



PUTUSAN
Nomor 2165 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

I **Drs. OBADJA HARYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Brigjen Katamso Gg. Meranti Nomor 52 RT.004/RW.001 Kelurahan Tanjung Unggat, Kecamatan Bukit Bestari, Kota Tanjung Pinang, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Muchlis, S.H., dan kawan-kawan, Para Perwira Hukum AL., berkantor di Dinas Hukum Lantamal IV, Jalan Yos Sudarso Nomor 1, Tanjung Pinang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Februari 2013;

Pemohon Kasasi I dahulu Penggugat I/Pembanding I;

II **RABBUL SALEM H, S.E.**, bertempat tinggal di Tiban MC Dermot Blok Nomor 16 RT. 004 RW. 006, Kelurahan Tiban Indah, Kecamatan Sekupang, Kota Batam;

Pemohon Kasasi II dahulu Penggugat II/Pembanding II;

Melawan

BACHRUM, bertempat tinggal di Jalan Pemasarakatan Nomor 144 A RT. 004 RW. 001, Kelurahan Tanjung Pinang Barat, Kecamatan Tanjung Pinang Barat, Kota Tanjung Pinang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Urip Santoso, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Soekarno Hatta Nomor 26, Tanjung Pinang-Provinsi Kepulauan Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2013;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- 1 Bahwa Penggugat I dan Penggugat II masing-masing mempunyai sebidang tanah yang

Hal. 1 dari 24 hal. Put. No.2165 K/Pdt/2013



terletak di Jalan R.H. Fisabilillah Batu 8, Kelurahan Batu IX, Kecamatan Tanjung Pinang Timur, Kota Tanjung Pinang, Provinsi Kepulauan Riau milik Penggugat I seluas 562 m² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 188 atas nama Penggugat I dan milik Penggugat II seluas 779 m² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 189 atas nama Penggugat II. Adapun dasar perolehan, luas dan batas-batas sebagai berikut:

- a. Pada tahun 1992 Penggugat I telah membeli sebidang tanah dari Ibu H. Prasetya Oetami seluas 589 m², sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 45/PPAT/AJB/II/1992 tanggal 3 Februari 1992 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00188 yang diterbitkan pada tanggal 20 Desember 1990. Adapun bidang tanah tersebut sebelumnya dibeli oleh Ibu H. Prasetya Oetami dari Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Camat Tanjung Pinang Timur selaku PPAT Nomor 59/PPAT/AJB/VII/1990 tanggal 14 Juli 1990, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan jalan baru;
 - Sebelah Selatan dengan tanah Ir. Slamet Efendi;
 - Sebelah Timur dengan Sertifikat Hak Milik 189 an. Penggugat II;
 - Sebelah Barat dengan Sertifikat Hak Milik 205 an. Herli;
- b. Sementara itu Penggugat II, pada tahun 1989 telah membeli sebidang tanah seluas 779 m² dari Tergugat sesuai Akta Jual Beli Nomor 254/PPAT/TPI/XII/1989 tanggal 26 Desember 1989 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00189 yang diterbitkan pada tanggal 20 Desember 1990, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan jalan baru;
 - Sebelah Selatan dengan tanah Ir. Slamet Efendi;
 - Sebelah Timur dengan rencana jalan;
 - Sebelah Barat dengan Sertifikat Hak Milik 188 an. Penggugat I;

2 Bahwa kedua bidang tanah darat yang sekarang menjadi hak milik dari Penggugat I dan Penggugat II tersebut sebelumnya adalah merupakan bagian dari tanah hak milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik
Nomor 0006;

Kemudian untuk kepentingan komersial, Tergugat atas kehendak dan permohonan sendiri melakukan pemecahan/pemisahan pada tanggal 20 Desember 1990 dan tanggal 22 Desember 1990 terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 0006 menjadi beberapa sertifikat, sebagaimana dapat dilihat dalam bagian Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan lainnya, oleh sebab itu terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 00188, 00189, 00205 dan 00206 yang kesemuanya itu tertulis atas nama Tergugat sebagai pendaftar pertama;

3 Bahwa pada setiap surat ukur keempat
Sertifikat Hak Milik pada poin 2;

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 00188 Surat Ukur Nomor 1345/90/R;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 00189 Surat Ukur Nomor 1334/90/R;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 00205 Surat Ukur Nomor 1370/90/R;
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 00206 Surat Ukur Nomor 1344/90/R;

Pada bagian depannya sebelah Utara semuanya berbatasan dengan jalan baru;

4 Berbekal Sertifikat Hak Milik dengan gambar situasi seperti tersebut pada poin 3, kemudian Tergugat menjual tanahnya kepada para pembeli (Penggugat II dan Ibu H. Prasetya Oetami), dan oleh karena alasan ada jalan didepan tanah yang mau dijual Tergugat tersebut, maka Penggugat II dan Ibu H. Prasetya Oetami mau membelinya serta Penggugat I membeli tanah tersebut dari ibu H. Prasetya Oetami dikarenakan akan ada jalan di depan/sebelah utara tanah tersebut;

