



P U T U S A N

No. 256 K/Pdt/2007

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 :

1. **M. SALEH, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Letjen Suprpto No. 43, RT. 007, Kelurahan Baru Ulu, Balikpapan, bertindak untuk dan atas nama sendiri dan sebagai kuasa dari :
2. **Ny. Hj. SUTYAH**, bertempat tinggal di Jalan Telaga Sari RT. 037, RW. 010, Kelurahan Telaga Sari, Balikpapan;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA DI JAKARTA Cq. KEPALA KEPOLISIAN REPUBLIK INDONESIA DI JAKARTA, Cq. KEPALA KEPOLISIAN DAERAH KALIMANTAN TIMUR DI BALIKPAPAN, cq. YAYASAN BRATA BHAKTI POLDA KALTIM**, beralamat di Jalan Bhayangkara Balikpapan,
dalam hal ini memberi kuasa kepada : AIPTU Jonson Siburian, SH., selaku Ketua Yayasan Brata Bhakti Polri Daerah Kaltim, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Desember 2002;
Para Pemohon Kasasi I dan II dahulu para Tergugat II dan III / para Pembanding I, II dan Turut Tergugat / Penggugat Rekonvensi /Pembanding III;

m e l a w a n :

PT. KARANG JOANG INDAH REAL ESTATE, berkedudukan di Jalan Gajah Mada No. 27, Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Tergugat Rekonvensi /Terbanding ;

d a n :

1. **ABDUL KARIM**, bertempat tinggal di Jalan Mulawarman RT. 001, RW. 001, Kelurahan

Hal 1 dari 24 hal. Putusan No. 256
K/Pdt//2007



Manggar, Balikpapan;

2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA DI JAKARTA Cq.**
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI JAKARTA,
Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN,
berkedudukan di Jalan Marsma Iswahudi,
Balikpapan;
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para
Tergugat I dan IV / Para Turut Terbanding I
dan II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa Penggugat bermaksud akan membangun *kompleks perumahan yang berwawasan lingkungan asri* untuk golongan masyarakat menengah ke atas, yang direncanakan menjadi satu kawasan dengan Lapangan Golf, hotel karang Joang dengan segala fasilitas yang telah ada berupa : Lapangan bola kaki, lapangan tenis, Kolam renang dan lain sebagainya, sesuai izin prinsip dari Walikota Balikpapan :

- No. 503,648.3/1034/Pemkot tanggal 16-4-1994 seluas 125 Ha (*bukti P-I*) dan;
- No. 503,648.3/1042/Pemkot tanggal 10-1-1995 seluas 25 Ha (*bukti P-II*);

Bahwa untuk kepentingan itu, Penggugat perlukan persediaan lahan / tanah yang cukup luas, maka atas permohonan Penggugat, Pemerintah Daerah Kota Balikpapan sesuai rencana tata kota internasional kota Balikpapan telah menunjuk lokasi / tanah yang berdampingan dengan lapangan golf karang joang milik Penggugat seluas 150 Ha sesuai SK. Lokasi Kepala Kantor Pertanahan Balikpapan :

- No. 10/BPN-16.Z/R- 10/V1994 tanggal 31-5-1994 seluas

Hal 2 dari 24 hal. Putusan No. 256
K/Pdt//2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

125 Ha (*bukti P-III*);

- No. 07/BPN-16.Z/R-07/II-1995 tanggal 28-2-1995 seluas 25 Ha (*bukti P-IV*);

Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, Penggugat telah melakukan pelepasan hak dari para pemilik tanah di lokasi Karang Joang yaitu dari Turut Tergugat (*Yayasan Brata Bhakti Kepolisian Daerah Kalimantan Timur* yang diketuai pada waktu itu oleh **I.M. MARKADINATA, SH**) sesuai Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah, masing-masing dengan No. register Camat sebagai berikut :

1. No. 593,62.83/1170/PH.CBU/KRJ/IX/92 tanggal 2-10-1992 (*bukti P-V*);
2. No. 593,62.83/152/PH.CBU/KRJ/II/92 tanggal 9-2-1992 (*bukti P-VI*);
3. No. 593,62.83/1701/PH.CBU/KRJ/XII/92 tanggal 14-2-1992 (*bukti P-VII*);
4. No. 593,62.83/1702/PH.CBU/KRJ/XII/92 tanggal 14-2-1992 (*bukti P-VIII*);
5. No. 593,62.83/1700/PH.CBU/KRJ/XII/92 tanggal 14-2-1992 (*bukti P-IX*);
6. No. 593,62.83/035/PH.CBU/BA/I/94 tanggal 11-1-1994 (*bukti P-X*);

Sedangkan Turut Tergugat (*Yayasan Brata Bhakti POLDA KALTIM*) melakukan pelepasan Hak atas tanah-tanah di atas dari anggota masyarakat selaku pemilik asal tanah-tanah tersebut, dan salah satunya pelepasan dilakukan terhadap pemilik tanah yang bernama **FATIMAH**, luas maupun batas-batasnya sebagaimana tertera dalam surat Pelepasan hak register Camat No. 593,62.83/152/PH.CBU/KRJ/II/93 tanggal 9-2-1993 seluas 16.550 m² (*bukti P-VI*) dan No. 593,62.83/035/PH.CBU/BA/I/94 tanggal 11-1-1994 seluas 15.000 m² (*bukti P-X*);

Bahwa bukti kepemilikan tanah **FATIMAH** tersebut dibuktikan dengan surat pernyataan Penguasaan tanah tanggal 01 Oktober 1987 (*bukti P-XI*); bahkan **FATIMAH** telah berhasil mempertahankan haknya atas klaim yang diajukan oleh Sdr.

