



PUTUSAN

Nomor 794 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Ir. H.T. IRMAIN, bertempat tinggal di Jalan Tubun, Kecamatan Bubutan, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Gesta Padang, SH, Yuliana Rombe, SH dan Sumarni, SH., para Advokat/Pengacara, beralamat di Jalan Indrakila (Tiga Dalam) Kampung Timur RT. 32. No. 101A, Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2011, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan

TUAN HARSONO, dahulu bertempat tinggal di Komplek Puri Deltamas Blok I. No. 18-19-20, Jalan Bundengan Selatan No. 43. Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hj. Nur'ain, SH. dan Supriani, SH., para Penasehat Hukum, beralamat di Jalan Let. Jend. Suprpto RT.XI. No. 13, Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Mei 2011, Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

dan

KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN, berkedudukan di Jalan Marsma Iswahyudi No. 40, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Syamsuddin, SH., M. Rizal Fachlevi, S, ST., Ahmad Syafruddin, SH. dan HUSEN, SH., para staf pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2011, Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 15 hal. Put. No. 794 K/Pdt/2013



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

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah yang berada di Jalan Marsma Iswahyudi Dalam dahulu Jalan KS Tubun, RT.52, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur dengan ukuran: lebar 30 meter dan panjang: 70 meter jadi luas secara keseluruhan adalah 2.100 meter persegi dengan batas-batas:

Dahulu berbatasan dengan:

- Utara : Jalan KS Tubun;
- Timur : PT Sanggar Kaltim Jaya;
- Selatan : pantai/laut;
- Barat : PT Pangan Sari;

dan sekarang berbatasan dengan:

- Utara : Jalan Marsma Iswahyudi Dalam;
- Timur : PT Sanggar Kaltim Jaya;
- Selatan : pantai/laut;
- Barat : PT Pangan Sari;

2. Bahwa Penggugat telah memperoleh hak atas sebidang tanah tersebut dengan cara membeli dari seorang ahli waris dari La Tani yaitu Amat selaku pemilik asal dari sebidang tanah tersebut sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Tanah Negara dalam segel tertanggal 13 Agustus 2002 dan jual beli ini berdasar pada Surat Keterangan Penyerahan Perwatasan dari Abdurrahman kepada La Tani tertanggal 1 Agustus 1975;
3. Bahwa Penggugat telah melakukan pensertifikatan atas sebidang tanah tersebut namun Penggugat sangat terkejut dikarenakan di atas tanah milik Penggugat seluas 2.100 meter persegi tersebut telah terbit dua sertifikat yaitu: Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1270/tahun 2002 seluas 754 meter persegi atas nama Tergugat dan Sertifikat Hak milik



Nomor: 93 tahun 1977 seluas 973 meter atas nama Oemar Sugianto dan terakhir sudah menjadi milik Tergugat sendiri;

4. Bahwa luas tanah Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1270 dan Sertifikat Hak milik Nomor: 93 kedua-duanya berjumlah seluas 1.729 meter persegi dari tanah milik Penggugat dimana asal muasal kepemilikan Tergugat diduga keras tidak berdasar hukum;
5. Bahwa oleh karena pensertifikatan tersebut diduga keras tidak berdasar hukum maka beralasan hukum apabila Sertifikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1270/ tahun 2002 seluas 754 meter persegi atas nama Tergugat dan Sertifikat Hak milik Nomor: 93 tahun 1977 seluas 973 meter persegi tersebut dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Bahwa akibat tanah milik Tergugat berada di tanah milik Penggugat seluas 1.729 meter persegi tersebut Penggugat telah tidak dapat menerbitkan sertifikat atas tanah milik Penggugat seluas 2.100 meter persegi kecuali Penggugat rela melepaskan tanah milik seluas 1.729 m² tersebut menjadi hak milik Tergugat dan sisanya seluas 371 m² disertifikatkan namun Penggugat tidak setuju;
7. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah berulang-ulang untuk menyelesaikan secara kekeluargaan namun tidak mencapai kesepakatan secara musyawarah dan kekeluargaan;
8. Bahwa sampai sekarang luas tanah milik Penggugat seluas 1.729 meter persegi tersebut tetap dikuasai oleh Tergugat dengan dasar Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 1270/tahun 2002 seluas 754 meter persegi atas nama Tergugat dan Sertifikat-sertifikat Hak milik Nomor: 93/tahun 1977 seluas 973 meter persegi sehingga Penggugat menderita kerugian baik materiil maupun moril;
9. Bahwa apapun itu perbuatan Tergugat yang telah menguasai sebahagian milik Penggugat dimana Tergugat diduga telah memperoleh hak dari pihak yang tidak memiliki hak atau Tergugat memiliki dengan asal muasal kepemilikan yang tidak jelas secara hukum telah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan segala akibat hukumnya;

