



P U T U S A N

No. 1678 K/Pdt/2007

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. MOHAMMAD IWAN ALIMIN ;
2. MOHAMMAD ALIMIN, keduanya bertempat tinggal di Jalan Jend. Sudirman No. 01, Balikpapan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. H.M. FACHRIE DOEMAS, AS, SH.MBA,Ph.D, Advokat, berkantor di Jalan Dr. Soetomo Nomor 12, Samarinda ;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II dan III/
Pembanding ;

M e l a w a n

MARTINUS REINHARD TIENDAS, M.Sc., bertempat tinggal di Jalan Pulo Mas Utara IID No.4, Jakarta Timur ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

D a n

1. FERDY EXPERIUS MOKALU EMAN, bertempat tinggal di Perumahan Duren Sawit Blok M/4 Nomor 9, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur ;
2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT DI JAKARTA, cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL TINGKAT I KALIMANTAN TIMUR DI SAMARINDA cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL TINGKAT II KOTAMADYA BALIKPAPAN DI BALIKPAPAN ;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan IV/Turut
Terbanding ;

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 para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Balikpapan pada pokoknya atas dalil-dalil :

Hal. 1 dari 17 hal. Put. No. 1678 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

Bahwa Penggugat mempunyai tanah-tanah kintal terletak dalam 1 (satu) lokasi, yaitu terdiri dari tanah bekas Sertifikat Hak Pakai No. 7, Kampung Damai, Gambar Situasi No.485/1973, luas 1226 m², tanah bekas Sertifikat Hak Pakai No. 8, Kampung Damai, Gambar Situasi No. 484/1973, luas 1204 m², tanah bekas Sertifikat Hak Pakai No. 9, Kampung Damai, Gambar Situasi No. 483/1973, luas 1179 m² dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 45 Kampung Damai, luas 10.014 m² ;

Bahwa luas keseluruhan tanah di atas adalah 13.623 m² ;

Bahwa untuk praktisnya disesuaikan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan agraria yang berlaku maka dalam keempat buah sertifikat tersebut tertulis atas nama Tergugat I, sebab pada saat tanah-tanah mana dibeli Tergugat I merangkap sebagai Kepala Perwakilan PT. UDATIMEX di Balikpapan;

Bahwa bukti utama dari dibelinya tanah-tanah kintal dimaksud tercantum dalam Surat Perjanjian Jual Beli bertanggal Balikpapan 11 Januari 1974 antara M. Tofah sebagai kuasa dari 1. Sitti, 2. Madola dan/Masra Itahan sebagai penjual tanah dengan PT. UDATIMEX sebagai pembeli tanah yang diwakili oleh Tergugat I. Di samping itu terdapat 6 (enam) buah kwitansi tanda pembayaran yang sah dari tanah-tanah kintal tersebut ;

Bahwa akan tetapi Tergugat I tanpa sepengetahuan dan persetujuan serta seijin Penggugat, telah menjual pada pihak ketiga, pertama tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 45 pada tahun 1984, kemudian tanah dengan sertifikat bekas Hak Pakai No. 9 pada tahun 1986 dan tanah dengan sertifikat bekas Hak Pakai No.8 tahun 1990 ;

Bahwa mendahului dari dijualnya tanah-tanah tersebut oleh Tergugat I dokumen yang berisi semua surat-suratan termasuk sertifikat-sertifikat yang disimpan pada kas besi di Kantor PT. UDATIMEX Balikpapan hilang diambil orang ;

Bahwa hilangnya dokumen tanah ini tak pelak lagi menimbulkan dugaan ada hubungannya dengan Tergugat I, sebab dalam jual beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 45 terlihat secara jelas yang mendalangi dan bahkan mengatur jual beli dengan pihak ketiga di depan Notaris adalah justru Tergugat I sendiri ; Dan bahwa dugaan Penggugat ini ada benarnya sebab jika tidak, mana mungkin Tergugat I selanjutnya dengan mudah menjual tanah-tanah tersebut pada pihak ketiga ;

Bahwa Penggugat telah menggugat Tergugat I dua kali pertama atas dijualnya tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 45 dan kedua atas dijualnya

Hal. 2 dari 17 hal. Put. No. 1678 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

tanah dengan Sertifikat bekas Hak Pakai No. 9, namun karena pembuktian dalam sidang sebagai akibat hilangnya dokumen tanah sebagaimana disebutkan di atas, maka putusan kasasi akhirnya mengalahkan Penggugat ;

Bahwa Penggugat terus berusaha menemukan dan mencari Surat Perjanjian Jual Beli bertanggal Balikpapan 11 Januari 1974 dan akhirnya Penggugat bertemu dengan bekas kuasa penjual tanah ialah M. Tofah tinggal di Kota Blora, Jawa Tengah di mana penyerahan surat bukti diserahkan melalui Berita Acara Sumpah oleh Ketua Pengadilan Negeri Blora tanggal 7 Maret 1989 ;

