



PUTUSAN

Nomor 2594 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

JAYA NOOR, bertempat tinggal di Jalan Sei Miai Dalam Nomor 29, RT.006, RW.002, Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Ishfi Ramadhan, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Rawasari XXIII, Komplek Purnama Blok E Nomor 1, RT 56, Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juni 2015;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n :

JUARI, bertempat tinggal di Jalan HM Jafri, RT.003, RW.001, Desa Atu-Atu, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, dalam hal ini memberi kuasa kepada: H. Abdul Kadir Mukti, S.H., Advokat, berkantor di Jalan H. Boejasin, Gang Muhajirin Nomor 19, RT 2B, Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 April 2015;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah pekarangan perkebunan yang terletak di RT 03, Jalan Muslimin, Desa Pabahanan, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3 Tahun 1979 tanggal 18 Juli 1979, gambar situasi Nomor 88/1979 seluas 20.309 m² (dua puluh ribu tiga ratus sembilan meter persegi) dengan ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara : Sono;
 - b. Sebelah Selatan : Paimin;
 - c. Sebelah Timur : Warijan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Sebelah Barat : Sijan;

Tanah tersebut diperoleh dari bapak Wardani bin Sardan (Pemilik Asal) dengan harga Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) sesuai kwitansi tanggal 5 Mei 2014;

2. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut yang dibeli dari Wardani bin Sardan (Pemilik Asal) adalah berasal dari tanah konversi milik adat sesuai Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK. I Kalimantan Selatan tanggal 31 Mei 1979 Nomor SK708/162/PHT/I-3/TL/79 sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3 Tahun 1979 tersebut;

3. Bahwa untuk meyakinkan bagi Penggugat mengenai letak dan ukuran tanah maka sebelum Penggugat membeli tanah tersebut, Penggugat mohon kepada pemilik asal bapak Wardani bin Sardan agar dilakukan pengukuran ulang oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut; Setelah dilakukan pengukuran ulang (sesuai berita acara tanggal 27 Februari 2014) maka diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

3.1. Dari hasil pengukuran atas bidang tanah tersebut di atas setelah dilaksanakan penggambaran dan perhitungan terdapat perbedaan luas.

3.2. Luas tanah pada HM Nomor 3 adalah 20.309 m² (dua puluh ribu tiga ratus sembilan meter persegi), setelah dilakukan pengukuran diperoleh luas 17.299 m² (tujuh belas ribu dua ratus sembilan puluh sembilan meter persegi) sehingga terdapat perbedaan kekurangan luas sebesar 3.010 m² (tiga ribu sepuluh meter persegi);

3.3 Hal ini disebabkan tanah di sebelah Barat sekarang dilepaskan sebagian untuk jalan. Sehingga batas sebelah Barat yang dahulunya berbatasan dengan Sijan berdasarkan HM Nomor 3 sekarang berbatasan dengan Gang Muslimin, ukuran sebelah Utara yang semula 15.6 meter dan 220.7 meter menjadi 16.2 meter dan 214.5 meter, ukuran sebelah Timur yang semula 68.85 meter menjadi 68.5 meter, ukuran sebelah Selatan yang semula 84.4 meter menjadi 83.6 meter, ukuran sebelah Barat yang semula 108.75 meter menjadi 108.7 meter;

3.4. Batas-batas telah dipasang sesuai dengan ketentuan PMNA/KBPN Nomor 3/1997;

3.5. Letak tanah dahulu masuk dalam Desa Pabahanan sekarang masuk dalam Kelurahan Pabahanan;

Dari data tersebut di atas:

1. Pemilik tanah dan tetangga berbatasan bidang tanah menyetujui dan tidak mempermasalahkan;

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 2594 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Apabila dikemudian hari ada pihak-pihak yang memperlakukan atau merasa dirugikan terhadap batas tanah tersebut maka pemilik dan para tetangga batas sanggup untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat atau melalui pengadilan;
4. Bahwa tanah tersebut setelah terjadi jual beli dari pemilik asal bapak Wardani bin Sardan kepada Penggugat sesuai kwitansi tanggal 5 Mei 2014 Penggugat membersihkan rumput-rumput dan semak belukar yang ada di atasnya dan Penggugat mencoba menanam beberapa pohon kelapa sawit dan tanaman lainnya, ternyata tanaman-tanaman itu telah dicabut oleh pihak Tergugat atau orang-orang suruhan Tergugat yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat. Penggugat telah menjelaskan secara rinci bahwa tanah tersebut adalah milik Penggugat yang dibeli dari pemilik asal yaitu bapak Wardani bin Sardan sesuai nama yang tercantum dalam sertifikat Nomor 3/1979, namun Tergugat atau orang-orang Tergugat tidak mengindahkan teguran dan peringatan tersebut bahkan cenderung untuk melakukan kekerasan;
5. Bahwa akibat perbuatan dan tindakan Tergugat, orang-orang Tergugat tersebut, Penggugat merasa sangat dirugikan baik hak maupun kepentingan terhadap bidang tanah tersebut, karena Penggugat tidak dapat secara maksimal dan bebas untuk memanfaatkan mengerjakan dan memelihara bidang tanah secara keseluruhan;
6. Bahwa kalau diperhitungkan secara kasar kerugian Penggugat secara materiil akibat perbuatan Tergugat, apabila dikalkulasikan berkisar sekitar Rp864.950.000,00 (delapan ratus enam puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) yaitu perkiraan harga tanah ditaksir Rp50.000,00 per meter persegi;
7. Bahwa untuk menghindari iktikad tidak baik dari pihak Tergugat, baik menjual atau memindahtangankan kepada pihak lain, maka guna menjamin tuntutan Penggugat dalam perkara ini, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas seluruh bidang tanah tersebut yang diakui dikuasai oleh Tergugat;
8. Bahwa oleh karena itu cukup beralasan hukum Penggugat menuntut Tergugat atau siapapun juga yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong seperti semula;
9. Bahwa sangat pantas pula bila Tergugat lalai melaksanakan putusan dalam

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 2594 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari setelah keputusan ini berkekuatan hukum tetap;

10. Bahwa karena gugatan Penggugat ini didasarkan hak-hak yang terang dan pasti menurut hukum maka putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu kendatipun Tergugat melakukan *verzet*, banding dan kasasi;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat sebagai mana posita tersebut di atas adalah sebagai perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah pekarangan-perkebunan seluas 20.309 m² (dua puluh ribu tiga ratus sembilan meter persegi) sesuai ukuran dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3 Tahun 1979 atau setelah diukur ulang menjadi 17.299 m² (tujuh belas ribu dua ratus sembilan puluh sembilan meter persegi) sesuai berita acara tanggal 27 Februari 2014 yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut dengan batas-batasnya:
 - a. Sebelah Barat : dulu berbatas dengan Sijan sekarang Gang Muslimin;
 - b. Sebelah Timur : dengan Untung;
 - c. Sebelah Utara : dengan Sono (Sarjono);
 - d. Sebelah Selatan : dengan Riadi;
5. Menyatakan sah menurut hukum jual beli yang dilakukan Penggugat terhadap bidang tanah tersebut;
6. Menyatakan dan menetapkan dasar kepemilikan atas bidang tanah oleh Tergugat tersebut yang berada di atas bidang tanah milik Penggugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil akibat perbuatannya tersebut sebesar Rp864.950.000,00 (delapan ratus enam puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari bila Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan dan menetapkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi;

Halaman 4 dari 15 hal. Put. Nomor 2594 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan sah dan berharga penyitaan dalam perkara ini;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan atau:

- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain dari pada Penggugat maka mohonlah putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Bahwa mencermati dan menyimak isi posita gugatan Penggugat tanggal 12 Mei 2015, yang berkenaan dengan para pihak Tergugat di dalam perkara ternyata masih kurang lengkap karena hanya menarik Jaya Noor sebagai pihak Tergugat tanpa melibatkan pihak Badan Pertanahan (BPN) Tanah Laut dalam gugatan Penggugat, padahal dalil gugatan Penggugat akan kepemilikan tanahnya adalah berdasarkan sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh BPN Tanah Laut, dan karena BPN Tanah Laut tidak dijadikan sebagai pihak dalam gugatan Penggugat maka gugatan Penggugat masih kurang sempurna dan patut untuk tidak dapat diterima;
2. Bahwa begitu juga dengan pihak Wardani Bin Sardan sebagai pemilik asal tanah yang berdasarkan dalil gugatan Penggugat membeli dari Wardani Bin Sardan tersebut, seharusnya sebagai pemilik asaf tanah Wardani Bin Sardan harus tidak dijadikan pihak dalam gugatan Penggugat, sehingga gugatan Penggugat ini masih tidak sempurna dalam mengajukan gugatan dan patut untuk tidak dapat diterima;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan Penggugat sebagai pemilik sebidang tanah yang terletak di RT 03, Jalan Muslimin, Desa Pabahanan, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, berdasarkan SHM Nomor 3 Tahun 1979 tanggal 18 Juli 1979, GS Nomor 88/1979, seluas 20.309 m² akan tetapi dalam gugatan Penggugat yang mendalilkan tentang kepemilikan hak atas tanah harus disebutkan tentang batas-batas tanah yang dikuasai Tergugat, gunanya disebutkan tentang ukuran dan batas-batas tanah secara jelas dan pasti adalah dalam pelaksanaan eksekusi jika memang benar terjadi perbuatan melawan hukum seperti yang dituduhkan dalam gugatan *a quo*, dan karena bila tidak disebutkan secara pasti dan jelas ukuran serta batas-batas tanah yang didalilkan tentang perbuatan melawan hukum maka gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti yang disebutkan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 2594 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 1979, telah menyebutkan "suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri dimana objek sengketaanya berupa sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya Penggugat dan Tergugat maka dalam fundamentum petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan. Bilamana batas-batas tanah sengketa tidak disebutkan dengan jelas dalam surat gugatan tersebut maka Hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa mohon terulang kembali segala yang ada dalam bagian konvensi sepanjang masih bersesuaian dan ada relevansinya;
2. Bahwa Tergugat Konvensi sebagai Penggugat Rekonsensi dan Penggugat Konvensi sebagai Tergugat Rekonsensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonsensi adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Jalan Nurahman RT.09, RW.04, Kelurahan Pabahanan, Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 88/1986, SU Nomor 89/PT/1984, tanggal 9 Mei 1984, dengan luas 17.462 m² dan batas-batas:
 - Sebelah Utara Ahmad dan Indra Jaya (M.90);
 - Sebelah Timur Arman dan Parjan;
 - Sebelah Barat Mahmud dan Piyono;
 - Sebelah Selatan Royadi, Rasul, Suwito, Sudiramo;
4. Bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat Rekonsensi yang menyatakan telah terjadi perubahan ukuran, lias serta batas-batas tanah hak milik karena ada sebageian tanah yang tidak lagi sesuai dengan ukuran, luas dan batas-batas tanah sebagaimana yang termuat dalam SHM Nomor 3 Tahun 1979 tanggal 18 Juli 1979, GS Nomor 88/1979 terletak di Jalan Muslimin, RT 03, Desa Pabahanan, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, yang dijadikan dasar dari dalil gugatan konvensi Tergugat Rekonsensi adalah telah cacat hukum dan menjadi tidak sah yang tidak mempunyai kekuatan hukum dalam pembuktian, karena data fisik dan data yuridis sertipikat tanah itu mengalami perubahan sehingga tidak lagi sesuai dengan isi dari sertipikat Penggugat, dan sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: "Sertipikat merupakan surat tanda hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di daiamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 2594 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa karena dalil gugatan konvensi Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak sah sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi itu merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi dengan menuduh Penggugat Rekonvensi menguasai tanpa hak tanah milik Tergugat Rekonvensi, padahal Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik yang sah atas tanah yang dijadikan objek sengketa konvensi;
6. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang melawan hukum tersebut sangat merugikan Penggugat Rekonvensi baik secara materil dan secara immateril, yaitu:
 - A. Kerugian secara materil adalah seharga tanah senilai $17.462 \text{ m}^2 \times \text{Rp}50.000. = \text{Rp}873.100.000,00$ (delapan ratus tujuh puluh tiga juta seratus ribu rupiah);
 - B. Kerugian secara immateril adalah Penggugat Rekonvensi telah tercemar nama baiknya di lingkungan masyarakat tanah objek sengketa karena dianggap mengambil tanah orang lain yang jika dihitung sebesar $\text{Rp}2.000.000.000,00$ (dua miliar rupiah);
 - C. Sehingga total kerugian Penggugat Rekonvensi yang harus dibayarkan secara tunai oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebesar $\text{Rp}2.873.100.000,00$ (dua milyar delapan ratus tujuh puluh tiga juta seratus ribu rupiah);
7. Bahwa agar tuntutan Penggugat Rekonvensi terpenuhi melalui Pengadilan Negeri Pelaihari mohon sita jaminan atas aset-aset hak milik Tergugat Rekonvensi sebagaimana alamat tempat tinggalnya yang tercantum dalam gugatan konvensi;
8. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi nantinya dengan sukarela memenuhi isi putusan Pengadilan ini, Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum membayar secara tunai uang paksa sebesar $\text{Rp}1.000.000,00$ (satu juta rupiah) perhari sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
9. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga mohon putusan Pengadilan Negeri Pelaihari dinyatakan serta merta dilaksanakan walaupun Tergugat Rekonvensi banding atau kasasi;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah milik Penggugat Rekonvensi sebidang tanah yang terletak di Jalan Nurahman, RT 09, RW 04, Kelurahan Pabahanan, Pelaihari, Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Laut, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 88/1986, SU Nomor 89/PT/1984, tanggal 9 Mei 1984, dengan luas 17.462 m² dan batas-batas:

