



**PUTUSAN**

Nomor 3598 K/Pdt/2023

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **FAHZRIAN NOOR BIN H. ABDUL HAIR**, bertempat tinggal di Jalan Pemuda, Nomor 32, RT 13, Kelurahan Damai Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Damai Bahagia, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur;
2. **Hj. HINDUN BINTI H. ABDUL HAIR**, bertempat tinggal di Jalan Ponpes Al Banjari, Km. 19,5, RT 49, Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Karang Joang, Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur;
3. **HERLIYANA Binti H. ABDUL HAIR**;
4. **AZIZAH Binti H. ABDUL HAIR**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Kutilang, Blok H, Nomor 14, RT 22, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, keempatnya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zulkifli. MD. Hakim, S.H., Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum dari Kantor Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum "Zulkifli MD Hakim, S.H., dan Rekan", beralamat di Perumahan Kelapa Gading, Blok D, Nomor 42, Jalan Indrakila/Straat 3, RT 57, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2022;  
Para Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

1. **RONNY AR**, bertempat tinggal di Jalan Plamboyan, Blok. A-3, Nomor 26, RT 27, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, sekarang alamat tidak

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 3598 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui, namun masih berada dalam Wilayah Republik Indonesia;

2. **MURNISAH**, bertempat tinggal dahulu di Jalan Kutilang, Blok. H, Nomor 14, RT 22, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, sekarang alamat tidak diketahui, namun masih berada dalam wilayah Republik Indonesia;
3. **H. TAUFIK**, bertempat tinggal di Jalan Adil Makmur, Nomor 07, RT 22, Kelurahan Baru Ilir, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan;
4. **PT BANK MANDIRI (PERSERO) TBK, KANTOR PUSAT CQ PT BANK MANDIRI (PERSERO) TBK BALIKPAPAN**, diwakili oleh Jan Winston Tambunan, *Senior Vice Presiden*, berkedudukan di Jalan Jend. A. Yani, Nomor 15, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sudjatmiko Kurniadi, S.H., *Regional Legal Manager*, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Region IX/Kalimantan, kesemuanya Pegawai Bank Mandiri (Persero) Tbk, Area Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2022;
5. **NOTARIS BAMBANG KARYONO RIYADI, S.H.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berkedudukan di Jalan Kapten Pierre Tendean, Nomor 58, RT 46, Kelurahan Gunung Sari Ilir, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan;  
Para Termohon Kasasi;

D a n

1. **NOTARIS HEMA LOKA, S.H.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berkedudukan di Jalan S. Parman, Nomor 01, RT 25 (Gunung Guntur), Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan;
2. **WALIKOTA BALIKPAPAN, CQ KEPALA DINAS KEPENDUDUKAN DAN CATATAN SIPIL KOTA**

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 3598 K/Pdt/2023

#### 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)



**BALIKPAPAN**, berkedudukan di Jalan Haryono MT, Nomor 187, RT 26, Damai, Kota Balikpapan;

3. **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL, CQ KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KALIMANTAN TIMUR CQ KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN**, berkedudukan di Jalan Manuntung, Nomor 03, RT 27, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, dalam hal ini kuasa kepada Adrianus Liubana, S.T., dan kawan-kawan, Jabatan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Kantor Pertanahan, Kota Balikpapan, kesemuanya Pegawai Kantor Pertanahan, Kota Balikpapan, beralamat di Jalan Manuntung, Nomor 3, RT 27 Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 10 Maret 2022;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Surat Kwitansi tanggal 30 Mei 1996, dan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Mei 1996, adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Surat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 68, tanggal 22 Agustus 1994, oleh Notaris Bambang Soemito, S.H., adalah sah menurut hukum;



4. Menyatakan Surat Pernyataan yang dilegalisasi oleh Notaris Hamid Gunawan, S.H., dengan Nomor 3631/LNIII/2017, tanggal 11 Agustus 2017, adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum (ex Pasal 1365 KUHPerdara);
6. Menyatakan menurut Hukum Tergugat I telah membuat data diri yang tidak terdaftar sebagai data base Penduduk pada Turut Tergugat II;
7. Menyatakan Kartu Tanda Penduduk Tergugat I dengan Nomor Induk Penduduk (NIK) 647102.140386.0007, dan Kartu Keluarga (KK) Nomor 6471032402150015, adalah tidak sah menurut hukum;
8. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 16/2010, tanggal 09 Maret 2010, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
9. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 193/2016, tanggal 28 April 2016, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
10. Menyatakan Surat Perjanjian Kredit KPR, Nomor CLN.BLP/0055/KPR/2016, tidak sah dan batal demi hukum;
11. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Nomor 2504, adalah milik Para Penggugat;
12. Menghukum Tergugat IV untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2504, kepada Para Penggugat;
13. Menghukum Tergugat III, membayar kerugian materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) secara tanggung renteng;
15. Menghukum Tergugat I membayar kerugian materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp1.442.703.044,62,00 (satu miliar empat ratus empat puluh dua juta tujuh ratus tiga ribu empat puluh empat rupiah enam puluh dua sen);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Menghukum Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V membayar kerugian inmateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) secara tanggung renteng;
17. Memerintahkan Turut Tergugat III untuk mencatat Peralihan Hak Baliknama Sertifikat Hak Milik Nomor 2504, Tahun 1995, yang semula nama Abo Rahman dibalik nama menjadi H. Taupik, kemudian dibalik nama menjadi 1. Fahzrian Noor, 2. Hj. Hindun, 3. Herliyana, 4. Azizah;
18. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Turut Tergugat, untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung rentang;