5 Bahwa sejak sebidang tanah tersebut dijual oleh pemiliknya pada tahun 1992 kepada para Penggugat, maka para Penggugat terus menjaga dan merawat tanah tersebut tanpa ada gangguan dari pihak lain, serta selalu memenuhi kewajiban kepada pemerintah dengan membayar pajak setiap tahunnya. Kemudian sekitar bulan Mei 2010, Tergugat

Hal. 3 dari 24 hal. Put. No.2165 K/Pdt2013

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)



membangun Ruko 2 (dua) lantai sebanyak 16 (enam belas) unit di atas jalan baru yang bersempadan dengan keempat Sertifikat Hak Milik tersebut poin 3, yang merupakan akses jalan sebagaimana tercantum/tergambar dalam Sertifikat Hak Milik 188 dan Sertifikat Hak Milik 189 yang diterbitkan pada tanggal 20 Desember 1990, yang mana Tergugat pada saat mengajukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ke Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T) Kota Tanjung Pinang hanya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00006 yang diterbitkan tanggal 3 Januari 1990 GS Nomor 45/90/R, setelah BP2T Kota Tanjung Pinang menerbitkan IMB Nomor 1235 tahun 2010 tanggal 20 April 2010 atas permohonan Tergugat, sehingga mengakibatkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00188 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 189 tidak memiliki akses jalan keluar serta mengakibatkan nilai jual masing-masing Sertifikat Hak Milik menjadi turun;

- 6 Perbuatan Tergugat tersebut jelas tanpa hak dan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara karena Sertifikat yang digunakan oleh Tergugat sebagai dasar untuk mengurus IMB kepada BP2T Tanjung Pinang adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 00006 SU/GS tanggal 30 Januari 1990 Nomor 45/90/R dengan gambar situasi yang belum ada perbaikan, padahal sertifikat tersebut telah dipecah pada tanggal 20 Desember 1990 menjadi beberapa sertifikat termasuk Sertifikat Hak Milik Nomor 00188 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00189;



7 Bahwa kerugian Para Penggugat akibat perbuatan tersebut yaitu berupa tertutupnya akses jalan keluar dan turunnya nilai jual tanah milik Para Penggugat tersebut yang apabila ditaksir dengan uang untuk Penggugat I tidak kurang dari Rp334.375.000,00 (tiga ratus tiga puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), serta kerugian Penggugat II kurang lebih Rp388.625.000,00 (tiga ratus delapan puluh delapan juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan kerugian lain berupa kerugian immaterial sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) terhitung sejak tahun 1992 sampai dengan 2011 dan seterusnya hingga putusan perkara ini dilaksanakan semua kerugian ini harus dibayar oleh Tergugat;

8 Bahwa Penggugat I dan Penggugat II pernah menegur secara lisan dan menempuh jalur mediasi dan sebagai mediator adalah Kepala Kantor BPN Kota Tanjung Pinang, pada tanggal 24 Maret 2011 dilaksanakan pengukuran ulang terhadap Sertifikat Hak Milik 00006 dengan hasil berdasarkan peta permasalahan tanah antara Obadja Haryanto (Penggugat I) dengan Bachrun (Tergugat) Nomor 28/2011 tanggal 12 April 2011 dan yang dikeluarkan oleh BPN Kepala Kantor Pertanahan Kota Tanjung Pinang yang menyatakan bahwa pembangunan Ruko tersebut dibangun di atas jalan yang tertera pada Sertifikat Hak Milik Nomor 00188 dan Sertifikat Hak Milik 00189 yang merupakan pecahan dari Sertifikat Hak Milik 00006;

Hal. 5 dari 24 hal. Put. No.2165 K/Pdt2013



- 9 Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Para Penggugat tersebut, agar dilakukan pembongkaran bangunan yang menutup akses jalan ke tanah milik para Penggugat berikut ganti kerugian, maka para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tanjung Pinang berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap seluruh Ruko 2 (dua) lantai yang saat ini sedang dibangun oleh Tergugat;
- 10 Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum IMB Nomor 1235 tahun 2010 tanggal 20 April 2010 yang diterbitkan oleh BP2T Kota Tanjung Pinang dalam rangka ijin mendirikan bangunan Ruko 2 (dua) lantai 16 (enam belas) unit tersebut;
- 11 Bahwa untuk menjamin dilaksanakan putusan ini nanti oleh Tergugat, maka para Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari, setiap Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
- 12 Bahwa Para Penggugat mohon putusan serta merta dijalankan walau ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat;

