



PUTUSAN

Nomor 2895 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Ny. SERLY**, bertempat tinggal di Jalan Veteran Nomor 46 A RT. 21/RT. 17 Kelurahan Sungai Bilu, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin,
2. **BENNY TANTRI TAN**, bertempat tinggal di Jalan Veteran Nomor 46 A RT. 21/RT. 17 Kelurahan Sungai Bilu, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin,
3. **JEMMY TANTRI**, bertempat tinggal di Jalan Veteran Nomor 46 A RT. 21/RT. 17 Kelurahan Sungai Bilu, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin,
4. **HERRY UMAR**, bertempat tinggal di Jalan Veteran Nomor 46 A RT. 21/RT. 17 Kelurahan Sungai Bilu, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Jabir Fakhri HM., SH., Advokat, beralamat di Kayu Tangi II/Komplek Kejaksaan

RT. 19 Nomor 52, Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2013,

para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pembanding;

melawan

YUSRAN TANAYA, bertempat tinggal di Toko Emas Diamond, Jalan Simpang Sudimampir II RT. 19 Nomor 54, Banjarmasin, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Masdari Tasmin, SH., MH., dan kawan-kawan, para Advokat, beralamat di Jalan Sultan Adam Nomor 130 RT. 26, Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 September 2012,

Hal. 1 dari 15 hal. Put. No. 2895 K/Pdt/2013



Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Alimin Tantri (Alm) sejak semula menguasai bidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan toko berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1561 Surat Ukur Nomor 15/KBU/2004 salinan GS tanggal 9 Desember 1988 Nomor: 2232/1998 Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin, seluas 13 M² (tiga belas meter persegi) yang terletak di Toko Mas Diamond Jalan Simpang Sudimampir II RT. 19 No. 54, Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan tanpa permasalahan apapun baik oleh orangtua dan atau Tergugat atau saudara Tergugat lainnya ataupun dari orang lain;
2. Bahwa kemudian Alimin Tantri (Alm) karena dilandasi semangat persaudaraan dalam tolong-menolong membantu sebagai saudara sekandung dan atas nasihat orang tua (papah/kakek) Tan Hok Tin serta mengingat adanya keprihatinan Tergugat adalah adik kandungnya belum juga mempunyai modal dan tempat usaha, maka Alimin Tantri (Alm) tergerak hati secara lisan meminjamkan toko tersebut di atas untuk dipakai sementara dalam memulai pekerjaan kepada Tergugat, Yusran Tanaya;
3. Bahwa Alimin Tantri (Alm) sewaktu hidup pernah meminta dikembalikannya pinjaman toko tersebut, tetapi tidak ada tanggapan, sehingga terpaksa melalui Kuasa Hukum Robert Hendra Sulu, SH. & Rekan memberikan Surat Somasi Banjarmasin tanggal 14 September 1998 agar Tergugat (Tan Kui Fa Alias Yusran Tanaya) dalam waktu selambat-lambatnya 24 September 1998 mengembalikan toko tersebut, tetapi Tergugat tetap tidak mau mengembalikan hak menggunakan bangunan (toko) di atas tanah itu kepada Alimin Tantri (Alm) dan Keluarga tanpa alasan padahal Tergugat mengetahui HGB Toko itu atas nama Alimin Tantri (Alm);



