Mandiri;
17. Bahwa oleh Penggugat II kemudian objek sengketa tersebut dijual kepada Penggugat I berdasarkan Surat Kesepakatan Jual Beli Lahan tertanggal 02 Juli 2010 yang dilegalisasi di hadapan Notaris Hamid Gunawan, S.H., Notaris di Balikpapan (Tergugat IV). Dengan demikian pada saat gugatan ini diajukan, Penggugat I adalah pemegang kuasa yang sah atas objek sengketa tersebut;
18. Bahwa di kemudian hari baru diketahui oleh Para Penggugat jika setelah (almarhum) Mursalim meninggal Tahun 2008, objek sengketa tersebut oleh Tergugat I selaku ahli waris dari (almarhum) Mursalim bersama-sama dengan Tergugat II secara tanpa hak telah dijual kepada Suardi bin H. Manggis *in casu* Tergugat III pada tanggal 04 September 2009, bertempat di Jalan KH. Agus Salim II Nomor 42, Kelurahan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, dan uang hasil penjualan tersebut kemudian dibagi-bagi oleh Tergugat II dengan Tergugat I;



19. Bahwa jual beli objek sengketa antara Tergugat I dengan Suardi bin H. Manggis dilakukan melalui Akta Perikatan Jual Beli Nomor 14 tertanggal 04 September 2009 yang dibuat di Kantor Notaris Hamid Gunawan, S.H., Notaris di Balikpapan (Tergugat IV) dengan menggunakan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 355/PH/CBS-GB/XII/2003 tertanggal 24 Oktober 2003 yang terdiri dari 1 (satu) lembar surat segel yang terdiri dari 2 (dua) halaman yang ditandatangani oleh Lurah dan Camat setempat. Padahal seharusnya surat segel yang sah terdiri dari 2 (dua) lembar dan 4 (empat) halaman. Namun ternyata lembar kedua surat segel yang berisikan nama-nama 37 (tiga puluh tujuh) orang pembeli yang ditulis tangan oleh Staf Kecamatan telah dengan sengaja dihilangkan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
20. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I selaku ahli waris (almarhum) Mursalim dan Tergugat II menjual kembali objek sengketa dengan menggunakan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 355/PH/CBS-GB/XII/2003 tertanggal 24 Oktober 2003 kepada Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
21. Bahwa Tergugat III ketika bermaksud membeli objek sengketa seharusnya melakukan pengecekan ke Lurah dan Camat setempat di mana objek sengketa berada, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat III. Padahal terdapat beberapa orang saksi yang telah memberitahukan Tergugat III tentang adanya kepemilikan orang lain terhadap objek sengketa tersebut. Dengan demikian Tergugat III harus dinyatakan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik;
22. Bahwa dikarenakan terdapat 2 (dua) buah peristiwa hukum berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 355/PH/CBS-GB/XII/2003 tertanggal 24 Oktober 2003 yaitu Perikatan Jual Beli Nomor 14 tertanggal 04 September 2009 dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah dari (almarhum) Mursalim kepada 37 (tiga puluh tujuh) orang pembeli (sebagaimana tersebut pada angka 11 di atas) terhadap objek sengketa yang sama tersebut, maka tentunya perlu diperiksa manakah peristiwa hukum yang Sah dan mana peristiwa hukum yang tidak sah;
23. Bahwa dengan mencermati fakta hukum berikut ini, yaitu:
 - Pertama, objek sengketa tersebut telah dijual Poniran Winoto kepada Penggugat II melalui Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 158/PH/CBS-GB/VI/2003 tertanggal 24 Juni 2003 dari Poniran Winoto kepada Suharjito. Namun akhirnya jual beli dibatalkan;



- Kedua, Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 355/PH/CBS-GB/XII/2003 tertanggal 24 Oktober 2003 dari Poniran Winoto kepada (almarhum) Mursalim;
- Ketiga, Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah dari (almarhum) Mursalim kepada 37 (tiga puluh tujuh) orang pembeli kavlingan dan
- Keempat, perikatan jual beli objek sengketa dari pembeli kavlingan kepada Penggugat II berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 26 April 2010;
- Kelima, Surat Kesepakatan Jual Beli Lahan tertanggal 02 Juli 2010 antara Penggugat I dan Penggugat II;

Sehingga surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dari (almarhum) Mursalim kepada 37 (tiga puluh tujuh) orang pembeli adalah surat pelepasan yang sah dan berharga. Dengan demikian Surat Kesepakatan Jual Beli Lahan tertanggal 02 Juli 2010 antara Penggugat I dan Penggugat II adalah merupakan kesepakatan jual beli yang sah;

