



P U T U S A N

Nomor 4038 K/Pdt/2024

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

MOHAMMAD YUSUF, bertempat tinggal di Jalan Manunggal III, RT 35, Kelurahan Damai Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan;
Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat;

L a w a n

- 1. RAHMAWATI (Ahli Waris ALM. ABDUL KADIR)**, bertempat tinggal di Jalan Letjend S. Parman, RT 20, Nomor 41, Kelurahan Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah;
- 2. SITTI AMAH**, bertempat tinggal di Jalan Jend. A. Yani, RT 07, Nomor 60, Kelurahan Mekar Sari, Kecamatan Balikpapan Tengah;
- 3. M. RUSLI**, bertempat tinggal di Jalan Letjend S. Parman, RT 21, Nomor 19, Kelurahan Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah;
- 4. MOH. RUSMAN**, bertempat tinggal di Jalan Letjend S. Parman, RT 26, Nomor 20, Kelurahan Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah;

Para Termohon Kasasi, dahulu Para Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 4038 K/Pdt/2024



Dalam Provisi:

“Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk mengosongkan tanah objek sengketa seperti semula dan melarang Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV atau siapa saja yang mendapat hak atas tanah objek sengketa baik dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membangun atau mengadakan kegiatan dalam bentuk apapun di atas tanah objek sengketa sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap”.

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga surat Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 06 Maret 2013;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah perbatasan yang terletak (dahulu) di wilayah RT XVIII, Gn. Guntur, Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Utara (Sekarang) di wilayah RT 34, Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Tengah dengan ukuran panjang 130 M x lebar sesuai dengan gambar pada segel yang berkelok-kelok yang berbatasan langsung dengan tanah Mauseng, Ambo Lija, Luluh, dan Pannu adalah sah milik Penggugat sesuai dengan surat Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 06 Maret 2013;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat berhak atas tanah objek sengketa;
5. Menyatakan menurut hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan siapa saja yang mendapatkan hak atas objek sengketa dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV tidak berhak atas tanah objek sengketa;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan siapa saja yang mendapatkan hak atas objek sengketa dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat dan apabila perlu dibantu oleh aparat hukum;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 4038 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan menurut hukum Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 41/Pdt.G/2017/PN Bpp. cacat hukum;
 8. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan bertanggung jawab atas segala resiko dan kerugian yang timbul di atasnya;
 9. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan atas tanah objek sengketa;
 10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membayar kerugian materiil Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) secara tanggung renteng tunai dan sekaligus;
 11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membayar kerugian moril Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) secara tanggung renteng tunai dan sekaligus;
 12. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga sita milik (*revindicatoir beslag*) yang diletakkan Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan atas harta benda Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV baik yang bergerak maupun tidak bergerak dimanapun keberadaannya;
 13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan putusan ini;
 14. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijadikan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding kasasi atau upaya hukum lainnya yang diajukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV;
 15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
- Atau apabila Bapak Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 4038 K/Pdt/2024



Bahwa, terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah memberikan Putusan Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Bpp., tanggal 25 Oktober 2023, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah dipanggil secara patut akan tetapi tidak hadir di persidangan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan *verstek*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.313.000,00;

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan dengan perbaikan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dengan Putusan Nomor 212/PDT/2023/PT SMR., tanggal 9 Januari 2024, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Bpp., tanggal 25 Oktober yang dimohonkan banding tersebut, dengan perbaikan sekedar mengenai sistematika amar putusan yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Pembanding semula Penggugat;

Dalam pokok perkara:

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah dipanggil secara patut akan tetapi tidak hadir di persidangan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan *verstek*;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam Tingkat Banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 18 Januari 2024, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Februari 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Bpp., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, permohonan tersebut diikuti dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 7 Februari 2024;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 7 Februari 2024, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi memohon Mahkamah Agung memutus sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

- Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 212/PDT/2023/PT SMR., tanggal 9 Januari 2024 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Perkara Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Bpp., yang diputus pada tanggal 25 Oktober 2023;

Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk mengosongkan tanah objek sengketa seperti semula dan melarang Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV atau siapa saja yang mendapat hak atas tanah objek sengketa baik dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membangun atau mengadakan kegiatan dalam bentuk apapun di atas tanah objek sengketa sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi Semula Pembanding/Penggugat untuk keseluruhan;
2. Menyatakan sah dan berharga surat Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 06 Maret 2013;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah perbatasan yang terletak (dahulu) diwilayah RT XVIII, Gn. Guntur, Kelurahan Gunung Sari Ulu,

