



P U T U S A N
Nomor 625 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

I. 1. SAID KAMARUZ ZAMAN bin H. SYAIFULLAH, s

2. NORASA VERDIANA binti H. SYAIFULLAH, S.H

Keduanya bertempat tinggal di Jalan A. Yani Km 5,8 N
99, RT 004 Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan
Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin;

Para Pemohon Peninjauan Kembali I dahulu Para
Pemohon Kasasi juga sebagai Para Termohon
Kasasi/Tergugat II, III/ Para Pembanding;

II. AGNES, bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto Ti
RT 22 (dh. RT 35), RW 02, Nomor 137 , Kelurahan K
Bunga, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarm
(dh. di Jalan Kuripan Nomor 3 , R T 9 , Kelurahan K
Bunga, Kota Banjarmasin), dalam hal ini memberi kua
kepada Zakian Nor, S.H., dan kawan, Para Ad
berkantor di Jalan Bumi Mas Raya Komplek Bumi Ind
Dua, RT 08, Nomor 4, Banjarmasin, berdasarkan S
Kuasa Khusus tanggal 7 Januari 2016;

Pemohon Peninjauan Kembali II juga sebagai Term
Peninjauan Kembali II dahulu Pemohon Kasasi ji
sebagai Termohon Kasasi/Tergugat IV/Pembanding;

**III. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPU
INDONESIA (BPN RI) JAKARTA cq KEPALA KAN
WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN cq KEP
KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN,**
berkedudukan di Jalan Pramuka/Tirta Dharma Ko
PDAM, Banjarmasin, dalam hal ini memberi kuasa ke
Mu'min Haryanto, S.H., dan kawan, Para Pegawai Ne
Sipil (PNS) pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin

Halaman 1 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkantor di Jalan Pramuka/Tirta Dharma Komp. PD
Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal
April 2016;

Pemohon Peninjauan Kembali III juga sebagai Termohon
Peninjauan Kembali III dahulu Pemohon Kasasi I
sebagai Termohon Kasasi/Tergugat V/Pembanding;

L a w a n:

1. **Dra. THERESIA SUHARSI SATYAGRAHA;**
2. **ANTONIUS IWAN;**
3. **MARIA VERENIA;**
4. **MARIA ELENA;**

Kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Kebon Kacang XII/27,
RT 002, RW 003, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah
Abang, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada H.
Fakhmi Amrusyi, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat,
berkantor di Jalan A. Yani, Km. 4,5 Nomor 59, Banjarmasin,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Januari 2016;
Para Termohon Peninjauan Kembali I dahulu Para Termohon
Kasasi I juga sebagai Para Pemohon Kasasi II/Para
Penggugat/Para Terbanding;

D a n

Dra. Hj. RACHMI ETIKA (Alm.), bertempat tinggal di Jalan A.
Yani, Km. 5,8 Nomor 99, RT 004, Kelurahan Pemurus Luar,
Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, telah
meninggal dunia pada tanggal 21 Juli 2012, berdasarkan Surat
Keterangan Meninggal Dunia Nomor 474.3/41/PLR/VII/2012
tanggal 24 Juli 2012;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi
juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata: 1. Para Pemohon
Peninjauan Kembali I dahulu Para Pemohon Kasasi juga sebagai Para
Termohon Kasasi/Tergugat II, III/ Pembanding, 2. Pemohon Peninjauan Kembali
II juga sebagai Termohon Peninjauan Kembali II dahulu Pemohon Kasasi juga
sebagai Termohon Kasasi/Tergugat IV/Pembanding, dan 3. Pemohon
Peninjauan Kembali III juga sebagai Termohon Peninjauan Kembali III dahulu

Halaman 2 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat V/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1421 K/Pdt/2013 tanggal 28 Oktober 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali I dahulu Para Termohon Kasasi I juga sebagai Para Pemohon Kasasi II/Para Penggugat/Para Terbanding dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Darsono Tenggono (dh. Teng Sek Liong) yang telah meninggal dunia pada 14 Juni 1994, sebagaimana dimaksud dan berdasarkan atas Keterangan Hak Mewaris, Akta Nomor 17 tanggal 23 Januari 2002, dibuat di hadapan Veronica Lily Dharma, SH., Notaris di Jakarta;
2. Bahwa semasa hidupnya almarhum Darsono Tenggono mempunyai sebidang tanah yang terletak di Jalan Veteran Nomor 106, RT 17, Kelurahan Melayu, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, sebagaimana dibuktikan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 yang tercatat atas nama Liem Giok le Nio, dengan luas 1.580 m², dengan batas-batas yaitu:
 - Sebelah Utara dengan Sungai Tapekong;
 - Sebelah Selatan dengan B.11;
 - Sebelah Timur dengan E.427;
 - Sebelah Barat dengan E.469;
3. Bahwa berdasarkan atas SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 - Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998 - sekarang luas dan batas-batas tanah dimaksud telah mengalami perubahan, yaitu luasnya menjadi 1.431 m², dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara dengan Sungai Tapekong;
 - Sebelah Selatan dengan tanah H.Normas;
 - Sebelah Timur dengan tanah Lim Ng Ngo;
 - Sebelah Barat dengan tanah Purnama Sian;
4. Bahwa bidang tanah sebagaimana dimaksud, diperoleh oleh almarhum Darsono Tenggono selaku ahli waris dari almarhumah Liem Giok le Nio serta sekaligus pula sebagai pembeli dan penerima pelepasan hak atas eks tanah HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 tersebut dari ahli waris Liem Giok le Nio lainnya;

Halaman 3 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa atas bidang tanah sebagaimana dimaksud pada awalnya akan dijual oleh almarhum Darsono Tenggono kepada almarhumah Hj. Noormas, akan tetapi tidak jadi direalisasikan dan oleh karenanya objek bidang tanah tersebut pada dasarnya tidak pernah dimiliki oleh almarhum Hj. Noormas ketika itu;
6. Bahwa berhubung berlakunya Sertifikat HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 hampir habis pada tahun 1982, oleh almarhum Darsono Tenggono telah diajukan permohonan perpanjangan berlakunya HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 tersebut kepada Kantor Agraria Banjarmasin (sekarang Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin) atau Tergugat V, akan tetapi diajukan keberatan oleh Hj. Noormas yang mengaku telah membeli bidang tanah tersebut, akan tetapi jual beli tersebut tidak pernah dapat dibuktikan oleh Hj. Noormas;
7. Bahwa atas keberatan Hj. Noormas tersebut, oleh pihak Kantor Agraria Banjarmasin (sekarang Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin) atau Tergugat V menyarankan melalui surat Nomor 539/PHT-Pem/84 tanggal 20 Juni 1984, agar Hj Noormas mengajukan keberatan/sanggahan tersebut baik secara perdata maupun pidana melalui instansi yang berwenang dan apabila tidak dilakukan maka pihak Tergugat V akan memproses permohonan perpanjangan eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 yang diajukan oleh almarhum Darsono Tenggono;
8. Bahwa ternyata melalui pengecekan yang dilakukan baik melalui pihak Kepolisian maupun Pengadilan Negeri Banjarmasin, tidak ada pengajuan keberatan secara formal yang dilakukan oleh Hj. Noormas sebagaimana disarankan oleh Tergugat V, sehingga hal itu mengindikasikan bahwasanya keberatan yang dilakukan oleh Hj. Noormas atas permohonan perpanjangan eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 oleh almarhum Darsono tidak mempunyai dasar dan alasan hukum sama sekali dan cenderung hanya untuk menghambat permohonan perpanjangan hak dimaksud;
9. Bahwa di dalam perkembangan selanjutnya ternyata tanpa sepengetahuan almarhum Darsono Tenggono, pihak Hj. Noormas telah mengajukan permohonan hak atas tanah eks HGB Nomor 73 tersebut ke Kantor Agraria Banjarmasin (sekarang Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin atau Tergugat V) dengan mengajukan/melampirkan dokumen-dokumen berupa:
 - 1) Surat keterangan Lurah Melayu (M. Hasan) Nomor 49/07-1007/1983 tanggal 1 November 1983 tentang menguasai tanah negara;

Halaman 4 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Surat keterangan domisili alamat Nomor 490/01-KM/1984 tanggal 24 Oktober 1984;
- 3) Surat Keterangan Nomor 227/01/ML/1984 tanggal 17 Mei 1984;
- 4) Surat keterangan Nomor 291/1-SBR/V/1984 tanggal 21 Mei 1984.
10. Bahwa ternyata permohonan Hj. Noormas guna mengajukan hak atas eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 didasarkan atas data-data dan surat-surat yang dipalsukan atau tidak mengandung kebenaran, sehingga ketika hal tersebut ditemukan sebagai fakta hukum, maka pihak Lurah Melayu (M. Hasan) kemudian telah menyatakan mencabut dan membatalkan surat yang telah diterbitkan sebelumnya mengenai Surat Keterangan Nomor 49/07-1007/1983 tanggal 1 November 1983 tentang menguasai Tanah Negara yang nota bene dijadikan dasar pengajuan permohonan oleh Hj. Noormas untuk menguasai bidang tanah eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969;
11. Bahwa dengan ditemukannya fakta mengenai hal tersebut, oleh almarhum Darsono Tenggono pihak Hj. Noormas telah dilaporkan kepada Kepolisian Resort Kota (Polresta) Banjarmasin pada tahun 1985;
12. Bahwa seiring dengan laporan pidana yang dilakukan oleh almarhum Darsono Tenggono, maka oleh pihak Hj. Noormas telah melakukan intimidasi dan pengancaman baik secara fisik maupun mental sehingga hal itu sangat menggelisahkan dan mengganggu ketenangan/ketentraman pihak keluarga almarhum Darsono Tenggono atau Para Penggugat semuanya;
13. Bahwa meskipun almarhum Darsono telah mengajukan permohonan perpanjangan bidang tanah eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 dan dijanjikan akan dilakukan proses untuk dikabulkan, ternyata permohonan yang diajukan oleh almarhum Darsono Tenggono tidak ada kabar beritanya dan bahkan kemudian permohonan dari Hj. Noormas yang ternyata diproses dan dikabulkan oleh Tergugat V, sehingga terbitlah Sertifikat HGB Nomor 445 tanggal 10 Juli 1989 yang selanjutnya ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998);
14. Bahwa secara faktual bidang tanah Sertifikat HGB Nomor 445 tanggal 10 Juli 1989 (sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 - Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998), merupakan duplikasi dari bidang tanah eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 yang nota bene sudah diajukan permohonan sebelumnya oleh almarhum Darsono kepada pihak Tergugat V, sehingga dengan demikian perolehan hak dari Hj. Noormas atas bidang tanah eks HGB. Nomor 73

Halaman 5 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Juli 1969 merupakan perampasan hak dari almarhum Darsono atau Para Penggugat sebagai ahli warisnya sekarang ini yang dapat dikategorikan sebagai bentuk perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

15. Bahwa sekarang ini ternyata objek bidang tanah eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 setelah menjadi HGB Nomor 445 tanggal 10 Juli 1989 dan sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998) telah beralih hak kepada atas nama Agnes atau Tergugat IV yang memperoleh hak dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam kedudukan selaku ahli waris almarhum Syaifullah, S.H., (anak atau ahli waris dari Hj. Noormas), berdasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 586/2010 tanggal 28 April 2010 yang dibuat dihadapan Linda Kenari, SH, Notaris/PPAT di Banjarmasin, dengan demikian perolehan hak Tergugat IV dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atas objek sengketa merupakan perolehan yang tidak benar (*causa* tidak halal) sehingga jual beli tersebut menurut hukum tidak sah, karena dilakukan oleh orang atau pihak yang menurut hukum tidak berhak;
16. Bahwa oleh karena perolehan Hj. Noormas atas bidang tanah HGB Nomor 445 tanggal 10 Juli 1989 (sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1897 tanggal 10 September 1999) adalah berasal dari bidang tanah eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 yang dimiliki oleh almarhum Darsono Tenggono, melalui cara-cara yang bertentangan dengan hukum yaitu tidak ada persetujuan dari pihak yang berhak dan menduplikasi hak yang dimiliki oleh almarhum Darsono Tenggono, sehingga penguasaan dan peralihan hak kepada Tergugat IV merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan baik materiel maupun moril kepada Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum Darsono Tenggono;
17. Bahwa demikian pula dengan Tergugat V yang telah mengabaikan permohonan perpanjangan eks HGB Nomor 73 yang diajukan sebelumnya oleh almarhum Darsono Tenggono dan sebaliknya telah mengabulkan permohonan yang diajukan oleh Hj. Noormas menerbitkan hak atas bidang tanah eks HGB Nomor 73, dapat dikategorikan pula sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat sebagai ahli waris almarhum Darsono Tenggono;
18. Bahwa kerugian materiel adalah tidak dapat dinikmati dan dikuasainya objek sengketa hingga sekarang ini, oleh karenanya Para Penggugat berhak

Halaman 6 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menuntut pengembalian bidang tanah dimaksud dan karenanya menuntut pula agar Tergugat IV maupun pihak lainnya yang telah menerima hak dari Tergugat IV tersebut untuk menyerahkannya kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun juga;

