



PUTUSAN
Nomor 3340 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

M. BARDIE, bertempat tinggal di Jalan AW. Syahrani, Nomor 35, RT 022, RW 008, Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, dalam hal ini memberi kuasa kepada **H. Burhan Ranreng, S.H.**, Advokat, beralamat di Jalan Toyeb Hadiwijaya I Nomor 1, RT 43, Kelurahan Sempaja, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2010;

Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

Melawan:

- 1 **ZAMARUDDIN**, bertempat tinggal di Komplek Korpri Loa Bakung, Jalan Raya Semanggi Blok Z, Nomor 18, Kota Samarinda;
- 2 Ahli waris almarhum **H. JAPRI AHIM**, yaitu:
 - 1 **ISMAIL bin H. JAPRI AHIM**, bertempat tinggal di Jalan AW. Syahrani, RT 24, Nomor 03, Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda;
 - 2 **JAILANI bin H. JAPRI AHIM**, bertempat tinggal di Jalan AW. Syahrani, RT 22 Nomor 07, Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda;
 - 3 **Hj. JALEHA binti H. JAPRI AHIM**, bertempat tinggal di Jalan KH. Hasyim, Gg. Ahim, RT 28, Nomor 56, Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda;
 - 4 **JAINAH binti H. JAPRI AHIM**, bertempat tinggal di Jalan AW. Syahrani, Gg. Nyiur, RT 22, Nomor 01, Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda;
 - 5 **YANSYAH bin H. JAPRI AHIM**, bertempat tinggal di Jalan AW. Syahrani, RT 22, Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda;

Hal. 1 dari 15 halaman Putusan Nomor 3340 K/Pdt/2012



6 **JOHANSYAH bin H. JAPRI AHIM**, bertempat tinggal di Jalan AW.Syahrani, RT 37 Nomor 04, Kelurahan Gunung Kelua, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda;

3 **HARISA (UTUI)**, baik bertindak untuk diri sendiri maupun sebagai ahli waris almarhum H. Japri Ahim, bertempat tinggal (dahulu) dikenal di Jalan Pandan Wangi, RT 40, RW 1, Nomor 11, (sekarang) dikenal dengan AW.Syahrani, RT 22, Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1 Bahwa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 79/Pdt.G/1995/PN Smda., tanggal 10 Mei 2010, maka Juru Sita Pengadilan Negeri Samarinda telah melaksanakan pemanggilan terhadap orang tua Terlawan II sampai dengan Terlawan VII (H. Japri Ahim yang semula sebagai Termohon Eksekusi I) dan Terlawan VIII, menghadap Ketua Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 24 Mei 2010 guna diberi teguran (*aanmaning*) supaya dalam tenggang waktu 8 hari sejak peneguran ini, melaksanakan isi Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 7 Desember 1995 Nomor 79/Pdt.G/1995/PN Smda., jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur, tanggal 22 Juli 1996 Nomor 102/PDT/1996/PT KT SMDA, jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 11 Pebruari 2000 Nomor 1026 K/Pdt/1997, yakni agar segera mengembalikan kepada Penggugat (Terlawan I) tanah yang terletak (dahulu) dikenal Jalan Pandan Wangi RT 38, Kelurahan Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu, Kotamadya Samarinda, (sekarang) Jalan AW.Syahrani, RT.22, Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, berukuran panjang \pm 40 meter/39 meter, lebar \pm 12,5 meter/12 meter, luas 483,875 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara Gang/STM Negeri Samarinda;
- Timur (dahulu) Jalan Pandan Wangi, (sekarang) Jalan AW.Syahrani;
- Selatan Yase Wahyudi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat Sulaiman U/Alfian;

