



P U T U S A N

Nomor. 691 K/Pdt/2009.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ERNOWO SULISTIO, bertempat tinggal di Jalan RE. Martadinata No. 19, Banjarmasin, Kalimantan Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **THAMRIN DJON, SH**, pekerjaan Advokat, Konsultan dan Penasehat Hukum, beralamat di Jalan Bangau Putih Rt. 29 No. 68 Beruntung Jaya Kota Banjarmasin, sesuai surat kuasa khusus tanggal 31 Maret 2008. Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II Konpensasi/ Penggugat Rekonpensasi.

m e l a w a n :

Drs. AJI LOEKMAN HAKIM, MBA, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso Trisakti Komplek Yuka, Kelurahan Telaga Biru, Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Kalimantan Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **RIDUANSYAH, SH**, pekerjaan Advokat-Pengacara, beralamat di Jalan Antasan Kecil Barat Rt. 26 No. 28, Banjarmasin Kalimantan Selatan, sesuai Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Pebruari 2008.

Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi.

Dan

1. **H. MUHAMMAD ASRA**, beralamat di Jalan Banyuur Rt. 09 Kelurahan Basirih, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan.
2. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANJARMASIN**, beralamat di Jalan Achmad Yani Km. 4. Banjarmasin, Kalimantan Selatan.

Hal. 1 dari 16 hal. Put. No. 691 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat-Tergugat
I/Turut Terbanding I, II.

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

1. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4 Tahun 1985 dengan Surat Ukur Nomor : 666 Tahun 1980 awalnya adalah hak milik Yayasan Usaha Karya yang kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 70/I-C/JB/BS/1994 tanggal 28 Juli 1994 di balik nama atas nama Penggugat;
2. Bahwa lokasi tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4 Tahun 1985 terletak di jalan Barito Ilir/Jalan Uka, Kelurahan Basirih, Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Kalimantan Selatan, dengan ukuran luas seluruhnya 35.933 M2 dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : PT. Alamindo
 - Sebelah Timur berbatasan dengan: Djunait, Harun, perempuan Tiah
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Munadi, Saripah Bedah, Said Umar, Said Hasyim
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Sungai Bakuntan Mati
3. Bahwa setelah sekian lama memiliki dan menguasai tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4 Tahun 1985 tersebut, kemudian oleh Turut Tergugat di terbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1846 tanggal 22 Maret 2002 dengan Surat Ukur Nomor : 56/BSH/2002 dan ukuran luas 2.099 M2 atas nama Tergugat I yang kemudian di balik nama atas nama Tergugat II.
4. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat menurut hukum adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4 Tahun 1985 di terbitkan sesuai prosedur hukum dan tidak pernah di batalkan atau di hapuskan, sehingga penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1846 tanggal 22 Maret 2002 dengan

Hal. 2 dari 16 hal. Put. No. 691 K/Pdt/2009

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

surat ukur Nomor: 56/BSH/2002 dan ukuran luas seluruhnya 2.099 M2 atas nama Tergugat I yang kemudian di balik nama atas nama Tergugat II adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9 Tahun 1999, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor : 3 Tahun 1997 Jo bertentangan dengan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Azas Kecermatan dan Ketelitian.

5. Bahwa kalau diperhatikan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1846 Tahun 2002 atas nama Tergugat I yang kemudian di balik nama Tergugat II secara prosedur formal dan materiil tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu tidak jelasnya data-data Yuridis dan data-data fisik untuk terbitnya sertifikat karena terbitnya justru di atas lokasi tanah yang lebih dahulu bersertifikat.
6. Bahwa dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor: 1846 Tahun 2002 sangat jelas merugikan karena penerbitannya berada dalam satu wilayah/lokasi dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4 Tahun 1985, sehingga menurut hukum penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1846 Tahun 2002 mengandung cacat yuridis karena terbitnya berada di atas tanah yang telah terdaftar atau tanah yang bersertifikat terlebih dahulu.
7. Bahwa karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat di kategori sebagai perbuatan melawan hukum, maka produk surat Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor: 1846 tanggal 22 Maret 2002 dengan Surat Ukur Nomor: 56/BSH/2002 dan ukuran luas seluruhnya 2.099 M2 atas nama Tergugat I yang kemudian di balik nama atas nama Tergugat II harus dinyatakan Batal Demi Hukum.
8. Bahwa sangat pantas pula apabila Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng di hukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) setiap hari apabila ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan di ucapkan sampai dilaksanakan.
9. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat agar tidak sia-sia, maka dengan mohon agar Pengadilan Negeri Banjarmasin cq.