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

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan para Penggugat dalam perkara ini;
- 3 Menyatakan sah menurut hukum, Penggugat I adalah pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Jalan R.H. Fisabilillah Batu 8, Kelurahan Batu IX, Kecamatan Tanjung Pinang Timur, Kota Tanjung Pinang, Provinsi Kepulauan Riau dengan luas 562 m² dengan batas-batas:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara dengan jalan baru;
- Sebelah Selatan dengan tanah Ir. Slamet Efendi;
- Sebelah Timur dengan Sertifikat Hak Milik 189 an. Penggugat II;
- Sebelah Barat dengan Sertifikat Hak Milik 205 an. Herli;

(sesuai Akta Jual Beli Nomor 45/PPAT/AJB/II/1992 tanggal 3 Februari 1992 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00188);

- 4 Menyatakan sah menurut hukum Penggugat II adalah pemilik atas sebidang tanah yang terletak di di Jalan R.H. Fisabilillah Batu 8, Kelurahan Batu IX, Kecamatan Tanjung Pinang Timur, Kota Tanjung Pinang, Provinsi Kepulauan Riau seluas 779 m² dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan jalan baru;
- Sebelah Selatan dengan tanah Ir. Slamet Efendi;
- Sebelah Timur dengan rencana jalan;
- Sebelah Barat dengan Sertifikat Hak Milik 188 an. Penggugat I;

(sesuai Akta Jual Beli Nomor 254/PPAT/TPI/XII/1989 tanggal 26 Desember 1989 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00189);

- 5 Menyatakan perbuatan Tergugat membangun Ruko 2 (dua) lantai sebanyak 16 (enam belas) unit di atas jalan baru dan hanya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00006 SU GS tanggal 30 Januari 1990 Nomor 45/90/R tersebut sebagai perbuatan tanpa hak dan melawan hukum;
- 6 Menghukum Tergugat untuk membongkar seluruh bangunan yang dibangun di atas jalan baru yang hanya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00006 dan SU Nomor 45/90/R tanggal 30 Januari 1990 tersebut;
- 7 Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum IMB Nomor 1235 tahun 2010 tanggal 20 April 2010 yang diterbitkan oleh BP2T Kota Tanjung Pinang;
- 8 Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat berupa tertutupnya akses jalan dan menurunkan nilai jual tanah milik Penggugat I yang ditaksir sebesar Rp334.375.000,00 (tiga ratus tiga puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), serta kerugian Penggugat II kurang lebih Rp388.625.000,00 (tiga ratus delapan puluh delapan juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- 9 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;

Hal. 7 dari 24 hal. Put. No.2165 K/Pdt2013

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

- 10 Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada para Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari, setiap Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan;
- 11 Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walau ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat;
- 12 Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;
 - Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- 1 Bahwa Pengadilan Negeri Tanjungpinang tidak berwenang mengadili perkara ini. Karena gugatan Penggugat masuk obyek perkara Tata Usaha Negara yaitu;

Pada poin Nomor 10 posita halaman 3 gugatan Penggugat; “Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan Hukum IMB Nomor 1235 Tahun 2010 tanggal 20 April 2010 yang diterbitkan oleh BP2T Kota Tanjung Pinang dst;

- 2 Bahwa dalam petitum halaman 4 gugatan Penggugat Nomor 7 juga Penggugat menyampaikan yaitu: Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum IMB Nomor 1235 tahun 2010 tanggal 20 April 2010;
- 3 Bahwa sangat jelas dan terang gugatan Penggugat masuk dalam wilayah Pengadilan Tata



Usaha Negara sesuai
Undang Undang Nomor
5 Tahun 1986 tentang
Peraturan Tata Usaha
Negara Pasal 1 Ayat 2,
dikarenakan Para
Penggugat meminta dan
menyampaikan dalam
gugatannya untuk:
Menyatakan tidak sah
dan tidak mempunyai
kekuatan Hukum IMB
Nomor 1235 tahun 2010
tanggal 20 April 2010
yang diterbitkan oleh
BP2T Kota Tanjung
Pinang dst dan
Menyatakan sah dan
tidak mempunyai
kekuatan Hukum IMB
Nomor 1235 tahun 2010
tanggal 20 April 2010.
(Adalah kewenangan
Pengadilan Tata Usaha
Negara dan Bukan
Kewenangan Pengadilan
Umum);

- 4 Bahwa sehingga objek
perkara dalam gugatan
Penggugat merupakan
kewenangan mengadili
adalah Pengadilan Tata
Usaha Negara sesuai
dengan Putusan
Mahkamah Agung