- Sebelah Utara Ahmad dan Indra Jaya (M.90);
- Sebelah Timur Arman dan Parjan;
- Sebelah Barat Mahmud dan Piyono;
- Sebelah Selatan Royadi, Rasul, Suwito, Sudiramo;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang mengaku sebagai pemilik tanah SHM Nomor 3 Tahun 1979 tanggal 18 Juli 1979, GS Nomor 88/1979 terletak di Jalan Muslimin, RT 03, Desa Pabahanan, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, yang telah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak sah karena telah mengalami perubahan ukuran, luas dan batas-batas tanahnya, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi itu merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi yang melawan hukum tersebut sangat merugikan Penggugat Rekonvensi baik secara materil dan secara immateril, yaitu:
 - a. Kerugian secara materil adalah seharga tanah senilai 17.462 m² x Rp50.000,00 = Rp873.100.000,00 (delapan ratus tujuh puluh tiga juta seratus ribu rupiah);
 - b. Kerugian secara immateril adalah Penggugat Rekonvensi telah tercemar nama baiknya sebagai PNS yaitu Dosen di Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin karena dianggap mengambil tanah orang lain yaitu Tergugat Rekonvensi yang jika dihitung sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
 - c. Sehingga total kerugian Penggugat Rekonvensi yang harus dibayarkan secara tunai oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp2.873.100.000,00 (dua miliar delapan ratus tujuh puluh tiga juta seratus ribu rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap atas aset-aset hak milik Tergugat Rekonvensi sebagaimana alamat tempat tinggalnya yang tercantum dalam gugatan konvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa secara tunai kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari, setiap kali lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan putusan Pengadilan ini serta merta dilaksanakan walau Tergugat Rekonvensi banding atau kasasi;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara ini. Atau menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pelaihari telah memberikan Putusan Nomor 34/Pdt.G/2015/PN.Pli, tanggal 13 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat sepanjang mengenai gugatan Penggugat yang tidak mengikutsertakan BPN (Badan Pertanahan) Tanah Laut;
- Menolak eksepsi Tergugat yang lain dan selebihnya;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk veerklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp931.000,00 (sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banjarmasin dengan Putusan Nomor 24/PDT/2016/PT.BJM., tanggal 31 Maret 2016;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/ Pembanding, pada tanggal 26 April 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/ Pembanding, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juni 2015, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Mei 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 34/Pdt.G/2015/PN.Pli., jo. Nomor 24/Pdt/2016/PT.BJM., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pelaihari permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Mei 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahu kepada Penggugat pada tanggal 13 Mei 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori;