Subsida:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV, V dan Turut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat IV:

1. Gugatan Para Penggugat merupakan *nebis in idem*;
2. Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* (*exceptio declinatoire*);
3. Gugatan Para Penggugat *premature*;
4. Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
5. Gugatan salah alamat (*error in persona*);
6. Gugatan Para Penggugat tidak jelas (*obscure libel*);

Eksepsi Tergugat V:

- Gugatan Penggugat adalah *nebis in idem*;

Eksepsi Turut Tergugat III:

- Eksepsi gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat IV mengenai pengadilan tidak berwenang mengadili telah ditolak oleh Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Putusan Sela Nomor 42/Pdt.G/2022/PN Bpp, tanggal 1 September 2022;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah memberikan Putusan Nomor 42/Pdt.G/2022/PN Bpp,

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 3598 K/Pdt/2023

#### 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

tanggal 15 Desember 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V mengenai gugatan *nebis in idem*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.200.000,00 (empat juta dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur dengan Putusan Nomor 29/Pdt/2023/PT SMR, tanggal 20 Maret 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 4 April 2023, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 17 Februari 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 April 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 42/Pdt.G/2022/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 17 April 2023;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 17 April 2023, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda tanggal 20 Maret 2023, dengan Nomor 29/Pdt/2023/PT SMR;

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 3598 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengadili Sendiri:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon kasasi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Tergugat/Para Terbandsing/Para Termohon kasasi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Bila Mahkamah Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi IV mengajukan kontra memori kasasi tanggal 8 Mei 2023, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, pertimbangannya telah tepat dan benar;

Bahwa oleh karena subjek dan objek serta tuntutan yang menjadi pokok sengketa para pihak dalam perkara *a quo* adalah sama dan sudah pernah diajukan dengan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 185/Pdt.G/2017/PN Bpp, tanggal 7 Juni 2018, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 14/Pdt/2018/PT SMR, tanggal 16 Oktober 2018, *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 319 K/Pdt/2021, tanggal 17 Maret 2013, dan telah berkekuatan hukum tetap, walaupun terdapat perbedaan pada posita dan petitum gugatan maupun kedudukan para pihak, namun pada prinsipnya para pihak dalam perkara *a quo* adalah pihak dalam perkara sebelumnya dan status objek sengketa telah ditentukan dalam putusan terdahulu. Maka dengan demikian gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* telah memenuhi asas *nebis in idem*. Oleh karenanya, eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V sebagaimana perkara *a quo* dapat dikabulkan;

Bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 3598 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan harus diperbaiki sepanjang mengenai bunyi amar dalam pokok perkara yang sebelumnya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) menjadi menolak gugatan Para Penggugat, oleh karena apabila eksepsi mengenai *nebis in idem* dikabulkan maka pokok perkara ditolak, sebagaimana Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 359/KMA/SK/XII/2022, tentang Template dan Pedoman Penulisan Putusan/Penetapan Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding pada Empat Lingkungan Peradilan di Bawah Mahkamah Agung. Selain itu mengenai amar dalam eksepsi, tidak perlu mencantumkan mengenai eksepsi terkait *nebis in idem*, yang mana cukup dimasukkan di dalam pertimbangan hukum saja;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: FAHZRIAN NOOR BIN H. ABDUL HAIR, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar sebagaimana disebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 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. **FAHZRIAN NOOR BIN H. ABDUL HAIR**, 2. **HJ. HINDUN BINTI H. ABDUL HAIR**, 3. **HERLIYANA BINTI H. ABDUL HAIR**, 4. **AZIZAH BINTI H. ABDUL**

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 3598 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**HAIR** tersebut;

- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur dengan Putusan Nomor 29/Pdt/2023/PT SMR, tanggal 20 Maret 2023, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 42/Pdt.G/2022/PN Bpp, tanggal 15 Desember 2022, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat;
- Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 13 November 2023 oleh Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ela Nurlaela, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

*ttd.*

Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

*ttd.*

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

*ttd.*

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 3598 K/Pdt/2023



Panitera Pengganti,

*ttd.*

Ela Nurlaela, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN  
NIP. 19590710 198512 1 001