Hal. 9 dari 24 hal. Put. No.2165 K/Pdt2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia
Nomor 634 K/Sip/1973
yaitu; “Karena
Pengadilan Administrasi
belum terbentuk maka
Pengadilan Umum
berwenang untuk
memeriksa perkara
Perbuatan Melawan
Hukum dari
Pemerintah”, akan tetapi
dikarenakan Peradilan
Tata Usaha Negara
sudah terbentuk pada
tahun 1991 sedangkan
gugatan para Penggugat
yang didaftarkan dan
diajukan tertanggal 24
Juni 2011, maka
Pengadilan Negeri
Tanjung Pinang tidak
berwenang lagi untuk
memeriksa perkara
Perbuatan Melawan
Hukum oleh penguasa/
pemerintah
(*onrechmatige
overheidsdaad*), dalam
hal ini Pemerintah Kota
Tanjungpinang “Badan
Pelayanan Perizinan
Terpadu terhadap Surat
Izin Mendirikan
Bangunan (IMB) Nomor
1235 tahun 2010 tanggal



20 April 2010 yang
diterbitkan oleh BP2T
Kota Tanjung Pinang;

5 Gugatan Penggugat
Tidak Lengkap Pihak-
Pihaknya (*Plurium Litis*
Consortium);

- 1 Bahwa gugatan Penggugat tidak lengkap pihak-pihaknya, yaitu:
Penggugat I tidak mengikut sertakan dalam gugatannya terhadap Pihak Penjual Tanah dimana tanah tersebut diperoleh dari ibu H. Prasetya Oetami, seperti yang Penggugat I sampaikan dan akui dalam gugatan Penggugat Halaman 1 huruf a;
- 2 Bahwa gugatan Penggugat juga tidak lengkap pihak-pihaknya, yaitu: Para Penggugat tidak mengikut sertakan dalam gugatannya terhadap pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal ini Kepala Kecamatan Tanjung Pinang Timur, Kota Tanjung Pinang, yang pada saat itu proses jual beli dilakukan pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal ini Kepala Kecamatan Tanjung Pinang Timur, Kota Tanjung Pinang;
- 3 Bahwa gugatan Penggugat juga tidak lengkap pihak-pihaknya, yaitu: Para Penggugat tidak mengikut sertakan dalam gugatannya terhadap pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Tanjung Pinang (BPN) yang mana Instansi BPN Kota Tanjung Pinang telah mengeluarkan surat sertipikat kepada Para Penggugat dan Tergugat;
- 4 Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat tidak tidak lengkap pihak-pihaknya (*plurium litis consortium*) maka sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984, yang pada pokoknya pihak ketiga sebagai sumber perolehan hak atas suatu barang harus ikut digugat;
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:
 - 1 Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Konvensi tidak terpisah pula dengan Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi;
 - 2 Bahwa Penggugat Rekonvensi benar memiliki sebidang Tanah yang terletak Jalan Fisabilillah Km. 8 atas Kota Tanjung Pinang, Kelurahan Batu IX,

Hal. 11 dari 24 hal. Put. No.2165 K/Pdt2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Tanjung Pinang Timur, Kota Tanjung Pinang, dengan Surat Sertipikat Hak Milik Nomor 00006 SU.GS. tanggal 30 Januari 1990 Nomor 45/90/R, luas tanah 14.339 an. Bachrun, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara Jalan Fisabilillah;
- Sebelah Selatan Jalan Abadi;
- Sebelah Barat Parit/Bahrun;
- Sebelah Timur Jalan Kampung;

- 3 Bahwa Penggugat Rekonvensi benar telah menjual tanah kepada ibu H. Prasetya Oetami, akan tetapi Penggugat hanya menjual tanah seluas 300 m² perkapling bukan 589 m² seperti Tergugat Rekonvensi I dalilkan dalam gugatannya, dan hal ini dapat Penggugat buktikan dengan bukti Akta Jual Beli dari Camat Tanjung Pinang Timur selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Nomor 59/PPAT/AJB/VII/1990, yang mana saat ini tanah *a quo* telah Tergugat Rekonvensi I beli dari ibu H. Prasetya Oetami;
- 4 Bahwa Penggugat Rekonvensi benar telah menjual tanah kepada Tergugat Rekonvensi II, akan tetapi Penggugat hanya menjual tanah seluas 300 m² Perkapling bukan 779 m² seperti Tergugat Rekonvensi II dalilkan dalam gugatannya, dan hal ini dapat Penggugat buktikan dengan bukti Akta Jual Beli dari Camat Tanjung Pinang Timur selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Nomor 254/PPAT/TPI/ XII/1989;
- 5 Bahwa bukti Akta Jual Beli terhadap tanah yang Penggugat Rekonvensi jual adalah bukti yang sempurna yang tidak dapat terbantahkan lagi sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya;
- 6 Bahwa dalam hal ini Penggugat Rekonvensi sangat aneh terhadap surat sertipikat milik Tergugat Rekonvensi I dan II yang luas tanahnya tidak sesuai dengan Akta Jual Beli seperti yang Penggugat Rekonvensi sampaikan diatas;
- 7 Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat Konvensi terhadap diri Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian baik materil maupun imateril dan jika dihitung dengan uang sebagai berikut:
 - a Kerugian materil sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dikarenakan Penggugat Rekonvensi hanya menjual tanah seluas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