4. Bahwa kini mengingat kepentingan Ahli Waris (Penggugat) yang sekarang sangat memerlukan toko tersebut, maka Penggugat meminta kepada Tergugat, Yusran Tanaya mengembalikan penguasaannya dengan penyerahan secara sukarela kepada pihak Penggugat (Ny. Sherlly, dkk). selaku Ahli Waris yang sah dari Alimin Tantri (Alm), melalui Kuasa Hukumnya menyampaikan Surat Somasi Pertama Nomor: 075/KH-AYL/S/VIII/2012, tanggal 16 Agustus 2012 kepada Tergugat dan Surat Somasi terakhir Nomor 084/KHAYL/S/VIII/2012, Tanggal 24 Agustus 2012 kepada Tergugat, tetapi dalam surat jawaban atas somasi itu, Tergugat menyatakan tidak bersedia mengembalikan Toko tersebut sesuai jawaban Tergugat bernomor Surat: 001/TK.D/VIII/2012, Banjarmasin, 24 Agustus 2012;
5. Bahwa pada point 4 dari Surat Tergugat bernomor 001/TK.DN111/2012, Banjarmasin, 24 Agustus 2012, Tergugat beralasan adanya surat dari papah Tan Hok Tin tentang penyerahan Toko tersebut kepadanya. Keberadaan surat tersebut dipahami suatu rekayasa belaka, karena selama Alimin Tantri (Alm) hidup tidak mengetahuinya apalagi diperlihatkan termasuk para Ahli Waris (Penggugat) sekarang. Surat tersebut sengaja tidak dilampirkan pula dalam jawaban atas somasi Kuasa Hukum Penggugat itu, dan ketika dikonfirmasi oleh Kantor Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat juga tidak bersedia memberi fotocopynya, hanya cukup dibaca saja;
6. Bahwa perbuatan Tergugat dengan bertahan atas penguasaan hak guna bangunan yang mana bangunan toko tersebut milik Alimin Tantri (Alm) yang sekarang beralih ke Ahli Warisnya adalah Penggugat, tanpa kemauan sukarela mengembalikannya, maka dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Penggugat secara materiil sejak dikuasai sampai sekarang, maka wajar bilamana Penggugat memperhitungkan ganti kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat, yaitu sejak tahun 1998 sampai dengan 2012 sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah); Dengan rincian tahun 1998 sampai dengan tahun 2000 sebesar Rp40.000.000,00, tahun 2000 sampai tahun 2004 sebesar Rp100.000.000,00, tahun 2004 sampai dengan tahun 2008 sebesar Rp120.000.000,00 dan tahun 2008 sampai dengan tahun 20012 sebesar Rp140.000.000,00;

Hal. 3 dari 15 hal. Put. No. 2895 K/Pdt/2013



7. Bahwa karena bidang tanah tersebut telah ada bangunan berupa toko di atas tanah yang dikuasai secara fisik Tergugat, yang menimbulkan kerugian terus-menerus kepada Penggugat, maka patut dan wajar Majelis Hakim memerintahkan agar Tergugat menyerahkan kembali kepada Penggugat dengan pengosongan seperti semula secara serta merta tanpa menunggu putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap walaupun Tergugat seandainya masih melakukan upaya hukum berupa perlawanan (verzet), banding atau kasasi;
8. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan ganti kerugian sebagaimana point 5 di atas, maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan sita jaminan atas barang bergerak (asset/ perlengkapan usaha Toko Mas Diamond) dan barang tidak bergerak berupa rumah kediaman dan toko lainnya milik Tergugat;
9. Bahwa mengingat pihak-pihak Tergugat sangat mungkin melalaikan kewajiban mengosongkan apabila putusan berkekuatan hukum tetap, maka mohon Pengadilan menjatuhkan uang dwangsom sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila ia lalai mematuhi isi putusan ini;
10. Bahwa terhadap pihak Tergugat yang menguasai secara melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, patut dan wajar dibebankan biaya perkara atas gugatan ini karena perbuatannya tersebut;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan semua alat bukti yang diajukan Penggugat sah dan berharga;
3. Menyatakan sah dan berharga sebagai dasar hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1561 Surat Ukur Nomor: 15/KBU/2004 salinan GS tanggal 9 Desember 1988 Nomor: 2232/1998. Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin, seluas 13 M² (tiga belas meter persegi) yang terletak di Jalan Simpang Sudimampir II RT. 19 No. 54 (Toko Mas Diamond), Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan atas nama Alimin Tantri (Alm);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena bertahan tidak ada kemauan secara sukarela mengembalikan Hak Guna Bangunan Toko milik Alimin Tantri (Alm) seluas 13 M² (tiga belas meter persegi) yang terletak di Jalan Simpang Sudimampir 11 RT. 19 No. 54 (Toko Mas Diamond), Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan atas nama Alimin Tantri (Alm) kepada Penggugat, tanpa alasan dan alas/dasar hak yang benar menurut hukum;
5. Menghukum Tergugat menyerahkan kembali Hak Guna Bangunan Toko milik Alimin Tantri (Alm) seluas 13 M² (tiga belas meter persegi) yang terletak di Jalan Simpang Sudimampir II RT. 19 No. 54 (Toko Mas Diamond), Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan atas nama Alimin Tantri (Alm) kepada Penggugat selaku Ahli Waris Alimin Tantri (Alm) dalam keadaan kosong seperti semula;
6. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian selama menguasai bidang tanah tersebut, yaitu sejak menguasai sampai saat gugatan ini diajukan sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah). Dengan rincian tahun 1998 sampai dengan tahun 2000 sebesar Rp40.000.000,00, tahun 2000 sampai tahun 2004 sebesar Rp100.000.000,00, tahun 2004 sampai dengan tahun 2008 sebesar Rp120.000.000,00 dan tahun 2008 sampai dengan tahun 2012 sebesar Rp140.000.000,00;
7. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan terhadap barang bergerak dan barang tidak bergerak milik Tergugat sah dan berharga;
8. Menghukum Tergugat membayar uang dwangsom (uang paksa) apabila Tergugat lalai mentaati isi putusan ini dengan tindakan pengosongan toko tersebut seperti keadaan semula, yaitu sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari;
9. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat;

