



P U T U S A N

No. 179 K/Pdt/2008

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

ELMI SULISTIO, beralamat di Jalan Jenderal A. Yani No. 11 RT.002 Kelurahan Karang Jati, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada **WILYAN POERWANTO**, swasta, bertempat tinggal di Jalan Jenderal A. Yani No. 11 RT.002 Kelurahan Karang Jati, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Juli 2006, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding ;

m e l a w a n :

MUSA, beralamat di Jalan Gunung Samarinda III RT.22 No.56, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberi kuasa kepada **FRIDA IMELDA, SH.** dan **AHMAD DJOSAN, SH.**, para Advokat, dari kantor **FRIDA IMELDA, SH. & REKAN**, beralamat di Jalan Tirtayasa No. 59 Kelurahan Gunung Sari Ilir, Balikpapan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Nopember 2007, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding ;

d a n :

1. **H. DAENG AJI M. YUNUS**, beralamat di Jalan Cendana Blok A1 No.22 RT.027, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, Jalan Letjen. Suprpto RT.09 No.20 Kelurahan Baru Ulu, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur ;
2. **PEMERINTAH R.I. Cq.KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI KALIMANTAN TIMUR Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTA BALIKPAPAN**, berkedudukan di Jalan Marsma R. Iswahyudi No.40 Balikpapan ;

Hal. 1 dari 42 hal. Put. No. 179 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, III/para
Pembanding ;

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 para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para
Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Balikpapan pada pokoknya
atas dalil-dalil :

I. LATAR BELAKANG

1. Bahwa pertama-tama Penggugat menyampaikan kepada Majelis Hakim
yang terhormat bahwasanya gugatan ini merupakan gugatan yang kedua
kalinya Penggugat ajukan ke Pengadilan Negeri Balikpapan untuk obyek
perkara yang sama ;

Gugatan Penggugat yang pertama telah diperiksa dan diputus
berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Nopember 2002
No.1044 K/Pdt/2001 jo Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di
Samarinda tanggal 23 Agustus 2000 No. 87/Pdt/2000/PT.KT.Smda. jo.
Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 22 Maret 2000
No.47/Pdt.G/1999/PN.Bpp ("Perkara Pertama"), (Bukti P-1) ;

2. Bahwa Putusan Akhir Perkara Pertama yang berlaku adalah putusan
Mahkamah Agung RI 18 Nopember 2002 No. 1044 K/Pdt/2001 yang
menguatkan dan membenarkan Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan
Timur di Samarinda tanggal 23 Agustus 2000 No.
87/Pdt/2000/PT.KT.Smda, dengan amar putusan pada pokoknya
berbunyi sebagai berikut :

Mengadili :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dapat diterima ;
- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi tidak dapat
diterima ;
- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat
diterima ;

Dengan amar Putusan Akhir yang menyatakan gugatan (baik Dalam
Konvensi maupun Dalam Rekonvensi) sebagai tidak dapat diterima (niet
onvankelijk Verklaard N.O) secara yuridis tentu saja memberikan
kesempatan kepada Penggugat untuk mengajukan gugatan baru ke

Hal. 2 dari 42 hal. Put. No. 179 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Balikpapan, sebagaimana yang saat ini Penggugat lakukan ;

II. PENGGUGAT SATU-SATUNYA PEMILIK SAH T ANAH OBYEK PERKARA

3. Bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah karenanya adalah satu-satunya pihak yang berhak atas tanah seluas lebih kurang 10.435.83 M2, terletak di Jalan Mulawarman RT. 23, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, dengan batas-batas rielnnya saat ini adalah :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Mulawarman ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Pantai (tepi laut) ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Hak Sertifikat HGB No. 02/ Desa Manggar tanggal 23 September 1988 sekarang Milik PT. Liebherr Indonesia Perkasa (dahulu milik PT. Sumber Surya Agung yang diperoleh dari Penggugat sendiri). (Bukti P-2) ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Hak Sertifikat Hak Milik No. 187/1983 tanggal 21 Pebruari 1983 atas nama Pa'it dan Faridah (sekarang atas nama Haji Ali Rustam Efendi). (Bukti P-3) ;

(Berkenaan dengan Data Fisik atau keberadaan tanah obyek perkara tersebut, akan Penggugat uraikan lebih lanjut pada Butir III Tentang Tanah Obyek Perkara di bawah nanti) ;

4. Bahwa hak kepemilikan Penggugat atas tanah obyek perkara ini didasarkan atas bukti-bukti, setidaknya sebagai berikut :

A. Bukti-bukti tertulis :

- a. Perjanjian Pemindahan Hak Atas Tanah oleh dan antara Penggugat sebagai Pihak Yang Menerima Pemindahan Hak Atas Tanah dan A.S Djuman (Almarhum) sebagai Pihak Yang Memindahkan Hak Atas Tanah, ditandatangani tanggal 1 Juli 1968, dihadapan Kepala Kampung Manggar Besar, saksi-saksi pemilik tanah berbatasan dan dilegalisasi oleh Asisten Wedana Balikpapan Timur), (Bukti P-4) ;
- b. Kutipan Peta Kerja Pengukuran Tanah tanggal 25 Nopember 1976 (Bukti P-4) ;
- c. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 07/Kasi.PT/1977 tanggal 17 Pebruari 1977 (Bukti P-6) ;
- d. Akta No. 77 tanggal 24 Agustus 1982 (Bukti P-7) ;
- e. Surat Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 12 Oktober 1985 (Bukti P-8) ;

Hal. 3 dari 42 hal. Put. No. 179 K/Pdt/2008



- f. Surat Ukur tanggal 12 Oktober 1985 yang ikut ditandatangani oleh Pemilik Tanah Berbatasan (Bukti P-9) ;
- g. Surat Pernyataan tanggal 4 September 1985 (Bukti P-10) ;
- h. Surat Penggugat kepada Dahlan tanggal 25 Nopember 1998 (Bukti P-11) ;
- i. Surat Keterangan Kepolisian Resort Kota Balikpapan, sektor Kota Balikpapan Timur (Bukti P-12) ;
- j. Surat Kantor Pertahanan Kota Balikpapan tanggal 19 Mei 2000 No. 570/203/BPN-4.2/2000 (Bukti P-13) ;
- k. Bukti-bukti pembayaran PBB sampai tahun 2004 dan SPT PBB tahun 2005 (Bukti P-14) ;

B. Bukti Penguasaan Fisik Secara Terus Menerus :

Selain bukti-bukti tertulis tersebut diatas, SECARA NYATA Penggugat juga satu-satunya pihak yang secara terus menerus tanpa terputus menguasai fisik bidang tanah obyek perkara tersebut ;

Bukti Penguasaan fisik oleh Penggugat tersebut, diantaranya :

- Mengharap dan menggunakan bidang tanah tersebut untuk kebun palawija (jagung, kacang-kacangan, sayur-sayuran), dan kebun tanaman keras dan buah-buahan ;
- Menempatkan Saudara Dahlan untuk mengurus dan mengelola kebun-kebun tersebut, sekaligus untuk tinggal menetap di atas tanah tersebut ;
- Mengalihkan atau menjual tanah yang saat ini milik PT. Liebherr Indonesia Perkasa vide bukti P-2 jo. Bukti P-7 dan Bukti P-8 secara terbuka, dimana dahulunya tanah tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah obyek perkara ini ;
- Melalui Saudara Dahlan, Penggugat juga memberikan izin tinggal dan izin berusaha tanaman hias (bunga-bunga) dan bibit-bibit tanaman kepada Saudari Susiyati sekeluarga sampai saat ini ;
- Melindungi, memelihara dan menjaga bidang tanah tersebut dengan cara memagari batas sekeliling tanah tersebut, baik dengan pagar tumbuh/hidup maupun dengan pagar buatan (kawat, patok beton) ;
- Sampai saat ini nama Penggugat tetap tercantum dalam SPPT PBB sebagaimana Bukti P-14 ;

III. TENTANG TANAH OBYEK PERKARA INI



5. Bahwa obyek perkara ini adalah tanah seluas lebih kurang 10.435,83 M² sebagaimana telah disebutkan pada butir II.3 di atas ;

Keberadaan Data Fisik tanah obyek perkara (tentang luas dan batas-batasnya) sebagaimana tersebut pada butir II.3 di atas didasarkan atas fakta dan kronologis peristiwa sebagai berikut :

a. SEMULA, Penggugat mempunyai 2 (dua) bidang tanah yang diperoleh berdasarkan Surat Pemindahan Hak tanggal 1 Juli 1968 vide Bukti P-4. Keberadaan ke 2 (dua) bidang tanah tersebut, baik Data Fisiknya maupun letaknya terpisah satu dengan lainnya (tidak pada satu hamparan bidang tanah) ;

Untuk lebih jelasnya, Penggugat menguraikan Data Fisik ke 2 (dua) bidang tanah vide bukti P-4 tersebut, yaitu :

i. Bidang Tanah Pertama (selanjutnya disebut TANAH I) :

Adalah bidang tanah yang terletak dikampung Batakan, Manggar Besar (sekarang Kelurahan Manggar RT. 23) dengan ukuran awalnya adalah : Lebar 175 M dan Panjang 75 M (sampai kepantai), dengan batas-batas rielnnya ("BATAS-BATAS ASAL") adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya Manggar (sekarang Jalan Mulawarman) ;
- Sebelah Selatan berbatasan langsung DENGAN PANTAI (sampai ke pantai) ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Perwatanan Pa'it (tanah Sertifikat Hak Milik No. 187/1983 vide Bukti P-3) dan ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Perwatanan Nasrun (sekarang milik PT. Balikpapan Ready Mix dan Alisykar Ikram Hamid) (Bukti P-15)

ii. Bidang Tanah Kedua (selanjutnya disebut "TANAH II") :

Adalah bidang tanah yang terletak di Kampung Batakan, Manggar Besar (sekarang Kelurahan Manggar RT. 23) dengan ukuran lebih kurang Lebar 100 M dan Panjang 50 M, dengan batas-batas rielnnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya Manggar (sekarang Jalan Mulawarman) ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan pantai ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Perwatanan Pa De ;



- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Kecil menuju ke pantai ;

Catatan :

Tanah obyek perkara ini adalah bidang tanah yang merupakan bagian dari TANAH I, oleh karenanya keberadaan data fisik TANAH II tidak ada kaitannya dengan perkara ini ;

- b. Pada tanggal 18 Nopember 1976, Penggugat mendaftarkan TANAH I tersebut kepada Tergugat III sebagaimana Bukti P-6 jo. Bukti P-5 akan tetapi proses pendaftaran hak atas TANAH I tersebut hanya sampai pada tahap pengukuran ;