300 m² kepada Tergugat Konvensi I bukan seluas 589 m² seperti yang para Tergugat Konvensi dalilkan;

- b Kerugian materil sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dikarenakan Penggugat Rekonvensi hanya menjual tanah seluas 300 m² kepada Tergugat Konvensi II bukan seluas 779 m²;

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

- 1 Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 2 Mengabulkan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 3 Menghukum Tergugat Konvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

- Apabila Majelis Hakim yang kami Muliakan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjung Pinang telah memberikan Putusan Nomor 27/Pdt.G/2011/PN Tpi., tanggal 5 Maret 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Tentang Eksepsi

- Menyatakan eksepsi yang diajukan Tergugat tidak dapat diterima;

Tentang Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan sah dan berharga surat bukti yang diajukan para Penggugat;
- 3 Menyatakan sah menurut hukum, Penggugat I adalah pemilik atas sebidang tanah yang terletak di atas Jalan R.H. Fisabilillah Batu 8, Kelurahan Batu 9, Kecamatan Tanjung Pinang Timur, Kota Tanjung Pinang, Provinsi Kepulauan Riau dengan luas 562 m² dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara dengan Jalan Baru;
 - Sebelah Selatan dengan Tanah Ir. Slamet Efendi;
 - Sebelah Timur dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 189 atas nama Penggugat II;

Hal. 13 dari 24 hal. Put. No.2165 K/Pdt2013

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 Barat dengan Sertifikat Hak Milik 205 atas nama Herli dan Sertifikat Hak Milik Nomor 189;
- 4 Menyatakan sah menurut hukum Penggugat II adalah pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Jalan R.H Fisabilillah Batu 8, Kelurahan Batu IX, Kecamatan Tanjung Pinang Timur, Kota Tanjung Pinang, Provinsi Kepulauan Riau dengan luas 779 m² dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara dengan Jalan Baru;
 - Sebelah Selatan dengan Tanah Ir. Slamet Efendi;
 - Sebelah Timur dengan Rencana Jalan;
 - Sebelah Barat dengan tanah Penggugat;
- 5 Menyatakan perbuatan Tergugat yang membangun Ruko 2 (dua) lantai sebanyak 16 unit di atas Jalan Baru dan hanya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 0006 Surat Ukur GS tanggal 30 Januari 1990 Nomor 45/90/R adalah perbuatan melawan hukum;
- 6 Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi atas tanah milik Para Penggugat sebesar:
 - Untuk Penggugat I sebesar Rp168.600.000,00 (seratus enam puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah);
 - Untuk Penggugat II sebesar Rp233.700.000,00 (dua ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah);

Yang harus dibayar Tergugat kepada para Penggugat;

- 7 Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul yaitu sebesar Rp1.916.000,00 (satu juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 90/PDT/2012/PT R, tanggal 15 Januari 2013, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat I dan II Konvensi/Tergugat I, II Rekonvensi/Pembanding I dan II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Nomor 27/Pdt.G/2011/ PN Tpi., tanggal 5 Maret 2012 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Nomor 27/Pdt.G/2011/ PN Tpi., tanggal 5 Maret 2012 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

- Menyatakan gugatan Penggugat I, II/Pembanding I, II tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Terbanding tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat I dan II dalam Konvensi/Tergugat I dan II dalam Rekonvensi/Pembanding I dan II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I dan II/Pembanding I dan II masing-masing pada tanggal 4 Februari 2013 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I/Penggugat I/Pembanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Februari 2013, dan oleh Pemohon Kasasi II/Penggugat II/Pembanding II diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 13 Februari 2013 dan 18 Februari 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi masing-masing Nomor 04/Pdt.G/2013/PN Tpi/ Kasasi, Jo. Nomor 27/Pdt.G/ 2011/PN Tpi., Jo. Nomor 90/PDT/2012/PT R, dan Nomor 05/Pdt.G/2013/PN Tpi/Kasasi Jo. Nomor 27/Pdt.G/2011/PN Tpi., Jo. Nomor 90/PDT/2012/PT R, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Pinang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 14 Februari 2013 dan 18 Februari 2013;

Hal. 15 dari 24 hal. Put. No.2165 K/Pdt2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Tergugat/Terbanding pada tanggal 28 Februari 2013;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang pada tanggal 8 April 2013;

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

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

Alasan Kasasi Pemohon Kasasi I/Tergugat I:

- 1 Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru sama sekali tidak mempertimbangkan dasar gugatan dan memori banding dari Pemohon Kasasi I yaitu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi berupa membangun Ruko 2 (dua) lantai sebanyak 16 (enam belas) unit di atas jalan baru yang bersempadan atau menutupi akses jalan keluar masuk ke bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00188 milik Pemohon Kasasi I, bukti (vide PI-10), secara menyeluruh hal ini dapat dilihat dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi dalam pokok perkara pada alinea 1 halaman 15, yang mana unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dari Termohon Kasasi sama sekali tidak dipertimbangkan, padahal unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdata yaitu:
 - a Adanya suatu perbuatan;
 - b Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - c Adanya kesalahan dari pihak pelaku/Termohon Kasasi;
 - d Adanya kerugian bagi korban/Pemohon Kasasi I;
 - e Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Yang mana unsur-unsur tersebut telah terbukti dalam persidangan di Pengadilan Negeri Tanjungpinang. Hal ini membuktikan bahwa terdapat hubungan kausalitas antara dasar gugatan dengan petitumnya. Oleh karena itu dasar pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Pekanbaru adalah keliru, dan hal tersebut sangat merugikan Pemohon Kasasi I;



- 2 Bahwa Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak teliti dalam memeriksa perkara ini, terutama masalah alat bukti tertulis, serta hanya mempertimbangkan Kontra memori Banding yang dituangkan pada halaman 12 Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru yaitu sedang Penggugat I, II dalam mengajukan bukti Sertifikat Hak Miliknya hanya berupa foto copy yang tidak disertai aslinya. Pernyataan tersebut sangat menyesatkan dan memutar balikkan fakta hukum yang sebenarnya, yang berakibat sangat merugikan Pemohon Kasasi I. Fakta dalam persidangan di Pengadilan Negeri Tanjung Pinang, pada saat acara pemeriksaan alat bukti Pemohon Kasasi I mengajukan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 00188 asli (bukti P.I-2). Hal ini juga tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang halaman 9 yaitu menimbang bahwa surat-surat bukti tersebut adalah berupa fotocopy yang sudah diberi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya kecuali surat bukti P.1-3, P.1-4, P.1-7 dan P.1-11;
- 3 Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi pada alinea 3 halaman 14 yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat menguraikan berapa lebar rencana jalan baru sesuai sertifikat tanah Penggugat I, II didepan tanah Penggugat I, II tersebut selanjutnya juga berapa lebar luasnya ruko yang dibangun Tergugat menempati jalan baru tersebut, oleh karenanya tidak dapat ditentukan seberapa meter lebar ruko yang harus dibongkar, bahwa pertimbangan hukum ini tidak mempertim-bangkan atau memperhatikan bukti Pemohon Kasasi I (vide P.I-2, P.I-7 dan P.I-10) yang mana dalam bukti P.1-10 telah tergambar dengan jelas bahwa bangunan ruko tersebut berada di atas jalan baru serta untuk menentukan lebar jalan dan ukuran lebar ruko dapat dilihat pada gambar yang tercantum dalam bukti P.I-10 dengan skala perbandingan 1: 2.500;
- 4 Bahwa permohonan besaran ganti rugi dalam surat gugatan, mengacu kepada besaran nilai bangunan ruko dan tanah sesuai rencana bagi bangun ruko (sebelum termohon Kasasi membangun ruko tersebut). Jadi bukan nilai ganti rugi yang diasumsikan dengan harga tanah Per meter² seperti dalam pertimbangan Pengadilan Negeri;
- 5 Alasan diajukan tuntutan alternatif, karena Pemohon Kasasi I sebagai pembeli tanah yang beritikad baik, yang mana untuk pertama kalinya Sertifikat Hak Milik Nomor 00188 tercatat atas nama Termohon Kasasi. Seiring berjalannya waktu Termohon Kasasi justru mengingkari isi dari sertifikat tersebut;

Alasan Kasasi Pemohon Kasasi II/Tergugat II:

Dalam Eksepsi

Hal. 17 dari 24 hal. Put. No.2165 K/Pdt2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah kami teliti jawaban Kontra Memori Banding dari Tergugat/Terbanding dalam eksepsi Nomor 1 dan Nomor 2, maka kami menolak dan tidak setuju dengan alasan sebagai berikut:

- 1 Dari semula Tergugat/Terbanding tidak mempunyai itikad baik kepada kami sebagai Penggugat II/Pembanding II. Dengan segala cara Tergugat/ Terbanding melakukan penipuan baik kepada kami sebagai pembeli tanah dari Tergugat/ Terbanding, maupun terhadap Instansi Pemerintah di Kota Tanjung Pinang, antara lain penipuan kepada Bapak RT/RW/Camat dan juga terhadap Instansi Pemerintah kota Tanjung Pinang/BP2T yang menerbitkan IMB Nomor 1235. Terlampir adalah fotokopi dokumen yang ada kaitannya dengan maksud di atas yang kami berikan sebagai gugatan awal kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pinang dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2011/PN Tpi;
- 2 Bagaimana mungkin kami menggugat pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Tanjung Pinang seperti yang diutarakan oleh Tergugat/ Terbanding dalam eksepsi Nomor 2. Kami tidak setuju dengan pihak Tergugat/Terbanding dengan alasan Sertifikat Tanah kami adalah sah menurut hukum yang berlaku, yang diterbitkan oleh BPN pada tanggal 20 Desember 1990, Surat Ukur tertanggal 19 Desember 1990;
- 3 Waktu atau umur sertifikat tersebut sudah lebih dari dua puluh tahun. Sedangkan IMB Nomor 1235 tahun 2010 yang diterbitkan oleh BP2T Kota Tanjung Pinang tertanggal 20 April 2010, hanya baru beberapa tahun saja. Kami bukan seorang pengacara dan juga bukan seorang Ahli Hukum Bidang Perdata, Tapi apa yang telah diputuskan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 90/PDT/2012/PT R, tertanggal 15 Januari 2013 tidak mencerminkan rasa keadilan dan tidak mencerminkan seorang yang ahli dalam bidang Hukum Perdata. Karena semua data-data yang telah kami berikan kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru melalui memori banding kami adalah bukan rekayasa seperti yang telah dilakukan oleh Tergugat/ Terbanding;