2 Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah tanggal 2 Mei 1990 atas nama M. Jakhrie, diketahui/dikuatkan oleh Ketua RT 40 Pandan Wangi, dan telah dicatat dan dibukukan dalam Buku Reg. Tanah di Kantor Lurah Air Putih dengan Nomor 5932/184/F.1/APV/1990 tanggal 30 Mei 1990, tanah perbatasan yang terletak di (dahulu dikenal) Jalan Pandan Wangi, RT 40, Kelurahan Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu, Kodya Samarinda, (sekarang dikenal) Jalan AW. Syahrani, RT 22, Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, dengan ukuran panjang \pm 52 meter/51,50 meter, lebar \pm 19,50 meter/0.- dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara STM Negeri Samarinda;
- Timur (dahulu) Jalan Pandan Wangi RT 40 (sekarang) Jalan AW.Syahrani, RT.22;
- Selatan Tanah PEMDA;
- Barat Tanah PEMDA;

Adalah merupakan sisa tanah garapan dan pembebasan tanah oleh Pemda untuk pembangunan STM Negeri Samarinda telah diletakkan Sita Jaminan oleh Ketua Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 8 Mei 2003 sebagaimana Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan tanggal 12 Mei 2003 Nomor 79/Pdt.G/1995/PN Smda., dan akan dilanjutkan dengan pelaksanaan eksekusi. Ternyata, adalah tanah perbatasan hak milik Pelawan, dan sama sekali bukan tanah hak milik Terlawan I ataupun Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V, Terlawan VI, Terlawan VII dan Terlawan VIII;

3 Bahwa tanah perbatasan tersebut Pelawan peroleh berdasarkan pelepasan/peralihan hak secara sah dari ahli waris almarhum M. Jakhrie (Saiyah Nanang Abdillah, Siti Junairiah, S.E., Maisyarah, Annisah) sesuai akta peralihan hak atas tanah yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris/PPAT Hemawan Hadi. S.H., dengan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Nomor 72 tanggal 16 Desember 2006 yang ditindak lanjuti dengan penyerahan surat-surat berupa Surat Pernyataan Penguasaan Tanah tanggal 2 Mei 1990, Surat Pernyataan tanggal 2 Mei 1990, Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 2 Mei 1990 dan sket lokasi tanah yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Samarinda;

4 Bahwa di atas tanah perbatasan Pelawan tersebut, saat ini telah dilakukan pembangunan tempat usaha yang masih dalam tahap penyelesaian, selama masa

Hal. 3 dari 15 halaman Putusan Nomor 3340 K/Pdt/2012

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)



pekerjaan dan sejak awal pondasi sampai dengan berdirinya bangunan tidak pernah ada yang menegur ataupun melarang baik secara tertulis maupun secara lisan, namun pada hari Senin, tanggal 24 Mei 2010 tanah perbatasan dan bangunan milik Pelawan akan dilaksanakan eksekusi oleh Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda, akan tetapi gagal dilaksanakan, padahal Pelawan tidak pernah digugat ataupun dilibatkan sebagai pihak tergugat oleh Terlawan I;