- c. Dalam proses pendaftaran tersebut, Tergugat III melakukan PENGUKURAN ULANG terhadap TANAH I tersebut sebagaimana bukti P-5 ;

Berdasarkan hasil PENGUKURAN ULANG terhadap TANAH I tersebut, maka ukuran TANAH I yang dalam Bukti P-4 semula tertulis Lebar 175 M dan Panjang 75 M (sampai ke pantai), setelah diukur ulang secara resmi oleh Tergugat III LUAS KESELURUHAN TANAH I tersebut menjadi lebih kurang 32.801 M² ;

Penjelasan Tentang Perbedaan Angka Luas TANAH I :

Terjadi perbedaan angka jumlah luas TANAH I antara yang tertulis pada Surat Pemindehan Hak Vide Bukti P-4 seluas 13.125 M² (lebar 175 M² X Panjang 75 M²) dengan Hasil Pengukuran Ulang Tergugat III vide Bukti P-5 seluas 32.801 M² hanya merupakan masalah perbedaan sistem dan teknis pengukuran atas FISIK TANAH I tersebut. Sedangkan menyangkut keberadaan BATAS-BATAS FISIK di SEKELILING TANAH I tersebut SECARA RIEL atau PADA KENYATAANNYA dilapangan TIDAK PERNAH BERBEDA ;

Perbedaan tersebut terjadi karena :

- 1. Jual beli TANAH I (sekaligus dengan TANAH II) vide Bukti P-4 tersebut merupakan jual beli tanah menurut Hukum Adat yang tidak menggunakan sistim dan teknis pengukuran secara resmi, sehingga angka-angka ukuran TANAH I yang tertulis pada Surat Pemindehan Hak vide Bukti P-4 tersebut merupakan angka-angka yang bersifat PERKIRAAN, dan hal ini SANGAT LAZIM terjadi di masyarakat Hukum Adat Indonesia ;

Yang menjadi patokan secara hukum tentang kepastian luas Tanah I dalam jual beli tanah menurut Hukum Adat bukanlah



mengenai angka-angka matematisnya tetapi patokannya adalah kepastian tentang BATAS-BATAS FISIK atau TANDA-TANDA BATAS di SEKELILING TANAH I tersebut sebagaimana tersebut pada Butir III.5.i. di atas ;

Secara hukum keberadaan batas-batas fisik atau tanda-tanda batas disekeliling Tanah I tersebut BERSIFAT MUTLAK/PASTI dan TIDAK BERUBAH karena menyangkut BATAS HAK KEPEMILIKAN dari pemilik bidang tanah berbatasan langsung dengan TANAH I atau menyangkut batas alam seperti pantai/laut dan jalan ;

2. Pengukuran ulang atas Tanah I tahun 1976 vide bukti P-5 tersebut dilakukan secara resmi menurut teknik pengukuran resmi dengan MENGGUNAKAN ALAT UKUR RESMI dan diukur oleh PEJABAT RESMI yang memang mempunyai kapasitas dan kewenangan sebagai Juru Ukur Tanah pada Tergugat III ;

Sedangkan fisik bidang Tanah I yang diukur ulang tersebut tetap patokannya pada batas-batas fisik atau tanda-tanda batas Tanah I sebagaimana yang tercantum pada Surat Pemindahan Hak vide bukti P-4 (vide batas-batas Tanah I tersebut pada Butir III.5.I di atas) ;

Dengan tetap berpatokan pada batas-batas Riel Tanah tersebut, maka berdasarkan pengukuran ulang terhadap Tanah I tersebut diperoleh luas keseluruhan Tanah I sebagai berikut :

Luas bagian A (bagian pinggir jalan raya) berupa Tanah Negara 6.923 M² ;

Luas bagian B berupa Tanah Hak Adat (Perwatanan) seluas 25.878 M² ;

Total luas keseluruhan Tanah I adalah 32.801 M² ;

- d. Selanjutnya pada tahun 1982 sebagian dari Tanah I tersebut Penggugat jual atau lepas hak kepemilikannya kepada PT. Sumber Surya Agung sebagaimana Bukti P-7 jo. P-8 jo. P-2 ;

Pada tahun 1985, bagian Tanah I yang Penggugat jual tersebut diukur ulang oleh Tergugat III. Hasil pengukuran ulang atas bagian Tanah I yang dijual Penggugat tersebut adalah \pm 21.200 M², sebagaimana Gambar Situasi No. 712/1985 vide Bukti P-2 ;

- e. Sebagai akibat hukum dari penjualan atau pelepasan hak atas SEBAGIAN TANAH I tersebut, maka :



- Secara hitungan matematis, tentu Tanah I yang tidak dijual dan tetap menjadi milik Penggugat MASIH TERSISA lebih kurang :
Luas keseluruhan Tanah I vide Bukti P-5 Jo. Bukti P-4 dikurangi dengan Luas Tanah I yang telah dijual vide Gambar Situasi Bukti P-2 sama dengan Luas Sisa Tanah I yang tidak dijual dan tetap menjadi milik Penggugat atau secara angka-angka adalah :
"(32.801 M2 - 21.200 M2 = 11.601 M2)".

- Secara riil atau faktual dilapangan, maka Tanah I menjadi terbagi 2 (dua) yaitu bagian yang dijual seluas \pm 21.200 M2 dan bagian yang tidak dijual seluas \pm 11.601 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

BATAS-BATAS TANAH I (SEBELUM DIJUAL) (vide Butir III.5.a.i di atas)	BATAS-BATAS SISA TANAH I (YANG TIDAK DIJUAL) (vide Butir II.3 di atas)
Utara :berbatasan dengan Utara : tetap berbatasan dengan Jalan Raya Manggar (sekarang Jalan Raya Mulawarman).	Utara : tetap berbatasan dengan Jalan Raya Mulawarman.
Selatan :berbatasan dengan Selatan :tetap berbatasan dengan pantai.	Selatan :tetap berbatasan dengan pantai.
Timur : berbatasan dengan Timur : berubah, sehingga menjadi berbatasan dengan bagian tanah Perwatan Nasrun (sekarang bagian Tanah I yang telah dijual kepada PT. Ready Mix dan Alisykar Ikram Hamid).	Timur : berubah, sehingga menjadi berbatasan dengan bagian Tanah I yang telah dijual kepada PT. Sumber Surya Agung (sekarang milik PT. Liebherr Indonesia Perkasa).
Barat : berbatasan dengan Barat : tetap berbatasan dengan tanah Perwatan Pa'it.	Barat : tetap berbatasan dengan Tanah Perwatan PA'IT (sekarang milik Rustam Efendi).

- f. Kemudian, pada Tahun 1985 Penggugat kembali mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah atas sisa atau Bagian Tanah



I yang tidak dijual dan tetap milik Penggugat tersebut. Akan tetapi, proses pendaftaran tersebut lagi hanya sampai tahap pengukuran ; Dalam proses pendaftaran tersebut, SISA atau BAGIAN TANAH I yang tidak dijual dan tetap menjadi milik Penggugat tersebut diukur ulang oleh Tergugat III :

Hasil pengukuran ulang tersebut adalah sebagaimana tercantum dalam Gambar Ukur No.1116/85 - 55173/85 tanggal 12 Oktober 1985 dengan rincian sebagai berikut :

- Panjang sisi sebelah Utara yang berbatasan langsung dengan Jalan Mulawarman adalah 50,50 M ;
- Panjang sisi sebelah Timur yang berbatasan langsung dengan bagian Tanah I yang telah dijual kepada PT. Sumber Surya Agung (sekarang milik PT. Liebherr Indonesia) adalah \pm 204,50 M ;
- Panjang sisi sebelah Barat yang berbatasan langsung dengan Tanah Perwatanan milik Pa'it (sekarang milik Haji Aji Rustam Efendi) adalah 208,80 M dan ;
- Panjang sisi sebelah Selatan yang berbatasan langsung dengan pantai adalah 42,80 M ;

Secara matematis, apabila rincian tersebut di atas dijumlahkan, maka diperoleh luas SISA TANAH I YANG TIDAK DIJUAL lebih kurang 10.435.83 M² ;

Berdasarkan uraian fakta dan kronologis peristiwa tersebut di atas, maka YANG DIMAKSUD dengan tanah OBYEK PERKARA ini adalah :

Bagian atau SISA dari TANAH I yang tidak Penggugat jual dan tetap menjadi milik Penggugat yang batas-batas rielynya di lapangan adalah sebagaimana disebutkan pada Butir II.3 di atas, dan secara hitungan matematis berdasarkan gambar ukur no. 1116/85-5173/85 tanggal 12 Oktober 1985 luasnya adalah lebih kurang 10.435,83 M² (dalam Sertifikat HGB No. 1506/2004 vide Bukti P-16 luasnya tertulis 10.245 M²).

IV. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT

6. Bahwa DIMULAI SEKITAR 1995 telah terjadi serangkaian perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat atas tanah obyek perkara tersebut ; Puncak dari rangkaian perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat tersebut adalah Tergugat III menerbitkan Setifikat Hak Guna Bangunan No. 1506 Kel. Manggar, tanggal 9 Maret 2004 atas tanah seluas 10.245



M2 terletak di Jalan Mulawarman RT. 19 (sekarang RT. 23), Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur atas nama Tergugat I dan terakhir diketahui sudah tertulis atas nama Tergugat II ("Sertifikat HGB No. 1506/2004"). (Bukti P-16) ;

Penerbitan Sertifikat HGB No. 1506/2004 oleh Tergugat III tersebut didasarkan atas Keputusan Kepada Kantor Wilayah Badan Pertahanan Nasional Propinsi Kalimantan Timur No. 29-5501-44-2004 tanggal 12 Pebruari 2004 (Bukti P-17) ;

Padahal pada kenyataannya, tanah obyek Sertifikat HGB No. 1506/2004 tersebut adalah tanah milik Penggugat yang menjadi obyek Perkara Pertama, dan saat ini kembali menjadi obyek perkara ini ;

Adapun bentuk-bentuk perbuatan melawan hukum oleh masing-masing Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I

7. Bahwa Tergugat I secara sewenang-wenang, tanpa hak dan tanpa sepengetahuan Penggugat telah melakukan serangkaian perbuatan melawan hukum atas tanah obyek perkara tersebut, diantaranya :
 - a. Melakukan tindakan pendakuan dan penyerobotan terhadap tanah milik Penggugat tersebut secara tanpa hak dan tanpa dasar yang sah ;
 - b. Ikut menguasai fisik tanah obyek perkara tersebut dan bertindak seolah-olah juga sebagai pemilik tanah Penggugat tersebut ;
 - c. Mengganggu dan menghalang-halangi proses pendaftaran dan pensertifikatan tanah yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat III ;
 - d. Memperalat dan menyalahgunakan Putusan Pengadilan Perkara Pertama Vide Bukti P-1 untuk melakukan perbuatan melawan hukum lebih lanjut ;