Bahwa dengan diketemukannya Surat Perjanjian Jual Beli dimaksud, Penggugat mengajukan permohonan peninjauan kembali pada Mahkamah Agung RI pada tanggal 27 Maret 1989 terhadap putusan Mahkamah Agung RI ialah putusan Reg.No. 3976 K/Pdt/1986 tanggal 27 Oktober 1988 menyangkut perkara atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 45, Kampung Damai di mana Penggugat dikalahkan ;

Bahwa akhirnya Mahkamah Agung memenangkan peninjauan kembali Penggugat sekaligus menyatakan bahwa Surat Perjanjian Jual Beli bertanggal Balikpapan 11 Januari 1974 sebagai sah menurut hukum vide putusan Mahkamah Agung RI putusan Reg No. 369 PK/Pdt/1989 tanggal 12 Agustus 1992 ;

Bahkan putusan ini sudah dieksekusi berdasarkan Penetapan Nomor E.23, 1992, PN tanggal 26 Mei 1992 oleh Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan ;

Dengan dimenangkannya permohonan peninjauan kembali atas dijualnya tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.45 maka Penggugatpun memajukan lagi permohonan peninjauan kembali atas perkara bekas Sertifikat Hak Pakai No. 9 Gambar Situasi No. 483/1973 yang juga atas tanah ini oleh Tergugat I telah ditingkatkan haknya menjadi tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 507 ;

Bahwa sampai gugatan ini diajukan permohonan peninjauan kembali masih dalam proses kasasi pada Mahkamah Agung ;

Bahwa gugatan ini ditujukan terutama pada Tergugat I atas dijualnya kembali tanah dengan bekas Sertifikat Hak Pakai No. 8, Gambar Situasi No. 484/1973 tanggal 31 Desember 1973 yang sekarang sudah menjadi tanah Sertifikat Hak Milik No. 1201, Surat Ukur No. 888/1990. Bahwa jual beli dilakukan oleh Tergugat I pada Tergugat II melalui Akta Surat Kuasa Nomor 20 tanggal 7 April 1990 dibuat di depan Samsul Hadi, SH. Notaris di Jakarta ; Selanjutnya dengan Akta Surat Kuasa No. 20 tanggal 7 April 1990 Tergugat II sebagai pihak pertama dan Tergugat III sebagai pihak kedua, telah membuat

Hal. 3 dari 17 hal. Put. No. 1678 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

Turunan Surat Keterangan Untuk melepaskan Hak sesuai Akta tanggal 19 April 1990 No. 31 dibuat oleh Abdul Wahab, SH. Notaris di Balikpapan ;
Akhirnya Tergugat IV telah menerbitkan Buku Tanah Hak Milik No. 1201, Surat Ukur No. 888/1990 atas nama Tergugat III ;

Bahwa jelas Tergugat I tidak berhak membuat Akta Notaris No. 20 tanggal 7 April 1990 maupun Akta Notaris No. 31 tanggal 19 April 1990 dengan Tergugat II dan Tergugat III, sebab Tergugat I bukanlah pemilik dari tanah yang ada, maka itu perbuatan Tergugat I merupakan suatu perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dan segala akibatnya merupakan tanggungjawab Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III dan sama sekali tidak mengikat Penggugat ;

Tepatnya tanah kintal bekas Sertifikat Hak Pakai No. 8, Gambar Situasi No. 484/1973 tanggal 31 Desember 1973 luas sebenarnya 1204 m², sekarang menjadi tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1201 Surat Ukur No.888/1990 luas tinggal 1120 m² karena terkena pelebaran jalan, terletak di Desa/Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Timur, Daerah Tingkat II Kotamadya Balikpapan, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan :

Bahwa baik Akta Surat Kuasa No. 20 tanggal 7 April 1990 dibuat Samsul Hadi, SH, Notaris di Jakarta maupun Akta No. 31 tanggal 19 April 1990 dibuat oleh Abdul Wahab, SH. Notaris di Balikpapan, beserta produk yang diterbitkan Tergugat IV berupa Setifikat Hak Milik No. 1201, Surat Ukur No. 888/1990 adalah tidak sah dan tidak mengikat Penggugat dan harus dibatalkan oleh instansi yang berwenang untuk itu ;

Bahwa sebenarnya Tergugat IV dahulu Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan sudah sejak tahun 1985 mengetahui adanya sengketa tanah di lokasi tersebut, antara Penggugat dan Tergugat I, sebab sewaktu sengketa tanah dengan Setifikat Hak Milik No. 45 Penggugat ada mengirim surat tegoran dan sanggahan pada Tergugat IV atas dijualnya tanah oleh Tergugat I ;

Bahwa kemudian dalam perkara tanah bekas Hak Pakai No. 9 Pengadilan telah memanggil sebagai saksi ahli Drs. Syahgianto selaku Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Agraria Daerah Tingkat II Kotamadya Balikpapan untuk memperoleh informasi atas tanah-tanah dimaksud ;

Bahwa dari situasi ini sebenarnya Tergugat IV sudah seharusnya bertindak lebih berhati-hati dalam menerbitkan sertifikat atas tanah yang diperjual belikan oleh Tergugat I pada Tergugat II dan Tergugat III tersebut ;

Bahwa akan tetapi yang terjadi adalah sebaliknya Tergugat IV bukannya melindungi dan mengamankan hak Penggugat tapi malah sejak tahun 1985

