



P U T U S A N

No. 1314 K/PDT/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

MODAK MOSA MOHAMMED, bertempat tinggal dahulu di Jalan Pandan Sari No. 33 RT. 019 Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, sekarang bertempat tinggal di Komplek Pertokoan Klandasan (Toko Jempol Jaya) Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberi kuasa kepada SYAHRANI, S.H. Advokat – Konsultan Hukum SYAHRANI, S.H. & REKAN, berkantor di Jalan Marsma R. Iswahyudi No. 304 Sepinggian Balikpapan, Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2009;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

m e l a w a n

IDRIS KARIAU, bertempat tinggal di Jalan Let. Jend. Suprpto RT. 016 Kelurahan Baru Ulu, Kecamatan Balikpapan Barat Kota Balikpapan;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

d a n

ABDUL MUIS T, bertempat tinggal di Jalan 15 Oktober Gang Sepakat II No. 36 RT. 016 Kelurahan Baru Tengah, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I dan II di muka persidangan Pengadilan Negeri Balikpapan pada pokoknya atas dalil-dalil:

Hal. 1 dari 5 hal. Put. No. ... K/Pdt/...



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat adalah Pembeli atas objek tanah ukuran 10 X 12 m² yang dahulu terletak di Jalan Pandan Sari RT. 24 No. 09 Gang XII Kelurahan Baru Ilir, Kecamatan Balikpapan Barat, dan sekarang masuk Wilayah Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat Kota Balikpapan sesuai segel Pelepasan hak tertanggal 10 Maret 1975 atas nama Tan Wa Po;

Bahwa Penggugat membeli atas objek tanah sebagaimana tersebut di Poin 1 (satu), membeli dari Sutiarto yang beralamat di Jalan Pandan Sari No. 40 RT. 018 Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat sesuai Surat Perjanjian Jual Beli Pelepasan Hak kepada Penggugat tertanggal 27 Juli 2006;

Bahwa Sutiarto dalam perolehan objek tanah sebagaimana tersebut di atas (Poin 1) membeli dari ahli waris Tan Wa Po yang bernama Atak alias Chan Fie Weng. Dan almarhum Tan Wa Po semasa hidupnya tidak pernah melepaskan hak atas objek tanah tersebut kepada siapapun;

Bahwa alamat objek tanah tersebut di atas (Poin 1) pernah terjadi musibah kebakaran pada tahun 1992, dan lokasi eks. Kebakaran Pandan Sari tersebut kemudian ditata kembali sebagaimana tertuang dalam izin Rencana Lingkungan (Site Plan) Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Balikpapan Nomor : 02/DTK-PPK/URL-V/2000 tertanggal 08 Mei 2000 dan kemudian alamat objek tanah tersebut di atas (Poin 1) diganti kavling eks. Kebakaran Pandan Sari untuk Rumah dan Toko (Ruko) dan sekarang beralamat di Kavling No. 39 Blok D atas nama Tan Wa Po Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat sesuai hasil Penetapan Tim 18, BPN dan Pemerintahan Kota Balikpapan dengan ukuran baru kavling 5 x 15 m², dengan batas-batas:

- Utara : H. Muchtar;
- Selatan : Jalan;
- Barat : Suminto;
- Timur : H. Adijah;

Bahwa objek tanah tersebut di atas setelah terjadinya kebakaran (Poin 4), semua kebutuhan administrasi dan penataan ulang seperti biaya pengurangan tanah kavling dan pembayaran biaya administrasi sertifikasi lokasi Ex kebakaran yang dilakukan oleh Tim 18, telah dilaksanakan pembayaran dan pendaftaran administrasi oleh Sutiarto. Ini sebagai bukti atas sebuah rasa memiliki yang harus dirawat dan dijaga;

Bahwa kemudian muncul sebuah surat pernyataan yang mana Tergugat II mengaku memiliki objek tanah tersebut yang diperolehnya langsung dari almarhum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tan Wa Po. Dan dalam pernyataan tersebut Tergugat II menyatakan bahwa surat surat yang berkaitan dengan pelepasan hak dari Tan Wa Po telah ikut terbakar dalam musibah kebakaran Pandan Sari pada tahun 1992. Dapat diduga bahwa Tergugat II dengan sengaja melawan hukum membuat alibi seakan akan bahwa Tan Wa Po telah memindah tangankan objek tanah tersebut kepada Tergugat II;