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II

8. Bahwa Tergugat II bekerjasama dengan Tergugat I juga telah melakukan serangkaian perbuatan melawan hukum atas tanah obyek perkara, diantaranya adalah :
 - a. Melakukan transaksi jual beli tanah sertifikat No. 1506/2004 tersebut, dimana Tergugat II adalah pembeli dan Tergugat I sebagai penjual (Bukti P-18) ;



- b. Mendaftarkan transaksi jual beli tersebut kepada Tergugat III sekaligus melakukan proses balik nama Sertifikat HGB No. 1506/2004, sehingga pada akhirnya Sertifikat HGB No. 1506/2004 tersebut tertulis atas nama Tergugat II, (Vide Bukti P-16) ;
- c. Melakukan tindakan beritikad tidak baik ;

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III

9. Bahwa Tergugat III telah bersekongkol dan bekerjasama dengan Tergugat I dan juga dengan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, diantaranya adalah :

- a. Menerbitkan Sertifikat HGB No. 1506/2004 atas tanah tersebut. Padahal Tergugat III SANGAT MENGETAHUI status hukum tanah obyek Sertifikat HGB No. 1506/2004 tersebut adalah TANAH SENKETA dan secara fisik sebenarnya Penggugat tetap menguasai tanah tersebut ;
- b. Mengabulkan permohonan balik nama Sertifikat HGB No. 1506/2004, sehingga menjadi tertulis atas nama Tergugat II. Padahal Tergugat III dan juga Tergugat II SANGAT MENGETAHUI status asal tanah obyek Sertifikat HGB No. 1506/2004 tersebut adalah TANAH SENKETA ;
- c. Bertindak tidak adil terhadap Penggugat dengan tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat, bahkan Tergugat III tidak pernah menanggapi Surat-surat Penggugat yang meminta penjelasan atas benar tidaknya Tergugat III menerbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah obyek perkara tersebut (Bukti P-19) ;

Keterlibatan PPAT dalam perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat.

10. Bahwa dalam rangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, ada keterlibatan Muhamad Rasjid Umar, SH (Almarhum) dalam Jabatannya selaku PPAT ;

Keterlibatan Almarhum tersebut adalah dalam proses jual beli tanah obyek perkara antara Tergugat I dan Tergugat II yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 333/2004 tanggal 4 September 2004 (vide Bukti P-18) ;

Seandainya Almarhum masih hidup, maka keterlibatan Almarhum dalam jabatannya tersebut tentu akan Penggugat jadikan sebagai alasan untuk menjadikan Almarhum sebagai pihak dalam perkara ini ;



Akan tetapi, secara yuridis dengan meninggalnya Muhamad Resjid Umar, SH. tersebut, maka segala tuntutan hukum yang akan ditujukan dan terkait dengan JABATAN Almarhum selaku PPAT tersebut, MENJADI GUGUR. Dengan demikian hanya merupakan tindakan yang berlebihan dan sia-sia saja apabila Penggugat tetap menjadikan Almarhum sebagai pihak dalam perkara ini ;

V. URAIAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT

Pengakuan dan Penyerobotan Tanah Obyek Perkara oleh Tergugat I.

11. Bahwa sekitar tahun 1995, secara diam-diam tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, Tergugat I dan/atau orang-orang seperintah Tergugat I, masuk ke tanah tersebut, memasang patok-patok baru dan mencabuti patok-patok yang telah dibuat oleh Tergugat III yang bertanda "BPN" atas nama Penggugat ;

Pagi harinya patok-patok yang dipasang Tergugat I tersebut dicabut oleh anak Penggugat, akan tetapi malam berikutnya patok-patok tersebut sudah dipasang lagi ;

Tindakan pendakuan dan penyerobotan tersebut terus berlanjut sedemikian rupa sampai pada akhirnya orang Penggugat sendiri (saudara Dahlan) yang sejak tahun 1965 sudah tinggal dan menjadi tukang kebun di atas tanah tersebut merasa terancam dan pindah dari tanah tersebut serta seterusnya tidak berani lagi masuk ketanah tersebut ;

12. Bahwa PENDAKUAN dan PENYEROBOTAN Tergugat I atas tanah obyek perkara tersebut didasarkan atas PENGAKUAN Tergugat I yang menyatakan sebagai pemilik tanah tersebut SEJAK TAHUN 1926 berdasarkan dokumen-dokumen sebagai berikut (Bukti P-20) :

- Surat perjanjian jual beli tanggal 20 Januari 1926 antara Poeno, Batjoo, Sindrin selaku penjual dan Aannimar Loetoeng selaku pembeli, perjanjian mana tidak ditandatangani oleh pembeli dan tidak dilakukan di hadapan kepala kampung atau pejabat adat atau pejabat kampung berwenang lainnya ;
- Surat Keterangan Kesaksian Tanah Perbatasan tanggal 6 Juni 1963 ;
- Surat Keterangan Kepala Kampung Manggar tanggal 29 April 1978 ;
- Surat Pernyataan Hibah tanggal 1 Desember 1994 ;
- Surat Pernyataan Rusli B tanggal 10 Mei 1998 ;
- Surat Pernyataan Bidol Taru tanggal 27 Juni 1998 ;



13. Bahwa Penggugat tentu saja **MENOLAK** dan **MEMBANTAH** sekerasnya pendakuan dan penyerobotan Tergugat I tersebut, karena seluruh dokumen yang dijadikan alasan pendakuan tersebut di atas, **TIDAK MEMILIKI NILAI PEMBUKTIAN** karena :

– Secara yuridis formal, keberadaan seluruh dokumen tersebut **TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMAL** suatu alat bukti tertulis, setidaknya sebagian bersumber dari dokumen yang tidak memenuhi syarat formal suatu alat bukti tertulis, karenanya **TIDAK MEMILIKI NILAI PEMBUKTIAN** ;

ATAU

– Secara substansial atau yuridis materil, seluruh dokumen tersebut juga **TIDAK MEMILIKI NILAI PEMBUKTIAN**, karena **DATA FISIK** (luas dan batas-batas riel) tanah yang disebut dalam dokumen-dokumen tersebut **TIDAK SAMA** dan tentu saja **TIDAK ADA HUBUNGANNYA** dengan tanah obyek perkara ini ;

Berlakunya Lembaga Hukum Adat RECHTSVERWERKING

14. Bahwa **SEANDAINYAPUN** alasan-alasan pendakuan Tergugat I tersebut di atas dapat diterima dan dapat dibenarkan secara hukum, **-QUOD NON-** maka tindakan pendakuan tersebutpun **TIDAK DAPAT DITERIMA** dan **DIBENARKAN** secara hukum, karena Tergugat I dianggap **TELAH MELEPASKAN HAKNYA** ;

MUNCULNYA NAMA dan keberadaan Tergugat I yang diikuti dengan tindakan-tindakan **PENDAKUAN** dan **PENYEROBOTAN** terhadap tanah obyek perkara tersebut **BARU SEKITAR** tahun 1995, yaitu **SETELAH BERLALU WAKTU SELAMA LEBIH 69 TAHUN (1926-1995)** ;

SELAMA LEBIH DARI 69 TAHUN lamanya Tergugat I **TIDAK PERNAH MUNCUL**, **TIDAK DIKENAL**, **TIDAK PERNAH PEDULI**, **TIDAK PERNAH MENGENALI** dan **MENGURUSI** tanah tersebut, juga **TIDAK PERNAH SEKALIPUN MENGAJUKAN KEBERATAN/PROTES/SANGGAHAN** dalam bentuk apapun terhadap **TERJADINYA** perkembangan status hukum **DATA YURIDIS** dan **DATA FISIK** tanah tersebut ;

Dengan kata lain, **KEMANA DAN DIMANA TERGUGAT I BERADA PADA SAAT TERJADI PERISTIWA HUKUM DI BAWAH INI** :

- Pada saat A.S Djuman memperoleh hak atas **TANAH I** dari Daeng Panua alias Wak Lampah alias T. Karman Bin Atang tahun 1965 ;
- Pada saat A.S Djuman (almarhum) menempatkan saudara Dahlan dan secara nyata Saudara Dahlan telah tinggal menetap di atas



TANAH I tersebut, serta mengurus dan mengelola kebun di atas tanah tersebut SEJAK TAHUN 1965 ;

- Pada saat A.S Djuman (Almarhum) menjual dan mengalihkan TANAH I tersebut kepada Penggugat tahun 1968 Vide Bukti P-4 ;
- Pada saat Penggugat menempatkan dan meminta Saudara Dahlan untuk tetap tinggal dan mengurus TANAH I tersebut ;
- Pada saat Tergugat III mengukur ulang TANAH I tersebut pada tahun 1976 (Vide Bukti P-5 jo. Bukti P-4) ;
- Pada saat Penggugat menjual sebagian TANAH I kepada PT. Sumber Surya Agung secara terbuka dan terang-terangan tahun 1982 dan prosesnya pada sampai tahun 1985 (Vide Bukti P-7, P-8 jo. P-2) ;
- Pada saat berlangsungnya pembangunan dan aktifitas secara fisik secara terbuka dan terang-terangan (pabrik, workshop, bangunan kantor, proses pengurusan dan perolehan Sertifikat HGB No. 02/ Desa Manggar) oleh PT. Sumber Surya Agung yang kemudian diteruskan oleh PT. Liebherr Indonesia di atas bagian TANAH I yang telah Penggugat jual tersebut ;
- Pada saat terjadinya beberapa kali pengalihan hak atas bagian TANAH I milik PT. Sumber Surya Agung secara terbuka dan terang-terangan (bagian TANAH I yang telah dijual) sampai pada pembeli terakhir saat ini PT. Liebherr Indonesia Perkasa (Bukti P-21) ;
- Pada saat Tergugat III mengukur ulang SISA TANAH I yang tidak Penggugat jual pada 1985 sebagaimana Bukti P-10 ;
- Pada saat Ibu Susiyati dan keluarga melalui Saudara Dahlan Penggugat izinkan untuk tinggal dan berusaha di atas tanah obyek perkara tersebut ;
- Pada saat nama Penggugat setiap tahunnya tercantum sebagai wajib PBB dan membayar PBB tersebut Vide Bukti P-14 ;

Adalah suatu hal YANG TIDAK MASUK AKAL dan SANGAT MENGADA-ADA apabila setelah lebih 69 tahun lamanya TIBA-TIBA Tergugat I MUNCUL dan MENDAKU tanah tersebut, padahal baik Tergugat I maupun keluarga Tergugat I TINGGAL MENETAP di KOTA BALIKPAPAN ini juga ;

15. Bahwa dengan membiarkan berlangsungnya waktu selama lebih 69 tahun tersebut, maka secara yuridis Tergugat I DIANGGAP TELAH MELEPASKAN HAKNYA, SEKALI LAGI ITUPUN APABILA keberadaan



dokumen-dokumen Tergugat I tersebut DIANGGAP BETUL-BETUL ADA DAN BENAR secara hukum ;

Secara yuridis terhadap pendakuan Tergugat I tersebut tentu saja telah berlaku LEMBAGA HUKUM ADAT PELEPASAN HAK (RECHTSVERWERKING) ;

Keberadaan lembaga RECHTSVERWERKING sebagaimana dimaksud Pasal 32 ayat (2) dan Penjelasan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP No. 24/1997") jo. Pasal 5 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ("UUPA"), selalu diterapkan, diikuti, dan dijadikan dasar dalam praktek Hukum Tanah Nasional (Bukti P-22) ;

Tergugat I menghalangi proses pendaftaran tanah yang diajukan oleh Penggugat, dan upaya penyelesaian sengketa.