Hal. 3 dari 16 hal. Put. No. 691 K/Pdt/2009

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

Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat kiranya meletakkan Sita Jaminan atas tanah objek sengketa yaitu khusus atas tanah Sertifikat Nomor: 1846 Tahun 2002.

10. Bahwa sangat beralasan Penggugat mohon agar siapa saja yang memperoleh hak dan tanah objek sengketa tersebut (sesuai Sertifikat Nomor: 1846 Tahun 2002) untuk segera menyerahkannya kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun.
11. Bahwa gugatan Penggugat di dasarkan pada hal-hal terang dan pasti, maka sangat beralasan hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat melakukan Verzet, Banding dan Kasasi.

Berdasarkan uraian dan alasan tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan memberi putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah menurut hukum semua alat bukti yang diajukan Penggugat.
3. Menyatakan sah menurut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4 Tahun 1985.
4. Menyatakan tanah objek sengketa terletak di jalan Barito Ilir/Jalan Uka, Kelurahan Basirih, Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin, dengan ukuran luas seluruhnya 35.933 M2 dan batas-batas sebagai berikut:
 1. Sebelah Utara berbatasan dengan : PT. Alamindo
 2. Sebelah Timur berbatasan dengan : Djunait, Harun, perempuan Tiah
 3. Sebelah Selatan berbatasan dengan : Munadi, Saripah Bedah, Said Umar, Said Hasyim.
 4. Sebelah Barat berbatasan dengan : Sungai Bakuntan MatiAdalah sah menurut hukum hak milik Penggugat.
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1846 tanggal 22 Maret 2002 dengan Surat Ukur Nomor: 56/BSH/2002 dan ukuran luas seluruhnya 2.099 M2 adalah perbuatan melawan hukum.

Hal. 4 dari 16 hal. Put. No. 691 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1846 tanggal 22 Maret 2002 dengan Surat Ukur Nomor : 56/BSH/2002 dan ukuran luas seluruhnya 2.099 M2 Batal Demi Hukum.
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari tanah tersebut untuk mengembalikannya kepada Penggugat tanpa syarat atau beban apapun.
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan dalam perkara ini.
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari apabila ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti.
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun Tergugat melakukan Verzet, Banding atau Kasasi.
11. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

Atau : Memberikan putusan lain yang dianggap adil menurut hukum.

Menimbang, bahwa gugatan tersebut diperbaiki oleh Penggugat, dengan perbaikan sebagai berikut:

DALAM POSITA:

Nomor 1:

Tertulis : Bahwa Sertifikat Hak guna Bangunan Nomor: 4 Tahun 1985 dengan Surat Ukur Nomor: 666 Tahun 1980 awalnya adalah hak milik Yayasan Usaha Karya yang kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 70/I-C/JB/BS/1994 tanggal 28 Juli 1994 di balik nama atas nama Penggugat.

Diperbaiki : bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4 Tahun 1985 dengan Surat Ukur Nomor : 666 Tahun 1980 dan ukuran luas seluruhnya 35.933 M2, awalnya adalah hak milik Yayasan Usaha Karya yang kemudian di lakukan jual beli dengan Penggugat berdasarkan akta Jual Beli Nomor : 70/I-C/JB/BS/1994 tanggal 28 Juli 1994 yang selanjutnya di balik nama atas nama Penggugat.

Nomor 3

Hal. 5 dari 16 hal. Put. No. 691 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tertulis : Bahwa setelah sekian lama memiliki dan menguasai tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4 Tahun 1985 tersebut, kemudian oleh Turut Tergugat di terbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1846 tanggal 22 Maret 2002 dengan Surat Ukur Nomor: 56/BSH/2002 dan ukuran luas 2.099 M2 atas nama Tergugat I yang kemudian di balik nama atas nama Tergugat II.