Hal. 3 dari 15 hal. Put. No. 794 K/Pdt/2013



10. Bahwa adapun kerugian Penggugat adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil:

- Bahwa tanah yang dikuasai Tergugat adalah seluas 1.729 m² dengan harga Rp3.000.000,00 per meter (tiga juta rupiah) menjadi : 1.729 m² x Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) = Rp5.187.000.000,00 (lima miliar seratus delapan puluh tujuh juta rupiah);

a. Kerugian Immateriil:

- Bahwa akibat perbuatan Tergugat, Penggugat telah kehilangan waktu, pikiran dan tenaga sehingga mengganggu pekerjaan Penggugat dan akhirnya memakai jasa Pengacara yang apabila diperhitungkan tidak kurang dari Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Jadi jumlah seluruh kerugian Penggugat adalah sebesar Rp5.387.000.000,00 (lima miliar tiga ratus delapan puluh tujuh juta rupiah) yang harus dibayar secara kontan seketika;

11. Bahwa menurut Pasal 1365 KUH Perdata (*Burgerlijke Wetboek*) yang berbunyi: *"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut"*;

12. Bahwa mengenai apa yang disebut dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) bersama ini Penggugat menunjukkan mengenai penafsiran luas tentang perbuatan melawan hukum tersebut yang diikuti pula oleh Pengadilan di Indonesia telah mensitir tafsiran dari Hoge Raad tentang perbuatan melawan hukum tersebut dalam putusan Hoge Raad yang memberi penafsiran mengenai perbuatan melawan hukum tersebut yaitu apabila:

- Melanggar hak orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban Hukum si Pembuat atau;
- Bertentangan dengan Kesusilaan, atau;
- Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;



13. Bahwa tepat sekali Yurisprudensi tersebut diterapkan dalam kasus perkara Penggugat sekarang ini;
14. Bahwa adapun kerugian Penggugat baik secara materil maupun moril yang telah Penggugat derita akibat perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) adalah sebesar Rp5.387.000.000,00 (lima miliar tiga ratus delapan puluh tujuh juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat secara kontan seketika;
15. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut nyata-nyata telah merugikan bagi Penggugat sebagai Pemilik tanah dan Penggugat sudah berupaya untuk menyelesaikan secara baik-baik akan tetapi upaya Penggugat tersebut tidak mendapatkan hasil sebagaimana yang Penggugat harapkan;
16. Bahwa Penggugat menginginkan tanah tersebut kembali secara utuh (1.729 m²) seperti sedia kala tanpa beban apapun dari Tergugat atau pihak ketiga lainnya dan atau mengganti harga tanah tersebut sebesar Rp5.387.000.000,00 (lima miliar tiga ratus delapan puluh tujuh juta rupiah);
17. Bahwa Penggugat sudah berusaha menghubungi Tergugat (yang menguasai Objek sekarang) agar persoalan dapat diselesaikan secara kekeluargaan di luar Pengadilan namun belum dapat diselesaikan secara kekeluargaan oleh Tergugat dan Penggugat sehingga terpaksa persoalan ini Penggugat ajukan ke Pengadilan untuk mendapatkan penyelesaian yang tuntas menurut hukum yang berlaku;
18. Bahwa Penggugat mempunyai kekhawatiran yang mendalam dimana Tergugat sebelum perkara ini diputus dan berkekuatan hukum tetap akan menghilangkan hak tuntutan Penggugat dengan cara memindah-tangankan dan atau menjual tanah milik Penggugat maka bersama ini Penggugat mohon agar tanah tersebut di atas terlebih dahulu diletakkan sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta milik Tergugat sebesar nilai kerugian Penggugat;
19. Bahwa Gugatan ini Penggugat ajukan berdasarkan bukti-bukti yang menurut hukum memungkinkan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun diajukan perlawanan, banding, kasasi oleh Tergugat;