Hal 3 dari 24 hal. Putusan No. 256
K/Pdt//2007

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

LUSI MADO di Pengadilan Negeri Balikpapan dan berakhir dengan putusan final dari Pengadilan Tertinggi Mahkamah Agung RI., sesuai putusan No. 3936 K/Pdt/1998 tanggal 20-10-1999 (*bukti P-XI*), sehingga berdasarkan putusan Mahkamah Agung di atas pemilik tanah sengketa adalah FATIMAH;

Bahwa akhir-akhir ini Penggugat dikagetkan atas dipagarnya pada sebagian tanah yang Penggugat telah beli dari FATIMAH oleh Tergugat I dan Tergugat II, adapun luas tanah milik Penggugat yang diakui / dipagari oleh Tergugat I dan Tergugat II sekitar 6 Ha (enam hektar), untuk seterusnya tanah sebagai tanah sengketa. Adapun tanah sengketa yang dipagari oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut terletak di wilayah RT-XXI, Kelurahan Batuampar, Kecamatan Balikpapan Utara, berbatas :

- Utara dengan : PT. Karang Joang Indah Real Estate.
- Barat dengan : Jalan menuju Lapangan Golf.
- Timur dengan : PT. Karang Joang Indah Real estate.
- Selatan dengan : FATIMAH;

Bahwa sangat mengejutkan Penggugat lagi karena atas tanah sengketa seluas kurang lebih 6 Ha tersebut telah dimohonkan dan diterbitkan sertifikat atas nama ABDUL KARIM (Tergugat I) dengan status hak milik (SHM No. 1762 tanggal 25-2-2002 luas 59.800 m²) padahal pada saat Tergugat I mengajukan permohonan hak atas tanah sengketa tersebut, tanah sengketa tersebut masih dalam sengketa pada Pengadilan Negeri Balikpapan dalam gugatan antara Sdr. ANDI MALIK TADJUDIN melawan PT. NUGRAHATAMA INDAH PERMAI dan PT. KARANG JUANG INDAH REAL ESTATE (*perkara No. 06/Pdt.G/2000/PN.BPP*). Dan terhadap putusan perkara No. 06/Pdt.G/2000/PN.BPP. tersebut kemudian diajukan permohonan banding oleh Sdr. ANDI MALIK TADJUDIN ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda. Oleh karena tanah sengketa masih dalam sengketa perkara No. 06/Pdt.G/2000/PN.BPP., seharusnya Tergugat IV tidak mengabulkan permohonan hak yang diajukan oleh Tergugat I tersebut dengan tidak menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1762 tanggal 25

Hal 4 dari 24 hal. Putusan No. 256
K/Pdt//2007

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)



Februari 2002 ;

Bahwa oleh karena permohonan hak yang diajukan oleh Tergugat I atas tanah sengketa yang dalam sengketa dalam perkara No. 06/Pdt.G/2000/PN.BPP., maka terhadap Sertifikat Hak Milik No. 1762 atas nama Tergugat I tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai akibat hukum. Begitu pula terhadap pemecahan Sertifikat Hak Milik No. 1762 tersebut karena peralihan hak atas tanah sengketa, juga dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai akibat hukum ;

Bahwa perolehan hak Tergugat I tersebut berdasarkan Surat yang direkayasa, Surat rekayasa tersebut adalah Surat Keterangan Pernyataan Hak Perwatanan Kebun a/n. ABD. KARIM tanggal 15-8-1978, ukuran tanah 200 m panjang x 500 m lebar, letak tanah di RT-II Batu Ampar, dengan batas tanah sebagai berikut :

- utara dengan : P. BAKRI (lengkap tanda tangan).
- selatan dengan : Sdr. Tanah Rancah (lengkap tanda tangan WAHAB).
- timur dengan : Delen (tanpa tanda tangan).
- barat dengan : Sungai kecil (tanpa tanda tangan).

Surat Keterangan Pernyataan Hak Perwatanan kebun tersebut sama sekali tidak benar karena tanah yang disebutkan dalam surat penguasaan tanah oleh Tergugat I, adalah jelas sekali tanah FATIMAH yang dilepaskan kepada Turut Tergugat, dan pula dikuatkan dengan bukti putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*bukti P-XII*) ;

Bahwa seandainya tanah sengketa tersebut adalah benar milik Tergugat I, seharusnya Tergugat I masuk sebagai pihak dalam perkara antara FATIMAH lawan LUSI MADO (perkara No. 36/Pdt.G/1995/PN.BPP), ternyata Tergugat I sama sekali tidak melakukan tindakan hukum apa pun ;

Begitu pula dalam waktu ANDI MALIK TADJUDIN mengakui mempunyai tanah seluas 3.000 ha di Kelurahan Karang Joang dan Kelurahan Batu Ampar termasuk tanah sengketa di dalamnya, dan ANDI MALIK TADJUDIN mengajukan gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Penggugat karena menguasai tanah-tanah yang diakui oleh ANDI MALIK TADJUDIN termasuk tanah sengketa, dalam perkara No. 06/Pdt.G/2000/PN.BPP., ternyata Tergugat I tidak melakukan tindakan apa pun, padahal Tergugat I mengetahui adanya gugatan-gugatan tersebut;

Di samping itu pada waktu dilakukan pengukuran atas tanah sengketa yang atas nama FATIMAH Dkk. Saat dilakukan pelepasan hak oleh Turut Tergugat (*Yayasan Brata Bhakti POLDA KALTIM*), Tergugat I tidak bereaksi melakukan protes, hal ini jelas menunjukkan bahwa Tergugat I tidak mempunyai tanah perbatasan atas tanah sengketa dan sehubungan dengan Surat Keterangan Pernyataan Hak Perbatasan Kebun tertanggal 15-8-1978 atas nama Tergugat I tersebut benar-benar rekayasa Tergugat I;

Bahwa berdasarkan semua hal-hal seperti diuraikan di atas, maka jelas perbuatan Tergugat I sebagai perbuatan melanggar hukum, apalagi atas perbuatan melanggar hukum tersebut Tergugat I telah melakukan tindakan yang merugikan Penggugat dengan melakukan Pengalihan Hak atas tanah Penggugat kepada Tergugat II bernama M. SALEH, SH. dan Tergugat III Ny. Hj. SUTIAH masing-masing sebagai berikut :

- 10.1. shm nO. 1896 seluas 5.000 m² a/n.. M. SALEH, SH (*Tergugat II*).
- 10.2. shm nO. 1897 seluas 30.000 m² a/n.. Ny. Hj. SUTIAH (*Tergugat III*);

Bahwa Penggugat memperoleh tanah sengketa atas pelepasan hak dari pemilik asal yang salah satunya adalah milik FATIMAH dan dari anggota masyarakat lainnya yang berdampingan / berbatasan dengan FATIMAH, tanah-tanah tersebut telah dilakukan pengukuran oleh petugas Tergugat IV, sebagaimana tertuang dalam Gambar Situasi (GS) No. 43B/1998 tanggal 24-4-1998 (*bukti P-XIII*), dengan demikian berarti institusi Tergugat IV (*Kantor Pertanahan Kota Balikpapan*) telah mengetahui bahwa tanah yang dimohonkan sertifikat Tergugat I termasuk hak Penggugat yang berasal

Hal 6 dari 24 hal. Putusan No. 256
K/Pdt//2007

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)



dari FATIMAH dan kawan-kawan;

Bahwa meskipun Gambar Situasi (GS) bukan menunjukkan suatu bukti hak, akan tetapi dasar perolehan hak adalah Gambar Situasi (GS), sedangkan Gambar Situasi (GS) atas tanah-tanah Penggugat termasuk tanah sengketa dalam perkara ini dibuat oleh Tergugat IV;

Bahwa Penggugat belum dapat melanjutkan permohonan hak atas tanah-tanah Penggugat tersebut, oleh karena setelah Penggugat meminta kepada Tergugat IV melakukan pengukuran dan dibuatkan Gambar Situasi (GS), Penggugat digugat oleh ANDI MALIK TADJUDIN dalam perkara No. 06/Pdt.G/2000/PN.BPP., sehingga Penggugat harus menyelesaikan perkara tersebut terlebih dahulu.