Diperbaiki : Bahwa setelah sekian lama memiliki dan menguasai tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4 Tahun 1985 tersebut, kemudian di atas lokasi tanah tersebut oleh Turut Tergugat di terbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1846 tanggal 22 Maret 2002 dengan Surat Ukur Nomor: 56/BSH/2002 dan ukuran luas 2.099 M2 atas nama Tergugat I yang kemudian di balik nama atas nama Tergugat II.

Dalam Petitum:

Nomor 3

Tertulis : Menyatakan sah menurut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4 Tahun 1985.

Diperbaiki : Menyatakan sah menurut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4 Tahun 1985 dengan Surat Ukur Nomor : 666 Tahun 1980 dan ukuran luas seluruhnya 35.933 M2 atas nama Penggugat berdasarkan akta jual beli Nomor: 70/I-C/JB/BS/1994 tanggal 28 Juli 1994.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

Eksepsi :

GUGATAN PENGGUGAT KURANG SEMPURNA (NIET ONVANKELIJK VERKLARD)

1. Seharusnya Penggugat dalam proses partey, susunan para pihak, mendudukan Ahli Waris sah dan H. Muhammad Asra sebagai Tergugat I dalam perkara ini, karena ketentuan Hukum Perdata khususnya Pasal 832 KUHPerdata Jo Pasal 833 KUHPerdata Jo Pasal 852 KUHPerdata Jo Pasal 852a KUHPerdata Jo Pasal 174 kompilasi Hukum Islam dan sesuai azas "le mart saisit le vif," (apabila seseorang meninggal dunia maka seketika itu juga hak dan kewajibannya beralih kepada sekalian ahli warisnya), sebab

Hal. 6 dari 16 hal. Put. No. 691 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mendudukkan Almarhum H. Muhammad Asra yang telah meninggal dunia di Banjarmasin pada tanggal 23 Juli 2005, sebagai Tergugat I dalam perkara ini (gugatan bertanggal 6 Maret 2008) bertentangan dengan hukum, dan kepatutan yang berlaku, karena orang yang telah meninggal dunia tidak mungkin dapat hadir dipersidangan membela hak, dan kepentingannya, apa pula membuat kuasa kepada orang lain. (vide surat kematian No. 12/I-BBhs/2008 tanggal 27 Maret 2008 dikeluarkan Lurah Basirih Banjarmasin).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Rekonsensi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM REKONPENSII

Bahwa apa yang termuat dalam eksepsi. Jawaban konsensi dianggap melengkapi bagian ini, sepanjang analog dan ada relevansinya.

1. Bahwa tanah perbatasan hak milik Tergugat II Konsensi/ Penggugat Rekonsensi yang terletak di Jalan Barito Ilir/Jalan UKA, Kelurahan Basirih, Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin, dengan ukuran luas seluruhnya 2.099 M2 (Dua ribu sembilan puluh sembilan meter persegi), dengan perbatasan sebagai berikut:

- Sebelah Utara dahulu ASIH Bin GANI sekarang Jalan Lingkar Selatan
- Sebelah Timur dahulu Sei Martapura sekarang PT. FAIRCO
- Sebelah Selatan dahulu Sardam sekarang MUNADI/SARBINI.
- Sebelah Barat dahulu Amat Bin BEKAR sekarang bekas HGB No. 4 Tahun 1985 (Tanah Negara RI)

Berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1846, tanggal 22 Maret 2002, Surat Ukur No: 56/BHS/2002, tanggal 21 Pebruari 2002, yang di dapat dan jual beli tunai Kwitansi/Receipt sebesar Rp. 272.870.000,- (dua ratus tujuh puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah) Akta Jual Beli No: 46/09/NPT/B/BB/2002, tanggal 26 Maret 2002, PPAT. Nanang Ferwandy Tjoegito, SH.

2. Bahwa perbuatan Penggugat Konsensi/Tergugat Rekonsensi mengklaim seluruh tanah perbatasan hak milik Tergugat II Konsensi/Penggugat Rekonsensi tersebut, dengan dasar Sertifikat HGB-nya No: 4 Tahun 1985, Surat Ukur No. 666/1980 tang telah

Hal. 7 dari 16 hal. Put. No. 691 K/Pdt/2009

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

hapus/mati haknya 3 (tiga) tahun lebih, adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum, dan sangat merugikan Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonpensi.