Hal. 4 dari 17 hal. Put. No. 1678 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

Tergugat IV secara cepat mengalihkan hak dan menerbitkan sertifikat-sertifikat dimaksud, sehingga tindakan Tergugat IV ini mau tidak mau haruslah dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa (onrechtmatige overheidsdaad) ;

Bahwa sebelum Pengadilan memeriksa perkara ini demi untuk mencegah kemungkinan Tergugat III dengan dibantu oleh Tergugat II (sebab Tergugat III adalah ayah Tergugat II) mau mengalihkan dan mengasingkan tanah kintal dimaksud pada pihak lain, mohon Pengadilan dapat meletakkan conservatoir beslag atas tanah kintal tersebut ;

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

PRIMAIR :

1. Menyatakan menurut hukum menerima gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga conservatoir beslag tersebut ;
3. Menyatakan menurut hukum sah Surat Perjanjian Jual Beli bertanggal Balikpapan 11 Januari 1974 antara M. Tofah sebagai kuasa dari : 1. Sitti, 2. Madola, 3. Masra Itahan dengan PT. UDATIMEX yang diwakili Ferdy Experius Moku Eman, demikian pula 6 (enam) buah kwitansi tanda pembayaran atas tanah-tanah kintal tersebut ;
4. Menyatakan menurut hukum tanah kintal bekas Hak Pakai No. 8 Gambar Pakai No. 8 Gambar Situasi No. 484/1973 tanggal 31 Desember 1973 luas sebenarnya 1204 m², sekarang menjadi tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1201, Surat Ukur No. 888/1990, luas tinggal 1201 m² karena terkena pelebaran jalan, terletak di Desa/Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Timur, Daerah Tingkat II Kotamadya Balikpapan dengan batas-batas :
Utara : dengan Jalan Jend. Sudirman ;
Timur : dengan tanah bekas Hak Pakai No. 7 ;
Barat : dengan tanah bekas Hak Pakai No. 9 ;
Selatan : dengan tanah Hak Milik No. 45 ;
adalah hak milik Penggugat ;
5. Menyatakan menurut hukum jual beli tanah yang dilakukan Tergugat dengan Tergugat II dan Tergugat III atas tanah kintal bekas Hak Pakai No.8, Gambar Situasi No. 484/1973 tanggal 31 Desember 1973 sekarang sudah dijadikan tanah Sertifikat Hak Milik No. 1201, Surat Ukur No. 088/1990 dengan luas

Hal. 5 dari 17 hal. Put. No. 1678 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

dan batas-batas sesuai point 4 di atas, adalah suatu perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) olehnya dan tidak sah dan harus dibatalkan, atau setidaknya batal demi hukum (van rechtswege nietig) ;

6. Menyatakan menurut hukum baik Akta Surat Kuasa No. 20 tanggal 7 April 1990 dibuat oleh Samsul Hadi, SH., Notaris di Jakarta, dan Akte tanggal 19 April 1990 No. 31 berupa Turunan Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak dibuat oleh Abdul Wahab, SH., Notaris di Balikpapan adalah tidak sah dan tidak mengikat Penggugat olehnya harus dibatalkan oleh Pengadilan ;
7. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik No. 1201, Surat Ukur No. 888/1990 atas nama Tergugat III Mohammad Alimin adalah tidak mengikat Penggugat dan tidak mempunyai kekuatan hukum olehnya harus dibatalkan oleh instansi yang berwenang untuk itu ;
8. Menyatakan perbuatan Tergugat IV sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa (onrechtmatige overheidsdaad) ;
9. Menghukum Tergugat II dan Tergugat IV untuk tunduk dan bertakluk pada putusan ini ;
10. Menyatakan agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV verzet, banding dan kasasi atasnya ;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar ongkos perkara ;

SUBSIDAIR :

- Mohon keadilan (ex aequo et bono) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 61/Pdt.G/1994/PN.BPP. tanggal 7 Desember 1994 yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan menurut hukum sah Surat Perjanjian Jual Beli bertanggal Balikpapan 11 Januari 1974 antara M. Tofah sebagai kuasa dari : Sitti, Madola, Masra Itahan dengan PT. UDATIMEX yang diwakili Tergugat I Ferdy Experius Moku Eman, demikian 6 (enam) lembar kwitansi tanda pembayaran atas tanah-tanah tersebut ;
3. Menyatakan menurut hukum tanah bekas Hak Pakai No. 8, Gambar Situasi No. 484/1973 tanggal 31 Desember 1973 luas semula 1204 m², sekarang menjadi tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1201 Surat Ukur No. 888/1990 luas 1120 m² karena pelebaran jalan, terletak di Desa/Kelurahan Damai,

Hal. 6 dari 17 hal. Put. No. 1678 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

Kecamatan Balikpapan Timur, Daerah Tingkat II Kotamadya Balikpapan
tertulis a.n. Muhammad Alimin dengan batas-batas :