Dalam Pokok Perkara:

Setelah membaca dengan teliti kami sebagai Penggugat II/Terbanding II menyatakan dengan tegas menolak apa yang telah Tergugat/Terbanding katakan didalam kontra memori banding ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan alasan sebagai berikut:

- 1 Memang benar Tergugat/Terbanding telah membangun delapan unit Ruko pada saat sidang di Pengadilan Negeri Tanjung Pinang. Tetapi sekarang ini tepatnya pada tanggal 10 Februari 2013 kami telah melihat sendiri Tergugat/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding telah membuat patok-patok untuk landasan pembangunan delapan unit ruko lagi (terlampir adalah foto delapan unit ruko yang telah berdiri dan juga delapan unit ruko yang akan dibangun). Jadi total ruko yang akan dibangun menjadi 16 (enam belas) unit. Padahal Tergugat/Terbanding yang diwakili oleh seorang pengacara kondang dan terkenal di kota Tanjung Pinang tahu mana yang benar dan mana yang salah menurut hukum. Kami benar-benar telah dizalimi dan dirugikan oleh Tergugat/Terbanding;

Delapan ruko tersebut dibangun persis di batas lahan kami, tidak ada satu jengkalpun tanah yang tersisa. Pembangunan ruko telah menutupi jalan masuk ke lokasi tanah kami. Keadaan ini diperparah lagi dengan tidak adanya jalan masuk disebelah tanah kami, yaitu jalan sebelah Timur yang dulunya dikatakan oleh Tergugat/Terbanding adalah miliknya. Setelah kami cek ke BPN ternyata milik orang lain, Jadi kami tidak ada akses jalan kedepan, kebelakang dan juga kesebelah kanan dan kiri (terlampir adalah foto lokasi tanah yang kami buat pada tanggal 10 Februari 2013) sebagai bukti tambahan kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia;

- 2 Bahwa Tergugat/Terbanding telah membuktikan dalam persidangan pada saat Pemeriksaan ditempat objek sengketa. Di mana Tergugat/Terbanding telah membuat jalan guna akses keluar masuk kendaraan sebesar ± 4.5 m (empat setengah meter). Kami buktikan dengan foto-foto yang telah kami rekam/cetak pada tanggal 10 Februari 2013 (foto-foto terlampir);

Semua yang dikatakan oleh Tergugat/Terbanding adalah bohong !!!!!!!;

Foto-foto yang telah kami ambil per tanggal 10 Februari 2013 sebagai bukti tambahan dalam memori kasasi kami kepada Ketua/Majelis Hakim Agung adalah untuk membantah terhadap semua kebohongan yang telah dilakukan oleh Tergugat/Terbanding dalam kontra memori banding ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru;

- 3 Dalam foto-foto yang kami lampirkan dan juga setelah kami buat pengukuran secara saksama dilokasi tanah kami pada tanggal 10 Februari 2013;

Kami temukan beberapa keganjilan di Lokasi antara lain sebagai berikut:

- Akses jalan yang katanya telah diberikan kepada kami sebagai Penggugat II/Pembanding II sebesar 4.5M (empat setengah meter) ternyata hanya ± 1.10 m (satu koma sepuluh meter) itupun bukan tanah milik Tergugat/Tebanding tetapi itu adalah tanah milik kami (foto belakang ruko menghadap ke bagian Barat). Silahkan yang Mulia Ketua/Majelis Hakim melihat foto-foto yang kami lampirkan

Hal. 19 dari 24 hal. Put. No.2165 K/Pdt2013

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)



sebagai bukti konkrit kebohongan yang telah dilakukan oleh Tergugat/ Terbanding. Parit yang dibuat oleh Tergugat/Terbanding adalah melanggar Hukum, karena dibuat diatas lahan tanah kami tanpa ijin dari kami. Kami telah melaporkan sejak awal Tergugat/ Terbanding ke Polisi di Kota Tanjung