- 5 Bahwa setelah gagal dilakukan eksekusi terhadap tanah perbatasan Pelawan oleh Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda, Pelawan baru mengetahui bahwa tanah perbatasan dan bangunan milik Pelawan telah diletakkan sita melalui Surat Penetapan Sita Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 8 Mei 2003 dan Berita Acara pelaksanaan Sita Eksekusi tanggal 12 Mei 2003 Nomor 79/Pdt.G/1995/PN Smda., Namun sesuai dengan Berita Acara Pelaksanaan Sita Eksekusi tanggal 12 Mei 2003 Nomor 79/Pdt.G/1995/PN Smda., tersebut tanah perbatasan (pada waktu dilakukan sita belum ada bangunan);
- 6 Bahwa menurut hukum, mengenai sengketa perdata Nomor 79/Pdt.G/1995/ PN Smda., di Pengadilan Negeri Samarinda jo Nomor 102/PDT/1996/PT KT SMDA, jo. Nomor 1026 K/Pdt/1997, adalah merupakan persoalan mereka sendiri antara Terlawan I dengan orang tua Terlawan II sampai dengan Terlawan VII, dan Terlawan VIII, dan tidak boleh membawa kerugian pada orang lain, *in casu* Pelawan;
- 7 Bahwa dengan adanya Penetapan *Aanmaning* Ketua Pengadilan Negeri Samarinda dan pelaksanaan Sita Eksekusi atas tanah perbatasan Pelawan tersebut, berarti akan ada tindakan eksekusi riil terhadap tanah perbatasan Pelawan sebagai realisasi pelaksanaan eksekusi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 11 Pebruari 2000 Nomor 1026 K/Pdt/1997 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tanggal 22 Juli 1996 Nomor 102/PDT/1996/PT KT SMDA, jo. Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 7 Desember 1995 Nomor 79/Pdt.G/1995/PN Smda., Pelawan sangat dirugikan. Karena akibatnya Pelawan akan kehilangan hak atas tanah perbatasan dimaksud berikut bangunan yang ada di atasnya padahal hal itu adalah merupakan hak milik Pelawan yang diperoleh secara sah menurut hukum,, untuk itu Pelawan sangat berkeberatan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Samarinda agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menangguhkan pelaksanaan eksekusi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 11 Pebruari 2000 Nomor 1026 K/Pdt/1997, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tanggal 22 Juli 1996 Nomor 102/PDT/1996/PT KT SMDA, jo. Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 7 Desember 1995 Nomor 79/Pdt.G/1995/PN Smda., mengenai tanah perbatasan berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di (dahulu dikenal) Jalan Pandan Wangi, RT 40, Kelurahan Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu, Kodya Samarinda, (sekarang dikenal) Jalan AW. Syahrani, RT 22, Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, ukuran panjang ± 52 meter/ $\pm 51,50$ meter, lebar $\pm 19,50$ meter/0,- dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan STM Negeri Samarinda;
 - Timur berbatasan dengan (dahulu) Jalan Pandan Wangi, RT.40, (sekarang), Jalan AW.Syahrani, RT 22;
 - Selatan berbatasan dengan tanah Pemda;
 - Barat berbatasan dengan tanah Pemda;

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

- 1 Mengabulkan perlawanan Pelawan seluruhnya;
- 2 Menyatakan menurut hukum, bahwa Pelawan sebagai Pelawan yang benar;
- 3 Menyatakan menurut hukum, bahwa peralihan hak atas tanah antara Pelawan dengan ahli waris almarhum M. Jakhri Sabran (Saiyah, Nanang Abdillah, Siti Junairiah, S.E., Maisyarah dan Anisah) sesuai Akta Peralihan Hak Atas Tanah Nomor 72 tanggal 16 Desember 2006 adalah sah;
- 4 Menyatakan menurut hukum, Pelawan adalah pemilik sah atas sebidang tanah perbatasan berikut bangunan diatasnya, yang terletak (dahulu) dikenal dengan Jalan Pandan Wangi, RT 40, Kelurahan Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu. (sekarang dengan Jalan AW. Syahrani, RT 22, Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu. Kota Samarinda, ukuran panjang ± 52 meter/51,50 meter, lebar $\pm 19,50$ meter/0,- dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan STM Negeri Samarinda;
 - Timur berbatasan dengan (dahulu) Jalan Pandan Wangi RT. 40. (sekarang) Jalan AW. Syahrani RT. 22;
 - Selatan berbatasan dengan tanah Pemda;
 - Barat berbatasan dengan tanah Pemda;