Bahwa kemudian Tergugat II menjual objek tanah tersebut (Poin 4) kepada Tergugat I, sehingga sekarang objek tanah kavling eks. Kebakaran Pandan Sari ukuran 5 x 15 m² yang terletak di Kavling No. 39 Blok D Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, atas nama Tan Wa Po, telah dibangun sebuah bangunan oleh Tergugat I secara melawan hukum;

Bahwa Surat segel Pelepasan hak sebagaimana yang didalihkan terbakar dalam musibah kebakaran Pandan Sari tahun 1992 oleh Tergugat II adalah jelas-jelas satu perbuatan melawan hukum, membuat suatu keterangan yang mengada ngada dengan memanipulasi data dan keterangan karena segel asli Surat Pelepasan Hak atas nama Tan Wa Po sampai sekarang masih ada dan tidak pernah ikut terbakar dalam musibah kebakaran Pandan Sari tersebut;

Bahwa kemudian dengan cara melawan hukum, setelah membeli dari Tergugat II, kemudian Tergugat I membangun sebuah bangunan di atas objek kavling tersebut di atas dengan cara mengurus IMB yang mana dasar-dasar surat pengurusan IMB berdasarkan pada keterangan surat kebakaran Pandan Sari sebagaimana yang dinyatakan oleh Tergugat II. Jadi ibarat setali tiga uang, bahwa Tergugat II dan Tergugat dengan sengaja bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum, diduga memanipulasi data demi keinginan mengambil keuntungan dengan menguasai objek tanah tersebut;

Bahwa persoalan tersebut sudah pernah dimintakan penyelesaian oleh Penggugat lewat kantor kecamatan namun tidak ada hasil yang signifikan yang bisa menjadi pedoman bagi para pihak;

Bahwa Tergugat II yang nyata-nyata mengetahui bahwa objek tanah kavling tersebut di atas masih sengketa/bermasalah, dengan beraninya secara melawan hukum memindah tangankan dan atau mengalihkan tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat I ini berarti Tergugat II beritikad buruk secara nyata melawan hukum karena telah memindah tangankan objek tanah tersebut kepada pihak lain atau kepada Tergugat I;

Bahwa Tergugat I yang mengetahui bahwa objek tersebut masih dalam sengketa, dengan melawan hukum berani membeli dan atau menerima pemindah tanganan dari

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No. 1314 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II. Ini berarti Tergugat I adalah dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad buruk;

Bahwa berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah tanpa izin yang berhak atau Kuasanya menyatakan "Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah";

Bahwa penguasaan tanah milik Penggugat oleh Para Tergugat dengan mengaku sebagai pemilik tanpa pernah membeli dari Penggugat dan telah mendirikan bangunan di atas tanah Penggugat tanpa sepengetahuan, tanpa hak dan tanpa seizin Penggugat, merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada diri Penggugat;

Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut". Dengan demikian terhadap Para Tergugat dapat dimintakan pertanggung jawaban dengan memberikan ganti rugi kepada Penggugat karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat;

Bahwa sampai sekarang Sutiarto dan Penggugat selalu membayar pajak atas tanah tersebut berdasarkan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan/ PBB yang sah;

Bahwa setiap orang atau badan yang memperoleh manfaat dari suatu bidang tanah bisa menjadi subjek pajak PBB, termasuk mereka yang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dapat diketahui dari ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 yang menyatakan "yang menjadi subjek Pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai sesuatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan";

Bahwa tindakan Para Tergugat yang menguasai tanah tanpa dasar hukum yang sah semenjak tahun 2006 hingga saat ini sangat merugikan Penggugat baik secara materiil karena tidak dapat menikmati miliknya sendiri dan Immateriil yaitu kehilangan keuntungan yang diharapkan, karenanya wajar bila Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat dengan perincian selama 3 tahun:

Materiil:

- a Anggapan sewa pebulan Rp10.000.000,00 X 3 tahun Rp360.000.000,00;
- b Batalnya pembangunan tempat usaha Rp500.000.000,00;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Immateriil Rp500.000.000,00;

Total Rp1.360.000.000,00 (satu miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah);

Bahwa agar Para Tergugat mematuhi putusan ini, maka wajar bila Penggugat memohon agar Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) perhari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk mencegah Para Tergugat menghindar dari tanggung jawab gugatan ini, maka Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap bangunan milik Para Tergugat:

- a Bangunan Toko berikut inventaris di atasnya yang terletak di Komplek Pertokoan Klandasan (Toko Jempol Jaya) Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan;
- b Bangunan berikut inventaris di atasnya yang terletak di Jalan 15 Oktober Gang Sepakat II No. 36 RT. 016 Kelurahan Baru Tengah, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan;