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 undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formil dapat diterima;

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

1. Bahwa pada Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-Pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:
 - a. Tidak berwenang atau melampaui batas;
 - b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
 - c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
2. Bahwa berdasarkan alasan itu Pemohon Kasasi mengajukan permohonan kasasi ini karena *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, hal mana dapat terlihat dari kekeliruan *Judex Facti* dalam memberikan pertimbangan pada halaman 10 alinea pertama (vide putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 24/PDT/2016/PT.Bjm., tanggal 31 Maret 2016), yang mana di dalam putusan itu pertimbangan hukumnya hanya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pelaihari tanggal 13 Oktober 2015 Nomor 34/Pdt.G/2015/PN.Pli, dengan pertimbangan Hakim Tingkat Banding menyatakan:

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat banding sendiri dengan tambahan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Pelaihari tanggal 13 Oktober 2015 Nomor 34/Pdt.G/2015/PN.Pli, dapat dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

3. Bahwa Pemohon Kasasi sangat tidak sependapat dengan pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 24/PDT/2016/PT.Bjm., tanggal 31 Maret 2016 halaman 10 alinea pertama tersebut yang Hakim Tingkat Banding hanya mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 2594 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim tingkat pertama untuk dijadikan pertimbangan sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Banjarmasin sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan dalam pengambil-alihan pertimbangan hukum tingkat pertama tersebut, sedangkan dalam pertimbangan hukumnya di tingkat pertama telah salah dan keliru memberikan pertimbangan hukumnya terutama tentang gugatan masih kurang pihaknya terutama pihak BPN Tanah Laut tidak dijadikan pihak dalam gugatan *a quo*, seharusnya pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tidak hanya kekurangan pihak tetapi juga tentang tanah objek sengketa pada gugatan yang adalah benar-benar dan faktanya milik Pemohon Kasasi hal itu sesuai dengan keterangan saksi Wardani bin Sardan (saksi Termohon Kasasi) yang memberikan keterangannya dibawah sumpah secara Islam, telah mengatakan tanah objek sengketa adalah dulunya milik tanah saksi namun telah dijualnya kepada orang tua Pemohon Kasasi, sehingga segala dalil-dalil Termohon Kasasi yang mengaku sebagai pemilik tanah objek sengketa sudah dianggap tidak benar, karena tanah objek sengketa adalah sah dan benar milik Pemohon Kasasi, dan oleh karenanya dalil gugatan Termohon Kasasi tidak ada dasar hukumnya dalam mengajukan gugatan dan dengan demikian maka gugatan itu haruslah ditolak, ini juga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1201 K/Sip/1973 tanggal 14 November 1974, "Selama dalam persidangan pihak Penggugat ternyata tidak berhasil membuktikan semua posita gugatannya dengan alat-alat bukti yang tersedia, sehingga adalah tidak tepat bila Majelis Hakim memberi putusan yang amarnya: gugatan tidak dapat diterima. Seharusnya "amar putusan Hakim" yang benar adalah : "Menolak gugatan Penggugat seluruhnya";

4. Bahwa dalam pertimbangan Hakim tingkat banding tidak memberikan pertimbangan yang sempurna karena tidak memberikan kepastian akan tanah hak milik Pemohon Kasasi SHM Nomor 88/1986 SU Nomor 89/PT/1984 tanggal 9 Mei 1984 terletak di Jalan Nurahman RT 09, RW04, Kelurahan Pabahanan adalah milik Pemohon Kasasi padahal menurut Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: "Sertipikat merupakan surat tanda hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan", begitu juga dengan dasar Termohon Kasasi dalam mengajukan gugatan adalah berupa SHM Nomor 3 Tahun 1979 tanggal 18 Juli 1979, GS Nomor 88/1979 seluas 20.309 m² (vide buku T.1), akan tetapi dari dalil gugatan