Hal. 5 dari 15 halaman Putusan Nomor 3340 K/Pdt/2012

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 Menyatakan sebagai hukum, bahwa Penetapan Sita Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 8 Mei 2003 dan Berita Acara Pelaksanaan Sita Eksekusi tanggal 12 Mei 2003 Nomor 79/Pdt.G/1995/PN Smda., adalah tidak sah dan tidak berharga;
- 6 Memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda mengangkat kembali sita eksekusi sebagaimana Berita Acara Pelaksanaan Sita Eksekusi tanggal 12 Mei 2003 Nomor 79/Pdt.G/1995/PN Smda.;
- 7 Menghukum Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V, Terlawan VI, Terlawan VII dan Terlawan VIII secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Pelawan mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Terlawan I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- 1 Bahwa Terlawan I menolak gugatan perlawanan Pelawan yang ternyata tidak benar menurut hukum;
- 2 Bahwa gugatan perlawanan Pelawan tersebut yang baru disampaikan tanggal 24 September 2010 sebagai tuntutan terhadap:
 - a Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 12 Mei 2003 Nomor 79/Pdt.G/1995/PN Smda., dan;
 - b Pembatalan Sita Eksekusi tanggal 12 Mei 2003 Nomor 79/Pdt.G/1995/PN Smda., adalah sudah berseling selama 7 (tujuh) tahun 4 (empat) bulan, oleh karenanya menurut hukum gugatan perlawanan Pelawan sudah lama kedaluarsa dan batal demi hukum;
- 3 Bahwa adanya perbedaan dasar gugatan perlawanan menyangkut objek eksekusi (dalil poin 1) dengan tanah yang diakui oleh Pelawan (dalil poin 2 tuntutan poin 4) menyangkut batas tanah sisi Selatan dan sisi Barat maka gugatan perlawanan menjadi kabur dan tidak jelas karena:
 - a Dalam menyebutkan identitas tanah tidak sesuai dengan kondisi aktual fakta di lokasi tanah;
 - b Batas yang disebutkan tidak dikenal dan bertentangan dengan fakta hukumnya dan terjadi salah sasaran;
- 4 Bahwa berdasarkan putusan Nomor 83/Pdt.G/1991/PN Smda., dimana sisa tanah yang dimaksudkan oleh pelawan adalah sudah dibebaskan oleh Pemda Tingkat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Samarinda untuk pembangunan STM Negeri Samarinda dan Badri bin H. Sabran selaku saksi menerangkan di bawah sumpah pada perkara Japri, Ahim melawan:

- 1 Walikota Madya Dati II Samarinda, sebagai Tergugat I;
- 2 Masrani alias Siim Tergugat II;
- 3 Sulaiman U Tergugat III;
- 4 Badan Pertanahan Nasional Dati II Samarinda sebagai Turut Tergugat;
- 5 Pernyataan Badri bin Sabran antara lain:
Bahwa saksi tambahkan selain tanah Tergugat (H. Japri) tanah milik orang tua saksi juga termasuk dibebaskan dan uang pembebasan sudah dibayar oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Kota Madya Samarinda;
- 6 Bahwa H. Darham memiliki tanah seluas 3685 meter persegi menjual kepada Solaiman U tahun 1972, jauh sebelum pembebasan tanah, namun sebelum proses jual beli selesai H. Darham meninggal dunia, sehingga dilanjutkan oleh Siim;
- 7 Bahwa tanah Solaiman U dibebaskan oleh Pemerintah Tingkat I untuk kepentingan pembuatan Jalan Pandan Wangi, Jalan Pandan Harum, jalan masuk LLAJR, rencana taman rumah dinas Kanwil Sosial;
- 8 Bahwa pembebasan tersebut oleh tingkat I tidak diberi ganti rugi berupa uang, tapi kepada Siim diberikan sebidang tanah seluas 1600 meter persegi sebagai konfensasi;
- 9 Bahwa dengan adanya konfensasi dari tingkat I kepada Solaiman maka diterbitkanlah gambar situasi Nomor 3173/1985 tanggal 17 Desember 1985 yang sekaligus disatukan dengan tanah yang dibeli dari H. Darham/Siim;
- 10 Bahwa tanah yang dikonfensasikan kepada Solaiman U adalah termasuk tanah pelawan yang telah dibebaskan Pemda Tingkat II Kota Madya Samarinda sebagian dari tanah Solaiman tersebut dijual kepada Zamaruddin bersama-sama dengan tanah Japri yang juga termasuk dalam konfensasi dari tingkat I;
- 11 Bahwa dengan perlawanan Pelawan tidak mempengaruhi proses pelaksanaan yang hingga saat ini telah diadakan pengukuran pengembalian batas oleh Badan Pertanahan Nasional dimana Zamaruddin, Yasir Wahyudi dan Aan Gutam telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 12 Bahwa selama tanah Zamaruddin yang dimanfaatkan oleh H. Japri sebagai Tergugat dan Harisah, maupun M. Badri yang sekarang Pelawan dimana mereka bersama-sama mulai membuat tumpukan kayu dengan gugatan Zamruddin Nomor 79/Pdt/1995/PN Samarinda tertanggal 12 Juli 1995 dan berakhir tumpukan tersebut tahun 2002, untuk ini Zamaruddin menuntut ganti rugi sebesar Rp250.000,00 setiap bulannya karena jelas mereka semuanya bekerja sama ahli waris H. Japri, yaitu