19. Bahwa apabila atas objek sengketa tersebut dijual dengan dengan harga kurang lebih Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah), maka berarti secara materiil Para Penggugat kehilangan keuntungan dari hasil penjualan atas objek sengketa dimaksud dan karenanya sebagai alternatif lainnya Para Penggugat berhak untuk menuntut hilangnya keuntungan dimaksud dan menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian dimaksud secara tunai dan sekaligus pula;
20. Bahwa sekian lama Para Penggugat tidak dapat menikmati objek sengketa dan bahkan mengalami tekanan dan intimidasi secara fisik maupun psikhis maka jelas Para Penggugat telah mengalami kerugian pula secara moril dan oleh karenanya Para Penggugat berhak pula untuk menuntut kerugian moril tersebut kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai ahli waris dari almarhum Syaifullah, S.H., dan almarhumah Hj. Noormas, yang ditaksir sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus pula;
21. Bahwa untuk menjamin tuntutan Para Penggugat serta untuk dapat dilaksanakannya putusan dalam perkara ini, maka beralasan menurut hukum apabila atas objek sengketa yang sekarang dikuasai secara tanpa hak oleh Tergugat IV untuk diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);
22. Bahwa oleh karena Sertifikat HGB Nomor 445 tanggal 10 Juli 1989 yang selanjutnya ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998), yang nota bene berasal dari bidang tanah eks HGB Nomor 73 milik Para Penggugat, maka beralasan pula menurut hukum apabila atas SHM Nomor Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998) dinyatakan sebagai produk yang tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan oleh karena itu pula mencoretnya dari register yang ada sebelumnya;
23. Bahwa demikian pula dengan Akta Jual Beli Nomor 586/2010 tanggal 28 April 2010, oleh karena objek jual belinya menyangkut causa yang tidak halal, maka menurut hukum Akta Jual Beli tersebut dikategorikan sebagai produk hukum yang batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya pula

Halaman 7 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016

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 atau setidaknya tidak dianggap tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga;

24. Bahwa mengingat Sertifikat Hak Milik Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998) dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai hak, maka Para Penggugat berhak menuntut hak kepemilikan atas objek sengketa dimaksud, oleh karenanya Para Penggugat menuntut pula kepada Tergugat V agar menerbitkan hak Para Penggugat sebagai pemilik atas objek tanah eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 atau sekarang ini menjadi SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998);
25. Bahwa selain itu Para Penggugat berhak pula untuk menuntut uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila ternyata Tergugat IV dan Tergugat V lalai dan tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini khususnya dalam hal penyerahan atas objek sengketa dimaksud dan penerbitan hak atas nama Penggugat, sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*), karenanya memberikan hak kepada Para Penggugat untuk mereserver jumlah keseluruhan nantinya;
26. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat berdasarkan atas fakta hukum serta bukti-bukti yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, maka mohon agar putusan di dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Banjarmasin untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan di dalam perkara ini;
3. Menyatakan menurut hukum atas objek tanah yang terletak di jalan Veteran Nomor 106, RT 17, Kelurahan Melayu, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, atau bidang tanah eks HGB Nomor 73 dengan luas 1.580 m², dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara dengan Sungai Tapekong;

Halaman 8 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan dengan B.11;
- Sebelah Timur dengan E.427;
- Sebelah Barat dengan E.469;

yang sekarang menjadi SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998) atas nama Agnes, dengan luas 1.431 m², serta batas-batas:

- Sebelah Utara dengan Sungai Tapekong;
- Sebelah Selatan dengan tanah H. Normas;
- Sebelah Timur dengan tanah Lim Ng Ngo;
- Sebelah Barat dengan tanah Purnama Sian;

adalah bidang tanah yang menjadi hak Para Penggugat sebagai ahli waris almarhum Darsono Tenggono;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagai perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Para Penggugat;
5. Menyatakan SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998) sebagai produk yang tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah;
6. Menyatakan batal demi hukum dan tidak sah dengan segala akibatnya pula dan atau setidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga Akta Jual Beli Nomor 586/2010 tanggal 28 April 2010 yang dibuat di hadapan Linda Kenari, S.H., Notaris di Banjarmasin;
7. Menghukum Tergugat IV maupun pihak lainnya yang telah menerima peralihan hak dari Tergugat IV atas objek bidang tanah eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 yang sekarang menjadi SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998) sekarang atas nama Agnes (Tergugat IV), terletak di Jalan Veteran (dahulu Nomor 106, RT 17) Kelurahan Melayu, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, dengan luas sekarang 1.431 m² (luas sebelumnya 1.580 m²) serta dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara dengan Sungai Tapekong;
 - Sebelah Selatan dengan B.11 (sekarang tanah H.Noormas);
 - Sebelah Timur dengan E.427 (sekarang tanah Lim Ng Ngo);
 - Sebelah Barat dengan E.469 (sekarang tanah Purnama Sian);Untuk menyerahkannya kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun;

Halaman 9 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atas kerugian materiel berupa hilangnya keuntungan sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah), secara tanggung renteng yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memberikan ganti rugi kepada Para Penggugat atas timbulnya kerugian moril sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus;
10. Menghukum Tergugat V untuk menerbitkan hak Penggugat sebagai pemilik atas objek tanah eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 atau sekarang SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/ Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998);
11. Menghukum Tergugat I V dan Tergugat V membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila ternyata Tergugat IV dan Tergugat V lalai dan tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini khususnya dalam hal penyerahan atas objek sengketa dimaksud dan penerbitan hak atas nama Para Penggugat, sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*), karenanya memberikan hak kepada Para Penggugat untuk mereserver jumlah keseluruhan nantinya;
12. Menyatakan putusan di dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi;
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau Subsidiar:

Dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II dan III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa mencermati posita gugatan Penggugat tanggal 24 Januari 2012, yang mempermasalahkan tentang terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Veteran Kota Banjarmasin yang diterbitkan oleh Tergugat V yang merupakan sebagai keputusan dari pejabat pemerintah sehingga menurut undang-undang adalah merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana termuat

Halaman 10 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016

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 1 angka 10 Undang Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan: "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

2. Bahwa dengan demikian gugatan yang telah disampaikan oleh Penggugat pada Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 1 Februari 2012 telah melanggar kewenangan absolut dari badan peradilan karena seharusnya gugatan ini diajukan pada Peradilan Tata Usaha Negara Banjarmasin bukannya Pengadilan Negeri Banjarmasin;

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat tanggal 24 Januari 2012 yang menarik Agnes sebagai pihak Tergugat IV dalam perkara ini adalah salah alamat karena antara Penggugat dengan Tergugat IV tidak saling kenal dan tidak mempunyai hubungan hukum sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 249K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang kaidah hukumnya menyatakan: "Suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan". Dan sesuai dengan hal itu maka gugatan ini seharusnya tidak dapat diterima karena telah menyalahi Yurisprudensi Mahkamah Agung;
2. Bahwa bilamana dicermati dalam gugatan Penggugat itu juga telah mendalilkan tentang adanya jual beli antara Tergugat IV dengan Para Tergugat I, II dan Tergugat III atas sebidang tanah di Jalan Veteran Kota Banjarmasin di hadapan Linda Kenari, S.H., Notaris/PPAT di Banjarmasin, maka sudah seharusnya pihak Notaris/PPAT yang telah melakukan jual beli itu ditarik sebagai pihak dalam gugatan perdata ini, namun karena pihak Notaris/PPAT tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini maka gugatan Penggugat masih kurang pihaknya dan masih belum lengkap untuk dikatakan sempurna sehingga akibatnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

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

Halaman 11 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat V dengan tegas menolak dalil-dalil dalam gugatan Penggugat sebagaimana gugatannya tertanggal 1 Februari 2012, kecuali yang tegas-tegas diakui oleh Tergugat V;
2. Bahwa secara yuridis gugatan *a quo* juga bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan sebagai berikut:
“...Pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat atau mengajukan gugatan ke Pengadilan....”;
Dari ketentuan di atas gugatan dimaksud bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebab gugatan baru diajukan pada tahun 2012, sehingga telah melewati tenggang waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1897/Melayu diterbitkan pada tahun 1999, sehingga gugatan tersebut patut dan beralasan kiranya untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini telah diperkuat pula dalam beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yakni putusan Mahkamah Agung RI Nomor 210 K/Sip/1955 tanggal 10-1-1957, Nomor 329 K/Sip/1957 tanggal 24-9-1958, Nomor 361 K/Sip/1958 tanggal 26-11-1958 dan Nomor 70 K/Sip/1959 tanggal 7-3-1959;
3. Bahwa memperhatikan secara cermat gugatan *a quo*, dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak lengkap (*exceptio plurium litis contractum*) sebab tidak menarik atau mengikutsertakan sebagai Tergugat, Notaris/PPAT Linda Kenari S.H., M.H., selaku pihak yang telah melakukan perbuatan berupa pembuatan Akta PPAT jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1897/Melayu/1999 sebagai bukti terjadinya peralihan hak dari ahli waris Hj. Noormas kepada Agnes, sesuai dengan bukti Akta Jual Beli Nomor 586/2010 tanggal 28 April 2010 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Linda Kenari, S.H.;
4. Bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum atau kepentingan untuk menggugat bidang tanah dimaksud sebab tidak jelas hak Penggugat atas bidang tanah dimaksud sehingga dasar gugatan menjadi tidak sempurna, padahal menurut kaidah Yurisprudensi hak tersebut haruslah jelas menurut

Halaman 12 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyebutkan:

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak dapat sempurna, dalam hal ini hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”;

Bila dicermati gugatan *a quo* jelas dan terang bahwa surat tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik yang pemegang haknya tercatat atas nama Agnes (Tergugat IV), sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam gugatan, sehingga patut dan berdasar menurut hukum bilamana gugatan tersebut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap eksepsi tersebut Pengadilan Negeri Banjarmasin telah memberikan Putusan Sela Nomor 09/Pdt.G/2012/PN Bjm., tanggal 29 Mei 2012 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III, IV dan V;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Banjarmasin berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan pemeriksaan perkara Nomor 09/Pdt.G/2012/PN.Bjm;
4. Menanggung biaya perkara bersama-sama dengan putusan akhir;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banjarmasin telah memberikan Putusan Nomor 09/Pdt.G/2012/PN Bjm., tanggal 10 Oktober 2012 yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan di dalam perkara ini;
3. Menyatakan menurut hukum atas objek tanah yang terletak di Jalan Veteran Nomor 106, RT 17, Kelurahan Melayu, Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin atau bidang tanah eks HGB Nomor 73 dengan luas 1.580 m², dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara dengan Sungai Tapekong;
 - Sebelah Selatan dengan B.11;
 - Sebelah Timur dengan E.427;
 - Sebelah Barat dengan E.469;

Yang sekarang menjadi SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998) atas nama Agnes, dengan luas 1.431 m², serta batas-batas:

- Sebelah Utara dengan Sungai Tapekong;

Halaman 13 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan dengan tanah H. Normas;
- Sebelah Timur dengan tanah Lim Ng Ngo;
- Sebelah Barat dengan tanah Purnama Sian;

Adalah bidang tanah yang menjadi hak Para Penggugat sebagai ahli waris almarhum Darsono Tenggono;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagai perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Para Penggugat;
5. Menyatakan SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998) sebagai produk yang tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah;
6. Menyatakan batal demi hukum dan tidak sah dengan segala akibatnya pula dan atau setidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga Akta Jual Beli Nomor 586/2010 tanggal 28 April 2010 yang dibuat dihadapan Linda Kenari, S.H., Notaris di Banjarmasin;
7. Menghukum Tergugat IV maupun pihak lainnya yang telah menerima peralihan hak dari Tergugat IV atas objek bidang tanah eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 yang sekarang menjadi SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998) sekarang atas nama Agnes (Tergugat IV), terletak di jalan Veteran (dahulu Nomor 106 RT 17) Kelurahan Melayu, Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin, dengan luas sekarang 1.431 m² (luas sebelumnya 1.580 m²) serta dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara dengan Sungai Tapekong;
 - Sebelah Selatan dengan B.11 (sekarang tanah H.Noormas);
 - Sebelah Timur dengan E.427 (sekarang tanah Lim Ng Ngo);
 - Sebelah Barat dengan E.469 (sekarang tanah Purnama Sian);Untuk menyerahkannya kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun;
8. Menghukum Tergugat V untuk menerbitkan hak Penggugat sebagai pemilik atas objek tanah eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 atau sekarang SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998);
9. Menghukum Tergugat I V membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila ternyata Tergugat IV lalai dan tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini khususnya dalam hal penyerahan atas objek sengketa dimaksud sejak putusan dalam

Halaman 14 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*), karenanya memberikan hak kepada Para Penggugat untuk mereserver jumlah keseluruhan nantinya;

10. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.766.000,00 (tiga juta tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 86/PDT/2012/PT BJM., tanggal 11 Februari 2013 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat I, II, III, IV dan V;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 10 Oktober 2012, Nomor 09/Pdt.G/2012/PN Bjm., yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat I, II, III dan IV tidak dapat diterima;
- Memerintahkan agar sita jaminan dalam perkara *a quo* diangkat;
- Menghukum Terbanding -semula Penggugat I, II, III dan IV untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1421 K/Pdt/2013 tanggal 28 Oktober 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I juga sebagai Para Termohon Kasasi II dahulu Para Tergugat/Para Pemanding 1. SAID KAMARUZ ZAMAN bin H. SYAIFULLAH, S.H., 2. NORASA VERDIANA binti H. SYAIFULLAH, S.H., 3. Dra. Hj. RACHMI ETIKA, 4. A GNES, 5. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA (BPN RI) JAKARTA *cq* KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PROVINSI KALIMANTAN SELATAN *cq* KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN, tersebut;
- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi II juga sebagai Para Termohon Kasasi I dahulu Para Penggugat/Para Terbanding: 1. Dra. THERESIA SUHARSI SATYAGRAHA, 2. ANTONIUS IWAN, 3. MARIA VERENIA, 4. MARIA ELENA tersebut;

Halaman 15 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 86/PDT/2012/PT BJM., Tanggal 11 Februari 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 09/Pdt.G/2012/PN Bjm., tanggal 10 Oktober 2012;