Halaman 11 dari 15 hal. Put. Nomor 2594 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi terdapat dua ukuran tanah yang berbeda yang satu berdasarkan SHM Nomor 3/1979, dan satunya berdasarkan Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas/ Penetapan Batas Tahun 2014 dari BPN Tanah Laut (vide bukti T.4) padahal Pemohon Kasasi telah mengajukan keberatan tentang dasar gugatan Termohon Kasasi tersebut, karena dalam dalil gugatan Termohon Kasasi dengan alat bukti yang telah diajukan Termohon Kasasi dalam persidangan telah dapat menyakinkan keberatan Pemohon Kasasi tentang SHM Nomor 3 Tahun 1979 tanggal 18 Juli 1979, GS Nomor 88/1979 telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut di atas, dan karena keadaan tanah di dalam Nomor SHM 3 Tahun 1979 tanggal 18 Juli 1979, GS Nomor 88/1979 seluas 20.309 m² tidak sama lagi dengan keadaan yang sebenarnya dari isi sertifikat tersebut, oleh karenanya sertifikat yang menjadi dasar gugatan Penggugat telah cacat hukum dan tidak mempunyai beban pembuktian, sehingga dalil gugatan Termohon Kasasi tidak dapat dibuktikan kebenarannya dan dalil demikian menjadikan gugatan Termohon Kasasi seharusnya ditolak, akan tetapi dalam pertimbangan hukumnya Hakim tingkat banding tidak ada sama sekali memberikan pertimbangan akan keberatan Pemohon Kasasi akan hal tersebut, sehingga pertimbangan Hakim tingkat banding tidak sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 641 K/Pdt/1993, tanggal 27 Juni 1996, “Bahwa Hakim diwajibkan karena jabatannya mencukupkan segala hukum, termasuk memberikan pertimbangan yang jelas dan lengkap (*motivering splicht*), tetapi tidak memberikan putusan lebih dari petitumnya”; Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638K/Sip/1969, tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

➤ Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan i.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat asli”.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 9K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

➤ Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup. Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengenai hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi;

5. Bahwa dalam menurunkan pertimbangan hukum *Judex Facti* jelas tidak menerapkan ketentuan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 50 ayat (1) jo Pasal 184 HIR/Pasal 195 R.Bg. yang menentukan:

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

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 641 K/Pdt/1993, tanggal 27 Juni 1996;

- Bahwa Hakim diwajibkan karena jabatannya mencukupkan segala hukum, termasuk memberikan pertimbangan yang jelas dan lengkap (motivering splicht), tetapi tidak memberikan putusan lebih dari petitmnya”;

Hal serupa dari pendapat DR. Lilik Mulyadi, S.H., H.M. “Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata Teori, Praktek, Teknis Membuat dan Permasalahannya”, Citra Aditya Bakti, Hal.164, menyebutkan:

“Pada hakikatnya pertimbangan hukum harus memuat analisis yuridis terhadap segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan, sehingga sudah seharusnya putusan *Judex Facti* pada pertimbangan hukum haruslah dibuat dengan teliti, baik dan cermat dan jika suatu putusan Hakim tidak dibuat dengan teliti, baik dan cermat dan kurang lengkap pertimbangan hukumnya maka putusan yang demikian dapat dibatalkan”;

6. Bahwa sudah seharusnya putusan *Judex Facti* dalam memberikan pertimbangan dibuat dengan teliti, baik dan cermat dan jika suatu putusan hakim tidak dibuat dengan teliti, baik dan cermat dan kurang lengkap pertimbangan hukumnya maka putusan yang demikian dapat dibatalkan. Hal ini ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3766K/Sip/1985, tanggal 28 Februari 1987, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1854K/Sip/1984, tanggal 30 Juli 1987, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1250K/Sip/1986, tanggal 20 Juli 1986;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pelaihari tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa sebagaimana diakui milik Penggugat dan Tergugat terletak pada tempat yang sama yaitu masuk Desa Pabahanan, oleh karena terdapat kerancuan letak objek sengketa dihubungkan dengan Sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, maka Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Laut sebagai pihak yang menerbitkan sertipikat harus dijadikan pihak dalam perkara *a quo*;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi 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 batalnya putusan yang bersangkutan atau pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang 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 bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pelaihari dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: JAYA NOOR tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **JAYA NOOR** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 31 Oktober 2016 dengan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd

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

Ketua Majelis,

ttd

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.,

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00

2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00

Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.MH.

NIP. 196103131988031003