24. Bahwa oleh karena itu perikatan jual beli tertanggal 04 September 2009 antara Tergugat II dan Tergugat I dengan Tergugat III (Suardi bin H. Manggis) yang dibuat di Kantor Tergugat IV adalah merupakan akta yang cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
25. Bahwa sedangkan Surat Kesepakatan Jual Beli Lahan tertanggal 02 Juli 2010 antara Penggugat I dan Penggugat II harus dinyatakan sebagai surat kesepakatan yang sah dan berharga secara hukum, yang mengikat Penggugat I dan Penggugat II;
26. Bahwa dengan demikian adalah berdasar hukum jika Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehubungan dengan jual beli terhadap objek sengketa tersebut;
27. Bahwa tindakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) Para Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat sehingga sesuai Pasal 1365 KUH Perdata: 'Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian untuk setiap tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukannya;
28. Bahwa perbuatan Para Tergugat tersebut telah mengakibatkan timbulnya kerugian materiil masing-masing bagi Penggugat I sebesar



Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) berupa biaya pembelian objek sengketa tersebut dan bagi Penggugat II sebesar Rp1.875.000.000,00 (satu miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) berupa sisa pembayaran dari penjualan objek sengketa tersebut;

29. Bahwa selain itu Para Tergugat juga harus dihukum untuk membayar kerugian immaterial Penggugat I maupun Penggugat II berupa waktu, tenaga, pikiran dan biaya dalam mengurus penyelesaian permasalahan ini sejak Tahun 2010 yang tidak dapat diukur dengan sejumlah uang, namun jika dinilai dengan uang besarnya adalah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

30. Bahwa untuk menjamin gugatan ini tidak *illusioner*, maka adalah berdasarkan hukum jika dilakukan sita jaminan terhadap harta tidak bergerak milik Para Tergugat yang akan disebutkan kemudian dalam permohonan sita jaminan yang akan dibuat tersendiri untuk itu;

Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang sempurna dan tidak dapat disangkal, maka tentunya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan, bantahan, banding maupun Kasasi (*Uit Voorbaar bij Voorraad*) dari Para Tergugat;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
3. Menyatakan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Tergugat III (Suwardi bin H. Manggis) sebagai pembeli yang tidak beritikad baik;
5. Menyatakan Perikatan Jual Beli Nomor 14 tertanggal 04 September 2009 yang dibuat di Kantor Notaris Hamid Gunawan, S.H., Notaris di Balikpapan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Suwardi bin H. Manggis sebagai perikatan jual beli yang tidak sah dan cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 355/PH/CBS-GB/XII/2003 tertanggal 29 Desember 2003 dari Poniran bin Tono kepada (almarhum) Mursalim;



7. Menyatakan Sah dan berharga Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara dari (almarhum) Mursalim kepada 37 (tiga puluh tujuh) orang, sebagai berikut:
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 356/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Gibson Saragi;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 357/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Sabahudin;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 358/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Hj. Sumartik;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 359/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Syarifuddin;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 360/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Ir. Maulana Syarif;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 361/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Robi T;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 362/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Willy Purnama C;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 363/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Rudy Boy Mawengkang;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 364/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Hartanto Gunadi;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 365/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Oey Yunus Wiyono;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 366/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim, dan yang menerima Oey Lanny Wijaya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 367/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Stephanus William Hugo;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 368/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Yuliansyah;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 369/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Yelia Falentina;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 370/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Hj. Suwarti;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 371/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Nurul Kesumawati Indra;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 372/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Yulia Wardani;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 373/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Yelia Falentina;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 374/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Theresia Sumampauw;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 375/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim, dan yang menerima Ruslan Korompot;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 376/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Anggy Nuriana Istadz;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 377/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Hendry Yosep;

Hal. 13 dari 34 Hal. Putusan Nomor 2739 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 378/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Rudi Hartono, S.E.;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 379/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Hendrikus Antonius;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 380/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Hendrikus Antonius;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 381/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Frederik Mairi;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 382/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Savanto Rizky Ariawan;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 383/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Mohamaddin Mustamin;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 384/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima H. Ponidi H. B;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 463/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Tutut Ida Sulisdyahningsih;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 464/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Tjoa Nani Lisia;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 465/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Nyla Roshida Sp;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 466/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Ir. Hamidah;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 467/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Sabti Wangi;