16. Bahwa pada tahun 1998 Penggugat kembali mengajukan permohonan pendaftaran dan persertifikatan tanah obyek perkara tersebut kepada Tergugat III. Akan tetapi proses pendaftaran dan persertifikatan tanah tersebut dihentikan oleh Tergugat III dengan alasan adanya pendakuan oleh Tergugat I yang diikuti dengan pengajuan keberatan dan pencegahan oleh Tergugat I kepada Tergugat III ;

Adapun upaya penyelesaian atas persoalan pendakuan tanah Penggugat oleh Tergugat I tersebut adalah :

- Penyelesaian secara musyawarah dibawah mediator Camat Kecamatan Balikpapan Timur, tetapi tidak berhasil (Bukti P-23) ;
- Penggugat meminta penyelesaian dan perlindungan kepada Walikota Balikpapan, tetapi juga tidak berhasil (Bukti P-24) ;
- Penggugat mengajukan gugatan perdata sebagaimana perkara pertama, Putusan Akhirnya adalah gugatan Penggugat dinyatakan N.O (Vide Bukti P-1) ;

Tentang Penyalahgunaan Putusan Perkara I dan Persekongkolan Para Tergugat.

17. Bahwa secara yuridis, Putusan Akhir Perkara Pertama tersebut hanya mengadili dan memutus mengenai formalitas gugatan (tentang eksepsi gugatan kabur), tetapi tidak memeriksa, mengadili dan memutus tentang POKOK PERKARANYA, sehingga :

"TIDAK ADA AMAR PUTUSAN YANG MEMBERIKAN HAK ATAS TANAH obyek perkara tersebut kepada Tergugat I, Vide Bukti P-1"



Dengan kata lain, STATUS HUKUM tanah obyek perkara tersebut KEMBALI PADA KEADAAN sebelum gugatan perkara pertama tersebut didaftarkan yaitu sebagai tanah MILIK PENGGUGAT yang sedang di-AKU dan DISEROBOT oleh Tergugat I.

18. Bahwa akan tetapi, Putusan perkara I tersebut telah diperalat dan disalahgunakan oleh Tergugat I untuk melakukan tindakan-tindakan perbuatan melawan hukum lebih lanjut lainnya diantaranya :

- Memasang papan pengumuman di atas tanah tersebut secara tidak benar dan sangat menyesatkan, berbunyi sebagai berikut : (bukti P-25) ;

TANAH MILIK H. DAENG AJI M. YUNUS HK.

PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI

M.A.RI. NO. 1044 K/PDT/2001 TGL. 18 NOPEMBER 2002

Pemasangan papan pengumuman tersebut MERUPAKAN BUKTI NYATA bahwa Tergugat I telah melakukan PENIPUAN, KEBOHONGAN PUBLIK, dan PENYALAHGUNAAN Putusan Perkara Pertama, karena FAKTANYA :

"TIDAK ADA dan TIDAK PERNAH ADA Amar Putusan Pengadilan Perkara I tersebut yang MEMBERIKAN HAK atas tanah obyek Perkara I tersebut kepada Tergugat I, vide bukti P-1".

- Melakukan persekongkolan nyata dengan Tergugat III, sehingga terbit Sertifikat HGB No. 1506/2004 atas tanah tersebut (vide bukti P-16 dan bukti P-17) :

Baik Tergugat I maupun Tergugat III sama sekali Tidak Menghormati dan Menghargai putusan Akhir Perkara Pertama tersebut dan dengan sewenang-wenang Tergugat III menerbitkan Sertifikat HGB No.1506/2004 atas tanah atas nama Tergugat I (vide bukti P-17) ;

Padahal baik Tergugat I maupun Tergugat III keduanya mengetahui betul bahwa Status hukum kepemilikan tanah obyek sertifikat HGB No. 1506/2004 tersebut adalah Tanah Sengketa sebagaimana Putusan Perkara Pertama, bahkan Tergugat I dan Tergugat III adalah Pihak yang terlibat langsung dalam Perkara Pertama tersebut, vide bukti P-1 ;

Persekongkolan Tergugat I dan Tergugat III tersebut jelas merupakan tindakan nyata adanya perbuatan melawan hukum karena melanggar Azas itikad baik, Azas Kepastian hukum dan Azas penghormatan



terhadap Putusan Pengadilan, serta pelanggaran nyata terhadap Hukum Pertanahan Nasional (vide PP No.24/1997 jo. UUPA) ;

- Menjual dan mengalihkan hak kepemilikan tanah tersebut kepada Tergugat II secara tanpa hak dan tidak sah (vide bukti P-18) ;

Rangkaian perbuatan melawan hukum Tergugat I tidak berhenti sampai disitu, tetapi terus berlanjut dengan tindakan penjualan dan pengalihan hak atas tanah Sertifikat HGB No. 1506/2004 kepada Tergugat II ;

Tindakan menjual dan mengalihkan hak kepemilikan tanah tersebut juga merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat nyata oleh Tergugat I, karena secara sadar dan dengan sengaja Tergugat I telah menjual dan mengalihkan tanah milik Penggugat, setidaknya tanah yang Status Hukum Asalnya adalah Tanah Sengketa (vide bukti P-1 jo. Bukti P-23 dan P-24) ;

Tentang Tergugat II sebagai Pembeli Tanah Beritikad Tidak Baik.

19. Bahwa selanjutnya juga terjadi persekongkolan antara Tergugat I dan Tergugat II dalam transaksi jual beli tanah obyek Sertifikat HGB No. 1506/2004. Persekongkolan antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut juga merupakan perbuatan melawan hukum karena :

- Transaksi jual beli sebagaimana Akta Jual Beli vide Bukti P-18 tidak memenuhi persyaratan yuridis pasal 1320 KUHPerdara, karena Tergugat I Tidak Memiliki Kapasitas sebagai pihak menjual dan tanah obyek jual beli tersebut status hukumnya adalah Tanah Sengketa, sehingga terlarang untuk dialihkan ;

- Tergugat II adalah Pembeli Tanah Beritikad Tidak Baik :

Tergugat II Sangat Mengetahui, setidaknya secara hukum Dianggap Mengetahui bahwa Status Hukum tanah yang dibelinya dari Tergugat I tersebut adalah Tanah Sengketa (vide Bukti P-1, P-23, P-24 dan P-25) ;

Sebagai pembeli tanah yang beritikad Tidak Baik, maka secara yuridis Tergugat II Tidak Layak dan Tidak Sepantasnya memperoleh perlindungan hukum (bukti P-26) ;

Persekongkolan Tergugat II dan Tergugat III.

20. Bahwa lebih lanjut antara Tergugat II dan Tergugat III juga telah terjadi persekongkolan nyata dalam proses pendaftaran terjadinya jual beli tanah Sertifikat HGB No. 1506/2004 tersebut ;



Persekongkolan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena :

- Transaksi jual beli vide bukti P-18 itu sendiri bersumber dari perbuatan melawan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana telah diuraikan di atas ;
- Keberadaan Sertifikat HGB No. 1506/2004 sebagai bukti obyek jual beli tersebut juga berasal dari perbuatan melawan hukum antara Tergugat I dan Tergugat III ;
- Baik Tergugat II apalagi Tergugat III Sangat Mengetahui Status Asal Tanah obyek jual beli tersebut adalah Tanah Sengketa, vide bukti P-1, P-23, P-24, P-25 ;

VI. TENTANG KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PENGGUGAT.

21. Bahwa akibat serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana diuraikan di atas telah menimbulkan kerugian nyata bagi diri Penggugat baik kerugian secara materiil maupun kerugian secara moril ;

Secara materiil :

- Penggugat tidak dapat lagi menguasai sepenuhnya fisik tanah tersebut, sehingga kehilangan hak untuk mengolah, mengembangkan, memanfaatkan dan menikmati hasil tanah tersebut ;
- Penggugat bersama-sama dengan Anak-Anak Penggugat secara urunan telah mengeluarkan biaya yang tidak sedikit dalam Memperjuangkan Kembali hak dan kepentingan hukum Penggugat atas tanah obyek perkara tersebut, baik dalam proses musyawarah di bawah Mediator Camat Kecamatan Balikpapan Timur, dalam Perkara Pertama, maupun dalam perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara, serta perkara ini ;
- Penggugat dan keluarga telah kehilangan waktu yang juga tidak sedikit untuk mengurus dan memperjuangkan kembali hak dan kepentingan hukum Penggugat atas tanah obyek perkara tersebut ;

Secara Immateriil :

- Penggugat kehilangan hak untuk berbuat bebas atas tanah milik Penggugat tersebut ;
- Pendakuan dan Penyerobotan tersebut telah berpengaruh besar dan berakibat buruk pada kondisi mental, moril dan kesehatan diri Penggugat ;



- Nama Baik Penggugat menjadi rusak ;
- Penggugat sudah tidak dapat lagi berbuat sesuatu untuk membantu keluarga Dahlan dan Ibu Susiyati sebagaimana sebelumnya Penggugat lakukan ;

22. Bahwa adapun rincian kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut diantaranya :

- a. Kehilangan pendapatan dari hasil panen kebun palawija (jagung, kacang-kacangan dan sayur-sayuran secara tumpang sari) dari 1995 sampai dengan gugatan ini didaftarkan, dengan perincian sebagai berikut :

Catatan :

Kerugian atas hasil kebun palawija ini hanya diperhitungkan 1/3 (satu pertiga) saja dari hasil panen dengan kondisi tanah dan pola tanam yang baik dalam 1 (satu) hektar lahan ;

Jagung :

10 tahun X 2 kali panen X 3 ton/panen X Rp.750,-/kg =

Rp.45.000.000,- ;