Utara : dengan Jalan Jenderal Sudirman ;
Timur : dengan tanah bekas Hak Pakai No. 7 ;
Barat : dengan tanah bekas Hak Pakai No. 9 ;
Selatan : dengan tanah Hak Milik No. 45 ;
adalah hak milik Penggugat ;

4. Menyatakan menurut hukum pelepasan hak atas tanah tersebut pada diktum 3 putusan ini antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum, karena itu tidak sah dan harus dinyatakan batal ;
5. Menyatakan menurut hukum Akta Surat Kuasa No. 20 tanggal 7 April 1990 dibuat oleh Samsul Hadi, SH., Notaris di Jakarta, dan Akte No. 31 tanggal 19 April 1990 berupa Turunan Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak dibuat oleh Abdul Wahab, SH., Notaris di Balikpapan adalah tidak sah dan dinyatakan batal ;
6. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik No. 1201, Surat Ukur No. 888/1990 atas nama Tergugat III Mohammad Alimin adalah tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan oleh instansi yang berwenang untuk itu ;
7. Menetapkan agar Tergugat IV mendengar dan mentaati putusan ini ;
8. Menyatakan menolak gugatan selebihnya ;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ongkos perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp.62.000,- (enam puluh dua ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II dan III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dengan putusan No. 154/Pdt/1996/PT.SMDA tanggal 24 Januari 1997 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II dan III/Pembanding pada tanggal 4 April 1997 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II dan III/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 September 1994 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 26 April 1997 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 61/Pdt.G/1994/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 28 April 1997 ;

Hal. 7 dari 17 hal. Put. No. 1678 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

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 24 Januari 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat II dan III/ Pembanding tidak diajukan jawaban memori kasasi ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, 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 Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Bahwa judex facti (Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda) dalam menjatuhkan keputusannya telah tidak melaksanakan hukum dan ada kesalahan pada melaksanakannya, juga tidak dilaksanakan cara melakukan peradilan yang harus dituntut menurut undang-undang, dan dengan terang-terangan sama sekali tidak pula mempertimbangkan sebagaimana mestinya, segala pokok-pokok dan alasan keberatan-keberatan satu persatu sebagaimana yang tercantum dalam exceptie pihak Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat II dan Tergugat III), pada hal exceptie Tergugat II dan Tergugat III merupakan exceptie prosesuel sebagaimana diatur dalam HIR atau R.Bg. (Pasal 162 RBg atau Pasal 136 HIR), yaitu exceptie perihal kompetentie absolute, atau hal mana setiap pokok dan alasan-alasan tercantum dalam exceptie tersebut. Hakim bersangkutan harus dan wajib mempertimbangkannya satu persatu lengkap disertai dengan alasan-alasannya sesuai dengan hukum secara perdata yang berlaku di Negara kita sekarang ini, sehingga dengan demikian Hakim Pengadilan Pertama dalam menyusun keputusannya itu benar-benar telah bertentangan dengan apa yang tercantum dalam Pasal 162 RBg atau Pasal 136 HIR, seperti dapat dilihat pada uraian-uraian di bawah ini ;

DALAM EXCEPTIE :

1. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III/Pemohon Kasasi terhadap gugatan Penggugat/Termohon Kasasi telah menyampaikan tentang tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Balikpapan (onbevoegheid van de ceghter) dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo ;
2. Bahwa yang mendasarkan disampaikan exceptie perihal kompetentie absolute tersebut, bahwa yang menjadi masalah baik dalam posita maupun dalam petitum gugatan Penggugat/Termohon Kasasi adalah yang menyangkut "Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik No. 1201 Surat Ukur No.889/1990 an Tergugat III/Mohammad Alimin adalah tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan HM No. 1201 jo Surat

Hal. 8 dari 17 hal. Put. No. 1678 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

Ukur No. 888/1990 an Mohammad Alimin (Tergugat III/Pemohon Kasasi I), maka berdasarkan Pasal 1 angka (4) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, seharusnya gugatan diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara antara orang-orang/badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun daerah (Pasal 1 angka 4) dan berdasarkan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama ;

3. Bahwa menurut Prof. Dr. Soepomo, SH. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri cetakan ke-2 tahun 1967 halaman 53 Bab VIII yang mendasarkan pada Pasal 162 RBg atau Pasal 163 HIR menyatakan, bahwa : Exceptie yang sekiranya hendak diajukan oleh Tergugat, tidak boleh dimajukan dan ditimbang satu persatu, kecuali yang tidak berkuasanya Hakim. Semua exceptie harus dimajukan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara ;
4. Bahwa oleh karena exceptie yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III/Pemohon Kasasi I dan II tersebut menyangkut tentang kompetensi Pengadilan Negeri (Onbevoegheid van de rechter), maka seharusnya Hakim Pengadilan Pertama harus dan wajib mengambil sikap mengenai exceptie yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III/Pemohon Kasasi I dan II tersebut, sebelum memeriksa dan menjatuhkan putusan dalam pokok perkara ;
5. Bahwa subyek hukum perkara ini selain Ferdy Experius Moku Eman (Tergugat I), Mohammad Iwan Alimin (Tergugat II), Mohammad Alimin (Tergugat III), dan Kantor Pertanahan Kotamadya Balikpapan (Tergugat IV), juga Samsul Hadi, SH., Notaris di Jakarta dan Abdul Wahab, SH., Notaris di Balikpapan seharusnya juga dilibatkan sebagai pihak, baik sebagai Tergugat maupun selaku Turut Tergugat dalam perkara a quo, oleh karenanya jelas gugatan Penggugat/Termohon Kasasi adalah tidak tepat dan kabur (obscur libel), oleh karena kedua Notaris tersebut juga berperan dalam perbuatan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat/Pemohon Kasasi ;
Bahwa berdasarkan alasan dan hal-hal yang dikemukakan terurai tersebut di atas, oleh karena :
 - Keberatan-keberatan dari Tergugat II dan Tergugat III/Pemohon Kasasi sama sekali tidak diperhatikan ;