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan di dalam perkara ini;
3. Menyatakan menurut hukum atas objek tanah yang terletak di Jalan Veteran Nomor 106, RT 17, Kelurahan Melayu, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin atau bidang tanah eks HGB Nomor 73 dengan luas 1.580 m², dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara dengan Sungai Tapekong;
 - Sebelah Selatan dengan B.11;
 - Sebelah Timur dengan E.427;
 - Sebelah Barat dengan E.469;yang sekarang menjadi SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998) atas nama Agnes, dengan luas 1.431 m², serta batas-batas:
 - Sebelah Utara dengan Sungai Tapekong;
 - Sebelah Selatan dengan tanah H. Normas;
 - Sebelah Timur dengan tanah Lim Ng Ngo;
 - Sebelah Barat dengan tanah Purnama Sian;adalah bidang tanah yang menjadi hak Para Penggugat sebagai ahli waris almarhum Darsono Tenggono;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagai perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Para Penggugat;
5. Menyatakan SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998) sebagai produk yang tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah;
6. Menyatakan batal demi hukum dan tidak sah dengan segala akibatnya pula dan atau setidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga Akta Jual Beli Nomor 586/2010 tanggal 28 April 2010 yang dibuat di hadapan Linda Kenari, S.H., Notaris di Banjarmasin;
7. Menghukum Tergugat IV maupun pihak lainnya yang telah menerima peralihan hak dari Tergugat IV atas objek bidang tanah eks HGB Nomor 73

Halaman 16 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Juli 1969 yang sekarang menjadi SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998) sekarang atas nama Agnes (Tergugat IV), terletak di jalan Veteran (dahulu Nomor 106 RT 17) Kelurahan Melayu, Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin, dengan luas sekarang 1.431 m² (luas sebelumnya 1.580 m²) serta dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan Sungai Tapekong;
- Sebelah Selatan dengan B.11 (sekarang tanah H. Noormas);
- Sebelah Timur dengan E.427 (sekarang tanah Lim Ng Ngo);
- Sebelah Barat dengan E.469 (sekarang tanah Purnama Sian);

untuk menyerahkannya kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun;

8. Menghukum Tergugat V untuk menerbitkan hak Penggugat sebagai pemilik atas objek tanah eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 atau sekarang SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998);
9. Menghukum Tergugat I V membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila ternyata Tergugat IV lalai dan tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini khususnya dalam hal penyerahan atas objek sengketa dimaksud sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*), karenanya memberikan hak kepada Para Penggugat untuk mereserver jumlah keseluruhan nantinya;
10. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;
11. Menghukum Para Pemohon Kasasi I juga sebagai Para Termohon Kasasi II dahulu Para Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1421 K/Pdt/2013 tanggal 28 Oktober 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi juga sebagai Para Termohon Kasasi/Tergugat II, III/Para Pembanding pada tanggal 1 Desember 2015 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat II, III/Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 5 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 01/PK/2016/PN Bj., *juncto* Nomor 09/Pdt.G/2012/PN Bj., *juncto* Nomor 86/PDT/2012/PT BJM., *juncto* Nomor

Halaman 17 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1421 K/Pdt/2013 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali I dahulu Para Pemohon Kasasi juga sebagai Para Termohon Kasasi/Tergugat II, III/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Kasasi I juga sebagai Para Pemohon Kasasi II/Para Penggugat/Para Terbanding tanggal 12 Januari 2016;
2. Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tanggal 3 Februari 2016;
3. Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat IV/Pembanding tanggal 15 Januari 2016;
4. Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat V/Pembanding tanggal 13 Januari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1421 K/Pdt/2013 tanggal 28 Oktober 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat IV/Pembanding pada tanggal 2 Desember 2015 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat IV/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Januari 2016 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 18 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 02/PK/2016/PN Bjm., *juncto* Nomor 09/Pdt.G/2012/PN Bjm., *juncto* Nomor 86/PDT/2012/PT BJM., *juncto* Nomor 1421 K/Pdt/2013 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali II juga sebagai Termohon Peninjauan Kembali II dahulu Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat IV/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Kasasi I juga sebagai Para Pemohon Kasasi II/Para Penggugat/Para Terbanding tanggal 27 Januari 2016;
2. Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tanggal 3 Februari 2016;

Halaman 18 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016

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

3. Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat II, III/
Pembanding tanggal 29 Januari 2016;
4. Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat V/Pembanding
tanggal 28 Januari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1421 K/Pdt/2013 tanggal 28 Oktober 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat V/Pembanding pada tanggal 3 Desember 2015 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat V/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2016 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 26 April 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 03/PK/2016/PN Bjm., *juncto* Nomor 09/Pdt.G/2012/PN Bjm., *juncto* Nomor 86/PDT/2012/PT BJM., *juncto* Nomor 1421 K/Pdt/2013 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali III juga sebagai Termohon Peninjauan Kembali III dahulu Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat V/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Kasasi I juga sebagai Para Pemohon Kasasi II/Para Penggugat/Para Terbanding tanggal 28 April 2016;
2. Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tanggal 28 April 2016;
3. Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat IV/Pembanding tanggal 28 April 2016;
4. Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat IV/Pembanding tanggal 28 April 2016;

Bahwa kemudian Para Termohon Peninjauan Kembali I dahulu Para Termohon Kasasi I juga sebagai Pemohon Kasasi II/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan kontra memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Januari 2016;

Bahwa kemudian Pemohon Peninjauan Kembali II juga sebagai Termohon Peninjauan Kembali II dahulu Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat IV/Pembanding mengajukan kontra memori

Halaman 19 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Maret 2016;

Bahwa kemudian Pemohon Peninjauan Kembali III juga sebagai Termohon Peninjauan Kembali III dahulu Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat V/Pembanding mengajukan kontra memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Juli 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali I dahulu Para Pemohon Kasasi juga sebagai Para Termohon Kasasi/Tergugat II, III/Para Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

A. *Judex Juris* Keliru Memahami Sifat dan Ruang Lingkup Hak Menguasai Tanah Oleh Negara;

1. Berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 1, Pasal 2, Pasal 4, dan Pasal 16, "Hak menguasai tanah oleh negara", memberi wewenang kepada negara untuk memberi hak milik dan hak bangunan kepada warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia, setelah memenuhi persyaratan dan prosedur menurut peraturan perundang-undangan;
2. Berdasarkan wewenang negara tersebut kepada Hj. Noormas diberikan hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan vide Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 445 tanggal 10 Juli 1989, yang kemudian ditingkatkan menjadi hak milik, vide Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1897 tanggal 10 September 1999, Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998, atas nama Hj. Normas, tanah tersebut seluas 1.431 m², dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara Sungai Tapekong;
 - Sebelah Selatan H. Normas;
 - Sebelah Timur Lim Ng Ngo;
 - Sebelah Barat Purnama Sian;

Halaman 20 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbitnya SHGB dan SHM tersebut, H. Normas menguasai fisik tanah secara terus menerus yang diperkuat pula oleh:

- Surat Keterangan Lurah Melayu Nomor 49/07-1007/1983 tanggal 1 November 1983, tentang Menguasai Tanah Negara;
Sebagai catatan, adanya pencabutan surat ini oleh Lurah Melayu, sama sekali tidak melibatkan cacat atau batalnya alas hak sebagai data yuridis;
- Surat Keterangan Domisili Alamat tanggal 490/01-KM/1984 tanggal 24 Oktober 1984;
- Surat Keterangan Nomor 227/01/ML/1984 tanggal 17 Mei 1984;
- Surat Keterangan Nomor 291/1-SBR/V/1984, tanggal 21 Mei 1984;
- Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia, NIK 16.5002.450532.0001, yang membuktikan bahwa Hj. Noormas bertempat tinggal di Jalan Veteran Nomor 72, RT/RW.015, Kelurahan Melayu, Kecamatan Banjar Timur, Kotamadya Banjarmasin (diberi tanda PK.1, terlampir);

Kemudian tanah SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999, Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998, atas nama Hj. Normas beralih hak miliknya kepada Agnes, berdasarkan Akta Linda Kenari, SH., Notaris/PPAT di Banjarmasin Nomor 586/2010 tanggal 28 April 2010, tentang Jual Beli;

Dengan demikian produk pejabat Tata Usaha Negara (Badan Pertanahan Nasional) berupa SHGB Nomor 445 kemudian ditingkatkan menjadi SHM Nomor 1897, atas nama H. Normas, kemudian dipindahtangankan kepada Agnes, bersifat *rechtmatic* karena telah memenuhi syarat formil dan syarat materil Hukum Tanah Nasional vide UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;

3. Tanah eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 atas nama Liem Giok le Nio, terletak di Jalan Veteran RT 17, Kelurahan Melayu, luas 1.580 m², dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Sungai Tapekong;
- Sebelah Selatan B.11;
- Sebelah Timur E.427;
- Sebelah Barat E.469;

Halaman 21 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Berakhir tanggal 24 September 1980, dan apabila tanah itu berakhir jangka waktunya, maka tanah eks HGB itu kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh negara;

Berdasarkan hak menguasai tanah oleh negara, maka negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, berwenang menerima atau menolak permohonan perpanjangan eks HGB Nomor 73 atas nama Liem Giok le Nio, yang diajukan Darsono Tenggono, atas dasar pengakuan yang tidak ada buktinya sebagai:

- Ahli waris almarhum Liem Giok le Nio;
- Pembeli dan penerima pelepasan hak dari ahli waris Liem Giok le Nio lainnya;

Judex Juris tidak cermat meneliti kebenaran bahwa Darsono Tenggono sebagai ahli waris yang sah dari almarhum Liem Giok le Nio, karena selama persidangan *Judex Facti* dan *Judex Juris* pihak Termohon PK (Penggugat) tidak ada mengajukan bukti tertulis atau saksi tentang keahliwarisannya Darsono Tenggono tersebut, vide KUHPdata, Pasal 832 yang menentukan:

- (1) Menurut undang-undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah, para keluarga sedarah, baik sah, maupun luar kawin dan si suami atau isteri yang hidup terlama, semua menurut peraturan tertera di bawah ini;
- (2) Dalam hal, bilamana baik keluarga sedarah maupun si yang hidup terlama diantara suami isteri, tidak ada, maka segala harta peninggalan si yang meninggal, menjadi milik negara, yang mana berwajib akan melunasi segala utangnya, sekedar harga harta peninggalan mencukupi untuk itu;

Hal ini diperkuat pula oleh surat bukti Termohon PK sendiri, yang tidak dicermati oleh *Judex Juris*, yaitu P.5 dan P.6, yang sangat jelas orang bernama Selvia Susanti Salim sebagai pemohon perpanjangan eks HGB Nomor 73 atas nama Liem Giok le Nio, di mana Selvia Susanti Salim itu tidak jelas hubungannya dengan Liem Giok le Nio;

Oleh karena itu wajar dan benar menurut hukum bahwa Badan Pertanahan Nasional tidak memproses lebih lanjut permohonan perpanjangan eks HGB Nomor 73 yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 24 September 1980, yang diajukan oleh Darsono Tenggono dan Selvia Susanti Salim, yang tidak jelas hubungannya dengan Liem Giok le Nio, dan mereka berdua juga tidak pernah menguasai fisik tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian tindakan Badan Pertanahan Nasional tersebut bersifat *rechtmatic*;

4. Termohon Kasasi (Penggugat) selaku ahli waris dari almarhum Darsono Tenggono, sangat jelas menurut hukum tanah nasional, tidak ada hubungannya dengan tanah eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 atas nama Liem Giok le Nio, yang berakhir pada tanggal 24 September 1980. Maka sangat jelas Termohon PK tidak memiliki *legal standing* atau *legitima standi in iudicio* dalam perkara ini;

B. Pertimbangan *Judex Juris* Terdapat Kekeliruan Yang Nyata;

Bahwa *Judex Juris* membenarkan alasan kasasi dan berpendapat ternyata *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukumnya sebagai berikut:

1. Bahwa telah terbukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 73 atas nama Darsono Tenggono terbit tahun 1969 dan berakhir tanggal 23 September 1989, dan telah diajukan perpanjangan, akan tetapi Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Hj. Noormas (putusan hal. 23 alinea 3);

Alasan Keberatan Pemohon PK:

Negara yang diwakili Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin, sesuai hukum tanah nasional atas dasar hak menguasai tanah negara mempunyai wewenang memberi hak atas tanah, memperbaharui dan memperpanjang hak atas tanah, atau menolaknya sesuai syarat dan prosedur yang harus dipenuhi oleh pemohon hak;

Dalil Termohon PK, bahwa untuk tanah eks HGB Nomor 73 atas nama Liem Giok le Nio, yang akan berakhir tanggal 24 September 1980 telah diajukan perpanjangan hak, atas dasar pengakuannya sebagai:

- Ahli waris almarhum Liem Giok le Nio;
- Pembeli dan penerima pelepasan hak dari ahli waris Liem Giok le Nio lainnya;

Ternyata selama persidangan *Judex Facti* dan *Judex Juris*, Termohon PK (Penggugat) tidak pernah mengajukan alat bukti surat maupun keterangan saksi tentang status Darsono Tenggono sebagai ahli waris almarhum Liem Giok le Nio maupun pembelian dan pelepasan tanah dari ahli waris almarhum Liem Giok le Nio lainnya tersebut, vide KUHPerdata, Pasal 832 yang menentukan:

- (1) Menurut undang-undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah, para keluarga sedarah, baik sah, maupun luar kawin dan si suami

Halaman 23 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



atau isteri yang hidup terlama, semua menurut peraturan tertera di bawah ini;

- (2) Dalam hal, bilamana baik keluarga sedarah maupun si yang hidup terlama diantara suami isteri, tidak ada, maka segala harta peninggalan si yang meninggal, menjadi milik negara, yang mana berwajib akan melunasi segala utangnya, sekedar harga harta peninggalan mencukupi untuk itu;