Sehingga perbuatan Tergugat IV menerima permohonan hak dari Tergugat I dengan bahwa Tergugat IV berdalih tidak tahu, berarti suatu sikap dan tindakan yang tidak cermat dan hati-hati dalam menjalankan tugasnya, sebab Gambar Situasi (GS) atas tanah-tanah Penggugat diterbitkan oleh Tergugat IV tersebut baru beberapa tahun lalu (*yaitu tahun 1988*) dalam hal II Tergugat IV jelas mengetahuinya, sebab pengukuran tanah Penggugat termasuk sengketa bukanlah dilakukan pada malam hari.

Ketidak cermatan Tergugat IV menebitkan Sertifikat Hak Milik No. 1762 atas nama Tergugat I adalah sebagai perbuatan bersifat *onrechmatige overheidsdaat*, oleh karena itu terhadap sertifikat tanah atas nama ABDUL KARIM (*SHM No. 1762 tanggal 25-2-2002*) tersebut menurut hukum harus dinyatakan batal atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibatnya;

Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik No. 1762 tanggal 25-2-2002 dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum, maka terhadap semua perbuatan hukum yang dilakukan baik jual beli atau peralihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III, selanjutnya peralihan hak kepada pihak ketiga atau siapa pun juga, harus dinyatakan batal atau tidak berkekuatan hukum;



Bahwa mengingat perbuatan para Tergugat (*Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III*) menguasai dan melakukan pemegaran tanah sengketa atas perbuatan melanggar hukum, maka terhadap para Tergugat atau pihak ketiga (*siapa saja*) yang menguasai tanah sengketa diperoleh dari para Tergugat dihukum untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong;

Bahwa mengingat perbuatan para Tergugat (*Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III*) yang melanggar hukum, maka besar kekhawatiran Penggugat terhadap para Tergugat di atas akan mengalihkan atau memindahtangankan tanah sengketa tersebut, sehingga Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Balikpapan berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa, dan pula Pengadilan Negeri Balikpapan berkenan meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan para Tergugat tersebut;

Bahwa mengingat gugatan Penggugat didasarkan bukti surat dan saksi sangat kuat, maka sangat beralasan menurut hukum putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu meskipun para Tergugat mengajukan upaya hukum banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa dikhawatirkan para Tergugat (*Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III*) sengaja menunda-nunda menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat, maka terhadap para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh dari para Tergugat tersebut dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per hari dihitung sejak 14 (empat belas) hari sejak putusan diumumkan sampai dengan tanah sengketa diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan aman ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas objek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :



I. DALAM PROVISI.

1. Mohon agar Pengadilan Negeri Balikpapan melakukan sita jaminan atas tanah sengketa;
2. Menetapkan dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III agar menghentikan melakukan kegiatan apa saja di atas tanah sengketa;

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai perbuatan melanggar hukum dan menyatakan perbuatan Tergugat IV sebagai perbuatan melawan hukum dari penguasa (*onrechtmatige overheidsdaat*) ;
3. Menyatakan sah dan berharga surat- surat yang berkaitan dengan kepemilikan tanah Penggugat sebagai berikut :
 - 3.1. Izin Prinsip Walikota Balikpapan No. 503.648.3/1034/Pemkot tgl 16-4-1994 seluas 125 Ha dan No. 503.648.3/0142/Pemkot tgl 10-1-1995 seluas 25 Ha;
 - 3.2. Surat Penunjukan Lokasi dari Kepala Kantor Pertanahan Balikpapan No. 10/BPB-16.Z/R-10/V/1994 tgl 3-5-1994 dan No. 07/BPB-16.Z/R-07/II/1995 tgl 28-2-1995;
 - 3.3. Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah dari I.M. MARKADINATA, SH. / Yayasan Brata Bhakti Polda Kaltim No. 593.62.83/1978/PH.CBU/BA/XII/93 tanggal 14-12-1993 dan No 593.62.83/2411/PH.CBU/BA/IX/92 tanggal 29-9-1992;
 - 3.4. Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah dari I.M. MARKADINATA, SH. / Yayasan Brata Bhakti Polda Kaltim kepada H.M. Yos Soetomo / PT. Karang Juang Indah Real Estate :
 - 3.4.1. No. 593.62.83/1170/PH.CBU/KRJ/IX/92 tanggal 2-10-1992;
 - 3.4.2. No. 593.62.83/152/PH.CBU/KRJ/II/93 tanggal 9-2-1993;



- 3.4.3. No. 593.62.83/1701/PH.CBU/KRJ/XII/92
tanggal 14-2-1992;
- 3.4.4. No. 593.62.83/1702/PH.CBU/KRJ/XII/92
tanggal 14-2-1992;
- 3.4.5. No. 593.62.83/1700/PH.CBU/KRJ/XII/92
tanggal 14-2-1992;
- 3.4.6. No. 593.62.83/035/PH.CBU/BA/I/94
tanggal 11-1-1994;
- 3.4.7. Peta Gambar situasi tanah No. 43B/1998
tanggal 24 - 4 - 1992;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah terhadap tanah
sengketa seluas 59.800 m² yang terletak di wilayah RT-
XXI, Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan
Utara berbatas pada sebelah :
- utara dengan : PT. Karang Joang Indah Real
Estate;
 - barat dengan : Jalan menuju Lapangan Golf;
 - timur : PT. Karang Joang Indah Real Estate;
 - selatan dengan : Fatimah;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum
surat-surat yang dijadikan alasan hak oleh Tergugat I,
Tergugat II dan Tergugat III dan atau siapa saja yang
memperoleh hak dari padanya atas tanah sengketa, di
antaranya berupa :
- 5.1. Surat Keterangan Penguasaan Tanah tgl 15-8-1978
atas nama Tergugat I;
- 5.2. Sertifikat Hak Milik No. 1762 tanggal 25-2-2002
a.n. Tergugat I;
- 5.3. Sertifikat Hak Milik No. 1896 a/n. Tergugat II;
- 5.4. Sertifikat Hak Milik No. 1897 a/n. Tergugat III;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III
atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk
menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam
keadaan kosong;
7. Menghukum para Tergugat (*Tergugat I, Tergugat II dan
Tergugat III*) dan atau siapa saja yang memperoleh hak



dari padanya untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per hari apabila para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak atas tanah sengketa dari para Tergugat lalai melaksanakan untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat, terhitung 14 (empat belas) hari setelah putusan diumumkan sampai dengan tanah sengketa diseerahkan kepada Penggugat;