Hal. 9 dari 17 hal. Put. No. 1678 K/Pdt/2007



- Tidak melaksanakan ketentuan seperti yang diisyaratkan menurut acara yang berlaku, dengan tidak memberikan keputusan terhadap tuntutan Tergugat II dan Tergugat III/Pemohon Kasasi I dan II. Maka berdasarkan yurisprudensi tetap perdata Mahkamah Agung RI tanggal 11 April 1956 No. 112 K/Sip/1995 jo tanggal 1 Maret 1969 No. 104 K/Sip/1966, oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 7 Desember 1994 No. 61/Pdt.G/1994/PN.Bpp jo putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 154/Perd/1996/PT.KT.Smda tanggal 24 Januari 1997, dapat dibatalkan atau batal demi hukum ;
- Bahwa terhadap exceptie yang disampaikan Tergugat II dan Tergugat III/Pemohon Kasasi tersebut, Hakim Pertama dalam keputusan a quo (hal 22 alinea ke 2) menyatakan, bahwa kuasa Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan jawaban mengenai pokok perkara kecuali tangkisan tentang kompetensi yang bersifat absolute, sikap tersebut harus dipandang sebagai pengakuan diam-diam terhadap kebenaran dalil gugatan Penggugat, namun dalam pertimbangan Hakim Pertama tersebut tidak disertai alasan-alasan yang cukup (onvoldoende gemotiveerd), oleh karenanya putusan dapat dibatalkan apabila tidak disertai alasan yang cukup (putusan Mahkamah Agung RI tanggal 04 April 1961) No. 384 K/Sip/1961 ;

HUKUM MATERIEL :

1. Bahwa mohon agar alasan-alasan dan hal-hal yang Tergugat II dan Tergugat III/Pemohon Kasasi I dan II kemukakan dalam hukum acara terurai di atas dianggap termuat dan terulang kembali secara keseluruhan dalam hukum materiel ini ;
2. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III/Pemohon Kasasi I dan II menolak putusan Hakim Pertama tersebut yang mengabulkan gugatan Penggugat/ Pemohon Kasasi sebagian, terkecuali yang menyangkut permohonan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) serta putusan agar dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi, harus dinyatakan ditolak menurut hemat Tergugat II dan Tergugat III/Pemohon Kasasi I dan II adalah dinilai sudah tepat dan beralasan menurut hukum ;
3. Bahwa diktum keputusan Pengadilan Pertama tersebut, yang menyatakan : Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, dengan dasar pertimbangan Hakim Pertama dalam keputusan a quo hanyalah dikarenakan bahwa Hakim Pertama telah salah menerapkan hukum pembuktian, yakni

Hal. 10 dari 17 hal. Put. No. 1678 K/Pdt/2007



sama sekali tidak menilai kekuatan bukti dan keterkaitannya satu dengan yang lain dan Hakim Pertama tidak cermat mengambil alih kejadian (fakta) dalam persidangan ke dalam pertimbangan hukum dari putusannya ;

4. Bahwa hal ini ternyata dalam pertimbangan hukumnya kenyataannya jauh berbeda dengan apa yang dibuktikan dalam surat bukti yang diajukan di persidangan, sehingga putusan Hakim Pertama dinilai didasarkan atas motivasi yang kurang sempurna sehingga ternyata adanya pertimbangan hukum yang bertentangan dengan fakta yang diambil sebagai dasar putusannya ;
5. Bahwa keputusan Hakim Pertama tersebut, selain tidak tepat dan tidak lengkap juga tidaklah cukup sempurna baik isi maupun kualitasnya, karena secara terang-terangan memakai pertimbangan berdasarkan hal-hal yang tidak benar dan hal-hal yang keliru dan salah, kesemuanya ini ternyata baik dalam proses mengambil kesimpulan, maupun dalam proses menentukan peraturan-peraturan/undang-undang mana yang tepat yang harus diperlakukan dan ditetapkan dalam perkara ini jelasnya Hakim Pertama dalam keputusan a quo dinilai tidak serius dalam memperhatikan, meneliti dan memberikan penilaian terhadap surat bukti yang diajukan oleh para pihak, terutama terhadap surat-surat bukti-bukti pihak Tergugat II dan Tergugat III/Pemohon Kasasi ;
6. Bahwa berdasarkan hasil yang diperoleh dan terungkap di persidangan mengenai adanya kekeliruan, kesalahan dan ketidak tepatan Hakim Pertama dalam menilai, memperhatikan dan mengambil kesimpulan sebagaimana dipertimbangkan dalam keputusan a quo, seperti terlihat pada uraian-uraian di bawah ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