3. Bahwa perbuatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang secara moril maupun secara materiil telah merugikan Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonpensi, karena harus melayani perkara dan membayar honor Advokasi Advokat, secara keseluruhan tidak kurang dan Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), harus Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi ganti dan bayar kepada Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonpensi.
4. Bahwa agar Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi ada kesediaan untuk mentaati isi putusan pengadilan dalam perkara ini, adalah adil dan patut Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dihukum membayar uang paksa (Dwangsom), paling tidak Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonpensi perharinya dihitung dan diperhitungkan sejak putusan Pengadilan Negeri diucapkan, hingga putusan perkara ini terlaksana secara tuntas.
5. Bahwa untuk menjamin tuntutan Tergugat II/Penggugat Rekonpensi, mohon dilakukan sita jaminan terhadap harta kekayaan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi.
6. Bahwa seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini patut dan adil dibebankan seluruhnya pada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi.

Bahwa berdasarkan fakta dan hukum serta kepatutan tersebut diatas, mohon berkenan Majelis Hakim memutuskan dalam perkara ini sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

2. Menolak seluruh gugatan Penggugat dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga alat bukti hak Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi yang diajukan dalam perkara ini.

Hal. 8 dari 16 hal. Put. No. 691 K/Pdt/2009

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga penyitaan jaminan yang dilakukan Jurusita Pengadilan Negeri Bajarmasin dalam perkara ini.
4. Menyatakan sah tanah perbatasan hak milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi yang terletak di di Jalan Barito Ilir/Jalan UKA, Kelurahan Basirih, Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin, dengan ukuran luas seluruhnya 2.099 M2 (dua ribu sembilan puluh sembilan meter persegi), dengan perbatasan sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dahulu Asih bin Gani sekarang Jalan Lingkar Selatan
 - Sebelah Timur dahulu Sei Martapura sekarang PT. FAIRCO
 - Sebelah Selatan dahulu Sardam sekarang Munadi/Sarbini
 - Sebelah Barat dahulu Amat Bin Bekar sekarang bekas HGB No. 4 Tahun 1985 (Tanah Negara RI)

Berdasarkan Sertifikat Hak Milik No: 1846, tanggal 22 Maret 2002, Surat Ukur No: 56/BHS/2002, tanggal 21 Pebruari 2002, yang didapat dan jual beli tunai Kwitansi/Receipt sebesar Rp. 272.870.000 (dua ratus tujuh puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah) Akta Jual Beli No. 46/09/NPT/B/BB/2002, tanggal 26 Maret 2002, PPAT. Nanang Ferwandy Tjoegito, SH.

5. Menyatakan perbuatan Tergugat Konpensi/Penggugat Konpensi mengklaim seluruh tanah perbatasan hak milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi tersebut dengan dasar Sertifikat HGB-nya No. 4 Tahun 1985, Surat Ukur No. 666 Tahun 1980 yang telah dihapus/mati haknya 3 tahun lebih, adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum, dan sangat merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi.
6. Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Konpensi membayar kerugian moriil mapun materiil Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi, karena harus melayani perkara, dan membayar honor Advokasi, secara keseluruhan tidak kurang Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus.
7. Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Konpensi membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi paling tidak Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) perharinya dihitung dan diperhitungkan sejak putusan Pengadilan Negeri

Hal. 9 dari 16 hal. Put. No. 691 K/Pdt/2009



dalam perkara ini diucapkan, hingga putusan perkara terlaksana secara tuntas.

Dan atau

Setidak-tidaknya pada bagian rekonpensi ini Majelis Hakim Menjatuhkan putusan lain yang adil, dan tidak merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi, sebagaimana peradilan yang baik.