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 4038 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Balikpapan Utara (Sekarang) di wilayah RT 34, Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Tengah dengan ukuran panjang 130 M x lebar sesuai dengan gambar pada segel yang berkelok kelok yang berbatasan langsung dengan tanah Mauseng, Ambo Lija, Luluh, dan Pannu adalah sah milik Penggugat sesuai dengan surat Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 06 Maret 2013;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat berhak atas tanah objek sengketa;
5. Menyatakan menurut hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan siapa saja yang mendapatkan hak atas objek sengketa dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV tidak berhak atas tanah objek sengketa;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan siapa saja yang mendapatkan hak atas objek sengketa dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat dan apabila perlu dibantu oleh aparat hukum;
7. Menyatakan menurut hukum Putusan pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 41/Pdt.G/2017/PN Bpp., cacat hukum;
8. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan bertanggung jawab atas segala resiko dan kerugian yang timbul di atasnya;
9. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan atas tanah objek sengketa;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membayar kerugian materiil Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) secara tanggung renteng tunai dan sekaligus;

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 4038 K/Pdt/2024

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

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membayar kerugian moril Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) secara tanggung renteng tunai dan sekaligus;
12. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga sita milik (*revindicatoir beslag*) yang diletakkan Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan atas harta benda Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV baik yang bergerak maupun tidak bergerak dimanapun keberadaannya;
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan putusan ini;
14. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijadikan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding kasasi atau upaya hukum lainnya yang diajukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV;
15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Dan apabila Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Mahkamah Agung RI berpendapat lain, Mohon kiranya putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

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

Bahwa setelah mempelajari pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dihubungkan dengan keberatan Pemohon Kasasi dalam memori kasasi, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPdata suatu objek sengketa yang telah diputus statusnya oleh pengadilan, putusan mana telah

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 4038 K/Pdt/2024

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)



berkekuatan hukum tetap tidak dapat diajukan gugatan untuk kedua kalinya oleh pihak yang sama;

Bahwa sepanjang mengenai objek sengketa dalam perkara ini telah diperiksa dan diputus status kepemilikannya dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap Nomor 41/Pdt.G/2017/PN Bpp., tanggal 30 Agustus 2017;

Bahwa terkait pihak-pihak yang menjadi pihak pada prinsipnya adalah sama antara perkara *a quo* dengan perkara terdahulu, yang mana Mohammad Rusli (Tergugat III perkara *a quo*) sebagai Penggugat perkara terdahulu, sementara Mohammad Yusuf (Penggugat perkara *a quo*) sebagai Tergugat perkara terdahulu dengan penambahan pihak yang digugat yaitu Tergugat I, II dan IV, dengan demikian tepat dan benar bahwa gugatan dalam perkara ini adalah gugatan bersifat *ne bis in idem*;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bukan alasan kasasi sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, putusan *Judex Facti* perlu diperbaiki dengan pertimbangan bahwa untuk mengakhiri perkara *a quo*, maka sesuai dengan Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 359/KMA/SK/XII/2022 maka amar putusan sebelumnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima dirubah menjadi menolak gugatan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MOHAMMAD YUSUF, tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar putusan sebagaimana yang disebutkan di bawah ini;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 4038 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MOHAMMAD YUSUF**, tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dengan Putusan Nomor 212/PDT/2023/PT SMR., tanggal 9 Januari 2024 yang menguatkan dengan perbaikan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Bpp., tanggal 25 Oktober 2023 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Pembanding semula Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah dipanggil secara patut akan tetapi tidak hadir di persidangan;
 2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 31 Oktober 2024 oleh Syamsul Ma'arif, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Lucas Prakoso, dan Agus Subroto, Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 4038 K/Pdt/2024



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

oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh
Wungu Putro Bayu Kumoro, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh
Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
Ttd./
Lucas Prakoso,
Ttd./
Agus Subroto

Ketua Majelis,
Ttd./
Syamsul Ma'arif,

Panitera Pengganti,
Ttd./
Wungu Putro Bayu Kumoro,

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	<u>Rp500.000,00</u>

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP.195907101985121001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 4038 K/Pdt/2024