Kacang-kacangan :

10 tahun X 2 kali panen X 1,5 ton/panen X Rp.1.000,-/kg =

Rp.30.000.000,- ;

Sayur-sayuran :

10 tahun X 3 kali panen X 1,5 ton/panen X Rp.150,-/kg =

Rp. 6.750.000,- ;

- b. Kehilangan hasil panen kebun tanaman keras (kelapa, buah-buahan) sejumlah :

Kelapa :

10 tahun X 2 kali panen X 20 batang X 5 buah X Rp.500,-/butir =

Rp.1.000.000,- ;

Buah-buahan :

10 tahun X 2 kali panen X 1,5 ton X Rp.700,-/kg = Rp.21.000.000,- ;

- c. Kehilangan pendapat dari pengembangan inovasi atas pemanfaatan lahan berupa :

Sewa Tanah :

10 tahun X Rp.10.000.000,-/tahun = Rp.100.000.000,- ;

Buah-buahan :

10 tahun X 2 kali panen X 1,5 ton X Rp.700,-/kg = Rp.21.000.000,- ;



c. Kehilangan pendapat dari pengembangan dan inovasi atas pemanfaatan lahan berupa :

Sewa tanah :

10 tahun X Rp.10.000.000,-/tahun = Rp.100.000.000,- ;

Usaha sendiri :

10 tahun X 12 bulan X Rp.2.000.000,-/keuntungan sebulan =

Rp.240.000.000,- ;

d. Pengembalian setoran PBB :

10 tahun X rata-rata setoran PBB setahun = Rp.3.808.000,- ;

e. Kerugian karena telah berlangsungnya proses pendaftaran dan pensertifikatan tanah tahun 1976, 1985, dan 1998 lebih kurang sebesar : Rp.8.000.000,- ;

f. Kerugian karena Penggugat terpaksa menempuh langkah-langkah hukum akibat persengkongkolan Para Tergugat tersebut, baik dalam proses musyawarah, proses secara perdata dimulai dari tingkat Pengadilan Negeri Balikpapan s.d. Kasasi secara Administratif yang dimulai dari PTUN, termasuk membayar jasa Pengacara, biaya-biaya Operasional, biaya transportasi dan konsumsi selama berperkara lebih kurang sebesar : Rp.450.000.000,- ;

g. Kerugian karena kehilangan waktu, sehingga Penggugat tidak dapat lagi bekerja untuk mencukupi biaya hidup keluarga terhitung sejak tahun 1995 sampai saat ini lebih kurang 10 tahun X 12 bulan X Rp.1.000.000,-/bulan = Rp.120.000.000,- ;

h. Kerugian atas nilai jual tanah sebesar 10.435,85 M2 X Rp.600.000,- /M2 = Rp.6.261.498.000,- ;

Jumlah kerugian materiil adalah = Rp.7.287.056.000,- ;

Kerugian Immateriil :

Sesungguhnya kerugian Immateriil yang Penggugat alami sangatlah besar, oleh karena itu adalah sangat adil apabila Para Tergugat juga dihukum untuk mengganti sebagian kecil dari kerugian immateriil yang Penggugat alami tersebut, setidaknya sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) ;

Tentang Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) :

23. Bahwa untuk menjaga gugatan ini agar bernilai dan tidak sia-sia dan maka Penggugat Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap :



a. Tanah seluas lebih kurang 10.435,83 M2 terletak di Jalan Mulawarman RT.23, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Mulawarman ;
- Sebelah Selatan dengan tepi laut (pantai) ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Ex. Tanah Perwarasan Pa'it (sekarang atas nama Haji Aji Rustam Effendy) ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik PT. Liebherr Indonesia Perkasa dan ;

b. Harta benda milik Tergugat I dan Tergugat II ;

Sebagai jaminan gugatan Penggugat tersebut di atas ;

VII. DALAM PROVISI :

24. Bahwa dikhawatirkan para Tergugat akan melakukan tindakan-tindakan yang akan mempersulit jalannya perkara dan melakukan tindakan-tindakan yang berakibat kerugian lebih lanjut bagi Penggugat, maka Penggugat mohon Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk mengeluarkan Putusan Provisi berkenaan dengan keberadaan tanah obyek perkara tersebut selama perkara ini dalam proses pemeriksaan ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

Menghukum para Tergugat untuk tidak melakukan tindakan-tindakan hukum dalam bentuk apapun, termasuk memindahtangankan atau, mengalihkan, menjaminkan, menyewakan, meminjamkan dan melakukan kegiatan-kegiatan dalam bentuk apapun, atas tanah seluas kurang lebih 10.435,83 M2 terletak di Jalan Mulawarman RT. 23, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Mulawarman ;
- Sebelah Selatan dengan tepi laut (pantai) ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Ex. Tanah Perwatasan Pa'it (sekarang atas nama Haji Aji Rustam Effendy) dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah milik PT. Liebherr Indonesia Perkasa ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah tanah seluas lebih kurang lebih 10.435,83 M2 terletak di Jalan Mulawarman RT. 23, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Mulawarman ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan pantai (tepi laut) ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik PT. Liebherr Indonesia Perkasa ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Ex. Tanah Perwatanan Milik Pa'it (sekarang atas nama Haji Aji Rustam Effendy) ;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, baik secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
4. Menghukum para Tergugat untuk menyerahkan tanah objek perkara sebagaimana tersebut pada petitum angka "2" di atas dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat bila perlu dengan alat Negara ;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1506/2004 tanggal 9 Maret 2004 atas nama Tergugat I dan sekarang tertulis atas nama Tergugat II atas tanah objek perkara sebagaimana pada petitum angka "2" tersebut di atas, surat-surat lain yang berhubungan dengannya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
6. Menyatakan Tergugat II adalah Pembeli Tanah Beritikad Tidak Baik dan tidak memperoleh perlindungan hukum ;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp.7.287.056.000,- (tujuh milyar dua ratus delapan puluh tujuh juta lima puluh enam ribu rupiah) dengan ketentuan jumlah uang ganti kerugian materiil tersebut setiap bulannya bertambah 0,50 % (nol koma lima puluh persen) terhitung sejak gugatan perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Balikpapan sampai dengan putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) ;

Hal. 22 dari 42 hal. Put. No. 179 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar uang ganti rugi immateriil kepada Penggugat sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) ;
9. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan atas tanah objek perkara sebagaimana dimaksud pada petitum butir "2" dan harta benda milik Tergugat I dan Tergugat II ;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar biaya perkara ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa perkara perdata ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya dan berdasarkan hukum (ex aequo et bono) ;

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

Eksepsi Tergugat I dan II :

DALAM EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT.

1. Perkara dalam obyek sengketa sekarang ini sedang dalam proses di Peradilan Tata Usaha Negara dalam perkara No. 21/G.TUN/2004/TNH/PTUN.SMD. ;

Bahwa gugatan dalam perkara ini bukan merupakan kewenangan Peradilan Umum khususnya Pengadilan Negeri Balikpapan dalam memeriksa perkara ini, karena perkara dalam obyek sengketa sekarang ini masih dalam proses di Peradilan Tata Usaha Negara dalam perkara Nomor 21/G.TUN/2004/TNH/PTUN.SMD, dan saat ini telah dimohonkan banding yang masih dalam proses hukum yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO), dimana dalam pertimbangan hukumnya pada intinya berbunyi :

"Menimbang, bahwa untuk mengajukan gugatan Tata Usaha Negara di Peradilan Tata Usaha Negara, sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara" ;

Bahwa ternyata dalam persidangan terbukti secara nyata dan meyakinkan dimana pengajuan gugatan Penggugat dalam perkara No. 21/G.TUN/2004/

Hal. 23 dari 42 hal. Put. No. 179 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TNH/PTUN.SMDA. telah lewat waktu dari waktu pengajuan gugatan sebagaimana ketentuan tersebut diatas yakni telah lewat masa 90 (sembilan puluh) hari, sehingga dengan tidak terpenuhinya tenggang waktu dalam mengajukan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara oleh Penggugat, maka gugatan Penggugat dalam Pokok Perkara ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (NO) ;

2. Bahwa tanah yang Para Tergugat miliki dan kuasai tersebut yang dalam perkara ini dituntut oleh Penggugat tersebut adalah tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1506 Kelurahan Manggar, tanggal 09 Maret 2004, yang dahulu tercatat atas nama H. DAENG AJI M. YUNUS HK (Tergugat I) sekarang atas nama ELMI SULISTIO (Tergugat II) sebagai pemiliknya (selanjutnya disebut Sertifikat HGB No. 1506") ;

3. Sertifikat HGB No. 1506 merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara ;

Bahwa Sertifikat HGB No. 1506 milik Para Tergugat tersebut, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan atas nama Walikotamadya Balikpapan tanggal 09 Maret 2004 ;

Penerbitan Sertifikat HGB No. 1506 didahului dengan keputusan pemberian hak atas tanah bersangkutan oleh Menteri Dalam Negeri berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri yang tercantum dalam Sertifikat HGB No. 1506 ;

Bahwa secara yuridis sertifikat hak atas tanah, termasuk Sertifikat HGB No. 1506 tersebut adalah suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, yang bersifat Konkret, Individual, dan Final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum (Vide Pasal 1 angka 3 UU No. 5/1986 jo UU No. 9/2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, selanjutnya disebut dengan UU PTUN) ;

Dengan demikian, secara yuridis segala kewenangan menyangkut keberadaan dan keabsahan suatu keputusan dari Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara termasuk Sertifikat HGB No. 1506 tersebut sepenuhnya menjadi kewenangan dari Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan, tanpa dapat diintervensi oleh pihak lain ;

4. Bahwa terhadap keputusan Pejabat Tata Usaha Negara masuk pada ruang lingkup Sengketa Tata Usaha Negara ;

Bahwa tuntutan dan gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap tanah yang Para Tergugat miliki dan kuasai berdasarkan Sertifikat HGB No. 1506 milik Tergugat tersebut (Vide Butir 5 Petitum Gugatan Penggugat), adalah

Hal. 24 dari 42 hal. Put. No. 179 K/Pdt/2008



tuntutan terhadap Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan Pasal 1 butir 3 dan 4 UU PTUN adalah termasuk dalam ruang lingkup sengketa Tata Usaha Negara ;

5. Sengketa Tata Usaha Negara merupakan Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa terlepas dari benar dan tidaknya dalih-dalih yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut, suatu Sengketa Tata Usaha Negara dalam hal ini suatu tuntutan terhadap Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang telah menerbitkan Sertifikat HGB No. 1506 adalah merupakan kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara (Vide Pasal 4 dan Pasal 50 UU PTUN) yang menentukan :