Hal. 7 dari 15 halaman Putusan Nomor 3340 K/Pdt/2012

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

Ismail sebagai Terlawan II, Jailani Terlawan III, Hj. Jaleha Terlawan IV, Jainah Terlawan V, Yansyah Terlawan VI, Johansyah Terlawan VII, Harisa, H. Riduan dan M. Badri;

13 Dan selanjutnya baru dibuat cucian mobil hingga sekarang ini, untuk ini Zamaruddin menuntut ganti rugi sebesar Rp200.000,00 setiap harinya; Sedangkan M. Badri baru berhenti dari pencucian mobil dalam bulan September 2009 dan mau membangun usaha sendiri karena mereka tahu Zamaruddin sudah dimenangkan oleh Mahkamah Agung dengan Nomor perkara 1771 K/Pdt/2006 tanggal 16 Mei 2007;

14 Bahwa gugatan perlawanan Pelawan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Banjarmasin telah menjatuhkan putusan, yaitu Putusan Nomor 102/Pdt.G/2010/PN Smda. tanggal 4 April 2011, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi yang dimohonkan oleh Pelawan;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terlawan I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Pelawan bukanlah Pelawan yang benar;
- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara perlawanan ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp1.541.000,00 (satu juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dengan Putusan Nomor 119/PDT/2011/ PT KT SMDA, tanggal 4 Januari 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/ Pembanding pada tanggal 15 Maret 2012, kemudian terhadapnya oleh Pelawan/ Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2010 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Maret 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 102/Pdt.G/2010/PN Smda., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Samarinda, permohonan tersebut

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

diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin tersebut pada tanggal 2 April 2012;

Bahwa setelah itu, oleh Para Terlawan/Para Terbanding yang pada tanggal 11 April 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pelawan/ Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 17 April 2012;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pelawan dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

I Keberatan pertama:

Bahwa Pemohon Kasasi berkeberatan terhadap sikap/pendapat *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda) yang terus menerima begitu saja pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Samarinda. Padahal, berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 20/1947, peradilan banding adalah merupakan “peradilan ulangan“, oleh karena itu Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur wajib memeriksa dan memutus perkara banding dari semula, yaitu memeriksa dan memutus perkara banding dari semula, yaitu mulai dari gugatan, jawaban, replik, duplik, kesimpulan dan putusan pada persidangan peradilan tingkat pertama, ditambah lagi (kalau ada) dalil-dalil baru dalam memori banding, kontra memori banding serta bukti-bukti baru yang diajukan oleh para pihak yang berperkara;

Bahwa ternyata, putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda) terus menerima begitu saja pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Samarinda, kemudian mengambil alih sebagai dasar pertimbangan hukumnya, jelas adalah sebagai pertimbangan hukum “salah dan keliru“, oleh karena itu dapat dikualifisir sebagai suatu putusan yang kurang cukup pertimbangan hukumnya (*niet voeldoende gemotiveerd*);

Ini sesuai dengan Yurisprudensi Konstan Mahkamah Agung RI, yang menyatakan: Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan; (*vide* Putusan Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 22 Juli 1970 Nomor 638 K/Sip/1969, termuat dalam Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, II, halaman 237);

