



PUTUSAN
Nomor 4257 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ALI SYAMSUDIN, bertempat tinggal di Jalan Pemuda Batakan, Nomor 19, RT 07, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Indra Gunawan, S.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum H. Indra Gunawan, S.H. & Yuliana Rombe, S.H., beralamat di Jalan Soekarno Hatta, Km.4,5, RT 25, Nomor 80, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2022;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding I;

L a w a n

1. ELIA A. LEIHITU, bertempat tinggal di Jalan Perum Pondok Asri, Blok A-13, RT 029, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan;

2. HENDRIK SUBIAKTO, dahulu bertempat tinggal di Jalan Komplek Pondok Asri AZ 12, RT 005, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Terbanding II dan Terbanding III;

D a n

KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN di Balikpapan, berkedudukan di Jalan Ruhui Rahayu I, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 4257 K/Pdt/2023



Timur, yang diwakili oleh Drs. Herman Hidayat, M.Si., dalam hal ini memberi kuasa kepada Adrianus Liubana, S.T., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dan kawan-kawan, beralamat di Jalan Ruhui Rahayu I, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 November 2021 dan memberi kuasa substitusi kepada Pandu Widyas Pradana, S.H. dan kawan, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 13 Oktober 2022;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Pembanding;

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:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli tanah dengan bukti kuitansi tertanggal 2 November 2020 yang isinya Tergugat I telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak dahulu di Jalan Mulawarman A13, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, sekarang Perum Pondok Asri, Blok A13, RT 029, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, seluas $\pm 150 \text{ m}^2$ (seratus lima puluh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 74/Kelurahan Manggar atas nama Hendrik Subiakto adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan tanah seluas $\pm 150 \text{ m}^2$ (seratus lima puluh meter persegi) sah jual beli hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 74/Kelurahan Manggar dengan Bukti Kuitansi tertanggal 2 November 2020 atas tanah seluas $\pm 150 \text{ m}^2$ (seratus lima puluh meter persegi) atas nama Hendrik Subiakto (Tergugat II) yang terletak dahulu di Jalan Mulawarman, Nomor 12, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, sekarang Perum

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 4257 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pondok Asri, Blok A13, RT 029, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, batas-batas sebagai berikut:

dahulu:

sebelah utara berbatasan dengan : Drs. Supriyono,
sebelah selatan berbatasan dengan : Kasiman,
sebelah barat berbatasan dengan : jalan,
sebelah timur berbatasan dengan : parit;

sekarang:

sebelah utara berbatasan dengan : Dwi Ahmad Umar,
sebelah selatan berbatasan dengan : Martinus Sali,
sebelah barat berbatasan dengan : jalan,
sebelah timur berbatasan dengan : parit,

adalah sah milik Penggugat;

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 74/Kelurahan Manggar dengan luas $\pm 150 \text{ m}^2$ (seratus lima puluh meter persegi) yang semula atas nama Hendrik Subiakto menjadi Ali Syamsudin;
 5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 74/Kelurahan Manggar, dengan luas $\pm 150 \text{ m}^2$ (seratus lima puluh meter persegi) yang semula atas nama Hendrik Subiakto menjadi Ali Syamsudin;
 6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan;
 7. Membebaskan biaya sesuai dengan peraturan hukum;
- Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Eksepsi *error in persona*;
2. Eksepsi kurang pihak;
3. Eksepsi *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah memberikan Putusan Nomor 231/Pdt.G/2021/PN Bpp.,

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 4257 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 13 Juni 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli tanah dengan bukti kuitansi tertanggal 2 November 2020 yang isinya Tergugat I telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak dahulu di Jalan Mulawarman A13, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, sekarang Perum Pondok Asri, Blok A13, RT 029, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, seluas $\pm 150 \text{ m}^2$ (seratus lima puluh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 74/Kelurahan Manggar atas nama Hendrik Subiakto adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan tanah seluas $\pm 150 \text{ m}^2$ (seratus lima puluh meter persegi) sah jual beli hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 74/Kelurahan Manggar dengan Bukti Kuitansi tertanggal 2 November 2020 atas tanah seluas $\pm 150 \text{ m}^2$ (seratus lima puluh meter persegi) atas nama Hendrik Subiakto (Tergugat II) yang terletak dahulu di Jalan Mulawarman, Nomor 12, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, sekarang Perum Pondok Asri, Blok A13, RT 029, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, batas-batas sebagai berikut:

dahulu:

sebelah utara berbatasan dengan	: Drs. Supriyono,
sebelah selatan berbatasan dengan	: Kasiman,
sebelah barat berbatasan dengan	: jalan,
sebelah timur berbatasan dengan	: parit;

sekarang:

sebelah utara berbatasan dengan	: Dwi Ahmad Umar,
sebelah selatan berbatasan dengan	: Martinus Sali,
sebelah barat berbatasan dengan	: jalan,

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 4257 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelah timur berbatasan dengan : parit,
adalah sah milik Penggugat;

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 74/Kelurahan Manggar dengan luas $\pm 150 \text{ m}^2$ (seratus lima puluh meter persegi) yang semula atas nama Hendrik Subiakto menjadi Ali Syamsudin;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 74/Kelurahan Manggar dengan luas $\pm 150 \text{ m}^2$ (seratus lima puluh meter persegi) yang semula atas nama Hendrik Subiakto menjadi Ali Syamsudin;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan;
7. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp2.350.000,00 (dua juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dengan Putusan Nomor 114/PDT/2022/PT SMR., tanggal 24 Agustus 2022, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Turut Tergugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 231/Pdt.G/2021/PN Bpp., tanggal 13 Juni 2022 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

Mengabulkan eksepsi Pembanding semula Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menghukum Terbanding I semula Penggugat untuk membayar biaya perkara, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 12 September 2022 kemudian

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 4257 K/Pdt/2023

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

terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2022, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 September 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 231/Pdt.G/2021/PN Bpp., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 September 2022;

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 26 September 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Berdasarkan hal-hal tersebut Bapak Ketua/Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 114/PDT/2022/PT SMR., tanggal 24 Agustus 2022 dan menguatkan kembali Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Perkara Nomor 231/Pdt.G/2021/PN Bpp., tanggal 13 Juni 2022;

Atau apabila berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Turut Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 13 Oktober 2022 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 26 September 2022 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 13 Oktober 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang membatalkan

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 4257 K/Pdt/2023

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)



putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tanggal 20 November 2020 membeli objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 74 atas nama Hendrik kepada Tergugat I (Elia A. Leihitu);

Bahwa ternyata Sertifikat Hak Milik Nomor 74 sudah atas nama Sugeng, seharusnya penjual Elia, lebih dahulu membaliknama ke atas nama Elia baru menjual ke Penggugat. Penggugat tidak menarik Sugeng pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 74 saat ini, maka gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ALI SYAMSUDIN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di 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 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 :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ALI SYAMSUDIN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 21 Desember 2023 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 4257 K/Pdt/2023



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

sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H. dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Wigati Pujiningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Wigati Pujiningrum, S.H., M.H.

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	Rp500.000,00

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

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 4257 K/Pdt/2023