



P U T U S A N
Nomor 3441 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

MUSRAN bin YAHYA, bertempat tinggal di Jalan Grilya RT 004 RW 002, Desa Tanah Bangkang, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Hulu Sungai Selatan;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

L a w a n

M. MUSA bin YAHYA, bertempat tinggal di Jalan Kelayan B Muara RT 011 RW 022, Kelurahan Kelayan Barat, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat sekitar tahun 1970 dipinjam tanah kosong oleh ahli waris Abul dengan ukuran panjang tanah 30 m serta lebar tanah 8 m dan letak tanah kosongnya di Jalan Grilya RT 004 RW 002, Desa Tanah Bangka, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Hulu Sungai Selatan.

Adapun batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Darham;
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Grilya/Tembok;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Kutai;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Sunah;
2. Bahwa tidak begitu lama di atas tanah kosong yang dipinjam, Penggugat mendirikan bangunan rumah sederhana dengan ukuran lebar 3,90 m dan panjang 4,50 m dan bahan bangunan rumah terdiri dari kayu tiang ulin, dinding palupuh/anyaman dari bambu, lantai papan, atap dari daun enau. Dan rumah ini didiami oleh ibu Penggugat karena Penggugat bertempat tinggal tetap di Banjarmasin;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 3441 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa setelah 19 tahun Penggugat dipinjam tanah, ahli waris Abul selaku pemilik tanah menjual tanahnya kepada Penggugat dengan harga Rp160.000,00;
4. Bahwa setelah ibu Penggugat meninggal dunia rumah yang semula didiami ibu Penggugat menjadi kosong dan datang Tergugat ke Desa Tanah Bangkang sedangkan saat itu Tergugat tidak mempunyai tempat tinggal, kemudian Penggugat meminjamkan rumah dan tanah milik Penggugat dan bila Penggugat memerlukan maka Tergugat harus menyerahkan tanah dan rumahnya kepada Penggugat;
5. Bahwa setelah Penggugat meminjamkan rumah dan tanah selama 12 tahun kepada Tergugat dan di tahun 2008 tanah tersebut oleh Penggugat di bagi jadi 2 bagian;

Adapun bagian tanah pertama letak dan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut:

Panjang 15 m dan lebar 8 m:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Grilya/Tembok;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Kutai;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Tergugat;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Johan

Adapun bagian tanah kedua letak dan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut:

Panjang 15 m dan lebar 8 m:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Penggugat;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Johan;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Tergugat;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Kutai;

6. Bahwa setelah 1 tahun dilakukan pembagian tanah oleh Penggugat dan Penggugat hendak mengambil kembali tanah miliknya yang dipinjamkan kepada Tergugat dan bagian tanah pertama (posita nomor 5) namun Tergugat tidak mau menyerahkan rumah dan tanahnya;
7. Bahwa Penggugat sudah berulang kali menemui Tergugat untuk mengambil rumah dan tanah milik Penggugat namun Tergugat tidak mau mengembalikannya kepada Penggugat, sehingga gugatan ini diajukan kepada Tergugat melalui Pengadilan Negeri Kandangan;
8. Bahwa perbuatan Tergugat menguasai rumah dan tanah milik Penggugat tanpa hak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
9. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 3441 K/Pdt/2016



yang melawan hukum, maka perbuatan yang dilakukan Tergugat tidak sah dan batal demi hukum dan apabila ada surat-surat atau dokumen yang terbit sehubungan dengan hal tersebut maka sudah sepantasnya surat-surat atau dokumen tersebut dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;

10. Bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai rumah dan objek sengketa agar mengembalikan kepada Penggugat dalam keadaan semula tanpa beban apapun juga;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik rumah dan tanah yang terletak di Desa Tanah Bangkang, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Hulu Sungai Selatan;

Ukuran panjang 15 m dan lebar 8 m, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Grilya/Tembok;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Kutai;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Tergugat;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Johan;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak mau menyerahkan dan tetap menguasai rumah dan tanah milik Penggugat adalah perbuatan Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum segala surat-surat dan dokumen yang terbit dari perbuatan melawan hukum Tergugat;
5. Menyatakan sah semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam persidangan;
6. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menguasai rumah dan tanah objek sengketa agar mengembalikan dalam keadaan semula kepada Penggugat tanpa beban apapun juga;
7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;
Dan atau putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kandangan telah memberikan Putusan Nomor 1/Pdt.G/2016/PN Kgn., tanggal 6 April 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pengugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.084.000,00 (dua juta delapan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banjarmasin dengan Putusan Nomor 46/PDT/2016/PT BJM., tanggal 21 Juli 2016 dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kandangan Nomor 1/Pdt.G/2016/PN Kgn., tanggal 6 April 2016 yang dimohonkan banding tersebut dengan

MENGADILI SENDIRI:

- Mengabulkan gugatan Pembanding - semula Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa rumah dan tanah yang terletak di Desa Tanah Bangkang, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Hulu Sungai Selatan;

Ukuran panjang 15 m dan lebar 8 m, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Grilya/Tembok;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Kutai;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Tergugat;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Johan;

Adalah milik Pembanding – semula Penggugat;