Hal. 14 dari 34 Hal. Putusan Nomor 2739 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 468/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Nurul Hidayah R;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 470/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Supanto;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 471/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Syaripuddin;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 499/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Abidin, S.E;
 - Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 13.01/1006/390/X/2003 tanggal 27 Oktober 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Kurnia Mugianto;
8. Menyatakan Penggugat I adalah pembeli yang beritikad baik;
 9. Menyatakan Ssh dan berharga Surat Kesepakatan Jual Beli Lahan tertanggal 02 Juli 2010 antara Penggugat I dan Penggugat II;
 10. Menyatakan sah dan berharga seluruh peralihan hak/pelepasan hak yang telah dibuat antara Penggugat I dan Penggugat II atas tanah perbatasan seluas + 15.000 m² (1,5 Hektar) yang terletak di Jalan Damai III RT 75, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan;
 11. Menyatakan Penggugat I adalah yang berhak atas objek seluas + 15.000 m² (1,5 Hektar) yang terletak di Jalan Damai III RT 75, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : H. Bambang Setiawan;
 - Sebelah Selatan : PT. Gunung Bayan;
 - Sebelah Barat : Daun Village;
 - Sebelah Timur : Daun Village;
 12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil masing-masing kepada Penggugat I sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan kepada Penggugat II sebesar Rp1.875.000.000,00 (satu miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) serta kerugian immaterial kepada Para Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar *dwangsom* sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
14. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan, bantahan, banding maupun kasasi (*Uit Voorbaar bij Voorraad*);
15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Atau:

- Apabila Ketua cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya dapat memberikan putusan yang sedail-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II :

1. Eksepsi *Error In Persona*;

Dalam macam Eksepsi Diskualifikasi atau *Gemis Aanhoedanigheid* (tidak mempunyai persona *standi in judicio*);

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II belum dapat bertindak sebagai Penggugat atau mengatasnamakan sebagai Direktur PT. Mulia Alam Raya dan Direktur PT Capita Investindo Mandiri karena tidak mempunyai akta pendirian dan pendaftaran Perseroan Terbatas di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Pasal 7 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang berbunyi Perseroan memperoleh status badan hukum pada tanggal diterbitkannya Keputusan Menteri mengenai pengesahan badan hukum Perseroan;

Bahwa dengan demikian secara hukum Penggugat I dan Penggugat II bukan pihak yang sah yang mewakili PT. Mulia Alam Raya dan PT. Capita Investindo Mandiri untuk bertindak di depan Pengadilan;

Oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

2. *Exceptio Domini*;

Hal. 16 dari 34 Hal. Putusan Nomor 2739 K/Pdt/2015



Barang yang digugat bukan milik Penggugat akan tetapi milik Tergugat;
Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 458-461, *Exceptio Peremptoria*, eksepsi yang berisi sangkalan, yang dapat menyingkirkan (*set aside*) gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan. Yang mempunyai bentuk salah satunya yaitu *Exceptio Domini*;

Bahwa objek sengketa di Jalan Damai III RT 75, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan mempunyai luas kurang lebih 12.000 m² (1,2 hektar) adalah milik Tergugat I dan Tergugat II karena warisan menurut Penetapan Pengadilan Agama Nomor 185/Pdt.P/2009/PA.Bpp tertanggal 16 November 2009 dan Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Tanah Negara Nomor 355/PH/CBS-GB/XII/2003 tertanggal 29 Desember 2003;

Berdasar hal tersebut di atas, cukup beralasan bila Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*); --

3. gugatan Penggugat *Obscuur Libel*;

Surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), formulasi gugatan tidak jelas;

a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatannya.

Bahwa Penggugat II dalam gugatannya, di dalam posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatannya, karena Penggugat II berdasar pada surat kuasa dari 37 (tiga puluh tujuh) pemilik kavling yang fiktif atau pemilik kavling yang tidak ada kebenarannya;

b. Tidak jelasnya objek sengketa;

Kekaburan objek sengketa di dalam gugatannya dapat dilihat dalam posita 4 bahwa luasnya 12.000 m² (1,2 hektar) dan dalam petitum 10 dan 11 objek sengketa seluas 15.000 m² (1,5 hektar);

c. Petitum gugatan tidak jelas karena kontradiksi antara posita dengan petitum.