Selain itu dari surat bukti bertanda P.5, P.6 yang diajukan Termohon PK (Penggugat), sebagai dasar mengajukan perpanjangan eks HGB Nomor 73, ternyata diajukan oleh Darsono Tenggono dan Selvia Susanti Salim, yang tidak jelas hubungan darah atau hubungan hukumnya dengan almarhum Liem Giok le Nio atau dengan para ahli waris almarhum Liem Giok le Nio lainnya;

Dengan demikian Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin tidak memproses permohonan perpanjangan eks HGB Nomor 73 yang diajukan oleh Darsono Tenggono, Selvia Susanti Salim atau Dra. Theresia Suharsi Satyagraha dkk (Termohon PK/Penggugat) bersifat *rechtmatic*. Ini sesuai hak menguasai tanah oleh negara, yang memberikan wewenang kepada Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin, vide UUPA Pasal 1, Pasal 2, Pasal 4, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 37 huruf a dan Pasal 38, Pasal 40 huruf a;

2. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 445 atas nama Hj. Noormas dilakukan secara melawan hak yang membawa konsekuensi hukum terbitnya Sertifikat Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 atas nama Agnes adalah melawan hukum hak dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum (putusan hal. 23 alinea 4 s.d. hal. 24); Bahwa pembeli atas sebidang tanah yang mengetahui telah ada persengketaan (perebutan mengajukan permohonan hak) atas tanah tersebut tidak dapat dilindungi sebagai pembeli beriktikad baik (putusan hal. 24 alinea 1);

Alasan Keberatan Pemohon PK:

Pemohon PK justru berpendapat bahwa penerbitan SHGB Nomor 445 atas nama Hj. Noormas, ditingkatkan menjadi SHM Nomor 1897 atas nama Hj. Noormas, kemudian beralih nama Agnes sebagai pemiliknya adalah sah menurut hukum atau bersifat *rechtmatic*. Dan Agnes adalah pembeli beriktikad baik yang wajib mendapat perlindungan hukum, vide:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- UUPA Pasal 1, Pasal 2, Pasal 4, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 20, Pasal 21;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah;
- Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

3. Bahwa Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin tidak dibenarkan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Hj. Noormas yang didasarkan atas dokumen yang tidak sah, juga dalam waktu yang bersamaan pemilik hak guna bangunan sedang menahan perpanjangan hak atas tanah yang sama (putusan hal. 24 alinea 2);

Bahwa Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, karena Surat Keterangan Lurah Melayu Nomor 49/07/00/1983 tanggal 01 November 1983, yang menyatakan tanah objek perkara adalah tanah negara yang dijadikan dasar permohonan hak oleh Hj. Noormas yaitu orang tua Tergugat I, II, III, ternyata telah dicabut oleh pihak yang mengeluarkan (putusan hal. 24 alinea 3);

Alasan keberatan Pemohon PK:

Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin menerbitkan SHBG Nomor 445, kemudian ditingkatkan menjadi SHM Nomor 1897 atas nama Hj.

Noormas, kemudian beralih atas nama Agnes, bersifat *rechmatig*, karena selain didasarkan kelengkapan administrasi sesuai Hukum Tanah Nasional, juga Hj. Noormas, kemudian dilanjutkan oleh ahli warisnya (Pemohon PK) dan dilanjutkan pula oleh Agnes;

Adapun Lurah Melayu mencabut Surat Keterangan Nomor 49/07-1007/1983, tanggal 1 November 1983, sama sekali tidak berakibat cacat hukum atau batalnya perolehan tanah oleh Hj. Noormas tersebut;

4. Bahwa sekalipun hak guna bangunan berakhir tidaklah secara serta merta sejak saat itu tanahnya langsung menjadi tanah negara, maka Badan Pertanahan Nasional tidak dibenarkan langsung mengalihkan tanahnya kepada orang lain, sehingga penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 445 tanggal 10 Juli 1989 dan

Halaman 25 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perubahannya atas dasar yang tidak sah, maka tidak mempunyai kekuatan hukum (putusan hal. 24 alinea 4);

Alasan keberatan Pemohon PK:

Dengan berakhirnya jangka waktu eks HGB Nomor 73 atas nama Liem Giok le Nio, pada tanggal 24 September 1980, maka tanah tersebut berstatus tanah yang dikuasai oleh negara. Maka sesuai hukum tanah nasional, Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin berwenang memberikan hak atas tanah tersebut kepada subjek hukum yang memenuhi syarat, dalam hal ini yang memenuhi syarat adalah Hj. Noormas, sedangkan Darsono Tenggono, Selvia Susanti Salim, Termohon PK (Penggugat) tidak memenuhi syarat;

C. Amar Putusan *Judex Juris* Terdapat Kekeliruan Yang Nyata;

1. Amar putusan Nomor 3: "Menyatakan menurut hukum atas objek tanah yang terletak di Jalan Veteran Nomor 106, RT 17, Kelurahan Melayu, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin atau bidang tanah eks HGB Nomor 73 dengan luas 1.580 m², dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan Sungai Tapekong;
- Sebelah Selatan dengan B.11;
- Sebelah Timur dengan E.427;
- Sebelah Barat dengan E.469;

Yang sekarang menjadi SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998) atas nama Agnes, dengan luas 1.431 m², serta batas-batas:

- Sebelah Utara dengan Sungai Tapekong;
- Sebelah Selatan dengan tanah H. Normas;
- Sebelah Timur dengan tanah Lim Ng Ngo;
- Sebelah Barat dengan tanah Purnama Sian;

Adalah bidang tanah yang menjadi hak Para Penggugat sebagai ahli waris almarhum Darsono Tenggono;

Alasan keberatan Pemohon PK:

Sebagaimana telah dibahas oleh Pemohon PK, pada bagian pertimbangan hukum di atas, maka telah terbukti bahwa Darsono Tenggono, Selvia Susanti Salim, tidak ada hubungan darah (waris) dengan almarhum Liem Giok le Nio lainnya; Maka dengan demikian Para Penggugat (Dra. Theresia Suharsi Satyagraha, dkk) selaku ahli waris Darsono Tenggono tidak berhak atas tanah tersebut;

Halaman 26 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Amar putusan Nomor 4: "Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V sebagai perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Para Penggugat.";
Alasan Keberatan Pemohon PK:
Sebagaimana telah dibahas oleh Pemohon PK pada bagian pertimbangan hukum di atas, justru perbuatan Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin menerbitkan SHGB Nomor 445, SHM Nomor 1897 atas nama Hj. Noormas, kemudian menjadi atas nama Agnes, adalah sah dan *rechtmatig*;
3. Amar putusan Nomor 5: "Menyatakan SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998) sebagai produk yang tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah.";
Alasan keberatan Pemohon PK:
Sebagaimana telah dibahas oleh Pemohon PK pada bagian pertimbangan hukum di atas, justru perbuatan Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin menerbitkan SHGB Nomor 445, SHM Nomor 1897 atas nama Hj. Noormas, kemudian menjadi atas nama Agnes, adalah sah dan *rechtmatig*;
4. Amar putusan Nomor 6: "Menyatakan batal demi hukum dan tidak sah dengan segala akibatnya pula dan atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga Akta Jual Beli Nomor 586/2010 tanggal 28 April 2010 yang dibuat di hadapan Linda Kenari, SH. Notaris di Banjarmasin";
Alasan keberatan Pemohon PK:
Sebagaimana telah dibahas oleh Pemohon PK pada bagian pertimbangan hukum di atas, justru perbuatan Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin menerbitkan SHGB Nomor 445, SHM Nomor 1897 atas nama Hj. Noormas, kemudian menjadi atas nama Agnes, adalah sah dan *rechtmatig*;
5. Amar putusan Nomor 7: "Menghukum Tergugat IV maupun pihak lainnya yang telah menerima peralihan hak dari Tergugat IV atas objek bidang tanah eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 yang sekarang menjadi SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998) atas nama Agnes (Tergugat IV), terletak di Jalan Veteran Nomor 106, RT 17, Kelurahan Melayu, Kecamatan Banjarmasin

Halaman 27 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur, Kota Banjarmasin, dengan luas sekarang 1.431 m² (luas sebelumnya 1.580 m²) serta dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan Sungai Tapekong;
- Sebelah Selatan dengan B.11 (sekarang tanah H. Normas);
- Sebelah Timur dengan E.427 (sekarang tanah Lim Ng Ngo);
- Sebelah Barat dengan E.469 (sekarang tanah Purnama Sian);

Untuk menyerahkannya kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun;

Alasan keberatan Pemohon PK:

Sebagaimana telah dibahas oleh Pemohon PK pada bagian pertimbangan hukum di atas, justru perbuatan Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin menerbitkan SHGB Nomor 445, SHM Nomor 1897 atas nama Hj. Noormas, kemudian menjadi atas nama Agnes, adalah sah dan *rechtmatic*;

Maka adalah bertentangan dengan hukum, amar putusan *Judex Juris* di atas;

6. Amar putusan Nomor 8: "Menghukum Tergugat V untuk menerbitkan hak Penggugat sebagai pemilik atas objek tanah eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 yang sekarang menjadi SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998, tanggal 28 Desember 1998).";

Alasan keberatan Pemohon PK:

Amar ini merupakan Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara, vide Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 (Pasal 97 ayat 9 huruf c);

7. Amar putusan Nomor 9: "Menghukum Tergugat IV membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila ternyata Tergugat IV lalai dan tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini khususnya dalam hal penyerahan atas objek sengketa dimaksud sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*) karenanya memberikan hak kepada Para Penggugat mereserver jumlah keseluruhan nantinya.";

Alasan keberatan Pemohon PK:

Karena gugatan tidak berdasar hukum, maka amar putusan *Judex Facti* juga tidak berdasar hukum;

8. Amar putusan Nomor 11: "Menghukum Para Termohon Kasasi I juga sebagai Para Termohon Kasasi II dahulu Para Tergugat/Para

Halaman 28 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).”;

Alasan keberatan Pemohon PK:

Karena gugatan tidak berdasar hukum, maka amar putusan *Judex Facti* juga tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali II juga sebagai Termohon Peninjauan Kembali II dahulu Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat IV/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

- A.** Ditemukannya bukti baru/novum oleh Pemohon PK yang bersifat sangat menentukan yang pada waktu perkara *a quo* diperiksa bukti tersebut tidak pernah diajukan dan tidak dapat ditemukan;
1. Bahwa Surat Pernyataan tersebut yang dijadikan bukti baru/novum di dalam peninjauan kembali *a quo* tidak pernah diajukan sebagai alat bukti oleh para pihak, baik oleh Pemohon PK, Para Termohon PK maupun Para Turut Termohon PK di dalam sidang pemeriksaan baik pada tingkat pemeriksaan sidang tingkat pertama maupun tingkat banding;
 2. Bahwa berdasarkan fakta tidak pernah diajukannya bukti novum tersebut di dalam persidangan oleh para pihak pada tingkat pertama dan tingkat banding, maka dapat disimpulkan secara tegas bahwa bukti novum tersebut dapat dikualifisir sebagai bukti baru/novum yang sah untuk diajukan sebagai dasar peninjauan kembali di dalam perkara *a quo*;
 3. Bahwa jikalau bukti novum tersebut ditemukan dan dijadikan sebagai salah satu alat bukti pada saat sidang pemeriksaan tingkat pertama dan tingkat banding maupun pada tingkat kasasi, maka tentunya dapat merubah pertimbangan hukum Majelis Hakim di dalam perkara *a quo*, khususnya sehubungan dengan kualitas/posisi Pemohon PK selaku pembeli beriktikad baik atas objek tanah, yang dalam hal ini sangat dirugikan dan tidak mendapat perlindungan di muka hukum sebagaimana seharusnya;
- B.** Tentang bukti novum yang membuktikan bahwa Pemohon PK adalah selaku pembeli beriktikad baik di dalam membeli dan memperoleh hak atas tanah objek sengketa;
4. Bahwa Bukti Novum tersebut merupakan salah satu bukti yang menyingkapkan tabir pembuktian yang membuktikan bahwa pada

Halaman 29 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



faktanya Pemohon PK adalah pihak/pembeli yang beriktikad baik di dalam membeli tanah objek sengketa sebagaimana termaksud di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998) yang saat ini terdaftar atas nama Agnes (Pemohon PK), terletak di Jalan Veteran (dahulu Nomor 106, RT 17), Kelurahan Melayu, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, dengan luas sekarang 1.431 m² (luas sebelumnya 1.580 m²), serta dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan Sungai Tapekong;
 - Sebelah Selatan dengan B.11 (sekarang tanah H. Noormas);
 - Sebelah Timur dengan E. 427 (sekarang tanah Lim Ng Ngo);
 - Sebelah Barat dengan E.469 (sekarang tanah Purnama Sian);
- (Selanjutnya disebut objek tanah sengketa);

5. Bahwa pada faktanya, ketika Pemohon PK melakukan transaksi jual beli atas objek tanah sengketa, Pemohon PK, sama sekali tidak mengetahui adanya persengketaan hak/berebutan mengajukan permohonan hak atas objek tanah sengketa yang melibatkan Para Termohon PK dan pihak penjual (sebelumnya sebagai Tergugat I, II dan III/ Para Pembanding/Para Termohon Kasasi II/Para Pemohon Kasasi I), dimana Pemohon PK baru mengetahui adanya persengketaan yang melibatkan Para Termohon PK terkait objek tanah sengketa ketika setelah selesainya proses jual beli dan balik nama sertifikat atas objek tanah sengketa menjadi atas nama Pemohon PK;
- Adapun melalui bukti novum tersebut, menegaskan fakta hukum bahwa Pemohon PK selaku pembeli beriktikad baik, telah meminta jaminan pernyataan secara langsung dari pihak penjual objek tanah sengketa (sebelumnya Para Tergugat I, II dan III/Para Pembanding /Para Termohon Kasasi II), bahwa tidak ada sengketa yang melibatkan pihak ketiga terkait objek tanah sengketa (termasuk dan tidak terbatas dalam hal ini Para Termohon PK), yang secara tertulis dituangkan melalui Surat Pernyataan/Bukti Novum tersebut sebagai berikut:

- 1) Bahwa Bidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1897/Kelurahan Antasan Besar telah kami jual kepada Nyonya Agnes dengan akta jual beli tertanggal 28 April 2010, Nomor 586/2010, yang dibuat di hadapan Linda Kenari, S.H., M.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kota Banjarmasin;



- 2) Bahwa bidang tanah tersebut tidak dalam sengketa, tidak dalam diperjanjikan pemberian apapun kepada pihak lain, bilamana tanah tersebut dijual kepada pihak ketiga;
- 3) Bahwa bidang tanah tersebut benar adalah milik kami dan tidak ada orang lain yang berhak menjualnya dan kami menjamin Nyonya Agnes tidak akan mendapat tuntutan dan gugatan dari siapapun juga, bilamana ada tuntutan dan gugatan terhadap bidang tanah tersebut maka kami sanggup menyelesaikannya sampai tuntas tanpa melibatkan Nyonya Agnes, bilamana ada mengeluarkan biaya apapun juga merupakan tanggung jawab kami bertiga;
6. Bahwa Surat Pernyataan tersebut diberikan oleh penjual objek tanah sengketa (Turut Termohon PK-I, II & III, dahulu Tergugat I, II dan III/Para Pembanding/Termohon Kasasi II) untuk menegaskan dan meyakinkan Pemohon PK bahwa memang transaksi jual beli atas bidang tanah tersebut adalah sah di muka hukum dan Pemohon PK adalah pembeli beriktikad baik yang dilindungi di muka hukum, dimana seandainya Pemohon PK dari awal mengetahui adanya persengketaan/perebutan hak atas objek tanah sengketa, maka tentu Pemohon PK tidak akan mau melakukan transaksi jual beli atas bidang tanah tersebut;
7. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Kasasi telah khilaf di dalam mempertimbangkan fakta-fakta hukum sehubungan dengan telah dilakukannya transaksi jual beli atas objek tanah sengketa oleh Pemohon PK yang sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di bidang pertanahan, dimana Pemohon PK telah menjalankan langkah-langkah sebagaimana sewajarnya dilakukan oleh pembeli beriktikad baik, yakni dengan melakukan pengecekan atas data fisik dan data yuridis terkait dengan sertifikat hak atas tanah terkait, baik secara langsung maupun di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (Turut Termohon PK-4 dahulu Tergugat V/Pembanding/Termohon Kasasi II) melalui Linda Kenari, S.H., selaku Notaris dan PPAT yang ditunjuk oleh Pemohon PK dan pihak penjual (Turut Termohon PK-1, 2, 3 dahulu Tergugat I, II dan III/Para Pembanding/Termohon Kasasi II), yang mana diperoleh informasi hukum bahwa:
 - a) Objek tanah sengketa saat itu betul-betul dikuasai secara fisik dan terus menerus oleh pihak penjual objek tanah sengketa (selaku para ahi waris H. Noormas) dari tahun 1984, sebagaimana ditegaskan



secara tertulis berdasarkan Surat Pernyataan dari Ketua RT setempat, yaitu Mantan Ketua RT 15 (diketahui oleh RT 11 sekarang) yang mengetahui penguasaan fisik tanah tersebut dari tahun 1984, (Ad Informandum-1);

- b) Berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (sebelumnya selaku Tergugat V/Pembanding/Termohon Kasasi II) bahwa benar pemegang hak atas objek tanah sengketa tersebut adalah milik H. Noormas (yang dalam hal ini diwakili oleh para ahli warisnya yang sah) sebagaimana termaksud pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998) dan tidak terdapat suatu catatan apapun di dalam Buku/Daftar Tanah, terkait perihal adanya sengketa hukum dengan Para Termohon PK maupun dengan pihak lain ataupun terdapatnya sita jaminan/eksekusi dari Institusi Pengadilan manapun;

8. Bahwa setelah dilakukan langkah-langkah hukum tersebut, kemudian Pemohon PK melanjutkan transaksi dengan pihak penjual objek tanah (Turut Termohon PK-1, 2, 3 dahulu Tergugat I, II dan III/Para Pembanding/Termohon Kasasi II), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 586/2010 tanggal 28 April 2010 yang dibuat di hadapan Linda Kenari, S.H., selaku PPAT yang berwenang di Banjarmasin (Akta Jual Beli), dimana Pemohon PK selanjutnya melaksanakan kewajibannya selaku pembeli dengan melakukan pelunasan atas objek tanah tersebut senilai Rp700.000.000 (NJOP objek tanah sengketa saat itu adalah Rp686.484.000) (Ad Informandum-2 dan Ad Informandum-3) (Bukti Pembayaran/Pelunasan Pembelian Objek Tanah) dan membayarkan Pajak Pembelian dan/atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke dalam Kas Negara terkait dengan Transaksi Jual Beli bidang tanah tersebut senilai Rp32.000.000 (Ad Informandum-4);
9. Bahwa dengan dibelinya tanah objek sengketa dengan harga di atas nilai NJOP, dapat dijadikan suatu petunjuk/bukti bahwa Pemohon PK adalah merupakan pembeli yang beriktikad baik di dalam transaksi jual beli tersebut, karena sangatlah tidak masuk akal jikalau Pemohon PK mengetahui perihal adanya sengketa yang melekat pada tanah objek sengketa tersebut, tetap berkeinginan melakukan pembelian terhadap tanah objek sengketa tersebut dengan harga yang justru di atas harga NJOP;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa berdasarkan fakta Pemohon PK sama sekali tidak mengetahui adanya persengketaan hak atas objek tanah sengketa yang melibatkan Para Termohon PK dengan para ahli waris H. Noormas/Penjual (Turut Termohon PK-1, 2, 3 dahulu Tergugat I, II dan III/Para Pembanding/Termohon Kasasi II), serta dengan telah dijalankannya langkah-langkah oleh Pemohon PK di dalam memperoleh hak atas objek tanah sengketa yang sudah sesuai dengan prosedur dan hukum yang berlaku sebagaimana diuraikan pada butir 12 dan 13 di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Pemohon PK adalah merupakan pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi di muka hukum; Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I. melalui:

- Putusan Nomor 1230 K/Sip/1980 yang berbunyi bahwa Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum;
- Juga berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I. Nomor 210 K/Sip/1955 tanggal 10 Januari 1957, j/s Nomor 251 K/ Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975, Nomor 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 dan Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976 ditentukan bahwa jual beli tanah tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur, yaitu tuntutan agar Tergugat-Tergugat menyerahkan rumah dan pekarangan tersebut harus ditolak;

11. Mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli objek tanah beritikad baik tersebut turut pula ditegaskan oleh Para Hakim Agung (Kamar Perdata) Mahkamah Agung Republik Indonesia di dalam Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung (Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung RI yang diselenggarakan pada tanggal 14 s.d. 16 Maret 2011 di Hotel Aryaduta Tangerang) (dibuat sebagai pedoman untuk menghindari inkonsistensi dan kesatuan hukum), Poin Nomor IX, hal. 7, yang berbunyi:

- Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang iktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah);
- Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;

12. Bahwa dengan menyimak kaidah hukum Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI dan penegasan Para Hakim Agung pada Kamar Perdata

Halaman 33 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016

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)



Mahkamah Agung RI tersebut di atas, maka nampak dengan jelas sekali bahwa Majelis Hakim Yang Mulia pada *Judex Facti* dan *Judex Juris* benar-benar salah dan keliru dalam penerapan hukumnya, yakni dengan tidak melindungi Pemohon PK selaku pembeli beriktikad baik, yang mengakibatkan kekeliruan di dalam pertimbangan hukumnya serta merugikan dan menyebabkan dirampasnya hak Pemohon PK. Maka sangatlah arif dan bijaksana, apabila putusan perkara *a quo* dibatalkan adanya, dan kiranya dapat disesuaikan dengan keseragaman Pedoman yang telah disepakati oleh Para Hakim Agung Kamar Perdata Mahkamah Agung RI sebagaimana termaksud di atas guna dapat menciptakan suatu bentuk kepastian hukum;

- C. Tentang kekhilafan yang nyata oleh majelis hakim pada tingkat kasasi di dalam menyatakan Pemohon PK selaku pembeli yang tidak beriktikad baik tanpa didasarkan pada fakta-fakta yang sah dan benar di muka hukum;
13. Bahwa Majelis Hakim pada Tingkat Kasasi di dalam pertimbangannya (vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/PDT/2013 tanggal 28 Oktober 2014, hal. 24) menyatakan dan berpendapat sebagai berikut: "Bahwa pembeli atas sebidang tanah yang mengetahui telah ada persengketaan (berebutan mengajukan permohonan hak) atas tanah tersebut tidak dapat dilindungi sebagai pembeli beriktikad baik";
14. Bahwa pendapat Majelis Hakim Tingkat Kasasi tersebut yang menganggap Pemohon PK (selaku pembeli) telah mengetahui adanya persengketaan (berebutan mengajukan permohonan hak) atas objek tanah sengketa sehingga tidak dapat dilindungi sebagai pembeli beriktikad baik, merupakan pendapat yang mengandung unsur kekhilafan yang nyata, tidak didasarkan atas bukti-bukti atau fakta-fakta hukum yang sah dan benar, merupakan pertimbangan hukum yang sangat keliru dan merugikan serta menyebabkan dirampasnya hak Pemohon PK sebagai pembeli beriktikad baik; Pemohon PK, yang dalam hal ini selaku pencari keadilan yang sangat dirugikan dan mempertanyakan pertimbangan tersebut, atas dasar apa Majelis Hakim Tingkat Kasasi berkesimpulan bahwa Pemohon PK mengetahui adanya telah ada persengketaan (berebutan mengajukan permohonan hak) atas objek tanah sengketa sehingga tidak dilindungi sebagai pembeli beriktikad baik?;
- Mohon kiranya Majelis Hakim di dalam perkara *a quo* berkenan untuk meninjau kembali, bahwa di dalam putusan Tingkat Kasasi, Majelis



Hakim sama sekali tidak mencantumkan dasar/fakta hukum yang menjadi alasan pendapat tersebut;

Padahal justru pada faktanya, Pemohon PK sama sekali tidak mengetahui adanya persengketaan tersebut ketika Pemohon PK membeli objek tanah sengketa sampai selesainya proses balik nama sertifikat tanah tersebut menjadi atas nama Pemohon PK dan Pemohon PK baru mengetahui persengketaan atau perebutan hak atas objek tanah sengketa sampai Pemohon PK menerima somasi dari kuasa hukum Para Termohon PK di dalam perkara *a quo* (setelah selesainya jual beli dan balik nama sertifikat menjadi atas nama Pemohon PK);

15. Bahwa ketidaktahuan Pemohon PK mengenai adanya persengketaan tersebut merupakan hal yang sangat wajar mengingat:

- Pemohon PK, sebelum melakukan transaksi jual beli, telah melakukan pengecekan baik secara fisik maupun secara yuridis atas objek tanah sengketa, dimana ditemukan fakta hukum bahwa memang betul bidang tanah tersebut dikuasai oleh pihak penjual (sebelumnya selaku Tergugat I, II dan III/Para Pembanding/Termohon Kasasi II) dan secara yuridis terdaftar atas nama orang tua penjual (H. Noormas) serta tidak ada catatan apapun mengenai adanya sengketa/berebutan mengajukan hak dengan pihak ketiga (termasuk yang melibatkan Para Termohon PK) dari Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (sebelumnya selaku Tergugat V/Pembanding/Termohon Kasasi II) selaku pihak yang berwenang melakukan pencatatan objek tanah sengketa (sebagaimana yang telah Pemohon PK uraikan dalam butir 12 dan 13 di atas);
- Sertifikat objek tanah sengketa atas nama H. Noormas (yang diwakili oleh para ahli warisnya yang sah) yang merupakan objek tanah yang dibeli oleh Pemohon PK telah diterbitkan untuk periode waktu yang sudah sangat lama, yaitu Sertifikat HGB Nomor 445 tanggal 10 Juli 1989 yang kemudian menjadi SHM Nomor 1897-Surat Ukur Nomor 60/MLY/1998 tanggal 10 September 1999), sedangkan Pemohon PK membeli bidang tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli) pada tahun 2010, artinya ada rentang waktu sekitar kurang lebih 21 tahun sejak diterbitkannya hak atas tanah atas nama pihak penjual dan dikuasai oleh pihak penjual sampai dialihkannya bidang tanah tersebut kepada Pemohon PK;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mohon Yang Mulia Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa jika memang Para Termohon PK betul-betul merasa sebagai pihak yang lebih berhak atas tanah objek sengketa daripada penjual (ahli waris H. Noormas), mengapa Para Termohon PK membiarkan objek tanah sengketa tersebut dikuasai dan diterbitkan sertifikat atas nama pihak lain untuk jangka waktu yang sangat lama (\pm 21 tahun)?;

16. Bahwa atas fakta dibiarkannya tanah objek sengketa tersebut oleh Para Termohon PK selama kurang lebih 21 tahun, maka menurut hukum seharusnya berlaku lembaga *rechtsverwerking* atau pelepasan hak, yang mana mengatur hapusnya hak atas tanah karena lewatnya jangka waktu tertentu dengan berdasarkan pada kondisi-kondisi tertentu, khususnya terhadap fakta atau keberadaan pemegang hak milik yang bersangkutan di dalam mengurus, memanfaatkan dan/atau menguasai tanah yang diklaim haknya. Yang mana, lembaga *rechtsverwerking* tersebut telah diadopsi dan dijadikan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 329 K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958 yang menegaskan “Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (*rechtsverwerking*)”;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 499 K/Sip/1970, tanggal 4 Februari 1970, yang menegaskan “Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan iktikad baik.”;