- Menyatakan bahwa Terbanding – semula Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan alat bukti yang diajukan oleh Pembanding – semula Penggugat sah secara hukum;
- Menolak gugatan Pembanding – semula Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum kepada Terbanding – semula Tergugat atau siapapun yang menguasai rumah dan tanah objek sengketa agar mengembalikan dalam keadaan semula kepada Pembanding – semula Penggugat tanpa beban apapun juga;
- Menghukum kepada Terbanding – semula Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 3441 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 5 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Agustus 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 1/Pdt.G/2016/PN Kgn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kandangan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 23 Agustus 2016;

Bahwa namun Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat sependapat dan menerima Putusan Pengadilan Negeri Kandangan yang menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya karena di dalam fakta persidangan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak mempunyai *legal standing to sue, ius standi, locus standi* untuk melakukan gugatan seharusnya yang mempunyai hak untuk melakukan gugatan adalah Abdul Hadi;
2. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat tidak sependapat dan tidak menerima Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang mengabulkan gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan menyatakan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagai pemilik rumah dan tanah yang terletak di Desa Tanah Bangkang, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Hulu Sungai Selatan, dimana dari fakta persidangan terungkap hal-hal sebagai berikut:
 - Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah salah mempertimbangkan pembuktian dari Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sehingga menyatakan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagai pemilik tanah sengketa, dimana berdasarkan fakta persidangan Termohon

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 3441 K/Pdt/2016

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)



Kasasi/Pembanding/Penggugat hanya memiliki alat buji berupa Surat Keterangan Jual Beli Mati saja tanpa disertai kwitansi ataupun perjanjian jual beli, dan lain-lain serta dari keterangan saksi Moh. Rusli diketahui jual beli dari pemilik tanah asal kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak ada yang menyaksikannya namun karena saksi Moh. Rusli selaku Kepala Desa Tanah Bangkang maka membuat dan mengetahui dalam surat jual beli tetapi surat jual beli tersebut tidak ada dijadikan alat bukti oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin tersebut tidak mempunyai pertimbangan yang cukup mengenai kepemilikan atas objek sengketa;

- Objek sengketa tersebut telah dijual Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat kepada Abdul Hadi maka atas fakta tersebut Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak ada lagi mempunyai hak atau kepentingan atas tanah objek sengketa;
- Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sengaja mengaburkan atau tidak menguraikan peristiwa hukum yang jelas yaitu terjadinya jual beli tanah objek sengketa tersebut kepada pihak lain sehingga gugatan Termohon/Pembanding/Penggugat menjadi kabur;
- Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah mengada-ada (tidak ada terbukti di persidangan) dalam menjelaskan peristiwa hukum dalam gugatannya yaitu mengenai Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat yang meminjam tanah beserta bangunan di objek sengketa padahal Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat menempatnya atas persetujuan Nurfah (keterangan saksi Mastariah) karena Nurfah yang membeli tanah tersebut (keterangan saksi Ati);

3. Bahwa dari fakta persidangan seharusnya Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat yang dinyatakan sebagai pemilik rumah dan tanah yang terletak di Desa Tanah Bangkang, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Hulu Sungai Selatan, dimana dari fakta persidangan terungkap bahwa tanah objek sengketa merupakan milik orang tua Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi serta saudara kakak beradiknya (Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah kakak beradik) lalu tanah tersebut dijual Julak Uhuk sebagai warisan peninggalan kepada istri Termohon Kasasi yang pertama yaitu Nurfah (keterangan saksi Ati) selanjutnya Nurfah menghibahkan tanah tersebut kepada Muhammad Yusuf (surat keterangan hibah disimpan oleh Termohon Kasasi: Keterangan saksi Moh. Rusli yang menerangkan Muhammad Yusuf meminta tandatangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjualan tanah tersebut karena Muhammad Yusuf telah menerima hibah) kemudian tanah tersebut dijual Muhammad Yusuf kepada Pemohon Kasasi yang diketahui saksi Mrtariah, Saksi Sahrani, dan saksi Baderansyah seharga Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) pada tahun 2008 dimana saksi Sahrani dan saksi Baderansyah ada menandatangani surat jual beli tersebut hingga sampai sekarang tanah tersebut dikuasai dan dipelihara oleh Pemohon Kasasi;

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

Bahwa setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 22 Agustus 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kandangan, ternyata *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan:

- Bahwa terlepas alasan-alasan kasasi oleh karena objek sengketa telah dijual oleh M. Yusuf bin Musa kepada Tergugat (Musran bin Yahya), sedangkan dalil Penggugat tanah tersebut adalah miliknya, maka agar putusan menjadi tuntas dan adil maka M. Yusuf bin Musa sebagai pihak penjual harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
- Bahwa dengan tidak ditariknya M. Yusuf bin Musa sebagai pihak, maka menjadikan perkara menjadi kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat, bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi MUSRAN bin YAHYA dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 46/Pdt/2016/PT Bjn., tanggal 21 Juli 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kandangan Nomor 1/Pdt.G/2016/PN Kgn., tanggal 6 April 2016 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding berada di pihak yang kalah, maka Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 3441 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MUSRAN bin YAHYA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 46/Pdt/2016/PT Bjm., tanggal 21 Juli 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kandangan Nomor 1/Pdt.G/2016/PN Kgn., tanggal 6 April 2016;

MENGADILI SENDIRI:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 30 Januari 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.



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

Panitera Pengganti,
ttd./
Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001