Kekaburan gugatan dapat dilihat dalam posita 1 dan 4, yang menyatakan objek sengketa seluas + 12.000 m² (1,2 hektar) dan kontradiksi dalam petitum 10 dan 11 yang menyatakan objek sengketa seluas + 15.000 m² (1,5 hektar);

Maka berdasar uraian ad a dan ad b serta c di atas gugatan Penggugat tidak terang, kabur atau isinya gelap (*onduidelijk*), dengan demikian cukup



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan bila Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang telah kami sampaikan menjadi jawaban dalam eksepsi dan pokok perkara/konvensi mohon dianggap terbaca kembali dengan tegas, jelas dalam rekonvensi disini;
2. Bahwa (almarhum) Mursalim adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa *a quo* seluas + 12.000 m² (1,2 hektar) dengan batas-batas :
Utara : H.M. Bambang Setiawan Saat;
Selatan : PT Gunung Bayan (SHM Nomor 1532);
Timur : Majid;
Barat : PBB /H.M. Bambang Setiawan Saat (SHM Nomor 2509);
Berdasar Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Tanah Negara Nomor 355/PH/CBS-GB/XII/2003 tertanggal 29 Desember 2003;
3. Bahwa alas hak kepemilikan Penggugat Rekonvensi I,II/Tergugat I,II Konvensi atas tanah posita 2 gugatan rekonvensi adalah pewarisan dari (almarhum) Mursalim berdasar Penetapan Pengadilan Agama Balikpapan Nomor 185/Pdt.P/2009/PA.Bpp, tertanggal 16 November 2009;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi I, II/Tergugat I, II Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum kepemilikan (almarhum) Mursalim atas tanah posita 2 gugatan rekonvensi;
3. Menyatakan sah menurut hukum kepemilikan Penggugat Rekonvensi I, II/Tergugat I, II Konvensi atas tanah posita 2 gugatan Rekonvensi karena pewarisan;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

1. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 18 dari 34 Hal. Putusan Nomor 2739 K/Pdt/2015



Eksepsi Tergugat III:

1. Bahwa Para Penggugat tidak berkwalitas sebagai Penggugat, karena nyata-nyata Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat III sehingga tidak mempunyai kapasitas untuk menjadi pihak yang mempunyai kewenangan untuk mengajukan gugatan sehingga tidak mempunyai kapasitas sebagai pihak untuk perkara di Pengadilan;
2. Bahwa baik Penggugat tidak pernah menempati atau berdomisili diatas tanah obyek sengketa, yang sampai sekarang masih Tergugat III tempati dan pertahankan karena Tergugat III tidak pernah melepaskan hak kepada Para Penggugat atau siapapun juga;
3. Bahwa Gugatan Para Penggugat *Obscuur Libel* atau Kabur oleh karena sepanjang dalil-dalil gugatan tidak satupun dalil yang menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III, yang dapat dijadikan dasar alasan hukum Penggugat untuk menggugat Tergugat III, kalau hanya mendalilkan bahwa Tergugat III, dan menguasai obyek sengketa tanpa hak adalah merupakan suatu hal yang naif oleh karena Tergugat III menguasai tanah dan bangunan (obyek sengketa) atas dasar jual beli yang sah dihadapan pejabat yang berwenang;
4. Bahwa gugatan Penggugat I,II *error and subjecto* yakni salah dalam menyebutkan subyek hukum dalam gugatannya, sehingga menjadikan gugatan Penggugat tersebut tidak patut untuk ditanggapi secara satu persatu karena keasalahan akan mengakibatkan putusan yang fatal apabila proses dalam perkara ini dilanjutkan kedalam pembahasan pokok perkara dan akan sangat menyesatkan sehingga dengan tegas haruslah dinyatakan ditolak atau dikesampingkan;
5. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta tersebut, terbukti bahwa gugatan Penggugat I,II tidak memiliki kapasitas sebagai Penggugat I,II dan harus dikesampingkan atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi :

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi III mohon apa yang telah disampaikan pada bagian Konvensi dianggap termasuk dan tidak terpisahkan dengan gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi I, II telah mengakibatkan kerugian materiil terhadap Penggugat Rekonvensi III/Tergugat III Konvensi yaitu kerugian untuk mengurus biaya perkara akibat dari gugatan yang mengada-ada dan tidak berdasar dari Tergugat Rekonvensi sebesar Rp100.000.000,00 (Seratus juta rupiah);