17. Bahwa untuk menguatkan bukti ketidaktahuan Pemohon PK selaku pembeli beriktikad baik tentang adanya persengketaan atas objek tanah sengketa, mohon agar Majelis Hakim memeriksa PK *a quo* kiranya berkenan mempertimbangkan fakta-fakta hukum berupa pernyataan dari pihak-pihak makelar yang dahulu mengenalkan/mempertemukan Pemohon PK selaku pembeli dengan Turut Termohon PK I, II dan III selaku penjual, yaitu Bapak Drs. Akhmad Tarji dan Bapak Rikie yang mana keterangannya masing-masing dituangkan di dalam Akta Pernyataan Nomor 14, tertanggal 12 Januari 2016, yang dibuat di hadapan Henny Rupiyaniti, S.H., Notaris di Banjarmasin (Ad

Halaman 36 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016

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

Informandum-5) dan Akta Pernyataan Nomor 16, tertanggal 13 Januari 2016, yang dibuat di hadapan Henny Rupiyantri, S.H., Notaris di Banjarmasin (Ad Informandum-6). Dimana berdasarkan kedua Akta Pernyataan tersebut, dapat diungkapkan fakta-fakta sebagai berikut:

- Pemohon PK baru mengetahui perihal keberadaan objek tanah sengketa ketika ditawarkan oleh Bapak Sutardji dan Bapak Riki selaku makelar, melalui saudara Pemohon PK, bernama Bapak Sampurna sekitar bulan Februari tahun 2010;
- Pihak makelar menyatakan tidak mengetahui perihal adanya persengketaan/perebutan hak antara pihak penjual dengan para Termohon PK, dimana dengan tegas pihak makelar menyatakan sepengetahuannya bidang tanah tersebut tidak dalam sengketa dan benar-benar dikuasai oleh pihak ahli waris Alm. Normas (secara logika apabila makelar saja tidak tahu adanya sengketa, apalagi dalam hal ini pembeli yang baru mengetahui tentang objek tanah tersebut dari pihak makelar);
- Pihak makelar menyaksikan pengecekan sertifikat di Kantor Turut Termohon PK IV untuk memastikan bahwa objek tanah sengketa memang benar-benar milik pihak Alm. H. Noormas dan pada faktanya atas sertifikat tersebut tidak terdapat masalah sehingga dapat dilakukan balik nama sertifikat menjadi atas nama Pemohon PK;
- Pihak Bapak Rikie (selaku makelar) merupakan pihak yang ikut menandatangani Surat Pernyataan/Bukti Novum (Bukti PK-1) untuk memberikan jaminan perlindungan hukum bagi Pemohon PK selaku pembeli beriktikad baik;

Bahwa apabila diperlukan, Bapak Drs. Akhmad Tarji dan Bapak Rikie, selaku pihak makelar yang bersangkutan, menyatakan bersedia dan siap untuk memberikan kesaksian di bawah sumpah di muka persidangan untuk membenarkan dan menegaskan fakta-fakta tersebut di atas sebagaimana tertuang di dalam Akta-Akta Pernyataan Tersebut. (vide Ad Informandum-5 dan Ad Informandum-6);

18. Berdasarkan uraian fakta tersebut di atas dapat disimpulkan secara tegas pertimbangan hukum *Judex Juris* yang menyatakan Pemohon PK mengetahui adanya sengketa (berebutan mengajukan permohonan hak) adalah sangat tidak memiliki dasar hukum dan tidak sesuai dengan fakta



hukum, dan oleh dan karenanya sudah seharusnya dibatalkan dan ditinjau kembali di dalam perkara *a quo*;

19. Bahwa dengan mempertimbangkan fakta hukum dan uraian tersebut di atas, maka nampak dengan jelas sekali bahwa *Judex Juris* benar-benar melakukan kekhilafan yang nyata dalam menempatkan posisi Pemohon PK bukan sebagai pihak pembeli yang beriktikad baik karena dianggap mengetahui adanya persengketaan atau perebutan hak atas objek tanah sengketa tanpa didasarkan pada fakta-fakta yang sah dan benar di muka hukum, padahal justru pada faktanya Pemohon PK sama sekali tidak mengetahui adanya persengketaan tersebut dan memang sewajarnya tidak mengetahui, karena telah dijalankannya langkah-langkah hukum oleh Pemohon PK sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (pengecekan tanah secara fisik dan yuridis, serta transaksi melalui PPAT yang berwenang) dan sudah begitu lamanya dilakukan pembiaran oleh Para Termohon PK atas objek tanah sengketa (\pm 21 tahun). Sehingga dalam hal ini Pemohon PK memiliki hak sebagai pembeli beriktikad baik yang harus dilindungi di muka hukum;

- D. Tentang kekhilafan dan kekeliruan yang nyata oleh majelis hakim pada tingkat kasasi di dalam menentukan pemegang hak dan/atau ahli waris yang berhak atas perpanjangan HGB Nomor 73 tahun 1969 serta keliru dalam melihat berakhirnya hak tersebut (Bukti P-3);

20. Bahwa di dalam putusan tingkat kasasi, pada halaman 23 paragraf ke-3, Majelis Hakim menyatakan:

Bahwa telah terbukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 73 atas nama Darsono Tenggono terbit tahun 1969 dan berakhir 23 September 1989, dan telah diajukan perpanjangan, akan tetapi Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Hj. Noormas;

Bahwa seharusnya Darsono Tenggono atau ahli warisnya diberi kesempatan untuk memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan;

21. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Kasasi tersebut di atas adalah sangat keliru dan mengandung unsur kekhilafan yang nyata, karena pada fakta hukumnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 73 tahun 1969 (yang berakhir pada tahun 1980) (vide Bukti P-3 di dalam *Judex Facti*) adalah terdaftar atas nama Liem Giok le Nio, bukan atas nama Darsono Tenggono sebagaimana dinyatakan oleh Majelis Hakim Tingkat Kasasi;



22. Bahwa di dalam gugatannya, pihak Termohon PK mengklaim bahwa Darsono Tenggono adalah ahli waris dari Liem Giok le Nio; Kutipan Gugatan Termohon PK (butir ke-4);
- “Bahwa bidang tanah sebagaimana dimaksud, diperoleh oleh almarhum Darsono Tenggono selaku ahli waris dari almarhumah Liem Giok le Nio serta sekaligus pula sebagai pembeli dan penerima pelepasan hak atas eks tanah HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 tersebut dari ahli waris Liem Giok le Nio lainnya”;
- Sedangkan pada faktanya tidak ada bukti (yang diajukan pada pemeriksaan tingkat *Judex Facti*) dari Para Termohon PK yang membuktikan dengan sah bahwa Darsono Tenggono adalah ahli waris dari Liem Giok le Nio sebagaimana dinyatakan oleh Para Termohon PK; Perlu juga ditegaskan bahwa bukti Akta Nomor 17 tanggal 23 Januari 2002 mengenai keterangan hak waris yang dibuat di hadapan Notaris Veronica Lily Dharma Notaris di Jakarta (vide Bukti P-4 di dalam *Judex Facti*) yang diajukan oleh Para Termohon PK hanya menerangkan hubungan waris antara Darsono Tenggono dengan Para Termohon PK; Sehingga pada hakikatnya Para Termohon PK sama sekali tidak memiliki *legal standing* dalam mengklaim hak atas tanah Hak Guna Bangunan tersebut karena tidak ada bukti yang membuktikan bahwa Para Termohon PK memiliki hubungan hukum waris dengan Liem Giok le Nio, begitu juga tidak ada bukti yang membuktikan bahwa Darsono Tenggono memiliki hubungan hukum waris dengan Liem Giok le Nio;
23. Bahwa terlebih lagi, Majelis Hakim khilaf dalam melihat fakta hukum bahwa di dalam HGB Nomor 73/1969 atas nama Liem Giok le Nio (sebelumnya bekas HGB Nomor 1 (terbakar) tersebut, tertulis dengan jelas bahwa HGB Nomor 73/1969 tersebut berakhir pada 23 September 1980 (bukan 23 September 1989 sebagaimana disebutkan oleh *Judex Facti*) dan oleh karenanya menjadi tanah negara. Hal tersebut juga ditegaskan oleh Turut Termohon PK IV (vide Putusan Tingkat Pertama. hal. 28);
24. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diuraikan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa Majelis Hakim Tingkat Kasasi dan Tingkat Pertama, telah lalai dalam menerapkan hukum pembuktian, yakni memberikan pertimbangan dan putusan tanpa didasarkan pada bukti-bukti yang sah di muka hukum, sehingga telah khilaf di dalam menentukan pemegang hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 73 tahun 1969 yang



menjadi dasar klaim dari Para Termohon PK terhadap objek tanah sengketa;

E. Tentang kekhilafan yang nyata oleh majelis hakim pada tingkat kasasi dan tingkat pertama di dalam menyatakan bahwa Pemohon PK telah melakukan perbuatan melawan hukum;

25. Bahwa di dalam putusan Tingkat Kasasi, Majelis Hakim menyatakan bahwa perbuatan Pemohon PK (sebelumnya Tergugat IV) sebagai perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat (Para Termohon PK) (vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/PDT/2013 tanggal 28 Oktober 2014, hal. 26) tanpa didasarkan pertimbangan hukum yang memadai mengenai perbuatan Pemohon PK yang mana yang merupakan perbuatan melawan hukum?;

26. Bahwa berdasarkan 1365 KUHPerdara, suatu perbuatan agar dapat dinyatakan melawan hukum harus memenuhi unsur:

- Adanya perbuatan:

Pada dasarnya perbuatan Pemohon PK adalah membeli objek tanah sebagaimana termaksud di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998) dengan melalui prosedur yang sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (dengan pengecekan fisik dan yuridis serta melalui PPAT yang berwenang) (vide UUPA Pasal 19, Pasal 23 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 1989);

- Perbuatan tersebut dikualifisir sebagai PMH atau kesalahan:

Pada faktanya, ketika transaksi jual beli objek tanah sengketa dilaksanakan hingga selesai dibalik nama menjadi atas nama Pemohon PK, Pemohon PK tidak mengetahui adanya persengketaan atau perebutan hak atas objek tanah sengketa yang dalam perkara *a quo* diklaim oleh Termohon PK, sehingga perbuatan Pemohon PK dalam membeli bidang tanah tersebut tidak dapat dikualifisir sebagai PMH atau kesalahan, dan Pemohon PK harus dilindungi sebagai pembeli beriktikad baik di muka hukum;

- Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian:

Bahwa kemudian, dalil Para Termohon PK yang menyebutkan bahwa tindakan Pemohon PK (yakni dalam hal ini dengan membeli objek tanah sengketa) telah menimbulkan kerugian bagi Para Termohon



PK adalah tidak benar dan tidak dapat dipertanggungjawabkan di muka hukum, karena Pemohon PK selaku pembeli beriktikad baik, tidak memiliki hubungan hukum dan kewajiban hukum kepada Para Termohon PK *quod non*, jika memang terdapat kerugian sebagaimana didalilkan oleh Para Termohon PK, maka hal tersebut bukanlah tanggung jawab Pemohon PK, melainkan tanggung jawab pihak yang memiliki hubungan hukum dengan Termohon PK dan seyogyanya menurut hukum, Para Termohon PK hanya dapat menuntut kerugian terhadap pihak tersebut sedangkan transaksi jual beli objek tanah sengketa tetap sah di muka hukum untuk melindungi pembeli yang jujur/beriktikad baik apalagi transaksi jual beli tersebut dilakukan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

Sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi mahkamah agung berikut:

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/Sip/1975, tanggal 23 September 1975) "Jual beli tanah itu tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur sedang Para Penggugat-asal masih dapat menggugat Tergugat-asal I dan II";

- Hubungan kausalitas dan sebab-akibat:

Bahwa Para Termohon PK (sebelumnya Para Penggugat/Para Terbanding/Para Pemohon Kasasi II) tidak dapat membuktikan dan menjelaskan adanya sebab dan akibat antara perbuatan Pemohon PK tersebut terhadap pemenuhan unsur-unsur tindakan PMH yang menurut klaim Para Termohon PK telah dilakukan oleh Pemohon PK dengan kerugian yang "diderita" oleh Para Termohon PK; Sehingga dapat disimpulkan dengan terang dan jelas, bahwa Pemohon PK tidak melakukan suatu perbuatan yang melawan hukum sebagaimana dinyatakan oleh Majelis Hakim tingkat Kasasi dan Majelis Hakim Tingkat Pertama, justru Pemohon PK harus mendapat perlindungan di muka hukum sebagai pembeli beriktikad baik;

27. Bahwa berdasarkan uraian tersebut mohon agar Majelis Hakim yang Mulia di dalam peninjauan kembali ini agar mempertimbangkan bahwa putusan yang menyatakan Pemohon PK telah melakukan perbuatan melawan hukum merupakan putusan yang sepenuhnya keliru karena tidak terpenuhinya unsur-unsur yang dapat dipertanggungjawabkan di



muka hukum untuk menyatakan Pemohon PK telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, sehingga sangat beralasan hukum kiranya apabila putusan tersebut dibatalkan;

F. Tentang kekhilafan dan kekeliruan yang nyata majelis hakim pada tingkat pertama (*Judex Facti*) di dalam menguraikan hak Pemohon PK sebagai pembeli beriktikad baik atas objek tanah berdasarkan hukum;

28. Bahwa di dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama (hal. 59-61), sehubungan dengan posisi Pemohon PK, sebagai pembeli beriktikad baik, Majelis Hakim *Judex Facti* memberikan pertimbangan yang kutipannya sebagai berikut:

- Menimbang bahwa Tergugat IV menyatakan sebagai pembeli beriktikad baik yang berhak atas perlindungan hukum;
- Menimbang bahwa perlindungan hukum bagi pembeli yang beriktikad baik diberikan dalam pengertian bahwa atas prestasi pembayaran sejumlah uang kepada penjual maka kewajiban penjual untuk memberikan jaminan atas objek yang telah dijual tersebut adalah haknya dan menjamin gangguan hukum dari pihak manapun. Dan apabila ternyata dalam jual beli tersebut, pembeli dirugikan atas perbuatan ataupun objek yang dijual oleh Penggugat maka kepada pembeli dilindungi hukum untuk menuntut kepada pihak penjual yang telah merugikannya (vide Pasal 1492 KUHPPerdata);
- Menimbang bahwa sebagai konsekuensi Para Penggugat adalah pihak yang paling berhak atas objek sengketa maka pihak lain yang melakukan tindakan hukum merupakan tindakan yang tidak mendasarkan pada hak yang sah sehingga batal demi hukum (vide Pasal 1471 KUHPPerdata: "Jual Beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain");

29. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut di atas merupakan pertimbangan yang keliru secara hukum, karena:

- Pasal 1492 KUHPPerdata merupakan salah satu pasal di bawah Sub-bab Tentang kewajiban-kewajiban si penjual yang mengatur kewajiban bagi pihak penjual untuk memberikan jaminan atas objek yang dijual, sehingga tidak relevan dalam konteks menentukan keabsahan kepemilikan hak atas objek tanah sengketa yang mana telah dilakukan balik nama sertifikat menjadi atas nama Pemohon



PK berdasarkan prosedur pengalihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

- Bahwa penerapan pasal 1492 KUHPerdata di dalam perkara *a quo* adalah keliru, mengingat pasal tersebut mengatur mengenai objek jual beli barang orang lain (Jual Beli barang orang lain adalah batal), sedangkan di dalam perkara *a quo*, objek jual beli merupakan objek tanah yang mana pada saat dilakukan transaksi akta jual beli sampai dengan balik nama menjadi atas nama Pemohon PK, merupakan objek yang saat itu secara yuridis (terang & nyata) memang benar-benar milik penjual (terdaftar di sertifikat/register buku tanah secara yuridis) dan dikuasai pula oleh pihak penjual (secara fisik) (bukan milik orang dan tidak dikuasai orang lain), sehingga tidak tepat apabila dikatakan jual beli atas objek tanah sengketa adalah jual beli barang orang lain yang batal demi hukum;

Terlebih lagi, di luar dari ketentuan KUHPerdata yang mengatur jual beli secara umum, jual beli atas objek tanah justru diatur secara khusus (vide UUPA Pasal 19, Pasal 23 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 1989) dan didukung oleh Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, dimana atas pembeli beriktikad baik atas objek tanah harus dilindungi dan jual beli tersebut tidak dapat dibatalkan sedangkan pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, sebagaimana berikut (sebagaimana diuraikan di dalam butir 15 & 16 Memori PK *a quo*):

- “Jual beli tanah tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur, yaitu tuntutan agar Tergugat-Tergugat menyerahkan rumah dan pekarangan tersebut harus ditolak” (Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 210 K/Sip/1955 tanggal 10 Januari 1957, *jis* Nomor 251 K/ Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975, Nomor 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 dan Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976);
- Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang iktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah);



- Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak. (Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung (Rapat Kamar Perdata MARI yang diselenggarakan pada tanggal 14 s.d. 16 Maret 2011 di Hotel Aryaduta Tangerang) (dibuat sebagai pedoman, menghindari inkonsistensi dan kesatuan hukum), Poin Nomor IX, hal. 7;

30. Maka berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan telah terdapat suatu bentuk kekhilafan di dalam melakukan penerapan hukum yang dilakukan baik oleh *Judex Facti* dan *Judex Juris*, oleh dan karenanya sudah seharusnya putusan-putusan tersebut dibatalkan dan ditinjau kembali di dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali III juga sebagai Termohon Peninjauan Kembali III dahulu Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat V/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

A. *Judex Juris* Keliru memahami sifat dan ruang lingkup hak menguasai tanah oleh negara, dan berdasarkan adanya novum berupa surat bukti bertanda PK.1, PK.2, dan PK.3;

1. Berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Pasal 1, Pasal 2, Pasal 4, dan Pasal 16, "Hak menguasai tanah oleh negara", memberi wewenang kepada negara untuk memberi hak milik dan hak bangunan kepada warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia, setelah memenuhi persyaratan dan prosedur menurut peraturan perundang-undangan;

2. Berdasarkan wewenang negara tersebut kepada Hj. Noormas diberikan hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan vide Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 445 tanggal 10 Juli 1989, yang kemudian ditingkatkan menjadi Hak Milik, vide Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1897 tanggal 10 September 1999, Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998, atas nama Hj. Normas, tanah tersebut seluas 1.431 m², dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Sungai Tapekong;
- Sebelah Selatan H. Normas;
- Sebelah Timur Lim Ng Ngo;
- Sebelah Barat Purnama Sian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbitnya SHGB dan SHM tersebut, H. Normas menguasai fisik tanah secara terus menerus yang diperkuat pula oleh:

- Surat Keterangan Lurah Melayu Nomor 49/07-1007/1983 tanggal 01 November 1983, tentang Menguasai Tanah Negara (PK.1);

Sebagai catatan, adanya pencabutan surat ini oleh Lurah Melayu, sama sekali tidak melibatkan cacat atau batalnya alas hak sebagai data yuridis, apalagi berdasarkan novum berupa:

- Surat Pernyataan Lurah Melayu M. Hasan, tanggal 26 Januari 1987, yang isinya meralat dan menarik kembali surat pernyataan tanggal 22 Januari 1985 Nomor 35/ML-I/85 (PK.2);
- Surat Pernyataan Pelimpahan Hak Penguasaan Atas Sebagian Bangunan Rumah di Atas Tanah HGB Nomor 73, tanggal 09 Maret 1982, yang isinya menerangkan Biuw Tjoan alias Sudana Tjipta dan Ny. Indrawaty, melimpahkan hak penguasaan atas sebagian bangunan rumah di atas tanah HGB Nomor 73 (PK.3);

Bukti PK.2 dan PK.3 tersebut, secara yuridis menggugurkan pertimbangan hukum *Judex Juris* yang menunjuk Surat Pernyataan Nomor 35/ML-I/85, tanggal 22 Januari 1985;

Kemudian tanah SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999, Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998 tanggal 28 Desember 1998, atas nama Hj. Normas beralih hak miliknya kepada Agnes, berdasarkan Akta Linda Kenari, SH., Notaris/PPAT di Banjarmasin Nomor 586/2010 tanggal 28 April 2010, tentang Jual Beli;

Dengan demikian produk pejabat Tata Usaha Negara (Badan Pertanahan Nasional) berupa SHGB Nomor 445 kemudian ditingkatkan menjadi SHM Nomor 1897, atas nama H. Normas, kemudian dipindahtangankan kepada Agnes, bersifat *rechtmatic* karena telah memenuhi syarat formil dan syarat materil Hukum Tanah Nasional vide UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;

3. Tanah eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 atas nama Liem Giok le Nio, terletak di Jalan Veteran RT 17, Kelurahan Melayu, luas 1.580 m², dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Sungai Tapekong;
- Sebelah Selatan B.11;

Halaman 45 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016

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

- Sebelah Timur E.427;
- Sebelah Barat E.469;

Berakhir tanggal 24 September 1980, dan apabila tanah itu berakhir jangka waktunya, maka tanah eks HGB itu kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh negara, yang dipertegas oleh Surat Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Banjarmasin Nomor 188.342/600/HOT, tanggal 28 Maret 1985, Perihal: Permohonan Sdr. Tgl 5 November 1984 (PK.4); Berdasarkan hak menguasai tanah oleh negara, maka negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, berwenang menerima atau menolak permohonan perpanjangan eks HGB Nomor 73 atas nama Liem Giok le Nio, yang diajukan Darsono Tenggono, atas dasar pengakuan yang tidak ada buktinya sebagai:

- Ahli waris almarhum Liem Giok le Nio;
- Pembeli dan penerima pelepasan hak dari ahli waris Liem Giok le Nio lainnya;
- Surat Pernyataan Lurah Melayu M. Hasan, tanggal 26 Januari 1987, yang isinya meralat dan menarik kembali surat pernyataan tanggal 22 Januari 1985 Nomor 35/ML.I/85 (PK.2);
- Surat Pernyataan Pelimpahan Hak Penguasaan Atas Sebagian Bangunan Rumah di Atas Tanah HGB Nomor 73, tanggal 9 Maret 1982, yang isinya menerangkan Biuw Tjoan alias Sudana Tjipta dan Ny. Indrawaty, melimpahkan hak penguasaan atas sebagian bangunan rumah di atas tanah HGB Nomor 73 (PK.3);
- Surat Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Banjarmasin Nomor 188.342/600/HOT, tanggal 28 Maret 1985, Perihal: Permohonan Sdr. Tgl 5 November 1984 (PK.4);

Bahwa selain itu selama persidangan Termohon PK tidak ada mengajukan bukti tertulis atau saksi tentang keahliwarisannya Darsono Tenggono tersebut, vide KUHPdata, Pasal 832 yang menentukan:

- (1) Menurut Undang Undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah, para keluarga sedarah, baik sah, maupun luar kawin dan si suami atau isteri yang hidup terlama, semua menurut peraturan tertera di bawah ini;
- (2) Dalam hal, bilamana baik keluarga sedarah maupun si yang hidup terlama di antara suami isteri, tidak ada, maka segala harta peninggalan si yang meninggal, menjadi milik negara, yang mana

Halaman 46 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016

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

berwajib akan melunasi segala utangnya, sekedar harga harta peninggalan mencukupi untuk itu;

Hal ini diperkuat pula oleh surat bukti Termohon PK sendiri, yang tidak dicermati oleh *Judex Juris*, yaitu P.5 dan P.6, yang sangat jelas orang bernama Selvia Susanti Salim sebagai pemohon perpanjangan eks HGB Nomor 73 atas nama Liem Giok le Nio, di mana Selvia Susanti Salim itu tidak jelas hubungannya dengan Liem Giok le Nio;

Oleh karena itu wajar dan benar menurut hukum bahwa Badan Pertanahan Nasional tidak memproses lebih lanjut permohonan perpanjangan eks HGB Nomor 73 yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 24 September 1980, yang diajukan oleh Darsono Tenggono dan Selvia Susanti Salim, yang tidak jelas hubungannya dengan Liem Giok le Nio, dan mereka berdua juga tidak pernah menguasai fisik tanah; Dengan demikian tindakan Badan Pertanahan Nasional tersebut bersifat *rehtmatig*;

4. Termohon Kasasi (Penggugat) selaku ahli waris dari almarhum Darsono Tenggono, sangat jelas menurut hukum tanah nasional, tidak ada hubungannya dengan tanah eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 atas nama Liem Giok le Nio, yang berakhir pada tanggal 24 September 1980. Maka sangat jelas Termohon PK tidak memiliki *legal standing* atau *legitima standi in iudicio* dalam perkara ini;

B. Pertimbangan *Judex Juris* terdapat kekeliruan yang nyata;

Bahwa *Judex Juris* membenarkan alasan kasasi dan berpendapat ternyata *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukumnya sebagai berikut:

1. Bahwa telah terbukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 73 atas nama Darsono Tenggono terbit tahun 1969 dan berakhir tanggal 23 September 1989, dan telah diajukan perpanjangan, akan tetapi Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Hj. Noormas (putusan hal. 23 alinea 3);

Alasan Keberatan Pemohon PK:

Negara yang diwakili Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin, sesuai hukum tanah nasional atas dasar hak menguasai tanah negara mempunyai wewenang memberi hak atas tanah, memperbaharui dan memperpanjang hak atas tanah, atau menolaknya sesuai syarat dan prosedur yang harus dipenuhi oleh pemohon hak;

Halaman 47 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016

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

Dalil Termohon PK, bahwa untuk tanah eks HGB Nomor 73 atas nama Liem Giok le Nio, yang akan berakhir tanggal 24 September 1980 telah diajukan perpanjangan hak, atas dasar pengakuannya sebagai:

- Ahli waris almarhum Liem Giok le Nio;
- Pembeli dan penerima pelepasan hak dari ahli waris Liem Giok le Nio lainnya;

Selama persidangan *Judex Facti* dan *Judex Juris*, ternyata Termohon PK (Penggugat) tidak pernah mengajukan alat bukti surat maupun keterangan saksi tentang status Darsono Tenggono sebagai ahli waris almarhum Liem Giok le Nio maupun pembelian dan pelepasan tanah dari ahli waris almarhum Liem Giok le Nio lainnya tersebut, vide KUHPperdata, Pasal 832 yang menentukan:

- (1) Menurut undang-undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah, para keluarga sedarah, baik sah, maupun luar kawin dan si suami atau isteri yang hidup terlama, semua menurut peraturan tertera di bawah ini;
- (2) Dalam hal, bilamana baik keluarga sedarah maupun si yang hidup terlama di antara suami isteri, tidak ada, maka segala harta peninggalan si yang meninggal, menjadi milik negara, yang mana berwajib akan melunasi segala utangnya, sekedar harga harta peninggalan mencukupi untuk itu;

Selain itu dari surat bukti bertanda P.5, P.6 yang diajukan Termohon PK (Penggugat), sebagai dasar mengajukan perpanjangan eks HGB Nomor 73, ternyata diajukan oleh Darsono Tenggono dan Selvia Susanti Salim, yang tidak jelas hubungan darah atau hubungan hukumnya dengan almarhum Liem Giok le Nio atau dengan para ahli waris almarhum Liem Giok le Nio lainnya;