8. Menghukum Tergugat IV mencabut atau membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 1762 tanggal 25-2-2002 atas nama Tergugat I, Sertifikat Hak Milik No. 1896 atas nama Tergugat II, Sertifikat Hak Milik No. 1897 atas nama Tergugat III atau sertifikat lainnya yang diterbitkan atas nama siapa pun yang bersumber dari Sertifikat Hak Milik No. 1762;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
10. Menghukum Turut Tergugat mentaati putusan ini dengan baik;
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun para Tergugat mengajukan banding ataupun kasasi;
12. Menghukum para Tergugat (*Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV*) secara tanggung renteng membayar biaya-biaya dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (*Rekonvensi*) pada pokoknya atas dalil- dalil sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat II dan III:

Bahwa gugatan Penggugat adalah tidak ada kewenangan Peradilan Umum sekarang ini sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 untuk mengadili perkara ini, karena wewenang untuk mengadilinya adalah wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu untuk membatalkan Sertifikat hak Milik yang telah diterbitkan oleh Tergugat IV, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;



Bahwa selain dari pada itu gugatan Penggugat adalah kurang lengkap pihak-pihak yang digugat, karena tidak melibatkan Fatimah yang telah menjual tanah seluas 31.550 m² karena di dalam tanah seluas 31.550 m² termasuk tanah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah terbit Sertifikat Hak Miliknya;

Bahwa kemudian gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena Tergugat I tidak jelas alamatnya di mana dan ini sesuai dengan Relas panggilan kepada Tergugat I oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 26 November 2002 yang disampaikan melalui Lurah Manggar dan oleh karena itu Penggugat tidak jelas mencari alamat Tergugat I di mana ia sekarang ini berada;

Eksepsi Tergugat IV.

Bahwa Tergugat IV menyatakan menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara jelas dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV;

Bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan tidak mempunyai kewenangan untuk mengadili perkara ini, karena yang berhak mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986;

Bahwa gugatan Penggugat kabur (*Obscuur libel*), karena letak tanah yang digugat (petitum angka 5) di RT-XXI, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, sedang Sertifikat Hak Milik No. 1762/Kelurahan Karang Joang, atas nama ABDUL KARIM, serta Sertifikat Hak Milik No. 1896/Kelurahan Karang Joang, atas nama M. SALEH, SH., dan Sertifikat Hak Milik No. 1897/Kelurahan Karang Joang, atas nama Hj. SUTIAH, termasuk dalam wilayah administrasi Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara;

Eksepsi Turut Tergugat

Gugatan kabur (*obscur libel*).

Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat kecuali yang jelas-jelas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat;

Bahwa dalil Penggugat yang mendudukkan Yayasan Brata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bhakti Polri Daerah Kaltim sebagai Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara perdata Nomor : 104/Pdt.G/2002/PN.BPP, sangat tidak benar dan dengan tegas Turut Tergugat MENOLAK, KARENA Turut Tergugat secara organisasi adalah badan hukum (*Recht Person*), dan setiap bertindak, berbuat bukanlah pribadi (*Menzelijk Persoon*) demikian juga Penggugat yang notabene adalah badan Hukum dalam bertindak, berbuat secara Yuridis adalah badan Hukum, dan dalam *fundamental petendi* Penggugat tidak terbukti adanya dalil yang menimbulkan suatu hubungan hukum kepada Turut Tergugat secara Yuridis, apakah itu berbentuk suatu perikatan, atau kerja sama, atau tindakan hukum yang dituangkan dalam satu akta sehingga antara Penggugat dengan Turut Tergugat ada hubungan hukum, hal tersebut sangat dibenarkan Turut Tergugat oleh karena PT. Karang Joang Indah Real Estate / Penggugat baru memperkenalkan diri setelah timbulnya gugatan ini yang menurut Turut Tergugat secara yuridis tidak ada hubungan hukumnya namun bagi Penggugat dunia bisnis hal yang biasa.

Seharusnya sebelum Penggugat mengajukan suatu tuntutan hak (*gugatan perdata*) adalah kewajiban Penggugat untuk mengetahui hubungan hukum dari para pihak, hal demikian sesuai dengan persyaratan mengenai isi gugatan vide Pasal 8 Nomor 3 RV (*Hukum Acara Perdata Indonesia*) Prof. DR. SUDIKNO MERTOKUSUMO, SH., Liberty Yogyakarta Hal. 40) memuat : "*Dalil- dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan- alasan dari pada tuntutan (Vid delen Vanden Eis)* atau lebih dikenal dengan *fundamentum Petendi*;

Dalam hal seorang subjek hukum (*Recht Person*) baik yang berbentuk perseorangan/pribadi maupun yang berbentuk badan hukum merasa dirugikan oleh subjek lainnya baik yang berbentuk perseorangan/pribadi maupun yang berbentuk badan hukum yang perlu diajukan sebagai pihak *Incasu* Turut Tergugat, harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup;

Demikian putusan Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 7

Hal 13 dari 24 hal. Putusan No. 256
K/Pdt//2007

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)



Juli 1971 Nomor : 294 K/Sip/1971 mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum; Dari segala uraian dan alasan hukum yang dipancarkan di atas, maka tampaklah dengan jelas cacat hukumnya gugatan Penggugat, yakni kabur dengan kata lain tidak sempurna (*Abscuur Libel*) tentang terhadap siapa sebenarnya yang harus digugat, terlihat sebagai berikut :

- Penggugat menggugat kepada badan hukum yang tidak ada ikatan hubungan hukum secara yuridis. Oleh karenanya, berdasarkan dan beralasan hukum kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan maka gugatan Penggugat haruslah ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvakelijkverklark*);

Bahwa *Incasu* Penggugat telah menuliskan Turut Tergugat yaitu dari Turut Tergugat (*Yayasan Brata Bhakti Polda Kaltim*) yang diketuai pada waktu itu oleh **I.M. MARKADINATA, SH.**, sesuai Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah.