3. Bahwa disamping kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi III, seluruhnya berjumlah Rp100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) tersebut, Penggugat Rekonvensi III juga menderita kerugian immaterial karena perbuatan Penggugat Konvensi I,II/Tergugat Rekonvensi I,II yang telah nyata-nyata merendahkan martabat Penggugat Rekonvensi sebagai Pengusaha, sehingga mengakibatkan tekanan batin dan psikis yang apabila dinilai kerugian tersebut dengan uang maka sekurang-kurangnya adalah Rp1.000.000.000,00 (Satu miliar rupiah) sehingga seluruh kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi III seluruhnya berjumlah Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah);
4. Bahwa oleh karena kerugian tersebut terjadi karena kesalahan Para Tergugat Rekonvensi maka Para Tergugat Rekonvensi harus menanggung kerugian materiil dan kerugian immaterial secara tanggung renteng yang terjadi akibat tindakan tersebut;
5. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini diajukan dengan dasar dan bukti-bukti yang kuat, maka Majelis Hakim dapat mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi III seluruhnya, dan menghukum Tergugat Rekonvensi I,II membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi I,II;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi I,II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi I,II/Penggugat Konvensi I,II membayar ganti kerugian materiil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III sebesar Rp100.000.000,- (Seratus juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi I,II/Penggugat Konvensi I,II membayar ganti kerugian immaterial secara tanggung renteng serta tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi III sebesar Rp1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah);
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa Akta Notaris Hamid Gunawan, SH. Notaris di Balikpapan untuk perikatan jual beli nomor 14 tanggal 4 September 2009 adalah sah dan berharga serta berkekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi I,II/Penggugat Konvensi I,II/kuasanya/siapapun juga untuk menyerahkan obyek sengketa ini kepada

Hal. 20 dari 34 Hal. Putusan Nomor 2739 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III dalam keadaan kosong tanpa ada beban, dengan segala akibat hukumnya selambat-lambatnya dua minggu setelah Putusan Pengadilan perkara a quo telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi I,II/Penggugat Konvensi I,II untuk membayar biaya perkara dalam Konvensi dan Rekonvensi;

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah memberikan Putusan Nomor 149/Pdt.G/2012/PN.Bpp. tanggal 17 Oktober 2013 dengan amar sebagai berikut:

- I. Dalam Konvensi:

1. Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat diterima;

2. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 355/PH/CBS-GB/XII/2003 tertanggal 29 Desember 2003 dari Poniran bin Tono kepada (almarhum) Mursalim;
3. Menyatakan Sah dan berharga Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara dari (almarhum) Mursalim kepada 37 (tiga puluh tujuh) orang, sebagai berikut:

- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 356/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Gibson Saragi;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 357/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Sabahudin;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 358/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Hj. Sumartik;

Hal. 21 dari 34 Hal. Putusan Nomor 2739 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 359/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim, dan yang menerima Syarifuddin;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 360/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim, dan yang menerima Ir. Maulana Syarif;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 361/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Robi. T;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 362/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Willy Purnama C;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 363/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Rudy Boy Mawengkang;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 364/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Hartanto Gunadi;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 365/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Oey Yunus Wiyono;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 366/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Oey Lanny Wijaya;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 367/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim, dan yang menerima Stephanus William Hugo;

Hal. 22 dari 34 Hal. Putusan Nomor 2739 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 368/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Yuliansyah;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 369/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Yelia Falentina;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 370/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Hj. Suwarti;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 371/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Nurul Kesumawati Indra;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 372/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Yulia Wardani;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 373/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Yelia Falentina;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 374/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Theresia Sumampauw;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 375/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Ruslan Koropot;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 376/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Anggy Nuriana Istadz;

Hal. 23 dari 34 Hal. Putusan Nomor 2739 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 377/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Hendry Yosep;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 378/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Rudi Hartono, SE;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 379/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Hendrikus Antonius;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 380/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Hendrikus Antonius;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 381/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Frederik Mairi;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 382/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Savanto Rizky Ariawan;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 383/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Mohamaddin Mustamin;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 384/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 29 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima H. Ponidi H. B;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 463/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Tutut Ida Sulisdyahningsih;

Hal. 24 dari 34 Hal. Putusan Nomor 2739 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 464/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Tjoa Nani Lisia;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 465/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Nyla Roshida Sp;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 466/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Ir. Hamidah;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 467/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Sabti Wangi;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 468/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Nurul Hidayah R;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 470/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Supanto;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 471/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Syaripuddin;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 499/PH/CBS-GB/XII/2003 tanggal 31 Desember 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Abidin, S.E.;
- Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Objek Negara Nomor 13.01/1006/390/X/2003 tanggal 27 Oktober 2003, atas nama yang melepaskan Mursalim dan yang menerima Kurnia Mugianto;