1. Bahwa Hakim Pertama dalam pertimbangan hukumnya pada point 9 hal 21 alinea ke 1 yang menyatakan bahwa Tergugat III yang selaku pembeli tanah sengketa dalam perkara ini telah mengetahui pula setidaknya-tidaknya patut menyangka bahwa tanah sengketa adalah hak milik orang lain dari Tergugat I, akan tetapi meskipun demikian jual beli pelepasan hak antara Tergugat I dan Tergugat III lewat Tergugat II tetap dilaksanakan, adalah merupakan pertimbangan hukum yang sangat keliru, oleh karena dalam perbuatan hukum yang berupa jual beli/pelepasan hak antara Tergugat I dan Tergugat III lewat Tergugat II adalah atas tanah Sertifikat Hak Pakai No. 8 jo GS No. 484/1973 tanggal 31 Desember 1973 tertulis atas nama Tergugat I dan merangkap sebagai Kepala Perwakilan PT UDATIMEX di Balikpapan,



sehingga tidaklah dapat dijadikan alasan, dijadikan dalih adanya kasus pidana yang melibatkan Tergugat I, berarti Tergugat III selaku pembeli tanah dalam perkara ini dianggap telah mengetahui pula setidaknya-tidaknya patut menyangka bahwa tanah sengketa adalah hak milik orang lain dari Tergugat I ;

2. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III/Pemohon Kasasi I dan II tidak sependapat dengan Hakim Pertama dalam pertimbangan hukumnya dalam keputusan a quo pada (hal 21 alinea ke 2) yang menyatakan, bahwa ternyata Tergugat I yang telah menjual/melepaskan hak atas tanah sengketa tanpa hak dan tindakan melanggar hukum, kendatipun pelepasan hak itu dilaksanakan di hadapan PPAT adalah tindakan itu dilandasi dengan itikad tidak baik sehingga tidak layak mendapat perlindungan hukum, karenanya tidak sah menurut hukum dan harus dibatalkan, adalah merupakan pertimbangan hukum yang tidak tepat, keliru, dan salah, oleh karena hak atas tanah sertifikat jo Gambar Situasi a quo tertulis atas nama PT UDATIMEX di Balikpapan dan perbuatan hukum itu, secara te geode trouw, karena alasan-alasan antara lain sebagai berikut :

- 2.1. Mengingat cara-cara hak tersebut diperolehnya, yaitu dengan suatu perbuatan hukum berupa jual beli/pelepasan hak dilakukandi hadapan Notaris/PPAT di Balikpapan (Abdul Wahab, SH.) vide (Bukti T.II-III.2) ;
- 2.2. Mengingat kenyataan-kenyataan di mana hak tersebut diperolehnya antara Tergugat I dengan Tergugat III, atas Surat Kuasa tanggal 7 April 1980 No.20 dibuat oleh Notaris/PPAT di Jakarta (Samsul Hadi, SH) vide (Bukti T.II-III.1) ;
- 2.3. Mengingat dalam perbuatan hukum yang berupa jual beli/pelepasan hak yang diperolehnya tersebut antara Tergugat I dengan Tergugat III, tanpa tanda-tanda yang menunjukkan adanya tipu muslihat ataupun perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan azas-azas kepatutan, Undang-Undang dan Hukum ;
- 2.4. Mengingat Sertifikat Hak Pakai No. 8, GS No.484/1973 yang dijadikan dasar perbuatan hukum berupa jual beli/pelepasan hak tersebut, oleh Tergugat III/Pemohon Kasasi telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik No. 1201 jo Surat Ukur No. 888/1990 tertulis atas nama Tergugat III/Pemohon Kasasi (Mohammad Alimin) ;

Bahwa hak yang diperoleh Tergugat III/Pemohon Kasasi secara te geode trouw tersebut di atas, berdasarkan azas keadilan, mendapat perlindungan hukum (goeder trouw wordt in rechttedoorgaans



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beschermd, Kwader trouw niet, hetvoornaams te argument voor de eis der geode trouw is, dat bescheming van kwade trouw onrecht betekent (Prof. Mr A Pitlo Het Zakenrecht, Pagina 127) ;