Bahwa untuk menjamin agar tanah milik Penggugat tidak dijual kembali oleh Para Tergugat kepada pihak lain, dan atau dipindah tangankan kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah yang terletak di Jalan Pandan Sari RT. 24 No. 09 Gang XII Kelurahan Baru Ilir, Kecamatan Balikpapan Barat dan sekarang masuk wilayah Kelurahan Marga Sari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan yang sekarang masuk area eks. Kebakaran Pandan Sari Kavling No. 39 Blok D atas nama Tan Wa Po sesuai hasil penetapan *site plan* Tim 18, BPN dan Pemerintahan Kota Balikpapan dengan kavling ukuran 5 X 15 m², dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : H. Muchtar;
- Selatan : Jalan;
- Barat : Suminto;
- Timur : H. Adijah;

Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti bukti yang kuat maka mohon agar putusan perkara ini dapat dijalan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum, banding , verzet maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas objek

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No. 1314 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan secara hukum Para Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3 Menyatakan secara hukum objek sengketa tanah yang terletak di Jalan Pandan Sari RT. 24 No. 09 Gang XII Kelurahan Baru Ilir, Kecamatan Balikpapan Barat dan sekarang masuk Wilayah Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan dengan ukuran $10 \times 12 \text{ m}^2$ (seratus dua puluh meter persegi) yang kemudian setelah terjadi musibah kebakaran Pandan Sari pada Tahun 1992, lokasi eks. Kebakaran Pandan Sari tersebut kemudian ditata kembali sesuai Izin Rencana Lingkungan (*Site Plan*) Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Balikpapan Nomor : 02/DTK/- PPK/URL-V/2000 tertanggal 08 Mei 2000 dan kemudian alamat objek tanah tersebut berubah menjadi kavling rumah dan toko (Ruko) kavling No. 39 Blok D Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat atas nama Tan Wa Po sesuai Site Plan hasil penetapan Tim 18, Badan Pertanahan Nasional dan Pemerintahan Kota Balikpapan dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan H. Muchtar;
 - Selatan berbatasan dengan Jalan;
 - Barat berbatasan dengan Suminto;
 - Timur berbatasan dengan H. Adijah;

Adalah sah secara hukum milik Penggugat;

- 4 Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat sebesar Rp1.360.000.000,00 (satu miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah), dengan perincian selama pemakaian 3 tahun:
 - a Ganti rugi materiil Rp860.000.000,00;
 - b Ganti rugi immateriil Rp500.000.000,00;Total : Rp1.360.000.000,00 (satu miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah);
- 5 Menghukum Para Tergugat baik secara sendiri sendiri maupun secara tanggung renteng supaya menyerahkan seluruh tanah sebagaimana tersebut di atas kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong dari apa dan siapa saja yang berada disitu karena mendapat hak atau izin dari padanya;



- 6 Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - 7 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan terhadap bangunan milik Para Tergugat:
 - a Bangunan Toko berikut inventaris di atasnya yang terletak di Komplek Pertokoan Klandasan (Toko Jempol Jaya) Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan;
 - b Bangunan berikut inventaris di atasnya yang terletak di Jalan 15 Oktober Gang Sepakat II No. 36 RT. 016 Kelurahan Baru Tengah Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan;
 8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan terhadap objek tanah yang terletak di Jalan Pandan Sari RT. 24 No. 09 Gang XII Kelurahan Baru Ilir, Kecamatan Balikpapan Barat dan sekarang masuk wilayah Kelurahan Marga Sari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan yang sekarang masuk Wilayah Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan yang sekarang beralamat di Area eks. Kebakaran Pandan Sari Kavling No. 39 Blok D atas nama Tan Wa Po sesuai hasil penetapan site plan Tim 18, BPN dan Pemerintahan Kota Balikpapan dengan kavling ukuran 5 X 15 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : H. Muchtar;
 - Selatan : Jalan;
 - Barat : Suminto;
 - Timur : H. Adijah;
 - 9 Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman Para Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);
 - 10 Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam ini;
- Atau : Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:



- 1 Bahwa Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat, karena nyata-nyata Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I dan Tergugat II sehingga tidak mempunyai kapasitas untuk menjadi pihak yang mempunyai kewenangan untuk mengajukan gugatan sehingga tidak mempunyai kapasitas sebagai pihak untuk perkara di Pengadilan;
- 2 Bahwa baik Penggugat tidak pernah menempati atau berdomisili di atas tanah objek sengketa, yang sampai sekarang masih Tergugat I tempati dan pertahankan karena Tergugat I tidak pernah melepaskan hak kepada Penggugat atau siapapun juga;
- 3 Bahwa gugatan Penggugat *obscuur libel* atau kabur oleh karena sepanjang dalil-dalil gugatan tidak satupun dalil yang menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II yang dapat dijadikan dasar alasan hukum Penggugat untuk menggugat Tergugat I, Tergugat II, kalau hanya mendalilkan bahwa Tergugat I dan menguasai objek sengketa tanpa hak adalah merupakan suatu hal yang naif oleh karena Tergugat I menguasai tanah dan bangunan (objek sengketa) atas dasar jual beli yang sah dihadapan Pejabat yang berwenang;
- 4 Bahwa gugatan Penggugat *error and subjecto* yakni salah dalam menyebutkan subjek hukum dalam gugatannya, sehingga menjadikan gugatan Penggugat tersebut tidak patut untuk ditanggapi secara satu persatu karena kesalahan akan mengakibatkan putusan yang patal apabila proses dalam perkara ini dilanjutkan kedalam pembahasan pokok perkara dan akan sangat menyesatkan sehingga dengan tegas haruslah dinyatakan ditolak atau dikesampingkan;
- 5 Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena seharusnya Penggugat mengikut sertakan Sutiarmo sebagai Pihak yaitu baik ditarik sebagai pihak Tergugat maupun Turut Tergugat untuk mengetahui cara- cara dan kebenaran keberadaan tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, dengan demikian tanpa dilibatkan Sutiarmo sebagai subjek hukum jelas akan menjadikan gugatan tidak lengkap serta tidak jelas sehingga harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;



- 6 Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta tersebut, terbukti bahwa gugatan Penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai Penggugat dan harus dikesampingkan atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- 1 Bahwa Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II mohon apa yang telah disampaikan pada bagian Konvensi dianggap termasuk dan tidak terpisahkan dengan gugatan rekonvensi ini;
- 2 Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi telah mengakibatkan kerugian materiil terhadap Penggugat Rekonvensi I, II/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi yaitu kerugian untuk mengurus biaya perkara akibat dari gugatan yang mengada-ngada dan tidak berdasar dari Tergugat Rekonvensi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- 3 Bahwa disamping kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi I, II seluruhnya berjumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tersebut, Penggugat Rekonvensi I, II juga menderita kerugian immateriil karena perbuatan Penggugat Konvensi I, II juga menderita kerugian immateriil karena perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah nyata-nyata merendahkan martabat Penggugat Rekonvensi sebagai Pengusaha, sehingga mengakibatkan tekanan bathin dan psikis yang apabila dinilai kerugian tersebut dengan uang maka sekurang-kurangnya sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sehingga seluruh kerugian yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi seluruhnya berjumlah Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah);
- 4 Bahwa oleh karena kerugian tersebut terjadi karena kesalahan Tergugat Rekonvensi maka Tergugat Rekonvensi harus menanggung kerugian materiil dan kerugian immateriil yang terjadi akibat tindakan tersebut;
- 5 Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini diajukan dengan dasar dan bukti-bukti yang kuat, maka Majelis Hakim dapat mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya dan menghukum Tergugat Rekonvensi membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No. 1314 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Balikpapan supaya memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi I, II;
- 2 Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar ganti kerugian materiil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi I, II/ Tergugat Konvensi I, II sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- 4 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar ganti kerugian immateriil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi I, II sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- 5 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam konvensi dan rekonvensi;

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 114/Pdt.G/2009/PN.Bpp, tanggal 12 Mei 2010 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan secara hukum Tergugat I dan Tergugat II bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan objek sengketa tanah yang terletak di Jalan Pandan Sari RT. 24 No. 09 Gang XII Kelurahan Baru Ilir, Kecamatan Balikpapan Barat dan sekarang masuk Wilayah Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan dengan ukuran 10 x 12 m² (seratus dua puluh meter persegi) yang kemudian setelah terjadi musibah kebakaran Pandan Sari pada tahun 1992, lokasi eks. Kebakaran Pandan Sari tersebut kemudian ditata kembali sesuai Izin Rencana Lingkungan (SITE PLAN) Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Balikpapan Nomor : 02/DTK/PPK/ URL-V/2000 tertanggal 08 Mei 2000 dan kemudian alamat objek tanah tersebut berubah menjadi kavling rumah dan toko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Ruko) kavling No. 39 Blok D Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat atas nama TAN WA PO sesuai Site Plan hasil penetapan Tim 18, Badan Pertanahan Nasional dan Pemerintahan Kota Balikpapan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan H. Muchtar;
- Selatan berbatasan dengan Jalan;
- Barat berbatasan dengan Suminto;
- Timur berbatasan dengan H. Adijah;