Hal. 25 dari 34 Hal. Putusan Nomor 2739 K/Pdt/2015



4. Menyatakan sah dan berharga Surat Kesepakatan Jual Beli Lahan tertanggal 02 Juli 2010 antara Penggugat I dan Penggugat II;
 5. Menyatakan Penggugat I adalah pembeli yang beritikad baik;
 6. Menyatakan sah dan berharga seluruh peralihan hak/pelepasan hak yang telah dibuat antara Penggugat I dan Penggugat II atas tanah perbatasan seluas + 15.000 m² (1,5 Hektar) yang terletak di Jalan Damai III RT 75, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan;
 7. Menyatakan Penggugat I adalah yang berhak atas objek seluas + 15.000 m² (1,5 Hektar) yang terletak di Jalan Damai III RT 75, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : H. Bambang Setiawan;
 - Sebelah Selatan : PT. Gunung Bayan;
 - Sebelah Barat : Daun Village;
 - Sebelah Timur : Daun Village;
 8. Menyatakan Perikatan Jual Beli Nomor 14 tertanggal 04 September 2009 yang dibuat di Kantor Notaris Hamid Gunawan, S.H., Notaris di Balikpapan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Suardi bin H. Manggis sebagai perikatan jual beli yang tidak sah dan cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
 9. Menyatakan Tergugat III (Suardi bin H. Manggis) sebagai pembeli yang tidak beritikad baik;
 10. Menyatakan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 11. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;
- II. Dalam Rekonvensi:
- Menolak gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
- III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV dalam Konvensi/Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp2.316.000,00 (dua juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);
- Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat I, II, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh



Pengadilan Tinggi Samarinda dengan Putusan Nomor 69/PDT/2014/PT.SMR tanggal 29 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding I pada tanggal 8 Januari 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding I, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Januari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 149/Pdt.G/2012/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 2 Februari 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding I; tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat I pada tanggal 13 Agustus 2015;
2. Penggugat II pada tanggal 27 Februari 2015;
3. Tergugat I pada tanggal 16 Februari 2015;
4. Tergugat III pada tanggal 4 Februari 2015;
5. Tergugat IV pada tanggal 9 Februari 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat I/Terbanding I mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 13 Agustus 2015;

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

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi dan memori kasasi dari Pemohon Kasasi disampaikan dalam tenggang waktu yang diatur dalam Undang-Undang, karenanya sah dan dapat diterima;
2. Bahwa ketidaksamaan pendapat yang mendasari permohonan kasasi ini adalah sebagai berikut:

2.1 Bahwa *Judex Facti* Tidak Tepat Dan Tidak Benar Dalam Menerapkan Hukumnya, yaitu:

- Bahwa Penggugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I dan Penggugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II belum dapat bertindak sebagai Penggugat atau mengatasnamakan sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktur PT. Mulia Alam Raya dan Direktur PT. Capita Investindo Mandiri karena tidak mempunyai akta pendirian dan pendaftaran Perseroan Terbatas di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Pasal 7 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang berbunyi Perseroan memperoleh status badan hukum pada tanggal diterbitkannya Keputusan Menteri mengenai pengesahan badan hukum Perseroan;

- Bahwa dengan demikian secara hukum Penggugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I dan Penggugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II bukan pihak yang sah yang mewakili PT. Mulia Alam Raya dan PT. Capita Investindo Mandiri untuk bertindak di depan Pengadilan;
- Bahwa objek sengketa di Jalan Damai III RT 75, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan mempunyai luas kurang lebih 12.000 m² (1,2 hektar) adalah milik Tergugat I/Pembanding I/Turut Termohon I dan Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi karena warisan menurut Penetapan Pengadilan Agama Nomor 185/Pdt.P/2009/PA.Bpp, tertanggal 16 November 2009. Dan Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Tanah Negara Nomor 355/PH/CBS-GB/XII/2003 tertanggal 29 Desember 2003;
- Surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), formulasi gugatan tidak jelas;
 - a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatannya;
Bahwa Penggugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II dalam gugatannya, di dalam posita atau *fundamentum* petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatannya, karena Penggugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II berdasar pada Surat Kuasa dari 37 (tiga puluh tujuh) pemilik kavling yang fiktif atau pemilik kavling yang tidak ada kebenarannya.
 - b. Tidak jelasnya objek sengketa;
Kekaburan objek sengketa di dalam gugatannya dapat dilihat dalam posita 4 bahwa luasnya 12.000 m² (1,2 hektar) dan dalam petitum 10 dan 11 objek sengketa seluas 15.000 m² (1,5 hektar);

Hal. 28 dari 34 Hal. Putusan Nomor 2739 K/Pdt/2015



c. Petitem gugatan tidak jelas karena kontradiksi antara posita dengan petitem;