Dalam Eksepsi, Pokok Perkara dan Rekonpensi

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil dalam gugatan Penggugat sebagaimana gugatannya tertanggal 6 Maret 2008, kecuali yang tegas-tegas diakui oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa Pengadilan Negeri Banjarmasin tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, sebab persoalan hukum yang berkaitan dengan batalnya suatu produk hukum (lihat petitum No. 6), haruslah diuji dan sekaligus merupakan kompetensi absolut dan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1986, yang menyebutkan : “seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang 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.”
3. Bahwa gugatan dimaksud dapat dikategorikan keliru subyek (error in subjecto) dengan mencantumkan subyek Turut Tergugat dengan sebutan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin, sebab secara yuridis dan kelembagaan tidak dikenal sebutan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin melainkan Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin. Secara struktural, kelembagaan pertanahan di tingkat pusat adalah

Hal. 10 dari 16 hal. Put. No. 691 K/Pdt/2009



Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI, di tingkat pusat adalah Badan Pertanahan Nasional. Dan di tingkat Propinsi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan di tingkat Kabupaten/Kota adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dengan demikian gugatan seharusnya secara lengkap dan tepat harus ditujukan kepada Pemerintah Republik Indonesia cq Kepala Badan Pertanahan Nasional cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Selatan cq Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin. Oleh karena gugatan diajukan secara tidak lengkap, serta tidak jelas sebutan dan subyek Turut Tergugat, maka gugatan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)

4. Bahwa gugatan dimaksud juga bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan sebagai berikut:

“Pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun setelah diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat atau mengajukan gugatan ke Pengadilan...”

Dan ketentuan di atas maka gugatan dimaksud bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, sebab gugatan baru diajukan pada Tahun 2008, sehingga melewati tenggang waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertifikat HM No. 1846 terakhir tercatat atas nama Ernomo Sulistio (yang diterbitkan pada Tahun 2002), sehingga gugatan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet onvenkelijk verklaard).

Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 ini telah dikukuhkan dan diperkuat pula dalam beberapa putusan Mahkamah Agung RI, yakni Putusan Mahkamah Agung RI No. 210 K/Sip/1955 tanggal 10 Januari 1957, No. 329 K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958, No. 361 K/Sip/1958 tanggal 26 Nopember 1958 dan No. 70 K/Sip/1957 tanggal 7 Maret 1957. Dengan demikian, jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut berlaku sejak diterbitkannya sertifikat yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banjarmasin telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor.

Hal. 11 dari 16 hal. Put. No. 691 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20/Pdt.G/2008/ PN.BJM tanggal 12 Juni 2008 yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat II,
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.509.000.

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Banjarmasin dengan putusan Nomor. 45/Pdt/2008/PT.BJM tanggal 11 Nopember 2008 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II Konpensi/Penggugat Rekonpensi;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 12 Juni 2008 No. 20/Pdt.G/2008/PN.BJM yang dimohonkan banding tersebut, sehingga bunyi amar selengkapya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat II Konpensi/Penggugat Rekonpensi

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan bahwa gugatan Konpensi Terbanding semula Penggugat Konpensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan bahwa gugatan Rekonpensi Pembanding semula Tergugat II Konpensi/Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 11.000,00 (Sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Tergugat II Konpensi/ Penggugat

Hal. 12 dari 16 hal. Put. No. 691 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi pada tanggal 23 Desember 2008 kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Tergugat II Konpensi/ Penggugat Rekonpensi dengan perantaraannya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Maret 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 31 Desember 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor. 45/Pdt/2008/PT.BJM jo No. 20/PDt.G/2008/PN.BJM yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin, permohonan mana disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Desember 2008 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Terbanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dan Turut Terbanding/Turut Tergugat yang pada tanggal 5 Januari 2009, 8 Januari 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pembanding/Tergugat II Konpensi/Penggugat Rekonpensi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 14 Januari 2009 , akan tetapi Turut Terbanding/Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi aquo 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 alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Bahwa Judex Factie salah menerapkan hukum yang berlaku dengan menyatakan bahwa gugatan dalam Rekonpensi Pembanding semula Tergugat II Konpensi Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima karena :

1. Judex Factie tidak cukup mempertimbangkan, sebagaimana seharusnya segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu, juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.