3. Bahwa asas hukum tersebut di atas ini ada pula *expressis verbis* tercantum dalam *ordonantie noodverzieningen* *overschrijving* *positie recht*, het geldend recht pada waktu itu, Pasal 16 ayat (3) : de rechten, welke een derde te geode trouw on leend aan eenperson, bij de vernieuwing als rechtherende aangewezen worden ge eerbiedig ;
4. Bahwa ketentuan tersebut di atas, adalah merupakan hukum yang mempunyai *algemeen indende kracht* yang berarti berlaku bagi terhadap siapapun juga serta dimanapun juga, halmana berarti, bahwa hak Tergugat II/Pemohon Kasasi yang diperolehnya secara te goedew trouw tersebut, *Juridiech* tidak mungkin dan tidak boleh dikesampingkan, di Negeer, apalagi dianggap *Non ecsistence* lalu dicaplok begitu saja oleh siapapun dan dimanapun juga, tegasnya setiap perbuatan macam apapun juga dan dimanapun juga dengan dalih dan dalil yang bagaimanapun juga yang dilakukan oleh siapapun juga, yang bertujuan merugikan, apalagi untuk menghapuskan atau menggugurkan dan menghilangkan hak te geode trouw Tergugat III/Pemohon Kasasi itu, bahwa kesemuanya itu *juridiech* sama sekali tidaklah mungkin dan tidak akan pernah mungkin mempunyai kekuatan hukum, menggugurkan seujung rambutpun. Jelasnya kesemuanya itu sama sekali tidak merupakan *rechtverni etigende feiten* terhadap hak te geode trouw Tergugat III/Pemohon Kasasi itu, dengan perkataan lain adalah menjadi suatu kewajiban hukum bagi setiap orang untuk menghormatinya dan hukum sendiri pulalah memberikan perlindungan kepadanya ;
5. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III/Pemohon Kasasi tidak sependapat pula dengan pertimbangan hukum Hakim Pertama dalam keputusan a quo pada (hal 22 alinea ke 1) yang menyatakan, bahwa terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 1201 an Tergugat III adalah dilandasi oleh *causa* yang tidak halal maka Sertifikat Hak Milik No. 1201 jo Surat Ukur No. 888/1990 luas 1.120 m² tertulis atas nama Mohammad Alimin (Tergugat III), harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan oleh yang berwenang untuk itu, bahwa pertimbangan tersebut tidak tepat dan salah, atas dasar uraian di bawah ini :
 - 5.1. Melanggar Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 Pendaftaran tanah dan Pendaftaran Hak dalam daftar Buku Tanah yang diatur antara lain

Hal. 13 dari 17 hal. Put. No. 1678 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

dalam Pasal 13 PP Nomor 10 Tahun 1961 dan Pasal 1870 KUHPerdara, pasal 285 RBg ;

Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ;

Pasal 13 PP Nomor 10 Tahun 1961 :

(4) Sertifikat tersebut pada ayat (3) Pasal ini adalah Surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA ;

- Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa sesuai dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 1201 yang dimilikinya (T.II-III.4) dan Akta Surat Keterangan untuk melepaskan hak tanggal 19 April 1990 No. 31 (Bukti T.II-III.2) serta Surat Keterangan No. 17/V/1990 tanggal 19 Mei 1990 (bukti T.II-III.3) ;
- Sesuai dengan UUPA dan PP No. 10/1961 dan sesuai dengan Pasal 1870 KUHPerdara dan 285 RBg, maka bukti-bukti otentik yang dimiliki Tergugat III/Pemohon Kasasi berupa :
 - T.II-III.1 = Akta surat Kuasa tanggal 7 April 1980 No.20 dibuat oleh Samsul Hadi, SH. Notaris/PPAT di Jakarta Pusat ;
 - T.II-III.2 = Akta Keterangan untuk Melepaskan Hak tanggal 19 april 1990 No. 31 dibuat oleh Abdul Wahab, SH. Notaris/PPAT di Balikpapan ;
 - T.II-III.3 = Surat Keterangan No.17/V/1990 tanggal 19 Mei 1990 yang dibuat oleh Abdul Wahab, SH, Notaris/PPAT di Balikpapan ;
 - T.II-III.4 = Sertifikat Hak Milik No. 1201 tanggal 8 Mei 1991 tertulis atas nama Mohammad Alimin merupakan bukti yang sempurna ;

Bila Penggugat/Termohon Kasasi membantahnya maka ia harus bisa membuktikan ketidakbenaran isinya ;

5.2. Dalam hal ini Penggugat/Termohon Kasasi sama sekali tidak membuktikan ketidakbenaran isi T.II-III.1 s/d T.II-III.4 ;

5.3. Bahwa atas dijualnya tanah dengan bekas Sertifikat No. 8 GS No. 484/1973 tanggal 31 Desember 1973 dengan sendirinya telah gugur dan tidak berkekuatan hukum lagi dengan telah diterbitkannya dan sekarang sudah menjadi tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1201 jo Surat Ukur Nomor 888/1990 tertulis atas nama Mohammad Alimin (Tergugat III) ;

Hal. 14 dari 17 hal. Put. No. 1678 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