Hal. 5 dari 15 hal. Put. No. 794 K/Pdt/2013



20. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;

21. Bahwa untuk memperlancar putusan dalam perkara ini Penggugat menuntut uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti milik Penggugat ;
3. Menyatakan menurut hukum (*Verklaard voor recht*) bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dengan segala akibat hukumnya karena telah menguasai tanah milik Penggugat tanpa dasar hukum;
4. Menghukum Tergugat dan atau pihak ketiga lainnya untuk menyerahkan objek perkara seluas 1.729 m² tanpa beban apapun kepada Penggugat atau membayar ganti rugi obyek perkara seluas 1.729 m² tersebut sebesar Rp5.187.000.000,00 (lima miliar seratus delapan puluh tujuh juta rupiah) kepada Penggugat secara kontan seketika;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat berupa kerugian immaterial (moril) sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang harus dibayar secara kontan seketika;
6. Menyatakan sertifikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1270/tahun 2002 seluas 754 meter persegi dan Sertifikat Hak milik Nomor: 93 tahun 1977 seluas 973 meter persegi tersebut dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas barang-barang milik Tergugat sebesar kerugian Penggugat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya banding, kasasi dan verzet Tergugat;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
11. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;

Atau :

Memberi putusan yang adil menurut hukum (*ex aquo et bono*);

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

Dalam Eksepsi Tergugat:

1. Bahwa Tergugat membantah seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terdapat hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa Penggugat tidak memiliki hak dan kapasitas yang cukup mengajukan gugatan/*Exseptio in Persona standi Judicio/Disqualificataire exceptie*;
3. Barang tidak bergerak (tanah) yang menjadi objek gugatan bukan merupakan milik Penggugat, melainkan milik Tergugat;
4. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung cacat hukum, karena tidak menyertakan Abdurrahman, Amat dan Omar Sugianto ditarik sebagai Tergugat;
5. Tergugat menolak dengan tegas Kuasa Hukum Penggugat, untuk beracara dalam perkara ini, yang bernama Yuliana Rombe, SH dan Sumarni, SH dikarenakan sesuai surat Edaran Ketua Mahkamah Agung R.I. No. 052/KMA/Hk.01/III/2011 perihal penjelasan Surat Ketua 089/KMA/VI/2010 karena tidak mempunyai Surat Pengangkatan Sumpah dihadapan Ketua Pengadilan Tinggi;
6. Bahwa gugatan Penggugat kabur dimana menyebutkan alamat yang jelas, akan tetapi dimanipulasi seolah-olah

Hal. 7 dari 15 hal. Put. No. 794 K/Pdt/2013

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)



tidak diketahui alamat yang jelas padahal sesuai angka 7 gugatan Penggugat berulang-ulang kali menghubungi Tergugat dan mengadakan pertemuan untuk membujuk supaya tanah Tergugat diserahkan kepada Penggugat;

7. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat dalam angka 5 terhadap suatu upaya hukum tuntutan pembatalan sertifikat harus diajukan melalui mekanisme gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 3309/Pdt.1985 tanggal 29 Juni 1987 dengan kaedah hukum dan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Putusan tanggal 3 November 1971 No. 338 K/Sip/1971, pembatalan suatu sertifikat tanah adalah merupakan wewenang administrasi Pemerintah, maka terhadap permohonan pembatalan sertifikat adalah wewenang absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga terbukti bahwa antara petitum gugatan dan posita gugatan adalah tidak sinkron dan tidak selaras, sehingga menyatakan Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang memeriksa perkara a quo;

Dalam Eksepsi Turut Tergugat:

1. Bahwa Turut Tergugat membantah dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat sudah salah alamat karena Turut Tergugat dalam menerbitkan sertifikat a quo sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku yang tercantum dalam ketentuan PP. No. 40 tahun 1996, PP. No. 24 tahun 1997, Jo. PMNA/ Ka. BPN No. 3 tahun 1997, PMNA/Ka. BPN No. 3 tahun 1999, PMNA/Ka. BPN No. 9 tahun 1999, oleh karena itu dapat dinyatakan tidak berkualifikasi secara hukum untuk dijadikan Turut Tergugat dan dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Eksepsi kurang pihak (*Exseptio Plurium Litis Consortium*):
 - Bahwa gugatan Penggugat dapat dikategorikan kurang pihak karena dimana objek/bidang tanah yang digugat terhadap Sertifikat HM. No. 93/ Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gunung Bahagia yang semula terdaftar atas nama Sri Ramli kemudian diproses balik nama menjadi Nanang Aji Kurniawan, maka oleh karena itu seharusnya Penggugat juga mengikut sertakan/menarik sebagai Tergugat dalam perkara ini adalah pihak yang telah menguasai objek tanah tersebut yang sekarang terdaftar atas nama pemegang sertifikat, sehingga untuk memberikan kejelasan dan rinci mengenai kebenaran kronologis sengketa a quo yang telah dilakukan, membuktikan adanya jaminan bahwa objek perkara a quo tersebut tidak berada dalam sengketa dan memperoleh tanah tersebut secara sah menurut hukum, oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Eksepsi Kompetensi Absolut:

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah melanggar kompetensi absolute (kewenangan mengadili) dari suatu peradilan, yang intinya meminta kepada Pengadilan Negeri untuk melakukan pembatalan cacat hukum terhadap Sertifikat HM. No. 93/Kelurahan Gunung Bahagia atas nama Nanang Aji Kurniawan dan sertifikat HGB No. 1270/Kelurahan Gunung Bahagia atas nama Harsono yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, gugatan yang diajukan oleh Penggugat berkaitan tentang permasalahan administrasi dan harus diselesaikan terlebih dahulu melalui Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, karena yang berhak menentukan prosedur atau tidaknya suatu permohonan untuk membatalkan sertifikat adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri;
- Pengajuan permohonan merupakan prosedur dalam administrasi Pertanahan yang telah ditentukan berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku serta berdasarkan putusan putusan/Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 383 K ..disebutkan dalam dalil-dalil Penggugat yang hanya November 1971, yang memuat kaedah hukum, Pengadilan tidak berwenang membatalkan sertifikat karena hal tersebut termasuk kewenangan administrasi sesuai dengan Undang-Undang RI No. 5 tahun 1986 tentang peradilan Pengadilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang RI. No. 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang RI No. 5 tahun 1986 tentang peradilan Pengadilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang RI

Hal. 9 dari 15 hal. Put. No. 794 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua tas Undang-Undang RI No. 5 tahun 1986;

5. Eksepsi gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Exseptio Obscuur Libel*) :

- Berdasarkan Yurisprudensi, teori dan praktek hukum acara yang berlaku, maka suatu gugatan dapat dikategorikan/diklasifikasikan sebagai "gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscure libel*)" apabila posita gugatan tersebut tidak relevan dengan petitum gugatan dan/atau tidak mendukung petitum gugatan (lihat: putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Desember 1982 No. 1075 K/Sip/1982 dalam perkara perdata antara Bachid Marzuk melawan Achmad Marzuk dan Faray Bin Surur Alamri);
- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dapat dikategorikan *Obscuur Libel* (kabur dan tidak jelas), dimana dalam gugatan Penggugat telah salah dalam menyebutkan tahun penerbitan Sertifikat HM. No. 93/_Kelurahan Gunung Bahagia yaitu pada tahun 1977, padahal sertifikat a quo terbit pada tahun 1997 dan juga salah menyebutkan nama pemegang hak sertifikat tersebut dimana hal ini secara jelas disebutkan dalam dalil-dalil Penggugat yang hanya menyebutkan atas nama Tergugat padahal terdaftar atas nama Nanang Aji Kurniawan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah memberikan Putusan Nomor 34/Pdt.G/2011/PN.Bpp tanggal 24 November 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.306.000,00 (satu juta tiga ratus enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dengan Putusan Nomor 52/Pdt/2012/PT.KT.Smda tanggal 25 Juli 2012;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 17 Oktober 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2011 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Oktober 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 34/Pdt.G/2011/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 12 November 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat pada tanggal 29 November 2012;
2. Turut Tergugat pada tanggal 13 Desember 2012;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 5 Desember 2012;

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;

ALASAN-ALASAN KASASI

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

- a. Judex Facti telah melampaui batas wewenangnya untuk memutuskan perkara ini;