Dengan demikian Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin tidak memproses permohonan perpanjangan eks HGB Nomor 73 yang diajukan oleh Darsono Tenggono, Selvia Susanti Salim atau Dra. Theresia Suharsi Satyagraha dan kawan-kawan, (Termohon PK/Penggugat) bersifat *rechtmatic*. Ini sesuai hak menguasai tanah oleh negara, yang memberikan wewenang kepada Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin, vide UUPA Pasal 1, Pasal 2, Pasal 4, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 37 huruf a dan Pasal 38, Pasal 40 huruf a;

2. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 445 atas nama Hj. Noormas dilakukan secara melawan hak yang membawa konsekuensi

Halaman 48 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum terbitnya Sertifikat Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 atas nama Agnes adalah melawan hukum hak dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum (putusan hal. 23 alinea 4 s.d. hal. 24); Bahwa pembeli atas sebidang tanah yang mengetahui telah ada persengketaan (perebutan mengajukan permohonan hak) atas tanah tersebut tidak dapat dilindungi sebagai pembeli beriktikad baik (putusan hal. 24 alinea 1);

Alasan Keberatan Pemohon PK:

Pemohon PK justru berpendapat bahwa penerbitan SHGB Nomor 445 atas nama Hj. Noormas, ditingkatkan menjadi SHM Nomor 1897 atas nama Hj. Noormas, kemudian beralih nama Agnes sebagai pemiliknya adalah sah menurut hukum atau bersifat *rechtmatic*. Dan Agnes adalah pembeli beriktikad baik yang wajib mendapat perlindungan hukum, vide:

- UUPA Pasal 1, Pasal 2, Pasal 4, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 20, Pasal 21;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah;
- Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

3. Bahwa Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin tidak dibenarkan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Hj. Noormas yang didasarkan atas dokumen yang tidak sah, juga dalam waktu yang bersamaan pemilik hak guna bangunan sedang menahan perpanjangan hak atas tanah yang sama (putusan hal. 24 alinea 2);

Bahwa Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, karena Surat Keterangan Lurah Melayu Nomor 49/07/00/1983 tanggal 1 November 1983, yang menyatakan tanah objek perkara adalah tanah negara yang dijadikan dasar permohonan hak oleh Hj. Noormas yaitu orang tua Tergugat I, II, III, ternyata telah dicabut oleh pihak yang mengeluarkan (putusan hal. 24 alinea 3);

Alasan keberatan Pemohon PK:

Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin menerbitkan SHBG Nomor 445, kemudian ditingkatkan menjadi SHM Nomor 1897 atas nama Hj.

Halaman 49 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016

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)



Noormas, kemudian beralih atas nama Agnes, bersifat *rechtmatig*, karena selain didasarkan kelengkapan administrasi sesuai Hukum Tanah Nasional, juga Hj. Noormas, kemudian dilanjutkan oleh ahli warisnya (Pemohon PK) dan dilanjutkan pula oleh Agnes;

Adapun Lurah Melayu mencabut Surat Keteranganannya Nomor 49/07-1007/1983, tanggal 1 November 1983, sama sekali tidak berakibat cacat hukum atau batalnya perolehan tanah oleh Hj. Noormas tersebut, dan telah pula dipatahkan oleh bukti PK.1 dan PK.2;

4. Bahwa sekalipun hak guna bangunan berakhir tidaklah secara serta merta sejak saat itu tanahnya langsung menjadi tanah negara, maka Badan Pertanahan Nasional tidak dibenarkan langsung mengalihkan tanahnya kepada orang lain, sehingga penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 445 tanggal 10 Juli 1989 dan perubahannya atas dasar yang tidak sah, maka tidak mempunyai kekuatan hukum (putusan hal. 24 alinea 4);

Alasan keberatan Pemohon PK:

Dengan berakhirnya jangka waktu eks HGB Nomor 73 atas nama Liem Giok le Nio, pada tanggal 24 September 1980, maka tanah tersebut berstatus "tanah yang dikuasai oleh negara". Maka sesuai hukum tanah nasional, Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin berwenang memberikan hak atas tanah tersebut kepada subjek hukum yang memenuhi syarat, dalam hal ini yang memenuhi syarat adalah Hj. Noormas, sedangkan Darsono Tenggono, Selvia Susanti Salim, Termohon PK (Penggugat) tidak memenuhi syarat;

C. Amar Putusan *Judex Juris* terdapat kekeliruan yang nyata;

1. Amar putusan Nomor 3: "Menyatakan menurut hukum atas objek tanah yang terletak di Jalan Veteran Nomor 106, RT 17, Kelurahan Melayu, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin atau bidang tanah eks HGB Nomor 73 dengan luas 1.580 m², dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan Sungai Tapekong;
- Sebelah Selatan dengan B.11;
- Sebelah Timur dengan E.427;
- Sebelah Barat dengan E.469;

Yang sekarang menjadi SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998) atas nama Agnes, dengan luas 1.431 m², serta batas-batas:

- Sebelah Utara dengan Sungai Tapekong;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan dengan tanah H. Normas;
- Sebelah Timur dengan tanah Lim Ng Ngo;
- Sebelah Barat dengan tanah Purnama Sian;

Adalah bidang tanah yang menjadi hak Para Penggugat sebagai ahli waris almarhum Darsono Tenggono;

Alasan keberatan Pemohon PK:

Sebagaimana telah dibahas oleh Pemohon PK, pada bagian pertimbangan hukum di atas, maka telah terbukti bahwa Darsono Tenggono, Selvia Susanti Salim, tidak ada hubungan darah (waris) dengan almarhum Liem Giok le Nio lainnya;

Maka dengan demikian Para Penggugat (Dra. Theresia Suharsi Satyagraha, dkk) selaku ahli waris Darsono Tenggono tidak berhak atas tanah tersebut;

2. Amar putusan Nomor 4: "Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V sebagai perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Para Penggugat";

Alasan Keberatan Pemohon PK:

Sebagaimana telah dibahas oleh Pemohon PK pada bagian pertimbangan hukum di atas, justru perbuatan Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin menerbitkan SHGB Nomor 445, SHM Nomor 1897 atas nama Hj. Noormas, kemudian menjadi atas nama Agnes, adalah sah dan *rechtmatig*;

3. Amar putusan Nomor 5: "Menyatakan SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998) sebagai produk yang tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah.";

Alasan keberatan Pemohon PK:

Sebagaimana telah dibahas oleh Pemohon PK pada bagian pertimbangan hukum di atas, justru perbuatan Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin menerbitkan SHGB Nomor 445, SHM Nomor 1897 atas nama Hj. Noormas, kemudian menjadi atas nama Agnes, adalah sah dan *rechtmatig*;

4. Amar putusan Nomor 6: "Menyatakan batal demi hukum dan tidak sah dengan segala akibatnya pula dan atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga Akta Jual

Halaman 51 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016

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

Beli Nomor 586/2010 tanggal 28 April 2010 yang dibuat di hadapan Linda Kenari, S.H., Notaris di Banjarmasin”;

Alasan keberatan Pemohon PK:

Sebagaimana telah dibahas oleh Pemohon PK pada bagian pertimbangan hukum di atas, justru perbuatan Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin menerbitkan SHGB Nomor 445, SHM Nomor 1897 atas nama Hj. Noormas, kemudian menjadi atas nama Agnes, adalah sah dan *rechtmatic*;

5. Amar putusan Nomor 7: “Menghukum Tergugat IV maupun pihak lainnya yang telah menerima peralihan hak dari Tergugat IV atas objek bidang tanah eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 yang sekarang menjadi SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998) atas nama Agnes (Tergugat IV), terletak di Jalan Veteran Nomor 106, RT 17, Kelurahan Melayu, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, dengan luas sekarang 1.431 m² (luas sebelumnya 1.580 m²) serta dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan Sungai Tapekong;
- Sebelah Selatan dengan B.11 (sekarang tanah H. Normas);
- Sebelah Timur dengan E.427 (sekarang tanah Lim Ng Ngo);
- Sebelah Barat dengan E.469 (sekarang tanah Purnama Sian);

Untuk menyerahkannya kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun;

Alasan keberatan Pemohon PK:

Sebagaimana telah dibahas oleh Pemohon PK pada bagian pertimbangan hukum di atas, justru perbuatan Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin menerbitkan SHGB Nomor 445, SHM Nomor 1897 atas nama Hj. Noormas, kemudian menjadi atas nama Agnes, adalah sah dan *rechtmatic*;

Maka adalah bertentangan dengan hukum, amar putusan *Judex Juris* di atas;

6. Amar putusan Nomor 8: “Menghukum Tergugat V untuk menerbitkan hak Penggugat sebagai pemilik atas objek tanah eks HGB Nomor 73 tanggal 21 Juli 1969 yang sekarang menjadi SHM Nomor 1897 tanggal 10 September 1999 (Surat Ukur Nomor 60/Mly/1998, tanggal 28 Desember 1998)”;

Alasan keberatan Pemohon PK:

Halaman 52 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Amar ini merupakan Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara, vide Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 (Pasal 97 ayat 9 huruf c);

7. Amar putusan Nomor 9: “Menghukum Tergugat IV membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila ternyata Tergugat IV lalai dan tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini khususnya dalam hal penyerahan atas objek sengketa dimaksud sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*) karenanya memberikan hak kepada Para Penggugat mereserver jumlah keseluruhan nantinya.”;

Alasan keberatan Pemohon PK:

Karena gugatan tidak berdasar hukum, maka amar putusan *Judex Facti* juga tidak berdasar hukum;

8. Amar putusan Nomor 11: “Menghukum Para Termohon Kasasi I juga sebagai Para Termohon Kasasi II dahulu Para Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).”;

Alasan keberatan Pemohon PK:

Karena gugatan tidak berdasar hukum, maka amar putusan *Judex Facti* juga tidak berdasar hukum;

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

Bahwa telah terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris* yang mengabulkan gugatan Para Termohon Peninjauan Kembali I dahulu Para Termohon Kasasi I juga sebagai Para Pemohon Kasasi II/Para Penggugat/Para Terbanding sehingga putusan *Judex Juris* telah tidak memberikan perlindungan kepada pembeli beriktikad baik yaitu Pemohon Peninjauan Kembali II juga sebagai Termohon Peninjauan Kembali II dahulu Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat IV/Pembanding;

Pemohon Peninjauan Kembali II juga sebagai Termohon Peninjauan Kembali II dahulu Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat IV/Pembanding memenuhi kriteria sebagai pembeli beriktikad baik yaitu membeli tanah dari ahli waris Almh. Hj Normas di hadapan Linda Kenari, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Banjarmasin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 586/2010 tanggal 28 April 2010. Pada waktu dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli Nomor 586/2010 tanggal 28 April 2010, tanah sengketa telah

Halaman 53 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdaftar ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1897/Kelurahan Melayu yang diterbitkan tanggal 10 September 1999 atas nama Hj. Normas. Para penjual yaitu Para Pemohon Peninjauan Kembali I dahulu Para Pemohon Kasasi juga sebagai Para Termohon Kasasi/Tergugat II, III/ Para Pembanding dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding adalah ahli waris Hj. Normas;

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali II juga sebagai Termohon Peninjauan Kembali II dahulu Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat IV/Pembanding juga telah melakukan pemeriksaan atau pengecekan status tanah sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dan telah memperoleh informasi dari Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin bahwa status tanah tidak bermasalah. Ketika gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Banjarmasin, Sertifikat Hak Milik Nomor 1897/Kelurahan Melayu atas nama Hj. Normas yang diterbitkan tanggal 10 September 1999 juga telah berusia 13 (tiga belas) tahun;

Bahwa alas hak yang didalilkan oleh Para Termohon Peninjauan Kembali I dahulu Para Termohon Kasasi I juga sebagai Para Pemohon Kasasi II/Para Penggugat/Para Terbanding adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 73/Desa Melayu, tetapi Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah berakhir pada tanggal 23 September 1980 sehingga tanah kembali menjadi tanah negara. Lebih lanjut berdasarkan pemeriksaan Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin pada waktu proses permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1897/Kelurahan Melayu, Hj. Normas yang menguasai fisik tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali I: SAID KAMARUZ ZAMAN bin H. SYAIFULLAH, S.H. , dan NORASA VERDIANA binti H.SYAIFULLAH, S.H. , Pemohon Peninjauan Kembali II: AGNES, dan Pemohon Peninjauan Kembali III: KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA (BPN RI) JAKARTA cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PRO VINSI KALIMANTAN SELATAN cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN , dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1421 K/Pdt/2013 tanggal 28 Oktober 2014 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Peninjauan Kembali I berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara

Halaman 54 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016

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 semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali I dahulu Para Pemohon Kasasi juga sebagai Para Termohon Kasasi/Tergugat II, III/Para Pembanding : **1. SAID KAMARUZ ZAMAN bin H. SYAIFULLAH, S.H.** , dan **2. NORASA VERDIANA binti H.SYAIFULLAH, S.H.** , Pemohon Peninjauan Kembali II juga sebagai Termohon Peninjauan Kembali II dahulu Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat IV/Pembanding: **AGNES**, dan Pemohon Peninjauan Kembali III juga sebagai Termohon Peninjauan Kembali III dahulu Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi/Tergugat V/Pembanding: **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA (BPN RI) JAKARTA cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PRO VINSI KALIMANTAN SELATAN cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1421 K/Pdt/2013 tanggal 28 Oktober 2014;

MENGADILI KEMBALI:

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali I dahulu Para Termohon Kasasi I juga sebagai Para Pemohon Kasasi II/Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 11 Januari 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H. , LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, 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 Para

Halaman 55 dari 56 Hal. Put. Nomor 625 PK/Pdt/2016

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

Hakim Anggota tersebut dan Edy Wibowo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

Edy Wibowo, S.H., M.H.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK.....	Rp	2.489.000,00
Jumlah	Rp	2.500.000,00

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.**

a.n Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP. 19632503 198803 1 001

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)