Hal. 13 dari 16 hal. Put. No. 691 K/Pdt/2009

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

2. Undang-undang No. 14 Tahun 1970, Pasal 5 ayat 2 : “Dalam perkara perdata Pengadilan membantu para pencari keadilan dan berusaha sekeras-kerasnya mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan.”
 - Bahwa gugatan Rekonpensi dianggap tidak sempurna, karena harus menurut gugatan konpensi yang tidak sempurna, yaitu Tergugat I H. Muhammad Asra telah meninggal dunia sebelum gugatan konpensi diajukan ke pengadilan
 - Bahwa menurut Pemohon Kasasi kedudukan hukum Penggugat Rekonpensi dan Penggugat Konpensi terhadap tanah sengketa, terhadap jumlah subjek/para pihak untuk didudukkan dalam proses partiy pada perkara tersebut tidak mutlak sama jumlahnya, karena beda alasan, beda kepentingan hukum, tentu berbeda pula para pihak yang harus disusun atau diikutsertakan sebagai pihak, dalam proses holder perkara perdata, dan perbedaannya:

Dalam Gugatan Konpensi

Harus digugat pemilik tanah asal H. Muhammad Asra, kalau telah meninggal diganti Ahli Warisnya (ini yang telah dilalaikan oleh Penggugat Konpensi).

Dalam Gugatan Rekonpensi

Penggugat Rekonpensi tidak perlu menggugat H. Muhammad Asra atau karena telah meninggal dunia pada Ahi Warisnya, sebab:

Antara Pemohon Kasasi selaku Penggugat Rekonpensi berhadapan langsung dengan Termohon Kasasi sebagai para pihak yang berdiri sendiri, khusus Pemohon Kasasi selaku Penggugat Rekonpensi tidak tergantung pada Tergugat I H. Muhammad Asra atau Ahli Warisnya, tegasnya kewewenangan hukum dari H. Muhammad Asra atau Ahli Warisnya atas tanah sengketa yang telah dijual atau dipindah tangankan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonpensi telah lebur kedalam kewewenangan hukum sebagai pemilik mutlak dari Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonpensi.

Tegasnya:

Hal. 14 dari 16 hal. Put. No. 691 K/Pdt/2009

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

Secara hukum dalam proses holder gugatan Rekonpensi terhadap keberadaan H. Muhammad Asra atau Ahli Warisnya tidak perlu ada dan tidak perlu termasuk sebagai pihak dan yang ada cukuplah Pemohon Kasasi sebagai Penggugat Rekonpensi dan Termohon Kasasi sebagai Tergugat Rekonpensi.

Bahwa dasar hak, dasar tuntutan Pemohon Kasasi selaku Penggugat Rekonpensi telah terbukti lebih dari cukup, dan tidak ada tandingan dari Termohon Kasasi/Tergugat Rekonpensi

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

Mengenai keberatan ke 1 dan ke 2:

- Bahwa keberatan-keberatan dari Pemohon Kasasi/Tergugat II tidak dapat dibenarkan, karena Judex Factie tidak salah menerapkan hukum
- Putusan Judex Factie dengan amarnya : menyatakan gugatan Penggugat dalam Konpensi dan gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi sudah tepat, Tergugat I yang sudah meninggal lebih dahulu sebelum gugatan ini diajukan tidak dapat dijadikan Tergugat, dan gugatan harus diajukan kepada ahliwarisnya.
- Bahwa gugatan dalam Rekonpensi dari Tergugat II dalam Konpensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena pokok perkara dalam gugatan dalam Konpensi belum diperiksa substansinya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Factie dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : ERNOWO 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 Nomor. 48 Tahun 2009, Undang-undang Nomor. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor. 3 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

Hal. 15 dari 16 hal. Put. No. 691 K/Pdt/2009



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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi:
ERNOWO SULISTIO tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi 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 : RABU, TANGGAL 10 NOPEMBER 2010
oleh H. Muhammad Taufik,SH.MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh
Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Dirwoto,SH dan
Prof. Dr.Abdul Gani Abdullah, SH. Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-
Hakim 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.MHum. Panitera Pengganti
dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota

ttd.
H. Dirwoto,SH
ttd.
Prof. DR. Abdul Gani Abdullah, SH

K e t u a :

ttd.
H. Muhammad Taufik,SH.MH

Panitera Pengganti :

ttd.
Benar Sihombing, SH.MHum

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi	Rp. 489.000,-
Jumlah	Rp. 500.000,-

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata Khusus

SOEROSO ONO, SH.MH

NIP. 040.044.809

Hal. 16 dari 16 hal. Put. No. 691 K/Pdt/2009