Pasal 4 UU PTUN :

"Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara" ;

Pasal 50 UU PTUN :

"Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara" ;

6. Pengadilan Negeri Balikpapan secara absolut tidak berwenang mengadili Sengketa Tata Usaha Negara ;

Bahwa oleh karenanya, seandainya dalih-dalih yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya benar dan Penggugat merasa dirugikan oleh Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang telah menerbitkan Sertifikat HGB No. 1506 tersebut, maka berdasarkan Pasal 53 ayat 1, tuntutan tersebut harus diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara yang merupakan yurisdiksi terhadap tanah yang dituntut oleh Penggugat tersebut ;

Selengkapnya Pasal 53 ayat (1) UU PTUN berbunyi sebagai berikut :

"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang (istilah Pengadilan dalam Pasal ini maksudnya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (vide definisi Pengadilan dalam Pasal 1 angka 7 UU PTUN) yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi" ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dan sesuai dengan Pasal 160 RBg, maka secara absolut Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini, atau setidaknya Majelis Hakim yang terhormat karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara ini ;

Pasal 160 RBg tersebut berbunyi sebagai berikut :

"Tetapi dalam hal sengketa yang bersangkutan mengenai persoalan yang tidak menjadi wewenang mutlak Pengadilan Negeri, maka dalam taraf pemeriksaan manapun kepada Hakim dapat diadakan tuntutan untuk menyatakan dirinya tidak berwenang, bahkan Hakim berkewajiban menyatakan hal tersebut karena jabatannya" ;

8. Gugatan Ne Bis In Idem.

Bahwa gugatan Penggugat Ne Bis In Idem karena sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan tanggal 6 Desember 1967 No. 145 K/Sip/1967 berbunyi "yang menjadi hakekat dari Ne Bis In Idem adalah bahwa pihak yang berperkara adalah sama dan obyek/barang adalah juga sama". Adapun gugatan Penggugat ini telah Penggugat ajukan di Pengadilan Negeri Balikpapan baik para pihak maupun obyeknyapun sama seperti yang diajukan Penggugat sekarang ini. Dan Pengadilan Negeri Balikpapan telah memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat yang Penggugat ajukan pada tanggal 22 Maret 2000 No. 47/Pdt.G/1999/PN.Bpp.- yang kemudian dimohonkan banding oleh Tergugat ke Pengadilan Tinggi Samarinda dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dalam putusannya tanggal 23 Agustus 2000 No. 87/Pdt.2000/PT.KT.Smda.- yang amarnya antara lain berbunyi sebagai berikut : "Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima", dan kemudian dikuatkan oleh Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Nopember 2002 No. 1044 K/Pdt/2002, yang amarnya berbunyi sebagai berikut : "Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi H. MUSA BIN KART AW!DJAJA, dan menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 200.000.- (dua ratus ribu rupiah) ;

dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

Hal. 26 dari 42 hal. Put. No. 179 K/Pdt/2008

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

Berdasarkan hal-hal tersebut yang dikemukakan di atas, Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk terlebih dahulu memberikan putusan sela berkenaan Eksepsi yang Para Tergugat ajukan ini, dengan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Balikpapan secara absolut tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara yang diajukan oleh Penggugat ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Seandainya Majelis Hakim berpendapat lain, Para Tergugat mencadangkan haknya untuk mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara (termasuk hak untuk mengajukan Gugat Balik dalam Rekonvensi).

Eksepsi Tergugat III :

bahwa yang menjadi obyek perkara di Pengadilan Negeri Balikpapan adalah Tanah seluas \pm 10.435,83 M2 yang terletak di Jl. Mulawarman RT.23 Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan yang telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1506/Kelurahan Manggar atas nama H. DAENG AJI M. YUNUS HK, yang dibalik nama kepada ELMI SULISTIO ;

bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III, karena Tergugat III dalam menerbitkan Sertifikat A quo sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Sehingga dapat dinyatakan tidak berkwalifikasi secara hukum untuk dijadikan Tergugat III serta Tergugat dalam hal ini tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti yang diucapkan oleh Penggugat karena penerbitan Sertifikat sudah sesuai dengan prosedur, dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak ;

bahwa gugatan Penggugat Ne Bis In Idem karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 6 Desember 1967 No. 145 K/Sip/1967. Dimana gugatan Penggugat ini telah diajukan di Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 22 Maret 2000 No. 47/Pdt.G/1999/PN.Bpp. yang dimohonkan banding dengan putusannya tanggal 23 Agustus 2000 No.87/Pdt/2000/PT.KT.SMDA, dan Kasasi dengan putusannya tanggal 18 November 2002 No. 1044/K/Pdt/2002, dimana objek dan pihak yang berperkara adalah sama, dan Putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, oleh karena itu gugatan harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

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

Hal. 27 dari 42 hal. Put. No. 179 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa perbuatan Penggugat (Penggugat Konvensi) yang tidak jujur haruslah dipandang sebagai Tindakan Hukum yang melawan hak atas milik Penggugat Rekonvensi, oleh karenanya perbuatan tersebut patut dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dengan menanggung segala akibat hukum dari padanya eks. Pasal 1365 BW ;

bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 333/2004 tertanggal 04 September 2004 dihadapan Notaris/PPAT di Balikpapan yaitu : M. RASYID UMAR, SH dan alas Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1506/2004, Penggugat Rekonvensi adalah pemilik satu-satunya pemilik sah yang hingga kini tanah obyek sengketa dalam perkara in casu yang terletak Jl. Mulawarman RT.23, Kelurahan Manggar, Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, seluas \pm 10.245 M2 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Mulawarman ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Pantai (tepi pantai) ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah hak ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah hak ;

Tetap dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat Rekonvensi ;

bahwa Jual Beli antara Tergugat II (ELMI SULISTIO) selaku pembeli dan Tergugat I (H. DAENG AJI M. YUNUS HK) selaku penjual sudah sesuai dengan Prosedur dengan dilakukan dihadapan Notaris/PPAT di Balikpapan yaitu : M. RASYID UMAR, SH dengan Alas Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1506/2004, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 333/2004 tertanggal 04 September 2004, adalah sah ;

bahwa tindakan gugatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan bentuk kerugian pada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang mana secara materiil akan mengeluarkan biaya-biaya riil dan juga telah mengalami kerugian immaterial sebagai akibat menghadapi gugatan dari Penggugat, yang apabila diperhitungkan berjumlah :

- a. Kerugian Materiil sebesar..... Rp. 50.000.000,-
- b. Kerugian Immateriil sebesar..... Rp.450.000.000,-

Kerugian-kerugian tersebut harus dipertanggung jawabkan kepada Tergugat Rekonvensi dengan segala akibat hukum dari padanya ;

bahwa sebagai jaminan atas tuntutan uang ganti kerugian tersebut, maka beralasanlah kiranya agar supaya harta kekayaan Tergugat Rekonvensi diletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) baik bergerak maupun benda tidak bergerak yang berada di Balikpapan atau di daerah lain dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia ;

Hal. 28 dari 42 hal. Put. No. 179 K/Pdt/2008

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)



bahwa apabila Tergugat Rekonvensi lalai, maka patut dan beralasan supaya dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya bila lalai melaksanakan isi Putusan dalam perkaraini ;

bahwa oleh karena dasar dan alasan hukum gugatan Rekonvensi ini telah didasarkan pada bukti-bukti outentik, maka menurut ketentuan dan syarat dalam "Lembaga Uitvoerbaar bij voorraad", Penggugat Rekonvensi telah memenuhi element-elementnya, oleh karenanya beralasan supaya Keputusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Balikpapan supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut Hukum, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dengan menanggung segala akibat hukum dari padanya ;
3. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang tunai secara sekaligus kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar :
 - Kerugian Materiil sebesar..... Rp. 50.000.000,-
 - Kerugian Immateriil sebesar..... Rp.450.000.000,-Jumlah seluruhnya sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah Pembeli yang beritikad baik dan benar ;
5. Menyatakan jual beli antara Tergugat II (ELMI SULISTIO) selaku Pembeli dan Tergugat I (H. DAENG AJI M. YUNUS HK) selaku Penjual yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT di Balikpapan yaitu : M. RASYID UMAR, SH. dengan Alas Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1506/2004, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 333/2004 tertanggal 04 September 2004, adalah sah ;
6. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah Pemilik Sah atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1506/2004, yang terletak di Jalan Mulawarman RT.23, Kelurahan Manggar, Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, seluas \pm 10.245 M2 dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Mulawarman ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan Pantai (tepi laut) ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Hak ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Hak ;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa tunai sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya bila lalai melaksanakan isi Putusan dalam perkara ini ;

8. Menyatakan menurut Hukum, bahwa Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi adalah sah dan berharga ;

9. Menyatakan menurut Hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum Banding ataupun Kasasi ;

10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU : Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 72/Pdt.G/2005/PN.BPP. tanggal 9 April 2007 yang amarnya sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat ;

II. DALAM EKSEPSI :

- Menolak seluruh Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III ;

III. DALAM KONVENSI :

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan tanah sengketa yaitu sebidang tanah seluas 10.435,83 M2 (dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1506/2004 luasnya tertulis 10.245 M2) yang terletak di Jalan Mulawarman RT.23, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur dengan batas-batas :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Mulawarman ;

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Pantai ;

Sebelah Barat : berbatasan dengan ex tanah perbatasan Pa'it (sekarang atas nama H. Aji Rustam Effendi) ;

Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik PT. Libherr Indonesia Perkara ;

Hal. 30 dari 42 hal. Put. No. 179 K/Pdt/2008

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)



adalah sah milik Penggugat ;

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendiri telah melakukan perbuatan hukum yang merugikan Penggugat ;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam Petitum angka 2 di atas dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat, bila perlu dengan alat Negara ;
5. Menyatakan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1506/2004 tanggal 9 Maret 2004 atas nama Tergugat I (H. Daeng Aji M. Yunus) dan sekarang atas nama Tergugat II (Elmi Sulistio) atas tanah sengketa sebagaimana pada Petitum No.2 di atas dan surat-surat yang berhubungan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
6. Menyatakan Tergugat II adalah pembeli yang beritikad tidak baik dan tidak memperoleh perlindungan hukum ;
7. Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah sengketa sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) No. 72/Pdt.G/2005/PN.BPP. pada hari Kamis tanggal 25 Januari 2007 adalah sah dan berharga ;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara Rp.1.201.500,- (satu juta dua ratus satu ribu lima ratus rupiah) ;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