Adalah sah secara hukum milik Penggugat;

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 setiap bulan terhitung sejak tanggal 08 Oktober 2009;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat I, II dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara bersama-sama (tanggung renteng) yang hingga kini ditaksir sebesar Rp494.000,00 (empat ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dengan putusan No. 14/PDT/2011/PT.KT. SMDA, tanggal 14 Juni 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 16 Oktober 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Oktober 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 25 Oktober 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 114/Pdt.G/2009/PN.Bpp, yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, permohonan mana disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 November 2012;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 8 November 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding diajukan

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No. 1314 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 23 Januari 2013;

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

ALASAN-ALASAN KASASI:

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

- 1 Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum yang dalam pertimbangan tidak mempertimbangkan keabsahan atau adanya para ahli waris dari Tan Wa Po, sehingga dalam pelaksanaan proses jual beli tanah perbatasan nomor Kavling D-39 secara dibawah tangan saja yang menggambarkan tidak adanya pemerintahan dikota Balikpapan yang mengatur tentang jual beli tanah;
- 2 Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum dan *Judex Facti* tidak melaksanakan cara sebagaimana yang dituntut oleh Undang-Undang (ex. Pasal 283 R.Bg/163 HIR) dengan keputusannya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 27 Januari 2011 Nomor : 114/Pdt.G/2009/PN.Bpp yang dimintakan banding, dengan pertimbangan dan alasan karena tidak mempertimbangkan saksi-saksi dan surat bukti yang diajukan oleh Tergugat I dengan cermat dan sebenarnya antara lain Bukti T-I-4 dan T-I-5 yaitu yang menunjukkan bahwa pemberitahuan dan pembayaran pajak atas bumi dan bangunan Tergugat I yang menjadi objek sengketa adalah terletak pada kavling Blok D-38 Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat. Sedang dalam putusan Pengadilan Negeri Balikpapan No. 114/Pdt.G/2009/PN.Bpp tanggal 12 Mei 2010 adalah kavling rumah dan toko (Ruko) kavling No.39 Blok D Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat;

PERTIMBANGAN HUKUM:

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

mengenai alasan-alasan ke 1 dan 2:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, putusannya sudah tepat dan benar dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan alur dan urutan waktu serta dasar kepemilikan objek sengketa yang asal usulnya milik Moch. Yusuf berdasar surat pelepasan hak atas tanah negara dan sebuah bangunan diatasnya tanggal 10 Maret 1975 yang dilepaskan kepada Tan Wa Po dengan surat tanggal 15 April 1975 dan surat perdamaian tanggal 10 Februari 1975 yang diketahui oleh Wakil Asisten I Laksusda Kodam IX/MW atas tanah seluas 10 m x 12 m dan rumah seluas 8 m x 6 m dengan uang/seharga Rp1.100.000,00 (satu juta seratus ribu rupiah) sebagai ganti rugi ahli waris Tan Wa Po telah menjualnya kepada Saksi I Sutiarto yang kemudian dijual kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : MODAK MOSA MOHAMMED tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang

Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **MODAK MOSA MOHAMMED** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **17 September 2013** oleh **Prof.Dr.Abdul Gani Abdullah,S.H.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I

Hal. 13 dari 13 hal. Put. No. 1314 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H. dan Dr. H.Mukhtar Zamzami, 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 dibantu oleh **Edi Saputra Pelawi, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para pihak;

Hakim-Hakim Anggota;

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

Ttd./ Dr. H.Mukhtar Zamzami, S.H.,M.H.

K e t u a ;

Ttd.

Prof.Dr.Abdul Gani Abdullah,S.H.

Biaya-biaya:

1 M e t e r a iRp 6.000,-

2 R e d a k s iRp 5.000,-

3 Administrasi kasasi.....Rp489.000,- +

Jumlah..... Rp500.000,-

Panitera Pengganti;

Ttd.

Edi Saputra Pelawi, S.H.,M.H.

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP : 19610313 198803 1 003



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

Hal. 15 dari 13 hal. Put. No. 1314 K/PDT/2013

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)