Bahwa dengan pencantuman identitas Turut Tergugat *a quo* jelas-jelas menimbulkan kekaburan, karena menimbulkan bermacam-macam alternatif kualitas dan kapasitas dari *recht person* vide yang dimaksud Penggugat sehingga lebih lanjut berakibat pula pada timbulnya berbagai interpretasi, makna dan arti, yaitu Penggugat dalam hal ini apakah hendak menggugat *recht person*;

- a. I.M. MARKADINATA, SH., secara pribadi, atau
- b. IM. MARADINATA, SH. dalam kapasitas sebagai Ketua Yayasan Brata Bhakti Polri Daerah Kaltim;

Bahwa karenanya dengan pencantuman identitas Turut Tergugat *a quo* sangat nyata dan jelas menimbulkan kekaburan karena mengandung 2 (dua) subjek hukum yang kapasitas dan kualitas perbuatan hukumnya tentu saja berbeda.

Turut Tergugat memaklumi keberadaan Penggugat yang kurang mengetahui secara yuridis bahwa IM. MARKADINATA, SH., komposisi dalam pengurusan Yayasan Brata Bhakti Polri Daerah Kaltim bukanlah Ketua melainkan Pembantu bidang unit



usaha dan jasa”, sebagaimana Surat Keputusan Kapolda Kaltim No. Pol. : Skep/264/VIII/1992, tanggal 3 Agustus 1992 dan lampiran surat keputusan (*bukti T.T-I*), hal demikian sesuai dengan persyaratan mengenai isi gugatan vide 8 nomor 3 RV, yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat “*identitas dari pada pihak*” dan “*Fundamentum Petendi*” maka sangat jelas gugatan Penggugat salah alamat baik terhadap siapa sebenarnya yang harus digugat. Hal demikian sesuai dengan adanya kewajiban Penggugat yang harus dapat menentukan kualitas perbuatan hukum Turut Tergugat apakah seorang individu atau badan hukum yang dapat dimintai pertanggung jawaban hukum.

Demikian putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 8 November 1960 nomor : 371 K/Sip/1960 berfatwa hukum :

“Gugatan yang tidak ditujukan terhadap pihak yang seharusnya digugat, maka gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima”.

Oleh karenanya berlandaskan dan beralaskan hukum kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan maka gugatan Penggugat haruslah ditolak dan atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*niet onvakelijkverklark*);

Dalam Rekonvensi.

Bahwa semua dalil yang terurai dalam eksepsi dan dalam konvensi di atas sepanjang ada korelasinya mohon dianggap terulang kembali dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan dalil- dalil dalam Rekonvensi di bawah ini;

Bahwa berdasarkan bukti- bukti yang dimiliki Penggugat Rekonvensi telah nyata- nyata terbukti Tergugat Rekonvensi mendapatkan tanah lokasi Karang Joang salah satunya pelepasan dilakukan terhadap pemilik tanah yang bernama Fatimah luas keseluruhannya ± 50.000 m² (5 Ha), tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang seharusnya atau dengan kata lain terjadi beberapa penyimpangan, penyelewengan dan penyalahgunaan kewenangan dalam hal pelepasan hak dari Fatimah kepada IM. MARKADINATA, SH. yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilepaskan hak kepada HM. JOS SOETOMO dan dari Ny. FATIMAH KEPADA Ny. SUPIATI, SELANJUTNYA DILEPASKAN KEPADA IM. MARKADINATA, SH dan dilepaskan hak kepada HM. JOS SOETOMO demikian juga terhadap bukti P-V, P-VII, P-VIII dan P-X. Yang keseluruhannya berjumlah luas 59.800 m² dan apabila dinilai dengan uang, maka akan terjadi perhitungan harga tanah yang menjadi objek gugatan Tergugat Rekonvensi untuk saat ini adalah 1 m² = Rp. 150.000,- maka 59.800 m² x Rp 150.000,- = Rp 897.000.000,- (delapan ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah). Oleh karenanya serangkaian perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi sebagaimana uraian di atas telah memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan dan hak hukum Penggugat Rekonvensi sebagaimana diatur Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang ditimbulkan Tergugat Rekonvensi tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi menderita kerugian immateriel sebagai akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi sehingga banyak relasi dan customer yang tidak percaya lagi kepada Penggugat Rekonvensi sebagai badan hukum, karenanya wajar Majelis Hakim menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya kerugian immateriel sejumlah Rp 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);

Bahwa kerugian sebagaimana terurai tersebut di atas, apabila didepositokan di Bank, maka Penggugat Rekonvensi akan mendapatkan bunga sekurang-kurangnya 15% (lima belas persen) per tahun, sehingga wajar apabila Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar bunga atas uang dimaksud sebesar 15% per tahun terhitung sejak gugatan ini diajukan sampai jumlah sebagaimana terurai tersebut di atas dibayar lunas;

Bahwa agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia, maka mohon agar Pengadilan Negeri Balikpapan meletakkan sita jaminan terhadap harta dan barang milik Tergugat Rekonvensi yang perinciannya akan disampaikan pada

Hal 16 dari 24 hal. Putusan No. 256
K/Pdt//2007

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)



kesempatan berikutnya;

Bahwa agar Tergugat Rekonvensi mentaati semua putusan dalam perkara ini, maka mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan alat-alat bukti tertulis otentik yang hubungannya satu dengan lainnya merupakan rangkaian yang sangat kuat, karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR, mohon kepada Majelis Hakim putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Balikpapan supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan dan hak hukum Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiel kepada Penggugat sebesar Rp 897.000.000,- (delapan ratus sembilan puluh juta rupiah) secara seketika dan sekaligus;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Peng- gugat Rekonvensi kerugian Immateriel secara tunai dan seketika sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar bunga atas uang dimaksud pada poin 3 dan poin 4 sebesar 15% per tahun terhitung gugatan ini diajukan sampai jumlah sebagaimana terurai pada poin 3 dan 4 tersebut di atas dibayar lunas;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan barang-barang/benda- benda milik Tergugat Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini bersifat secara sertamerta (UBV) yakni putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi;
9. Menghukum tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 104/Pdt.G/2002/PN.BPP. tanggal 8 Desember 2003 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah garapan seluas 59.800 m2 yang terletak di Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara dengan batas:
 - Utara : PT.Karang Joang Indah real estate;
 - Barat : Jalan menuju lapangan Golf;
 - Timur : PT. Karang Joang Indah Real estate;
 - Selatan : Fatimah;
- Menyatakan Penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat I, Tergugat III dan menyaakan perbuatan Tergugat IV memproses Sertifikat tanah yang masih dalam sengketa sebagai perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Sertifikat tanah Nomor : 1762 dan surat keterangan Penguasaan tanah tanggal 15 Agustus 1987