Kekaburan gugatan dapat dilihat dalam posita 1 dan 4, yang menyatakan objek sengketa seluas $\pm 12.000 \text{ m}^2$ (1,2 hektar) dan kontradiksi dalam petitem 10 dan 11 yang menyatakan objek sengketa seluas $\pm 15.000 \text{ m}^2$ (1,5 hektar);

2.2 Bahwa *Judex Facti* Tidak Cukup Dalam Memberikan Pertimbangan Dan Tidak Tertib Dalam Beracara;

- Bahwa dari awal tanah (almarhum) Mursalim mempunyai luas 12.000 m^2 (1,2 hektar) dan tidak pernah ada kavling-kavling sampai sekarang;
- Bahwa pada jelasnya tanah (almarhum) Mursalim masih utuh dalam kesatuan seluas $\pm 12.000 \text{ m}^2$ (1,2 hektar);
- Bahwa pada dasarnya bila tanah dibagi untuk jalan dalam surat luas tanah akan tetap dan tidak berubah;
- Bahwa (almarhum) Mursalim mempunyai tanah seluas 12.000 m^2 (1,2 hektar) membeli dari Poniran Winoto, berdasar kwitansi awal yang telah diterima oleh Poniran Winoto;
- Bahwa Penggugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II/Zulfanuddin Harahap apakah benar Direktur PT Capita Investindo Mandiri, berdasar akta Notaris mana, dan apakah sudah didaftarkan di Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum;
- Bahwa menurut Pasal 7 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas berbunyi: Perseroan memperoleh status Badan Hukum pada tanggal diterbitkannya Keputusan Menteri mengenai pengesahan badan hukum Perseroan;
- Bahwa karena surat segel terdiri dari 2 (dua) halaman dan tidak berisi nama nama 30 (tiga puluh) orang pembeli fiktif yang ditulis tangan oleh Staf Kecamatan;
- Bahwa karena pelepasan tanah kepada 37 (tiga puluh tujuh) orang itu tidak benar dan mengada ada atau fiktif;
- Bahwa yang benar Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 355/PH/CBS-GB/XII/2003 tertanggal 29 Desember 2003 disimpan oleh para ahli waris (almarhum) Mursalim yaitu Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi

Hal. 29 dari 34 Hal. Putusan Nomor 2739 K/Pdt/2015



tanpa ada catatan pengkavlingan 37 (tiga puluh tujuh) orang yang fiktif itu;

- Bahwa karena (almarhum) Mursalim tidak pernah melepaskan hak nya atau mengalihkan tanahnya kepada 37 (tiga puluh tujuh) orang yang fiktif itu;
- Bahwa dalil Para Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang disampaikan pada posita angka 14 adalah kabur dan tidak jelas karena Surat Pernyataan:
 - Surat Pernyataan dan Kesepakatan Bersama tertanggal 27 Oktober 2003;
 - Surat Pernyataan tertanggal 22 Desember 2004;
 - Surat Pernyataan tertanggal 2 Maret 2005;Surat Pernyataan diatas berisi tentang apa, dibuat oleh siapa, kapan, dimana;
- Bahwa karena perikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris Hamid Gunawan, S.H., antara Penggugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II dan pembeli kavlingan fiktif tertanggal 26 April 2010 adalah tidak sah, karena (almarhum) Mursalim tidak pernah melepas hak tanah kepada 37 (tiga puluh tujuh) pembeli kavlingan fiktif. Maka objek sengketa tetap pada (almarhum) Mursalim dan bukan menjadi milik PT Capita Investindo Mandiri yang status dan keberadaan PT tersebut tidak jelas, karena tidak ada pengesahan badan hukum perseroan dari Menkumham.
- Bahwa karena (almarhum) Mursalim tidak pernah menjual tanah kepada 37 (tiga puluh tujuh) orang atas kavlingan fiktif sehingga jual beli atas 37 (tiga puluh tujuh) kavlingan fiktif antara Penggugat I/ Terbanding I/Termohon Kasasi I dari Penggugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- Bahwa karena Tergugat I/Pembanding I/Turut Termohon I dan Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi menjual tanah peninggalan (almarhum) Mursalim sebagai ahli warisnya secara tidak melawan hak atau melakukan perbuatan melawan hukum, ini terbukti dan bersesuaian dengan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 19/Pid.B/2012/PN.Bpp, tertanggal 14 Agustus 2012. Bahwa tidak mungkin baru diketahui oleh Penggugat II pembuatan Akta Jual Beli nomor 14 tanggal 4 September 2009 oleh