Hal. 9 dari 15 halaman Putusan Nomor 3340 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda) yang kurang cukup pertimbangan hukumnya tersebut dapat dibuktikan dari hal sebagai berikut;

Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda) tidak memberikan penilaian terhadap dalil-dalil Pemohon Kasasi dalam gugatan perlawanannya dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, apakah “diterima” atau dinyatakan “ditolak”. Padahal dalil-dalil dan bukti-bukti Pemohon Kasasi dalam gugatan perlawanannya adalah berdasar dan beralasan hukum untuk dikabulkan. Namun ternyata dalam putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur) hal tersebut tidak terlihat sama sekali;

Hal ini sesuai pula dengan Yurisprudensi Konstan Mahkamah Agung RI, dalam putusannya tanggal 19 Agustus 1972 Nomor 9 K/Sip/1972, menyatakan:

Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang isinya hanya menyetujui dan menjadikan sebagai alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui putusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup;

(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II, tahun 1977, halaman 238);

II Keberatan kedua:

Judex Facti (Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur dan Pengadilan Negeri Samarinda) telah melakukan pelanggaran hukum *in casu* pelanggaran hukum pembuktian dalam memeriksa perkara ini. Mengapa (?) karena:

Sesungguhnya ! putusan Pengadilan Negeri Samarinda, kemudian dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur, dalam pertimbangan hukumnya telah nyata-nyata salah dalam menerapkan hukum, khususnya mengenai hukum pembuktian karena *Judex Facti* tidak menilai secara objektif dan mengenyampingkan begitu saja alat bukti yang diajukan Pemohon Kasasi, sebaliknya memberikan penilaian istimewa terhadap bukti Termohon Kasasi. Padahal, sebagaimana fakta yang terungkap dipersidangan, yakni dari bukti surat-surat Pemohon Kasasi terutama bukti P.1, P.2, P.3 dan P.4 saling bersesuaian antara satu dengan lainnya, maka Pemohon Kasasi dapat membuktikan, sebagai berikut:

- a Terbukti menurut hukum, telah terjadi peralihan hak atas tanah secara sah dari ahli waris almarhum M. Jakhrie (Saiyah, Nanang Abdillah, Siti Junairiah, S.E., Maisyarah, Annisah) kepada Pemohon Kasasi di hadapan Notaris/PPAT

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

Hermawan Hadi, S.H., dengan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Nomor 72 tanggal 16 Desember 2006;

- b Terbukti menurut hukum, tanah perbatasan yang terletak di (dahulu dikenal) Jalan Pandan Wangi, RT 40, Kelurahan Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu, Kodya Samarinda, (sekarang dikenal) Jalan AW. Syahrani, RT 22, Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, dengan ukuran panjang ± 52 meter/51,50 meter, lebar $\pm 19,50$ meter/0,- dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara STM Negeri Samarinda;
- Timur Jalan Pandan Wangi, RT 40;
- Selatan Tanah PEMDA;
- Barat Tanah PEMDA;

Adalah tanah almarhum M. Jakhrie yang merupakan sisa tanah garapan dari pembebasan tanah oleh pemda untuk pembangunan STM Negeri Samarinda;

Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 79/Pdt.G/ 1995/PN Smda., jo. putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 102/PDT/1996/PT KT SMDA, jo. putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1026 K/Pdt/1997 dan Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 8 Mei 2003 serta Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan tanggal 12 Mei 2003 Nomor 79/Pdt.G/1995/PN Smda., berbeda letak, RT, luas dan batas-batasnya. Dalam putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 79/Pdt.G/1995/PN Smda., disebutkan tanah sengketa terletak di Jalan Pandan Wangi, RT 38, seluas 483,875 meter persegi, panjang ± 40 meter/39 meter dan lebar $\pm 12,5$ meter/12 meter, dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan gang, sebelah Timur berbatasan Jalan Pandan Wangi, sebelah Selatan berbatasan Yaser Wahyudi, dan sebelah Barat berbatasan Sulaiman U/Alfian. Sedangkan tanah milik Pemohon Kasasi (Pelawan) terletak di RT 40, Jalan Pandan Wangi dengan ukuran panjang ± 52 meter/51,50 meter dan lebar $\pm 19,50$ dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan STM Negeri Samarinda, sebelah Timur berbatasan Jalan Pandan Wangi, sebelah Selatan berbatasan tanah Pemda dan sebelah Barat berbatasan tanah Pemda, maka terlihat dengan jelas objek yang diletakkan sita jaminan bukan terletak pada tanah milik Pelawan (Pemohon Kasasi); Bahwa berdasarkan Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan tanggal 12 Mei 2003 Nomor 79/Pdt.G/1995/PN Smda., Pengadilan Negeri Samarinda telah meletakkan Sita Jaminan berupa sebidang tanah sebagaimana disebutkan dalam Penetapan

Hal. 11 dari 15 halaman Putusan Nomor 3340 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 79/Pdt.G/1995/PN Smda., tanggal 10 Mei 2010 dengan luas tanah $\pm 483,875$ meter, sedangkan tanah perbatasan milik Pemohon Kasasi yang diperoleh dari ahli waris almarhum M. Jakhrie berdasarkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Nomor 72 tanggal 16 Desember 2006 dengan ukuran panjang ± 52 meter/51,50 meter dan lebar $\pm 19,50$ meter. Dengan demikian, tanah yang diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Samarinda di atas tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi bukan tanah yang dimaksud dalam Penetapan Nomor 79/Pdt.G/1995/PN Smda., tanggal 10 Mei 2010 dengan luas tanah $\pm 483,875$ meter, sehingga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Samarinda atas tanah milik Pemohon Kasasi adalah tidak sah dan tidak berharga;

Bahwa penguasaan tanah perbatasan yang diperoleh Pemohon Kasasi dari ahli waris almarhum M. Jakhrie M. Sabran melalui proses peralihan hak atas tanah dilakukan di hadapan Notaris yang mempunyai tugas dan wewenang sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selanjutnya dilakukan penyerahan surat-surat yang berkaitan atas tanah tersebut, serta memberikan ganti rugi kepada ahli waris pemilik tanah sehingga pengalihan hak atas tanah antara M. Bardie (Pemohon Kasasi) dengan ahli waris almarhum M. Jakhrie dilakukan secara sah di hadapan pejabat yang berwenang;

Bahwa lagi pula, peralihan hak atas tanah dari ahli waris almarhum M. Jakhrie kepada M. Badrie (Pemohon Kasasi) berdasarkan alas hak yang dimiliki oleh ahli waris almarhum M. Jakhrie, yakni Surat Pernyataan Penguasaan Tanah atas nama M. Jakhrie tertanggal 2 Mei 1990, Surat Pernyataan atas nama M. Jakhrie tanggal 2 Mei 1990 dan Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama M. Jakhrie tanggal 2 Mei 1990, dimana alas hak tersebut sudah ada sebelum adanya gugatan perdata pada tahun 1995, *in casu* gugatan Perdata Nomor 79/Pdt.G/995/PN Smda.;

Bahwa dengan demikian, pengalihan hak atas tanah antara Pemohon Kasasi dengan ahli waris almarhum M. Jakhrie dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Hernawan Hadi, S.H., menurut hukum adalah sah, maka Pelawan sebagai pembeli yang beritikad baik (*te goeder trouw*) harus dilindungi hukum (*vide* Putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 Nomor 251 K/Sip/1958);

Berdasarkan keberatan kasasi dengan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka tidaklah berlebihan jika Pemohon Kasasi dengan kerendahan hati mohon kehadiran bapak Ketua/Majelis Hakim Agung Yth, kiranya berkenan menilai kembali secara objektif pembuktian selama perkara ini berlangsung. Sebab, bukankah dalam tertib