- 5.4. Bahwa memang Tergugat III/Pemohon Kasasi adalah pembeli atau penerima pelepasan hak yang sah (terang dan tunai). Terang karena dibuat dan dilaksanakan di hadapan PPAT, dan suatu kepemilikan Sertifikat Hak Pakai Nomor 8 GS No. 484/1973, tanggal 31 Desember 1973 (P.II) pun atas nama penjual (Ferdy Experius Mokalo Eman) dan pula sebagai Kepala Perwakilan PT UDATIMEX di Balikpapan ;
Tunai karena Tergugat III/Pemohon Kasasi bisa balik nama dari Sertifikat Hak Pakai menjadi Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut dan beritikad baik (Pasal 1966KUHPerduta) ;
- 5.5. Sesuai dengan undang-undang maka Tergugat III/Pemohon Kasasi selaku pembeli yang beritikad baik harus dilindungi undang-undang ;
6. Bahwa sebagaimana yang dipertimbangkan Hakim Pertama dalam keputusan a quo pada (hal 22 alenia ke 2) seharusnya Hakim Pertama menjatuhkan putusan sela menyatakan berwenang atau tidaknya Pengadilan Negeri Balikpapan memeriksa dan mengadili perkara perdata No. 61/Pdt.G/1994/PN.Bpp ini ;
7. Bahwa kalau Hakim Pertama mempertimbangkan dengan benar niscaya tidak akan membenarkan gugatan Penggugat/Termohon Kasasi, yaitu karena gugatan tidak memenuhi format yang benar, maka seharusnya gugatan yang demikian harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke veerklaard) ;
8. Bahwa putusan Hakim Pertama hanya didasarkan pada pertimbangan hukum yang menguntungkan Penggugat atau Termohon Kasasi saja, seharusnya juga harus dipertimbangkan mengenai hal-hal yang menguntungkan Tegugat III/Pemohon Kasasi ;
9. Bahwa seharusnya Hakim Pertama setuju pada siapa yang melawan hukum, dalam perkara a quo jika Hakim Pertama berpendapat bahwa tanah sengketa adalah Hak Milik orang lain dari Tergugat I. (hal 21 alinea ke 1) yang dijual/dilepaskan haknya oleh Tergugat I kepada Tergugat III melalui Tergugat II, maka Tergugat I yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang harus dihukum untuk bertanggungjawab kepada Penggugat/Termohon Kasasi dan tidak tepat, salah serta keliru jika dibebankan pertanggungjawabannya kepada Tergugat III/Pemohon Kasasi, karena Tergugat/Pemohon Kasasi adalah pembeli yang beritikad jujur yang harus mendapat perlindungan hukum, yang tidak mengetahui sama sekali antara Penggugat dengan Tergugat I ;

Hal. 15 dari 17 hal. Put. No. 1678 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)



10. Bahwa *judex facti* (Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda) telah salah menerapkan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman Nomor 14 Tahun 1970 yang menyebutkan bahwa sesuai putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan, hal mana beralasanlah apabila putusan *judex facti* (Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda) dibatalkan atas alasan karena tidak diberikan pertimbangan secukupnya (*niet voldoende gemotiveerd*) ;

11. Bahwa keputusan *judex facti* (Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda) yang kurang cukup pertimbangan hukumnya, nampak jelas dari keputusannya pada halaman 4 yang mengambil alih dan menerima begitu saja pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Balikpapan tanpa mempertimbangkan fakta yang terjadi dalam kasus ini, sehingga oleh karena itu maka keputusan *judex facti* (Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda) Nomor 154/Pdt/1998/PT.Smda tanggal 24 Januari 1997 tersebut jelas tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI di Jakarta ;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, sebab *judex facti* Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri sudah tepat dan tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku oleh karena :

a. Dalam perkara a quo *judex facti* Pengadilan Negeri telah menjatuhkan putusan sela No. 61/Pdt.G/1994/PN.Bpp tanggal 27 Oktober 1994 dengan menolak eksepsi absolute serta menyatakan Pengadilan Negeri Balikpapan berwenang untuk mengadili perkara tersebut, sedangkan Tergugat/kuasanya tidak menggunakan upaya hukum banding atas putusan sela dimaksud ;

Bahwa putusan sela a quo sudah tepat karena meskipun menyangkut keabsahan sertifikat, namun oleh karena materi gugatan adalah tentang sengketa kepemilikan sedang sertifikat tersebut hanya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan oleh instansi yang berwenang maka sudah benar yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri dan bukan Pengadilan Tata Usaha Negara ;

b. Bahwa sesuai fakta yang terungkap di persidangan dan surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak telah cukup terbukti bahwa Penggugat berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : MOHAMMAD IWAN ALIMIN dan kawan tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari 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 telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: 1. MOHAMMAD IWAN ALIMIN, 2. MOHAMMAD ALIMIN tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 14 Januari 2009 oleh H. Abdul Kadir Mappong, SH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H.M. Zaharuddin Utama, SH.MM. dan Prof. Dr. Mieke Komar, SH.MCL., Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Budi Hapsari, SH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :
Ttd./ H.M. Zaharuddin Utama, SH.MM.
Ttd./ Prof. Dr. Mieke Komar, SH.MCL.,

K e t u a
Ttd./
H. Abdul Kadir Mappong, SH.,

Biaya-biaya :
1. M e t e r a i Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i Rp. 1.000,-
3. Administrasi kasasi Rp. 43.000,-
J u m l a h = Rp. 50.000,-

Panitera Pengganti :
Ttd./
Budi Hapsari, SH.,

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

SOEROSO ONO, SH.MH
NIP. 040 044 809

Hal. 17 dari 17 hal. Put. No. 1678 K/Pdt/2007



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

Hal. 18 dari 17 hal. Put. No. 1678 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)

Halaman 18