Bahwa sebagaimana diketahui ukuran luas tanah milik Penggugat/Pemohon Kasasi adalah 2.100 m² dengan batas-batas:

- Utara : Jalan KS Tubun;
Selatan : Pantai;
Timur : PT Sanggar Kaltim Jaya;
Barat : PT Pangan Sari;

Hal. 11 dari 15 hal. Put. No. 794 K/Pdt/2013



Bahwa ukuran luas tanah milik Tergugat/Termohon Kasasi adalah terbagi dalam dua sertifikat dimana Sertifikat Nomor 93/1977 seluas 973 m² asal muasal kepemilikan dari Omar Sugianto, dan Omar Sugianto dari segel atas nama Abdurrahman dan Sertifikat Nomor: 215/Gunung Bahagia tahun 2002 seluas 754 m² yang asal muasalnya langsung dari Omar Sugianto kepada Harsono/Tergugat;

Sehingga fakta hukum antara Pemohon dan Kasasi adalah pemilik objek sengketa dimana Pemohon Kasasi seluas 2.100 m² dengan dasar kepemilikan dari Abdurrahman dan Tergugat/Termohon Kasasi asal kepemilikan sebagian dari Abdurrahman dan sebagian dan Omar Sugianto;

Bahwa fakta persidangan:

- Saksi Amiruddin A selaku ketua rukun Tetangga (RT) dilokasi Objek perkara jelas menerangkan bahwa Omar Sugianto dan Termohon Kasasi tidak pernah memiliki tanah obyek perkara karena setahu saksi pemilik dan yang mengusahai obyek sengketa adalah La Tani kemudian dilanjutkan dengan ahil warisnya yang bernama Amat;
- Bahwa obyek perkara sebelumnya adalah milik Abdurrahman yang telah dijual kepada Mr. Than orang Singapore dan dibuat atas nama wakernya yaitu Latani;
- Bahwa kemudian Mr. Than pulang ke Singapore dan tanah tersebut tetap diusahai dan menjadi milik La Tani;

Fakta di Lapangan:

Objek perkara telah terbit dua Sertifikat Hak Milik Nomor: 93/tahun 1977 seluas 973 m² atas nama Abdurrahman kepada Oman Sugianto (partner kerja Mr. Than) yang telah dilepaskan kepada Tuan Harsono (Tergugat) dan satunya lagi sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1270/tahun 2002 seluas 754 m² atas nama Oman Sugianto tanpa dasar/asal muasal yang jelas;

Bahwa tanah milik Penggugat adalah seluas 2100 m² sedangkan tanah milik Tergugat dengan dua sertifikat adalah seluas 1.727 m² terdapat perbedaan yang signifikan namun dalam putusan Hakim Judex Facti tidak mempertimbangkan hal-hal tersebut;



Seharusnya Judex Facti dalam pertimbangannya tetap mempertimbangkan perbedaan luas/sisa tanah milik Penggugat yaitu $2100 - 1.727 = 373 \text{ m}^2$;

b. Salah menerapkan Hukum yang berlaku;

Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum yang berlaku dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi tidak ada mempermasalahkan sah tidaknya jual beli antara Oman Sugianto kepada Harsono namun yang menjadi masalah adalah sah tidaknya kepemilikan objek perkara milik Penggugat atau milik Tergugat ?;

Bahwa Penggugat adalah pemilik Objek perkara yang dibeli dan Amat selaku ahli waris La Tani dan La Tani adalah pemilik obyek sengketa awal yang diatas-namakan oleh Mr. Than (orang Singapura);

Bahwa Omar Sugianto selaku penjual objek perkara kepada Harsono/Tergugat adalah partner kerja dan Mr. Than namun bukan sebagai pemilik tanah objek sengketa karena dan awal tanah tersebut telah diatas-namakan kepada La Tani;

Bahwa Fakta Hukum selama persidangan Ornar Sugianto bukanlah selaku pemilik obyek sengketa namun telah mensertifikatkan dan menjual objek perkara tersebut kepada Harno/Tergugat adalah suatu perbuatan melawan hak yaitu telah mensertifikatkan hak dari La Tani/Armat/Irmain (Penggugat) menjadi nama Omar Sugianto dan menjualnya kepada Harsono;