Hal 18 dari 24 hal. Putusan No. 256
K/Pdt//2007

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

atas nama KARIM Tergugat I, Tergugat II (M. SALEH, SH) dengan Sertifikat Nomor : 1896 Tahun 2002 dan Tergugat III (Ny.Hj. SUTIYAH) dengan Sertifikat Nomor : 1897 Tahun 2002 tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

- Menyatakan Pelepasan hak yang dilakukan oleh MARKADINATA, SH. yang bersumber dari tanah sengketa kepada PT. KARANG JOANG INDAH REAL ESTATE adalah sah;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong bebas dari segala beban apapun;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat III untuk membayar uang paksa sebanyak Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari terhitung sejak 8 (delapan) hari setelah ditegur untuk melaksanakan putusan;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak Rekonvensi Penggugat;
- Menolak gugatan selebihnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV membayar ongkos perkara sebesar Rp. 1.145.000,- (satu juta seratus empat puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II dan Tergugat III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dengan putusan No. 01/PDT/2005/PT.KT.SMDA. tanggal 31 Mei 2005 :

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat II, III dan IV / para Pembanding pada tanggal 14 November 2005 kemudian terhadapnya oleh para Tergugat II, III dan IV / para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, masing-masing berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2002 dan tanggal 2 Desember 2002 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada masing-masing pada tanggal 18 November

Hal 19 dari 24 hal. Putusan No. 256
K/Pdt//2007



2005 dan tanggal 23 Nopember 2005 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi No. 104/PDT.G/2002/PN.BPP., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, permohonan tersebut disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 18 November 2005 dan tanggal 23 November 2005 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang masing-masing pada tanggal 7 Desember 2005 dan tanggal 10 Desember 2005 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Tergugat II, III dan IV / para Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 8 Juni 2006;

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

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

Dari Pemohon Kasasi I / Tergugat II dan Tergugat III.

1. Bahwa judex facti ternyata tidak teliti dan tidak cermat dalam menyusun putusannya. Ketidakcermatan tersebut dapat dilihat sebagaimana uraian berikut :

Dalam putusan Reg.No. 01/Pdt/2005/PT.KT.Smda, tersebut terutama pada perumusan identitas para pihak, di mana judex facti telah salah menempatkan para pihak dalam kedudukan yang tidak semestinya, seperti dalam gugatan Termohon Kasasi;

Bahwa seharusnya sesuai dengan gugatan Penggugat/Terbanding/ Termohon Kasasi No. 104/Pdt.G/2002/PN.BPP, perkara tersebut antara :

1. ABDUL KARIM, sebagai Tergugat I.
2. M. SALEH, SH., sebagai Tergugat II.
3. Ny. Hj. SUTIAH, sebagai Tergugat III.



4. Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, sebagai Tergugat IV.
5. Yayasan Brata Bhakti Polda Kaltim, sebagai Turut Tergugat.

m e l a w a n :.

PT. KARANG JOANG INDAH REAL ESTATE, sebagai Penggugat.
sedangkan pada putusan judex facti memposisikan sebagai berikut :

antara:

1. M. SALEH, SH., sebagai Tergugat II/Pembanding I/Pemohon Kasasi.
2. Ny. Hj. SUTİYAH, sebagai Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi.
3. YAYASAN BRATA BHAKTI POLDA KALTIM, sebagai Turut Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding III.

m e l a w a n :

1. PT. KARANG JOANG INDAH REAL ESTATE, sebagai Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding.
2. ABDUL KARIM, sebagai Tergugat I/Turut Terbanding I.
3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN, sebagai Tergugat IV/Turut Terbanding II.

Bahwa dengan kedudukan para pihak tersebut di atas menyebabkan para pihak dalam perkara ini menjadi berubah, bahkan kemudian menjadi kabur dan hubungan masing-masing para pihak tidak jelas.

Sehingga bagaimana mungkin judex facti mengadili perkara ini dengan baik dan benar, jika dalam penyusunan awal putusan saja tidak benar dan tidak dapat menempatkan pihak-pihak yang berperkara sebagaimana mestinya serta tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, apalagi dalam memutus perkara ini, sehingga putusan tersebut Majelis Hakim Tinggi hanya dibuat sesuai dengan kemauan pribadi hakim itu sendiri dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

2. Bahwa Pengadilan Tinggi (judex facti) tidak memperhatikan secara cermat dan teliti posita gugatan



Termohon Kasasi, karena dalam gugatan Termohon Kasasi tersebut sangat jelas yang digugat adalah Sertifikat yang dikeluarkan oleh Tergugat IV (Kantor Pertanahan Kota Balikpapan) yang merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, dan sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, bahwa sengketa yang timbul akibat dari adanya Keputusan Tata Usaha Negara merupakan Kompetensi Absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara .

Oleh karena itu, seharusnya :

Pengadilan Tinggi Samarinda (judex facti) membatalkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan, karena telah mengadili dan memutus perkara yang bukan merupakan kewenangan Peradilan Umum, serta mengadili sendiri dengan amarnya : *"menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya"* dan atau setidaknya menyatakan *"gugatan Penggugat tidak dapat diterima"*, karena perkara sekarang ini merupakan wewenang/kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara (Undang-Undang No. 5 Tahun 1986).

Sehingga putusan judex facti Pengadilan Tinggi salah dalam menerapkan hukumnya;

3. Bahwa yudex factie telah salah menerapkan hukum, sebab berdasarkan hasil pemeriksaan lokasi atau sidang di tempat pada tanggal 14 Juli 2004 pukul 10.00 Wita diperoleh fakta hukum bahwa tanah perbatasan Tergugat II/Pembanding I/Pemohon Kasasi tidak termasuk objek sengketa yang ditunjuk/diakui oleh Penggugat/Termohon Kasasi.