A t a u:

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dalam suatu peradilan yang baik dan benar menurut hukum;

Hal. 5 dari 15 hal. Put. No. 2895 K/Pdt/2013

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)



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kepentingan apapun terhadap obyek sengketa dalam perkara ini sebab sebidang tanah hak guna bangunan sebuah toko bukanlah milik Penggugat tetapi pemberian orang tua Tergugat yang bernama Tan Hok Tin semasa hidupnya walaupun bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan tersebut atas nama Alimin Tantri (kakak Tergugat Yusran Tanaya). Oleh karena itu gugatan Penggugat tidak beralasan, maka gugatan Penggugat harus ditolak;
2. Bahwa selain itu pula gugatan Penggugat telah keliru dan salah alamat, oleh karena itu gugatan Penggugat tidak beralasan, maka gugatan Penggugat harus ditolak;

Dalam Rekonsensi:

1. Bahwa semua uraian pada pokok perkara diatas mohon dianggap tercatat dan terulang kembali dalam rekonsensi, sepanjang analog dan relevan;
2. Bahwa sejak tahun 1985 Penggugat Rekonsensi sudah menempati Toko Diamond milik orang tua Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi yang bernama Tan Hok Tin dan sebelum meninggal dunia Tan Hok Tin telah menyerahkan Surat Penyerahan Toko kepada Penggugat Rekonsensi pada tanggal 1 November 2000;
3. Bahwa sejak tahun 2008 Alimin Tantri dan Ahli Warisnya menyewakan Toko Diamond pada lantai 2 (dua) dan 3 (tiga) kepada orang lain sebesar Rp35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) per tahun sampai sekarang sudah berjalan 4 (empat) tahun tanpa seizin dengan Penggugat Rekonsensi;
4. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat Rekonsensi, Penggugat Rekonsensi mengalami kerugian:
 - Kerugian Materiil berupa ganti rugi sewa Toko Diamond lantai 2 dan 3 karena Penggugat Rekonsensi tidak bisa menggunakan dan memanfaatkan lantai 2 dan lantai 3 tersebut sebesar Rp140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah);



- Kerugian moril berupa tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi yang seakan-akan merampas hak milik orang lain yang ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- 5. Bahwa ketiga toko tersebut adalah milik Tan Hok Tin yang telah meninggal pada tanggal 9 Desember 2000, berarti ketiga toko adalah warisan dari Tan Hok Tin, yang seharusnya dibagi kepada Ahli waris Tan Hok Tin;
- 6. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan kerugian Penggugat Rekonvensi, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin meletakkan sita jaminan atas harta benda milik Tergugat Rekonvensi baik benda bergerak maupun benda tetap;
- 7. Bahwa mohon pula agar Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
- 8. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan Pengadilan ini serta merta dilaksanakan walaupun Tergugat Rekonvensi banding/kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Banjarmasin untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Surat Penyerahan Toko dari Tan Hok Tin kepada Penggugat Rekonvensi tanggal 1 November 2000;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi berupa:
 - a. Kerugian Materiil berupa ganti rugi sewa Toko Diamond lantai 2 dan 3 karena Penggugat Rekonvensi tidak bisa menggunakan dan memanfaatkan lantai 2 dan lantai 3 tersebut sebesar Rp140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian moril berupa tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi yang seakan-akan merampas hak milik orang lain yang ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Hal. 7 dari 15 hal. Put. No. 2895 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah sita jaminan atas harta benda milik Tergugat Rekonvensi baik benda bergerak maupun benda tetap;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banjarmasin telah memberikan Putusan Nomor 72/Pdt.G/2012/PN.Bjm., tanggal 21 Februari 2013 dengan amar sebagai berikut:

- DALAM KONVENSI:
 - DALAM EKSEPSI:
 - Menolak eksepsi Tergugat tersebut;
 - DALAM POKOK PERKARA:
 - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 - DALAM REKONVENSI:
 - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
 - DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:
 - Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.741.000,- (satu juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banjarmasin dengan Putusan Nomor 24/PDT/2013/PT.BJM., tanggal 17 Juni 2013 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding-semula Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 21 Februari 2013, Nomor: 72/Pdt.G/2012/PN.Bjm., yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 19 Juli 2013 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 30 Juli 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Kasasi Nomor 24/PDT/2013/PT.BJM., jo. Nomor 72/Pdt.G/2012/PN.Bjm., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Agustus 2013;

Bahwa memori kasasi dari para Penggugat/para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 13 Agustus 2013, kemudian oleh Tergugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 16 Agustus 2013;

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;

ALASAN-ALASAN KASASI

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi menerima pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin tanggal 17 Juni 2013 Perkara No. 72/Pdt/2013/PT.Bjm. pada tanggal 19 Juli 2013, kemudian menyatakan kasasi pada tanggal 30 Juli 2013, selanjutnya mengajukan/menyampaikan memori kasasi tanggal 12 Agustus 2013, dengan demikian pernyataan kasasi dan memori kasasi yang diajukan telah bersesuaian dengan Pasal 46 ayat 1 UU No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;
2. Bahwa Judex Facti (Pengadilan Tinggi Banjarmasin) telah melanggar ketentuan 30 ayat 1 huruf (b) UU No. 5 Tahun 2004 yaitu "salah menerapkan hukum yang berlaku";

Hal. 9 dari 15 hal. Put. No. 2895 K/Pdt/2013

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 Pemohon Kasasi mengutip pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Banjarmasin termuat dalam halaman 23 alenia 5 berbunyi "Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1561/Kelurahan Kertak Baru Ulu, Surat Ukur No. 15/KBV/2004 tersebut dari bukti surat P-6, P-8, P-9 dan T-8 merupakan salinan dari Gambar Situasi No. 2232/1988 tanggal 09 Desember 1988 atas nama Alimin Tantri (sesuai dengan dalil gugatan Penggugat) dan dari bukti tersebut maka dapat disimpulkan, bahwa asal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1561/Kelurahan Kertak Saru Ulu tersebut adalah dari Gambar Situasi No. 2232/1988 alas nama Alimin Tantri dan dari bukti P-7 dapat disimpulkan pula bahwa objek sengketa semula masuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1318 atas nama Alimin Tantri";

Bahwa Pemohon Kasasi mengutip pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Banjarmasin halaman 25 alenia kedua "Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat T-3, T-5, T-6, T-7 serta keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat sebagaimana telah disimpulkan sebagaimana tersebut di atas, bahwa objek sengketa adalah bagian dari 3 (tiga) petak toko yang dibeli oleh Tan Hok Tin dan hal tersebut dari bukti surat maupun bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat, tidak dapat dibantah oleh Penggugat dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat khususnya bukti P-6, P-7, dan P-8 maka dapat disimpulkan bahwa objek sengketa adalah semula/salinan dari Gambar Situasi No. 2232/1988 tanggal 09 Desember 1988 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1318 atas nama Alimin Tantri dan pula bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat, hanya menerangkan keadaan objek sengketa setelah Tergugat menempati objek sengketa dan saksi-saksi tersebut tahu karena diberitahukan oleh Alimin Tantri, saksi-saksi Penggugat tidak tahu secara pasti dari mana asal objek sengketa tersebut sedangkan dari keterangan saksi-saksi baik yang diajukan oleh Tergugat maupun oleh Penggugat, diperoleh fakta bahwa Tergugat menempati objek sengketa pada waktu Tan Hok Tin (orang tua Alimin Tanbi dan Tergugat) masih hidup dan pada waktu Tan Hok Tin menempati salah satu petak toko yang dibelinya tersebut, pada waktu itu 1 (satu) petak



digunakan oleh Alimin Tantri dengan membuka toko emas, 1 (satu) petak digunakan sendiri oleh Tan Hok Tin dengan membuka toko tukang gigi dan 1 (satu) petak digunakan oleh Tergugat dengan membuka toko emas Diamond";