Hal. 30 dari 34 Hal. Putusan Nomor 2739 K/Pdt/2015



para ahli waris (almarhum) Mursalim/Tergugat I/Pembanding I/Turut Termohon I dan Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi dengan Suardi bin H. Manggis di hadapan Notaris Hamid Gunawan, S.H (Tergugat IV/Turut Termohon IV) yang beralamat di Jalan KH. Agus Salim II Nomor 42 pada tanggal 04 September 2009. Namun demikian ternyata pada tanggal 26 April 2010 Notaris Hamid Gunawan, S.H (Tergugat IV) telah membuat akta jual beli antara Penggugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II dengan pembeli kavlingan fiktif atas tanah objek yang sama (objek sengketa), sehingga perikatan jual beli antara Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi dengan Suardi bin Manggis (Tergugat III/Turut Termohon III) Akta Nomor 14 tanggal 4 September 2009 atas objek sengketa sudah diketahui oleh Notaris Hamid Gunawan, S.H. (Tergugat IV/Turut Termohon IV) dan Penggugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II, atau malahan sebagai rekayasa antara Tergugat IV/Turut Termohon IV dan Penggugat II /Terbanding II/Termohon Kasasi II;

- Bahwa karena Akta Perikatan Jual Beli Nomor 14 tertanggal 04 September 2009 yang dibuat di Kantor Notaris Hamid Gunawan, SH (Tergugat IV / Turut Termohon IV) menggunakan Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Tanah Negara Nomor 355/PH/CBS-GB/XII/2003 tertanggal 29 Desember 2003 yang terdiri 1 (satu) lembar surat segel yang terdiri dari 2 (dua) halaman dan tidak dialihkan kepada 37 (tiga puluh tujuh) pembeli kavling fiktif. Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Tanah Negara Nomor 355/PH/CBS-GB/XII/2003 tertanggal 29 Desember 2003 dari Poniran Winoto kepada Mursalim seluas kurang lebih 12.000 m² (1,2 hektar) sekarang disita oleh Kejaksaan Negeri Balikpapan dalam Perkara Nomor 19/PID.B/2012/PN.Bpp, dalam berkas proses pengajuan kasasi oleh Penuntut Umum Kejaksaan Negeri Balikpapan;
- Bahwa karena Tergugat I/Pembanding I/Turut Termohon I dan Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi merupakan ahli waris (almarhum) Mursalim, maka jual beli atas tanah sengketa antara Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi dengan Tergugat III adalah beralasan hukum sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum;



- Bahwa Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Tanah Negara Nomor 355/PH/CBS-GB/XII/2003 tertanggal 29 Desember 2003 tidak pernah dilepas kavlingan kepada 37 (tiga puluh tujuh) orang fiktif pembeli;
- Bahwa karena Surat Kesepakatan Jual Beli Lahan antara Penggugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II dengan 37 (tiga puluh tujuh) pemilik kavling fiktif tanggal 26 April 2010 adalah tidak sah. Sehingga jual beli lahan antara Penggugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I dengan Penggugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II tertanggal 2 Juli 2010 juga tidak sah dikarenakan pelepasan hak dari (almarhum) Mursalim kepada 37 (tiga puluh tujuh) pemilik kavling fiktif itu tidak pernah ada.

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 30 Januari 2015 dan jawaban memori tanggal 13 Agustus 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini dalam hal ini Pengadilan Tinggi Samarinda yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa tanah objek sengketa adalah milik sah Penggugat I dibeli melalui pelepasan hak dari Penggugat II, sebaliknya Para Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil sangkalannya bahwa mereka adalah pihak yang berhak atas objek sengketa;

Bahwa Tergugat III bukan pembeli yang beriktikad baik karena sebelum melakukan jual beli dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan penelitian terlebih dahulu terhadap status penjual *in casu* Tergugat I dan Tergugat II atas tanah objek sengketa;

Bahwa lagi pula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian terhadap 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Samarinda yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MUCHTAR alias TARE bin AMBO DALLE 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;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **MUCHTAR alias TARE Bin AMBO DALLE** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada **hari Rabu tanggal 27 Januari 2016** oleh Syamsul Ma'arif, S.H.,LLM.,Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Mukhtar Zamzami, S.H.,M.H., dan Dr. Yakup Ginting.,S.H.,C.N.,M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, SH., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

ttd

ttd

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

Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,Ph.D.

ttd

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

Hal. 33 dari 34 Hal. Putusan Nomor 2739 K/Pdt/2015



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

Panitera Pengganti,
ttd
Thomas Tarigan, S.H.,M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------------|----------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi | Rp489.000,00 + |

Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.MH.

NIP. 196103131988031003

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)