Bahwa berdasarkan hasil sidang di tempat (PO) tersebut, seharusnya menjadi bahan pertimbangan hukum judex facti untuk menjatuhkan putusan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan, dan mengadili sendiri dengan amarnya yang berbunyi :

"Gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima (NO)", dengan dasar bahwa gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak lengkap/tidak



sempurna (*Obscuur Libel*), karena seharusnya Tergugat II tidak digugat/dilibatkan dalam perkara sekarang ini;

4. Bahwa judex facti telah salah dalam menerapkan hukum, di mana judex facti sama sekali tidak mempelajari dan mencermati secara teliti memori banding Pemohon, sehingga putusan judex facti sangat mengada-ada dan sangat dipaksakan, serta tidak mencerminkan hukum yang baik dan benar (tidak ada unsur keadilan di dalamnya). Bahwa jika seandainya judex facti mempelajari lebih teliti memori banding Pemohon di mana Pemohon telah menggambarkan dan menjelaskan sejelas-jelasnya tentang kontradiktifnya putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, hal mana dapat dilihat dalam pertimbangan hukumnya dan amar putusan Pengadilan Negeri Balikpapan yang berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan bahwa Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding (Termohon Kasasi) adalah pemilik tanah garapan seluas 59.800 m²,. Sedangkan dasar tanah yang dibeli oleh Penggugat/termohon Kasasi dari Fatimah hanya ± 31.500 m² dan tanah perbatasan Tergugat II (Pemohon Kasasi) seluas 5.000 m² sesuai dengan hasil sidang di tempat (PO) tanggal 14 Juli 2004 tidak termasuk objek sengketa, sedangkan dalam gugatan Penggugat/Termohon Kasasi mengakui secara sepihak tanah seluas 59.800 m² sehingga putusan judex facti tersebut salah dalam menerapkan hukumnya, karena melampaui batas kewenangannya, karena tanah perbatasan Penggugat/Termohon Kasasi hanya seluas ± 31.500 m².
2. Menyatakan Sertifikat tanah No. 1762 dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah tanggal 15 Agustus 1987 atas nama KARIM (Tergugat I), Tergugat II (M. SALEH, SH.) dengan Sertifikat No. 1896 tahun 2002 dan Tergugat III (Ny. Hj. SUTIYAH) dengan Sertifikat No. 1897 tahun 2002, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.



Putusan *judex facti* tersebut sangat bertentangan dengan amar putusan dan pertimbangan hukumnya pada halaman 37 paragraf 4 sebelumnya, di mana Pemohon Kasasi /Tergugat II (M. SALEH, SH.) dinyatakan tidak termasuk sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum. juga tanah Pemohon tidak termasuk objek sengketa (sesuai dengan PO tanggal 14 Juli 2004), sedangkan dalam diktum putusannya tanggal 06 Desember 2004 dinyatakan juga sertifikat Tergugat II (M.SALEH, SH.) Sertifikat No. 1896 Tahun 2002 tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Sehingga putusan *judex facti* saling kontradiktif dan bertentangan antara pertimbangan hukum yang satu dengan pertimbangan hukum yang lain, dan *judex facti* salah dalam menerapkan hukum dan ditolak secara tegas;

5. Bahwa *judex facti* telah salah menerapkan hukum karena secara *a quo* menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan, tanpa memperhatikan cacatnya putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan, di mana perkara ini telah mengandung cacat subjektif (*error in persona*) karena melibatkan Pemohon Kasasi (Tergugat II) dalam perkara ini, padahal tanah Pemohon Kasasi (Tergugat II) tidak termasuk objek sengketa sesuai dengan hasil sidang di tempat (PO) tanggal 14 Juli 2004. Bahwa Tergugat II tidak termasuk pihak yang seharusnya digugat oleh Penggugat/Termohon Kasasi, karena Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat digugat. Oleh karena tanah perbatasan Tergugat II tidak masuk objek sengketa, bukanlah suatu hukum yang baik dan benar apabila *judex facti* secara *a quo* juga melibatkan Tergugat II dalam putusan tanggal 06 Desember 2004 paragraf 4 yang menyatakan Tergugat II (M. SALEH, SH.) dengan Sertifikat No. 1896 Tahun 2002 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Sehingga putusan *judex facti* salah dalam menerapkan hukum karena putusan



tersebut cacat hukum dan ditolak secara tegas.

6. Bahwa tidak benar pertimbangan hukum judex facti yang mendasarkan pertimbangan hukumnya pada perkara-perkara gugatan yang dijadikan dasar oleh Penggugat/Termohon Kasasi, karena tanah yang digugat LUSI MADO dan Ny. FATIMAH tidak ada hubungan/relevansinya dengan perkara berjalan sekarang ini.

Bahwa gugatan LUSI MADO melawan FATIMAH (Perkara No. 36/PDT.G/1995/PN.BPP) adalah mengenai tanah perbatasan yang terletak \pm 10.000 meter (1 KM) terletak di Kelurahan Batu Ampar sedangkan objek sengketa sekarang ini terletak di Kelurahan Karang Joang.

Bahwa demikian juga dengan gugatan ANDI MALIK TAJUDIN melawan PT. NUGRAHATAMA INDAH PERMAI dan PT. KARANG JOANG INDAH REAL ESTATE, (Perkara No. 06/PDT.G/2000/PN.BPP) dan letak/lokasi objek sengketa \pm 20.000 meter (2 KM) dari objek sengketa sekarang ini, yang dijadikan dasar untuk memutus perkara No. 104/PDT.G/2002/PN.BPP dan reg, No. 01/PDT/2005/PT.KT.Smda., yang mengabulkan gugatan Penggugat/Termohon Kasasi, yang menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1762/2002, Sertifikat Hak Milik No. 1896/2002, dan Sertifikat Hak Milik No. 1897/2002 tersebut lahir di atas tanah yang masih dalam sengketa ditolak secara tegas;

Bahwa karena selama Tergugat I memiliki, menguasai dan menggarap tanah perbatasan tersebut sejak tahun 1960 hingga sampai saat sekarang ini tanah perbatasan tersebut tidak pernah diakui baik oleh Ny. FATIMAH, LUSI MADO, ANDI MALIK TAJUDDIN maupun oleh PT. KARANG JOANG INDAH REAL ESTATE dkk, dan/atau oleh siapa pun juga;

Sehingga apabila Majelis Hakim judex facti menjadikan perkara-perkara tersebut di atas sebagai dasar pertimbangan hukumnya sehingga ditolak secara tegas.

Dari Pemohon Kasasi II/Turut Tergugat.

1. Bahwa judex facti telah salah menerapkan hukum, sebab

Hal 25 dari 24 hal. Putusan No. 256
K/Pdt//2007



dalam perkara ini Pemohon Kasasi tidak ada hubungan hukum dengan Termohon Kasasi.