Selanjutnya Pemohon Kasasi mengutip pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Banjarmasin pada halaman 26 alenia pertama "Menimbang, bahwa dari fakta bukti surat maupun bukti saksi sebagaimana telah dipertimbangkan di atas maka dapat disimpulkan oleh Majelis Hakim, bahwa objek sengketa terbukti berasal dari Tan Hok Tin (orang tua Alimin Tantri dan Tergugat) dan oleh karena Tan Hok Tin warga Negara asing yaitu berkebangsaan Cina maka secara hukum Tan Hok Tin tidak dapat memiliki tanah dengan Hak Guna Bangunan, oleh karenanya adalah wajar dan bersesuaian dengan hukum, kalau kemudian objek sengketa di atas namakan anaknya yaitu Alimin Tantri" dan pertimbangan hukum tersebut merupakan alasan pokok dan utama menolak gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi;

Selanjutnya pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Banjarmasin tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Banjarmasin sebagaimana tertuang dalam putusan halaman 6 alenia 2 dan 3 sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi;

Bahwa Judex Facti (Pengadilan Tinggi Banjarmasin) menyatakan menolak dengan pertimbangan seperti tersebut di atas berarti tidak menerapkan asas hukum pembuktian secara baik dan benar dengan alasan:

1. Bahwa Judex Facti menjadikan dasar pertimbangan hukum menolak gugatan adalah dari bukti T-3, T-5, T-6 dan T-7 dan yang lebih urgen adalah dari bukti T-3 yaitu "Surat Penyerahan Toko";

Bahwa didalam gugatan Penggugat dan didalam jawaban Tergugat tidak ada sama sekali menyebut dan menyinggung HGB No. 1318 demikian juga didalam pembuktian baik yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat tidak ada bukti HGB No. 1318, dengan tidak adanya bukti HGB No. 1318 bagaimana Judex Facti mengetahui kalau objek sengketa dasar hukumnya HGB No. 1318;

Hal. 11 dari 15 hal. Put. No. 2895 K/Pdt/2013



Bahwa sementara lihat bukti Penggugat yang dijadikan dasar kepemilikan Penggugat adalah bukti P-6 (HGB No. 1561);

Bahwa Pemohon berpendapat apa yang dikemukakan oleh Judex Facti adalah berawal dan melihat bukti T-3 ada isi bukti T-3 menyebut HGB No. 1318, dengan hanya melihat bukti T.3 bagaimana Judex Facti memutuskan menolak gugatan Penggugat seolah-olah HGB No. 1318 telah diberikan oleh Tan Hok Min (orang tua Tergugat) sementara wujud HGB No. 1318 sendiri tidak disajikan didalam berkas perkara;

Bahwa menurut Hukum Perdata (BW) Pasal 1865 "setiap orang yang mengaku mempunyai hak atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakannya itu", karena dalam perkara *a quo* Tergugat menolak gugatan Penggugat dengan alasan objek sengketa berupa HGB No. 1318 telah dihibahkan Tan Hok Min kepada Tergugat sudah semestinya dan sepatutnya menurut hukum membuktikan HGB No. 1318;

Bahwa menurut hukum perdata (BW) berdasarkan Pasal 1866 alat bukti terdiri dari: 1. Bukti tertulis, 2. Bukti saksi, 3. Persangkaan, 4. Pengakuan dan 4. Sumpah, bahwa dengan mengacu kepada alat bukti yang dimaksud Pasal 1866 BW Hakim dalam memutus perkara haruslah tunduk dan mentaati pasal tersebut, ternyata dalam perkara *a quo* Judex Facti mengambil keputusan tidak melihat dan tidak berdasar kepada alat bukti (lihat kembali dalam berkas adakah bukti HGB 1318 apakah ada didalam berkas);