IV. DALAM REKONVENSİ :

1. Menolak seluruh gugatan Rekonvensi ;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang besarnya NIHIL ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat/para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Samarinda dengan putusan No. 06/PDT/2006/PT.KT.SMDA. tanggal 9 Agustus 2007 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari para Tergugat/para Pembanding tersebut ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 9 April 2007 Nomor: 72/Pdt.G/2005/PN.Bpp. yang dimohonkan banding tersebut, dengan perbaikan sekedar tentang susunan amar putusan dalam diktum eksepsi dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diktum dalam pokok perkara (dalam konpensi) ke-4, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat ;

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan tanah sengketa yang terletak di Jalan Mulawarman RT.23, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Sertifikat HGB No. 1506 tahun 2004 seluas 10.435,83 M2 dengan batas-batas :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jl. Mulawarman ;

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Pantai ;

Sebelah Barat : berbatasan dengan ex tanah perbatasan Pa'it (sekarang atas nama H. Aji Rustam Effendi) ;

Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik PT. Libherr Indonesia Perkara ;

adalah sah milik Penggugat ;

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, apabila perlu dengan bantuan alat Negara/Polisi ;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1506/2004 tanggal 9 Maret 2004, atas nama Tergugat I (H. Daeng Aji M. Yunus) dan sekarang atas nama Tergugat II (Elmi Sulistio) atas tanah sengketa serta surat-surat yang berhubungannya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
6. Menyatakan Tergugat II adalah pembeli yang beritikad tidak baik dan tidak memperoleh perlindungan hukum ;
7. Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah sengketa sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan (CB) No. 72/Pdt.G/2005/

Hal. 32 dari 42 hal. Put. No. 179 K/Pdt/2008

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

PN.BPP. pada hari Kamis tanggal 25 Januari 2007 adalah sah dan berharga ;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara Rp.1.201.500,- (satu juta dua ratus satu ribu lima ratus rupiah) ;

9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi/Pembanding untuk seluruhnya ;

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara sebesar NIHIL ;

10. Menghukum pula para Tergugat/para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam peradilan tingkat banding sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding pada tanggal 12 Nopember 2007 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Juli 2006 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 12 Nopember 2007 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 72/Pdt.G/2005/PN.Bpp. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Nopember 2007 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 26 Nopember 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat II/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 7 Desember 2007 ;

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 ;

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

1. Bahwa Majelis Hakim Judex Factie tingkat pertama (Pengadilan Negeri Balikpapan) dan Judex Factie tingkat kedua (Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda) salah dalam menerapkan Hukum adalah sebagai berikut :

Hal. 33 dari 42 hal. Put. No. 179 K/Pdt/2008



Bahwa Majelis Hakim Judex Factie tingkat pertama (Pengadilan Negeri Balikpapan) dan Judex Factie tingkat kedua (Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda) salah dalam penerapan hukum tentang Pembuktian karena tidak memenuhi Pasal 1888 BW yaitu Kekuatan Suatu Akte terletak pada aslinya, yaitu :

- a. Bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya berdasarkan Surat Pemindahan Hak tertanggal 1 Juli 1968 dari Sdra. A.S DJUMAN kepada MUSA KERTAWIDJAJA, jelas-jelas menyebutkan bahwa pemindahan hak atas tanahnya adalah tanah berukuran 175 M X 75 M = 13.125 M2 dan tanah berukuran 100 M X 50 M = 5000 M2 yang nota benenya tidak ada aslinya alias fotocopy yang jelas-jelas tidak ada nilai pembuktiannya tetapi oleh Majelis Hakim Judex Factie tingkat pertama (Pengadilan Negeri Balikpapan) dan Judex Factie tingkat kedua (Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda) Surat Pemindahan Hak tertanggal 1 Juli 1968 tersebut dijadikan sebagai salah satu dasar pertimbangan mengabulkannya gugatan Penggugat.
- b. Bahwa Tergugat II-Pembanding sekarang Pemohon Kasasi mohon kepada Bapak Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk tidak lupa bahwa gugatan ini adalah gugatan perdata dimana pembuktiannya haruslah berdasarkan bukti-bukti tertulis. Dalam hal ini Penggugat-Terbanding-Termohon Kasasi hanya bisa mendalilkan bahwa ia mempunyai kelebihan sisa tanah hasil pengukuran tetapi Dalil tersebut tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat-Terbanding-Termohon Kasasi dalam bentuk bukti otentik tertulis.

2. Bahwa mengenai Hukum Pembuktian yaitu :

Bahwa dalam pertimbangan hukumnya Judex Factie tingkat pertama (Pengadilan Negeri Balikpapan) pada halaman 53 pada alenia 2 yaitu : Menimbang bahwa dengan ketidak hadiran Tergugat I.....dst dan alinea 3 yaitu : Menimbang, bahwa dengan tidak hadirnya Tergugat I dipersidangan Majelis Hakim berpendapat telah mengakui kebenaran-kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat terhadap dirinya.

Bahwa seharusnya Majelis Hakim Judex Factie Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Balikpapan) harus bijak, jeli dan haruslah mengkaji dulu sebelum membuat suatu pendapat karena Pengakuan disini dapat dikategorikan dalam 2 hal yaitu :

- a. Pengakuan dalam persidangan ;



- b. Pengakuan diluar persidangan dibagi menjadi 2 hal: Dengan Clausa, dan Secara tegas.

Dalam perkara in casu mengenai ketidak hadirannya Tergugat I sama dengan Tergugat I dianggap tidak mempergunakan Haknya, hal tersebut dalam hukum dapatlah diterima atau dibenarkan, tetapi tidak berarti mengakui dan Penggugat juga tetap harus bisa/dapat membuktikan dalil gugatannya sesuai Pasal 163 HIR jo RBG No. 1865 BW yaitu Barang siapa yang mendalilkan suatu fakta dan dia haruslah juga dapat membuktikannya, TETAPI APAKAH BILA KETIDAK HADIRAN TERGUGAT I DALAM PERSIDANGAN DAPAT DIANGGAP SUATU PENGAKUAN ?.

Bahwa sebelum Judex Factie tingkat pertama (Pengadilan Negeri Balikpapan) membuat suatu Pendapat tentang pengakuan seharusnya Judex Factie tingkat pertama (Pengadilan Negeri Balikpapan) haruslah mengetahui terlebih dahulu apa definisi Pengakuan.

Akan tetapi dalam perkara in casu, Judex Factie tingkat pertama (Pengadilan Negeri Balikpapan) mendefinisikannya sangatlah terburu-buru sehingga sangat-sangat merugikan Tergugat I/Pembanding I sekarang Pemohon Kasasi.

Definisi Pengakuan adalah suatu Perbuatan yang diakui sendiri baik secara lisan ataupun tertulis dari si Pelaku Perbuatan.

Bila kita kembali terhadap perkara in casu bahwa Tergugat I (HAJI DAENG AJI M. YUNUS HK) baik secara tertulis maupun secara lisan baik itu dalam persidangan ataupun diluar persidangan tidak pernah mengakui atau membuat suatu pengakuan dalam perkara in casu.

Maka sangatlah jelas disini letak kekhilafan Judex Factie tingkat pertama dalam Pertimbangan Hukumnya pada halalam 53 Alenia 2 dan 3 ;

3. Bahwa Judex Factie tingkat pertama salah dalam penerapan hukum pembuktian dalam pertimbangan putusannya pada hal 55 Alenia 2, yaitu : Menimbang bahwa oleh karena Tergugat I.....dst. Sangat jelas disini bahwa Judex Factie tingkat pertama terlalu terburu-buru dalam mengambil suatu Pertimbangan hukum dengan tidak menilai bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat II-Pembanding-Pemohon Kasasi. Dan sangatlah disini Putusan Judex Factie tingkat pertama terlalu singkat dan kabur yang seharusnya Judex Factie tingkat pertama dan kedua haruslah tetap mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat –Pembanding-Pemohon Kasasi.



4. Bahwa Judex Factie tingkat pertama dan Judex Factie tingkat kedua salah lagi dalam menerapkan hukum dalam pertimbangan Putusan hal 55 alenia 4 yaitu : Menimbang, bahwa dari bukti-bukti P.1.1, P.1.2, P.1.3.....dst.

Bahwa jelas disini bahwa Judex Factie tingkat pertama dan Judex Factie tingkat kedua dalam mengambil keputusannya sangatlah terburu-buru dan salah dalam penerapan hukum dan kurang hati-hati serta tidak jeli karena jelas bahwa Tergugat II-Pembanding-Pemohon Kasasi tidak pernah tahu atau tidak pernah mengetahui objek sengketa tersebut dalam sengketa karena dalam perkara perdata Pengadilan Negeri Balikpapan No. 47/Pdt.G/1999/PN.Bpp, tertanggal 22 Maret 2000, jo Putusan Pengadilan Tinggi di Samarinda No. 87/PDT/2000/PT.KT.Smda, tertanggal 23 Agustus 2000, Jo Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1044 K/PDT/2001, tanggal 18 Nopember 2002, TERGUGAT II-PEMBANDING-PEMOHON KASASI TIDAK IKUT SEBAGAI PIHAK YANG BERPERKARA DAN BAGAIMANA MUNGKIN TERGUGAT II-PEMBANDING-PEMOHON KASASI MENGETAHUI BAHWA OBJEK TANAH TERSEBUT DALAM SENGKETA. Dan sangatlah mustahil Tergugat II-Pembanding-Pemohon Kasasi mengetahui objek tanah tersebut dalam sengketa. DAN APAKAH DAPAT DISINI TERGUGAT II-PEMBANDING-PEMOHON KASASI DAPAT DIKATEGORIKAN MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ? (Pertimbangan Hukum hal 56 alenia 3).

Dan disinipun terlihatnya kekurang jelian atau kurang cermatnya serta tidak menjelaskan secara terperinci dalam pertimbangan hukumnya Judex Factie tingkat pertama dan Judex Factie tingkat kedua karena Notaris/PPAT yaitu RASYID UMAR,SH haruslah pula diikut sertakan sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum karena Akte Jual Beli tersebut dilakukan dihadapan Notaris/PPAT tersebut (RASYID UMAR,SH). Dan seharusnya gugatan Penggugat-Terbanding-Termohon Kasasi oleh Judex Factie tingkat pertama dan Judex Factie tingkat kedua menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.

DAN APAKAH TERGUGAT II-PEMBANDING-PEMOHON KASASI DAPAT DIKATEGORIKAN PEMBELI YANG BERITIKAT TIDAK BAIK? (lihat pertimbangan hukum hal 57 alenia 3).

Dalam pertimbangan putusannya Judex Factie tingkat pertama dan Judex Factie tingkat kedua sangatlah terburu-buru dan kurang cermat atau tidak berhati-hati serta tidak melihat dari segi tersebut dan jelas pertimbangan



putusan ini sengaja ditutup-tutupi atau dikaburkan untuk kembali mengelabui Majelis Hakim Agung.