Bahwa perbuatan Omar Sugianto/Harsono/Tergugat adalah suatu perbuatan yang telah merugikan orang lain dan karenanya harus mengembalikan obyek perkara kepada keadaan semula dan menjadi milik Penggugat/Pemohon Kasasi;

Oleh karenanya Pertimbangan Judex Facti yang menyatakan sah jual beli antara Omar Sugianto kepada Tuan Harsono/Tergugat adalah suatu pertimbangan tidak menerapkan hukum pembuktian dan telah menyimpang dan pokok materi gugatan Penggugat;

c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Bahwa Judex Facti telah lalai dalam memberikan putusan perkara ini:



1. Bahwa luas objek perkara milik Penggugat dengan luas milik Tergugat adalah berbeda, dan batas-batas obyek perkara juga berbeda. Tanah milik dan batas-batas Penggugat seluas 2.100 m² telah dibenarkan oleh saksi Penggugat maupun Tergugat sedangkan luas tanah milik Tergugat seluas 1.727 m² dan batas-batas milik Tergugat tidak ada yang mengetahui. (vide saksi-saksi Penggugat dan Tergugat);
2. Bahwa objek perkara dengan luas yang berbeda yaitu milik Penggugat 2.100 m² dan Tergugat seluruhnya seluas 1.727 m² namun telah dipertimbangkan secara keseluruhan 2.100 m² adalah milik Tergugat/ Termohon Kasasi;
3. Asal muasal kepemilikan Penggugat/HT Irmain seluruhnya seluas 2.100 m² adalah dan Abdurahman kepada La Tani sedangkan kepemilikan dan Tergugat seluas 973 m² sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 93/1977 dari Abdurahman kepada Demar Sugianto kemudian kepada Harsono/ Tergugat, dan luas 754 m² sesuai sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1270 tahun 2002 adalah langsung atas nama Oman Sugianto kepada Harsono;

Pertimbangan Hakim yang mengesahkan jual beli antara Omar Sugianto kepada Harsono adalah tidak memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan perundang-undangan dikarenakan objek dalam jual beli tersebut bukan milik Omar Sugianto akan tetapi milik orang lain yaitu La Tani;

Bahwa dalam putusan dan pertimbangan Hakim tidak menyatakan bahwa objek perkara adalah milik Tergugat/Harsono akan tetapi langsung mengesahkan jual beli sementara gugatan dan atau pokok permasalahan dalam perkara ini adalah masalah perbuatan melawan hak dimana Omar Sugianto telah menghaki tanah Penggugat dan akibat hukumnya adalah jual beli tersebut adalah cacat hukum dan harus dibatalkan;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

mengenai alasan-alasan kasasi:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan Judex Facti dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang



menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan telah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan di persidangan, Penggugat berdasarkan bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-5 serta keterangan 2 (dua) orang saksi tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya yaitu bahwa objek sengketa adalah miliknya yang dibeli dari seorang bernama La Tani (almarhum), sedangkan Tergugat berdasarkan bukti-bukti surat bersifat otentik berupa Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (bukti bertanda T-1, T-2 dan TT-1, TT-2) dapat membuktikan dalil sangkalannya yaitu bahwa objek sengketa adalah miliknya yang sah dengan cara membeli dari Omar Sugianto yang sudah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak Milik;

Bahwa alasan selainnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah 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* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **Ir. H.T. IRMAIN** 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-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Ir. H. T. IRMAIN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding 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 **Kamis** tanggal **28 November 2013** oleh **Prof. Dr. Valerie J.L. Kriekhoff, S.H., M.A.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Hamdan, S.H., M.H.** dan **Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh **Suhartanto, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd./

Dr. H. Hamdan, S.H., M.H.

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Valerie J.L. Kriekhoff, S.H., M.A.

Biaya-biaya :

- | | | |
|----------------------------|--------|-------------------|
| 1. Meterai | Rp | 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp | 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi ... | Rp | <u>489.000,00</u> |
| | Jumlah | Rp 500.000,00 |
| ===== | | |

Panitera Pengganti,

ttd./

Suhartanto, S.H., M.H.

Untuk Salinan
 MAHKAMAH AGUNG RI
 Atas Nama Panitera
 Panitera Muda Perdata



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