Sebagaimana dipersyaratkan mengenai isi gugatan harus ada hubungan hukum antara Penggugat dan para Tergugat/Turut Tergugat *vide Pasal 8 Nomor 3 Rv (Hukum Acara Perdata Indonesia)*. Prof. DR. Sudikno Mertokusumo, SH., : Liberty Yogyakarta Hal. 40), yang memuat :

“Dalil- dalil konret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan (Vit Delen Vanden Eis) atau lebih dikenal dengan fundamentum fetendi”.

Demikian putusan Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 7 Juli 1971 Nomor : 294 K/Sip/1971, mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum.

Dari uraian tersebut di atas, maka tampaklah dengan jelas cacat hukumnya gugatan Penggugat/Termohon Kasasi, yakni kabur dengan kata lain tidak sempurna (*Obscuur Libel*) tentang terhadap siap sebenarnya yang harus digugat.

Oleh karena itu, seharusnya :

Pengadilan Tinggi Samarinda (*judex facti*) membatalkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan, karena telah salah dalam menerapkan hukumnya, serta mengadili sendiri dengan amarnya : *“Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya”* dan atau setidaknya menyatakan *“gugatan Penggugat tidak dapat diterima”*, karena perkara sekarang ini merupakan wewenang/kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara (UU No. 5/1986).

Sehingga putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi salah dalam menerapkan hukumnya ;

2. Bahwa *judex facti* telah salah dalam menerapkan hukum, di mana *judex facti* sama sekali tidak mempelajari dan mencermati secara teliti perkara ini, padahal secara jelas baik dari isi gugatan Termohon Kasasi, jawaban Pemohon Kasasi, maupun bukti- bukti dan fakta hukum



yang terungkap di persidangan, terlihat bahwa IM. Markadinata, SH. dalam melakukan jual beli atas objek perkara tidak bertindak untuk dan atas nama Yayasan Brata Bhakti Polda Kaltim, karena kedudukan IM. Markadinata, SH. dalam kepengurusan bukan Ketua melainkan "Pembantu bidang Unit Usaha dan Jasa" sebagaimana Surat Keputusan Kapolda Kaltim No. Pol. : Skep/264/VIII/1992, tanggal 3 Agustus 1992 dan lampiran surat keputusan (*vide bukti T.T-1*). Sehingga tidak ada kewenangan IM. Markadinata, SH. untuk melakukan perbuatan hukum yang mengatasnamakan Yayasan Brata Bhakti Polda Kaltim.

Dari uraian di atas, maka semakin jelas bahwa gugatan Penggugat/Termohon Kasasi salah alamat baik terhadap siapa sebenarnya yang harus digugat sesuai dengan kualitasnya masing-masing.

Demikian putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 8 Nopember 1960 Nomor : 371 K/Sip/1960 berfatwa hukum :

"Gugatan yang tidak ditujukan terhadap pihak yang seharusnya digugat, maka gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima".

Sehingga berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka seharusnya putusan judex facti berbunyi : *"Gugatan Penggugat ditolak dan atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard)"* Tidak sebagaimana yang diputusan seperti sekarang ini yang sangat mengada-ada dan sangat dipaksakan.

Sehingga putusan judex facti Pengadilan Tinggi telah salah dalam menerapkan hukumnya, serta tidak mencerminkan hukum yang baik dan benar (tidak ada unsur keadilan di dalamnya), dan ditolak secara tegas.

3. Bahwa demikian pula terhadap gugatan Rekonvensi Turut Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi, tidak dijadikan bahan pertimbangan hukum judex facti, padahal di dalamnya sangat jelas tergambar bagaimana perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat/Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Termohon Kasasi, dengan adanya penyimpangan, penyelewengan dan penyalahgunaan kewenangan dalam hal pelepasan hak dari Ny. FATIMAH kepada IM. MARKADINATA, SH. yang kemudian dilepaskan lagi kepada HM. JOS SOETOMO yang mengatasmakan Turut Tergugat/Pemohon Kasasi, padahal Turut Tergugat/Pemohon Kasasi tidak ada hubungan hukum dengan jual beli tanah tersebut, karena IM. MARKADINATA, SH. melakukan transaksi jual beli tanah tersebut dalam kapasitas pribadi bukan untuk dan atas nama Pemohon Kasasi.

Sehingga oleh karena gugatan Termohon Kasasi tersebut telah menimbulkan kerugian imateriel kepada Pemohon Kasasi, dengan hilangnya kepercayaan dari relasi dan customer.

Bahwa *judex facti* telah salah meneapkan hukum, karena secara *a quo* menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan, tanpa memperhatikan pertimbangan hukum yang timbul dalam persidangan/fakta hukum yang muncul.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka sangat jelas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda (*judex facti*) telah salah menerapkan hukum dan telah melampaui batas wewenangnya sesuai dengan Pasal 30 UU No. 14 Tahun 1985 ;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, sebab tidak relevan, oleh karena Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, lagi pula alasan tersebut pada hakikatnya 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

Hal 28 dari 24 hal. Putusan No. 256
K/Pdt//2007

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

batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenanganya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : MUHAMMAD SALEH dan kawan tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi I. : **MUHAMMAD SALEH**, 2. Ny. Hj. **SUTİYAH** dan II. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA DI JAKARTA Cq. KEPALA KEPOLISIAN REPUBLIK INDONESIA DI JAKARTA cq. KEPALA KEPOLISIAN DAERAH KELIMANTAN TIMUR DI BALIKAPAPAN, cq. YAYASAN BRATA BHAKTI POLDA KALTIM** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasas I dan II/para Tergugat II dan III untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari RABU tanggal 17 SEPTEMBER 2009 oleh Drs. H. AHMAD KAMIL, S.H. M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. IMAM SOEBECHI, S.H. M.H. dan PROF. DR. HA. ABUL MANAN, S.H. S.IP.M.Hum., sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota

Hal 29 dari 24 hal. Putusan No. 256
K/Pdt//2007



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

tersebut, dan dibantu oleh Drs. H.M. FAUZAN, S.H., M.M.
M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para
pihak.-

Hakim-Hakim Anggota,
K e t u a,

Biaya-biaya,
Panitera Pengganti,
1. MeteraiRp 6.000,-
2. RedaksiRp 1.000,-
3. Administrasi kasasi Rp 493.000,-
J u m l a hRp 500.000,-

Hal 30 dari 24 hal. Putusan No. 256
K/Pdt//2007

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)