Bahwa Tergugat I-Pembanding sekarang Pemohon Kasasi dalam melakukan jual beli dengan Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT dengan Tergugat I dengan Akta Jual Beli No. 333/2004 tertanggal 04 September 2004 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT yaitu M.RASYID UMAR,SH dan jual beli tersebut sudah sesuai dengan prosedur dan tidak ada rekayasa atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Mulawarman RT.23, Kelurahan Manggar Kec. Balikpapan Timur seluas \pm 10.245 M2 dengan alas Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1506/2004. Dan jelas disini tidak ada ditemukannya unsur-unsur rekayasa atau bersekongkol antara Tergugat II-Pembanding-Pemohon Kasasi dalam melakukan transaksi jual beli dari Tergugat I, dan hal inipun tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat-Terbanding-Termohon Kasasi unsur-unsur rekayasa tersebut. Serta Judex Factie tingkat pertama maupun Judex Factie tingkat kedua dalam pertimbangan hukumnya tidak dapat menjelaskan dimana letak rekayasa transaksi jual beli tersebut. Jelas-jelas disini sangatlah merugikan Tergugat II- Pembanding-Pemohon Kasasi .

5. Bahwa disini Akte otentik adalah akte yang mengikat sempurna sedangkan Akta dibawah tangan adalah akta yang tidak mengikat sempurna.

Dalam perkara in casu Tergugat I-Pembanding sekarang Pemohon Kasasi telah mengajukan bukti berupa Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT dengan Tergugat I dengan Akta Jual Beli No.333/2004 tertanggal 04 September 2004 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT yaitu M. RASYID UMAR, SH, dan jual beli tersebut sudah sesuai dengan prosedur dan tidak ada rekayasa atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Mulawarman RT.23, Kelurahan Manggar Kec. Balikpapan Timur seluas \pm 10.245 M2 dengan alas Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1506/2004, dan hal tersebut tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat bahwa jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah rekayasa, sedangkan Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya hanya berupa Akta Dibawah Tangan berupa : Surat Pemindahan Hak tertanggal 1 Juli 1968 yang nota benenya tidak dapat memperlihatkan keabsahannya karena tidak dapat menunjukkan asli dari Surat tersebut.

Bahwa untuk dapat menyatakan suatu Akta otentik tersebut cacat hukum haruslah ada suatu Surat Perbandingan yang sangat kuat dan dapat memperlihatkan keasliannya serta yang dia dapat membuktikan sebaliknya.

Hal. 37 dari 42 hal. Put. No. 179 K/Pdt/2008



Sebagaimana sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung bahwa terhadap Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat dimana hakim wajib menganggap benar isinya sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya.

Dalam pemeriksaan persidangan bukti-bukti pihak Penggugat-Terbanding-Termohon Kasasi berkenaan dengan dalil-dalil pokok gugatan tentang kepemilikan tanah sengketa baik bukti tertulis dan saksi yang didengar dipersidangan jelas-jelas tidak cukup untuk membuktikan sebaliknya menyangkut akte otentik yang diajukan sebagai bukti oleh Tergugat II-Pembanding-Pemohon kasasi.

Dan disini sangatlah jelas bahwa Judex Factie tingkat pertama (Pengadilan Negeri Balikpapan) membuat suatu kekhilafan Hukum kembali. Atau tidak cermat dan kurang hati-hati dalam mengambil suatu putusan.

6. Bahwa putusan Judex Factie tingkat pertama dan Judex Factie tingkat kedua kurang lengkap pertimbangan hukumnya (Onvoldoende gemotiverd) atau kurang motifasi, karena tidak atau belum mempertimbangkan tentang :
 - a. Bahwa pada tanggal 12 Oktober 1985 menjual tanahnya kepada PT. SUMBER SURYA AGUNG seluas 21.200 M2.
 - b. Bahwa kepemilikan yang dimiliki oleh Penggugat yang merupakan Surat Pindahan Hak tertanggal 1 Juli 1968, jelas-jelas menyebutkan bahwa pemindahan hak atas tanahnya adalah tanah berukuran 175 M X 75 M = 13.125 M2 dan tanah berukuran 100 M X 50 M = 5000 M2.
 - c. Bahwa selain itu Salinan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.SK.498/HGB/DA/86, disebutkan bahwa Penggugat sudah melakukan pelepasan Hak atas tanah garapannya kepada PT. Sumber Surya Agung seluas 21.200 M2, dan secara logika dan data-data fisik dan secara Yuridis bahwa tanah Penggugat sebenarnya sudah habis terjual seluruhnya kepada PT. Sumber Surya Agung. Sehingga sebenarnya tidak ada landasan Hukum atau alasan yang sah bagi Penggugat untuk menggugat Tergugat I dan Tergugat II. Dan apabila kemudian didalam perjalanan proses mensertifikatkan terdapat kelebihan dalam pengukurannya, seharusnya Penggugat mendapatkan bukti otentik tertulis resmi dari pihak yang berwenang yang terkait yang menyatakan bahwa telah ada kelebihan atau sisa atas tanah kepemilikannya sebagai bukti kepemilikan. Misalnya Surat Keterangan dari Lurah atau dari Camat atau Kantor Pertanahan setempat dan disini jelas-jelas Penggugat tidak mempunyainya .



- d. Bahwa jika Penggugat-Terbanding-Termohon Kasasi menggunakan surat ukur sebagai bukti sisa kelebihan pengukuran tanah, bukti tersebut tidaklah sangat layak digunakan karena surat ukur bukanlah bukti tanda kepemilikan seseorang atas tanah.
 - e. Bahwa Penggugat-Terbanding-Termohon Kasasi mendalilkan bahwa ada sisa kelebihan tanah miliknya karena pengukuran, tetapi Penggugat-Terbanding-Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan bukti otentik tertulisnya mengenai hal tersebut. Tetapi disini Judex Factie tingkat pertama dan Judex Factie tingkat kedua dapat dikelabui oleh Penggugat-Terbanding-Termohon Kasasi sehingga terdapat kekhilafan dalam pertimbangan hukumnya.
7. Bahwa Judex Factie tingkat pertama kurang lengkap pertimbangan hukumnya pada pertimbangannya tidak pernah dipertimbangkan tentang penguasaan objek sengketa siapa yang sekarang menguasai objek sengketa? dan bahkan dalam perkara in casu Tergugat I tidak pernah hadir dalam persidangan, tetapi dalam berita acara Sita Jaminan (conservatoir beslag) pada tanggal 25 Januari 2007, Nomor: 72/PdtG/2005/PN.Bpp. objek sengketa dititipkan pada Tergugat I bagaimana mungkin ?

Demikian juga Tergugat II-Pembanding-Pemohon Kasasi jelaskan disini bahwa Tergugat I sejak perkara ini didaftarkan dan disidangkan sampai dengan sekarang, Tergugat I tidak pernah lagi menguasai objek sengketa. Tetapi bila kita kembali kaitkan dengan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 25 Januari 2007, yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan No. 72/Pdt.G/2005/PN.Bpp, dalam berita acaranya bahwa objek sengketa dititipkan kepada Tergugat I dan itu sangatlah membingungkan dan sangatlah mustahil.

Sedangkan dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim (Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Hal. 55) keterangan saksi dari Penggugat yaitu: Susiyati yang menerangkan bahwa saksi tinggal di atas tanah sengketa sejak tanggal 1998 sampai dengan sekarang. Yang seharusnya dalam Berita Acara Sita Jaminan tertanggal 25 Januari 2007 No. 72/Pdt.G/2005/PN.Bpp, seharusnya Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan menitipkan objek sengketa kepada orang yang menempati objek sengketa pada saat itu. Dan disini sangatlah jelas Sita Jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan tidak sah karena menitipkan objek sitanya kepada orang yang tidak ada atau orang yang tidak menguasai



objek sengketa atau bisa dikategorikan Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan dalam melakukan Sita Jaminan tidak di objek sengketa.

8. Bahwa Judex factie tingkat pertama dan Judex Factie tingkat kedua tidak pernah mempertimbangkan dengan jelas dan lengkap siapa yang harus mengembalikan objek sengketa dalam keadaan kosong seperti tertuang dalam amar putusan pada point 4 dan disini jelas ketidak tegasan Judex Factie tingkat pertama maupun tingkat kedua dan amar putusan pada point 4 disini menjadi rancu. Padahal disini Tergugat I tidak pernah menguasai objek sengketa sedangkan Tergugat III hanyalah satu intstitusi yang berwenang untuk memberikan suatu hak. Dan seharusnya Judex Factie tingkat pertama dan kedua disini haruslah tegas dan jelas siapa sebenarnya yang harus mengembalikan objek sengketa.

Hal ini disebabkan oleh karena selama proses persidangan dalam perkara in casu Judex Factie tingkat pertama dalam memeriksa dan mengadili perkara ini tidak pernah meninjau objek sengketa atau tidak pernah melakukan Peninjauan Situasi (PS). Yang seharusnya dalam perkara perdata apa lagi objek sengketa mengenai tanah haruslah dilakukan Peninjauan lokasi (PS) tetapi didalam perkara in casu tidak pernah dilakukan maka Judex Factie tingkat pertama tidak pernah mengetahui siapa yang menguasai objek sengketa sekarang dan bahkan tidak tahu persis dimana letak objek sengketa yang disengketakan tersebut berada apa lagi mengetahui batas-batasnya.

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

mengenai keberatan butir 1, 2 :

bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena putusan Judex Factie sudah tepat dan benar yaitu tidak salah dalam penerapan hukum ;

mengenai keberatan butir 3 s/d 8 :

bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena merupakan pengulangan yang telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Judex Factie dan lagi pula keberatan-keberatan tersebut pada hakekatnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana 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 bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 ;

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 : ELMI SULISTIO 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 pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **ELMI SULISTIO** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis, tanggal 31 Juli 2008** oleh Titi Nurmala Siagian, SH.,MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Widayatno Sastrohardjono, SH.,MSc. dan H. Imam Soebechi, SH.,MH. 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 Benar Sihombing, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;

K e t u a ;

Ttd./Widayatno Sastrohardjono, SH.,MSc.

Ttd./Titi Nurmala Siagian, SH.,MH

Ttd./H. Imam Soebechi, SH.,MH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-Biaya :

1. MeteraiRp. 6.000,-
2. RedaksiRp. 1.000,-
3. Administrasi kasasiRp.493.000,-

Jumlah Rp.500.000,-

Panitera Pengganti ;

Ttd./Benar Sihombing, SH.,MH.

Untuk Salinan :
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

MUH. DAMING SUNUSI, SH.,MH.
NIP. 040030169.

Hal. 42 dari 42 hal. Put. No. 179 K/Pdt/2008