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)



hukum acara serta Yurisprudensi, diantaranya putusan Mahkamah Agung RI tanggal 31 Oktober 1974 Nomor 981 K/Sip/1972, memberi fatwa hukum, sebagai berikut:

Dalam hal putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan, Mahkamah Agung dapat mengadili sendiri perkaranya, baik mengenai pengetrapan hukum maupun penilaian hasil pembuktian;

(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II tahun 1977, hal. 257);

III Keberatan ketiga:

Pemohon Kasasi berkeberatan terhadap Putusan Hakim Pertama, kemudian dikuatkan oleh Hakim Banding yang tidak cermat melihat, membaca surat bukti P.1, P.2, P.3 dan P.4, pada halaman 24 putusannya yang mempertimbangkan antara lain, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena perselisihan hak atas objek tanah sengketa telah terjadi sejak tahun 1991 dihubungkan dengan pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa antara Pelawan dengan ahli waris M Jakhri Sabran tidak memenuhi syarat terang dan tunai, maka menurut pendapat Majelis Hakim perbuatan Pelawan yang telah membeli tanah tersebut tanpa terlebih dahulu meneliti keberadaan status dari tanah yang akan dilepaskan haknya, perbuatan Pelawan yang telah membeli tanah sedemikian termasuk pembeli yang beritikad buruk (*bad faith*) dan tidak dilindungi oleh hukum (*vide* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4349 K/Pdt/1986 tanggal 28 Juni 1988;

Betapa tidak, Hakim Banding hanya melihat dan membaca bukti P.1 tanpa melihat dan membaca bukti P.2, P.3 dan P.4, padahal bukti P.2, P.3 dan P.4 tersebut sudah ada sejak tahun 1990 sedangkan perkara perdata Nomor 83/Pdt.G/1991/PN Smda., baru pada tahun 1991. Itupun letak objek sengketa dalam perkara tersebut bukan tanah yang dibeli Pemohon Kasasi dari ahli waris almarhum M. Jakhri;

Dengan demikian, pengalihan hak atas tanah antara Pemohon Kasasi dengan ahli waris almarhum M. Jakhri, sebagaimana Akta Peralihan Hak Atas Nomor 72 tanggal 16 Desember 2006 (*vide* bukti P.1) dilakukan di hadapan Notaris yang mempunyai tugas dan wewenang sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menurut hukum adalah sah, maka Pemohon Kasasi sebagai Pembeli yang beritikad baik (*te goeder trouw*) harus dilindungi oleh hukum. Hal itikad baik ini, telah ditegaskan dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, antara lain:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret Nomor 1230 K/Sip/1980, menegaskan:

Bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum;

Hal. 13 dari 15 halaman Putusan Nomor 3340 K/Pdt/2012



(*vide* Djaja S. Meliala, S.H. dalam bukunya “*Masalah Itikad Baik* dalam KUHPerdata, Cet.Pertama, penerbit Binacipta, 1987, hal.10);

Oleh karena itu, pertimbangan Hakim Pertama yang dikuatkan oleh Hakim Banding tersebut di atas merupakan kekeliruan yang sangat fatal sehingga putusan Hakim Banding beralasan hukum untuk dimohonkan pembatalan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 2 April 2012 dan kontra memori kasasi tanggal 17 April 2012, dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti*, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut;

Bahwa Pelawan tidak dapat membuktikan kepemilikannya atas objek sengketa, ketika terjadi pengalihan hak kepada Pelawano bjek sengketa dalam keadaan sengketa yang dimulai sejak tahun 1995 sehingga pengalihan hak tersebut tidak sah;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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

MENGADILI:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding **M. BARDIE** tersebut;
- 2 Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jumat, tanggal 28 November 2014**, oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan H. Djafni Djamal, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

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

Ttd/H.Djafni Djamal, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00	Victor Togi Rumahorbo, S.H.M.H.,
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00	
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>	
Jumlah	Rp500.000,00	

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

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

NIP: 19610313 198803 1 003

Hal. 15 dari 15 halaman Putusan Nomor 3340 K/Pdt/2012