Pinang dan telah menegur Tergugat/ Terbanding dengan lisan, akan tetapi teguran kami dianggap hanya sebagai angin lalu saja oleh Tergugat/Terbanding;

- Akses jalan yang katanya oleh Tergugat/Terbanding telah diberikan kepada Penggugat I/Pembanding I sebesar ± 4.5 m (empat setengah meter) ternyata setelah kami ukur kembali pada tanggal 10 Februari 2013, hanya sebesar ± 2.5 m (dua setengah meter). Silahkan yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Agung melihat foto-foto yang kami ambil pada tanggal 10 Februari 2013;
- Tergugat/Terbanding dengan sengaja telah memindahkan patok/tanda pembatas lahan dari BPN, mundur ke belakang dari sudut ruko sebelah timur sebesar ± 1.10 m (satu koma sepuluh meter) seperti foto-foto yang sengaja kami lampirkan untuk digunakan Tergugat/ Terbanding sebagai bahan atau data-data tambahan dalam kontra memori banding ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru (kami lampirkan juga fotokopi yang kami ambil dari kontra memori banding Tergugat/ Terbanding). Patok tersebut dibuat dan ditanam oleh BPN Kota Tanjung Pinang sebagai bukti batas-batas tanah kami. Seharusnya patok-patok tersebut searah atau lurus dengan dinding bangunan ruko (lihat foto terlampir). Tergugat/Terbanding telah melanggar Undang-Undang Peraturan Pemerintah 10 Tahun 1961 Pasal 42 (barang siapa dengan sengaja merusak atau memindahkan tanpa hak tanda-tanda batas yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat (7) dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 2 bulan). Atas perbuatan melawan hukum yang telah dibuat oleh Tergugat/Terbanding kepada kami, kami yakin dan percaya yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia akan memutuskan perkara ini dengan sangat bijaksana dan seadil-adilnya;
- Dalam pokok perkara Tergugat/Terbanding menyatakan telah dibuatkan akses jalan kepada kami sejak tahun 1993 dengan



memberikan foto-foto kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang mana adalah semuanya bohong.!!! Semuanya rekayasa.!!!;

- Foto-foto yang Tergugat/Terbanding lampirkan dalam kontra memori banding ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru adalah bukan tanah milik Tergugat/Terbanding, tetapi itu adalah tanah-tanah milik kami berdua (Penggugat I/Terbanding I dan Penggugat II/Terbanding II). Terlampir adalah foto-foto yang kami cetak pada tanggal 10 Februari 2013 dilokasi tanah kami sebagai bukti tambahan dalam memori kasasi kami;

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

Mengenai alasan-alasan Pemohon Kasasi I dan II:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi Pemohon Kasasi I dan II masing-masing pada tanggal 14 Februari 2013 dan dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terbukti gugatan Penggugat kabur, karena berapa luas jalan yang dikehendaki oleh Penggugat untuk dibuka di atas tanah milik Tergugat tidak diuraikan dan tidak dimuat dalam gugatan, sehingga tidak ada rincian riil mengapa Tergugat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum, Atau tidak ada pula jalan sebelumnya yang telah ditutup oleh Tergugat;
- Bahwa sedangkan besaran ganti rugi yang dituntut adalah seharga jual beli tanah milik Para Penggugat, hal ini adalah membuat gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas;
- Bahwa penyebutan batas-batas fisik tanah sebagai dasar objek sengketa dalam suatu gugatan wajib sifatnya, walaupun batas-batas tersebut sudah tercantum dalam Sertifikat Hak Milik objek sengketa, akan tetapi hal tersebut sangat berhubungan langsung dengan kelancaran pelaksanaan eksekusi suatu putusan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap, dan pula seiring dengan jalannya waktu maka batas-batas tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik tidak selalu sama dengan batas-batas fisik tanah sebagai objek sengketa dan apabila hal tersebut terjadi maka pemeriksaan setempat

Hal. 21 dari 24 hal. Put. No.2165 K/Pdt2013



sebagai jalan keluarnya, karena didalam gugatan Penggugat tidak menyebutkan tentang batas-batas fisik objek yang disengketakan, maka menjadikan gugatan Penggugat kabur yakni cacat formil, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, maka dengan demikian pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang membatalkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima telah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum;

- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam penerapan atau pelanggaran hukum yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I Drs. OBADJA HARYANTO, dan Pemohon Kasasi II RABBUL SALEM H, S.E., tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I **Drs. OBADJA HARYANTO** dan Pemohon Kasasi II **RABBUL SALEM H, S.E.**, tersebut;



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

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin, tanggal 13 Oktober 2014** oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan H. Hamdi, 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 anggota tersebut dan dibantu oleh Bambang Joko Winarno, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

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

ttd.

H. Hamdi, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

ttd.

Bambang Joko Winarno, S.H.,

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	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.

Hal. 23 dari 24 hal. Put. No.2165 K/Pdt2013