Bahwa di lain pertimbangan Judex Facti juga menyinggung bukti P.20. Berdasarkan putusan halaman 12 alenia pertama disebut bukti P.20 adalah bukti fotocopy dari fotocopy, tetapi didalam pertimbangan hukum tersebut di atas Judex Facti berpendapat HGB No. 1318 adalah semula dari Gambar Situasi No. 2234/1988 tanggal 09 Desember 1988, sementara bukti P.20 bukan termasuk alat bukti yang mengikat karena hanya fotocopy dari fotocopy dimata hukum acara perdata (HIR/R.bg) bukanlah sebagai alat bukti yang sah;



Berdasarkan alasan tersebut di atas terungkap Judex Facti dalam memutus menolak gugatan Penggugat tidaklah berdasarkan alat bukti yang sah dan dibenarkan menurut hukum, tetapi hanya berdasarkan perkiraan dan persangkaan;

2. Bahwa didalam gugatan yang dipermasalahkan dan dijadikan objek sengketa adalah bangunan dengan HGU No. 1561/Kelurahan Kertak Baru Ulu, Surat Ukur No. 15/KBU/2004 atas nama Alimin Tantri, yang dikuasai oleh Tergugat/Termohon Kasasi;

Bahwa ternyata didalam putusannya Judex Facti (Pengadilan Tinggi Banjarmasin) menolak gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi dengan pertimbangan hukum bahwa asal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1561/Kelurahan Kertak Baru Ulu tersebut adalah dari Gambar Situasi No. 2232/1988 atas nama Alimin Tantri dan dari bukti P-7 dapat disimpulkan pula bahwa objek sengketa semula masuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1318 atas nama Alimin Tantri";

Bahwa dengan pertimbangan hukum tersebut Judex Facti (Pengadilan Tinggi Banjarmasin) berkesimpulan berdasarkan bukti T.3 objek sengketa merupakan hibah/pemberian orang tua Tergugat yang diberikan kepada Tergugat;

Bahwa yang menjadi pertentangan hukum, bagaimana Judex Facti (Judex Facti) mengetahui kalau objek sengketa merupakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1318, sementara berdasarkan bukti-bukti baik dari Penggugat ataupun Tergugat tidak ada sama sekali membuktikan HGB No. 1318, dan terungkapnya HGB No. 1318 adalah dari bukti T.3 tertulis HGB No. 1318 yang menurut kacamata pembuktian surat penyerahan toko (bukti T.3) bukanlah bukti kepemilikan hak;

Bahwa melihat gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi yang menjadi permasalahan dan perdebatan adalah Penggugat/Pemohon Kasasi mengajukan bukti surat bertanda P-6 (HGB No. 1561/Kertak Baru Ulu, Surat Ukur No. 15/KBU/2004) menurut Penggugat/Pemohon Kasasi objek sengketa adalah yang dikuasai oleh Tergugat/Termohon Kasasi termasuk HGB No. 1561 dan menurut Tergugat/Termohon Kasasi berdasarkan bukti T-3 objek sengketa yang dihibahkan oleh Tan Hok Tin

Hal. 13 dari 15 hal. Put. No. 2895 K/Pdt/2013



(orang tua Tergugat) adalah HGB No. 1318, tentunya yang dapat menentukan tempat dan lokasi HGB adalah pihak yang berkompeten yaitu Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, sementara pihak yang menerbitkan HGB yang dapat menunjukkan dan menempatkan tanah sesuai dengan HGB tidak ada dan tidak pernah menunjukkan lokasi baik hadir pada waktu pemeriksaan di tempat ataupun melalui ceking batas;

Bahwa dengan demikian Judex Facti terlalu dini mengambil kesimpulan menolak gugatan Penggugat dengan pertimbangan objek sengketa merupakan hibah dari Tan Hok Tin, sementara bukti-bukti standar hukum pembuktian tidak ada dan tidak ditemukan dalam persidangan;

3. Bahwa Judex Facti (Pengadilan Tinggi Banjarmasin) salah atau tidak menerapkan hukum (hukum pembuktian), dan menyatakan menolak gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi yaitu berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas menyatakan objek sengketa merupakan hibah/pemberian orang tua Tergugat (Tan Hok Tin)/Termohon Kasasi yang diberikan kepada Tergugat/Termohon Kasasi adalah berdasar kepada bukti T-3, T-5, T-6, T-7 serta keterangan saksi-saksi;

Bahwa mengacu kepada alat bukti sebagaimana Pasal 1866 BW alat bukti terdiri dari: 1. Bukti tertulis, 2. Bukti saksi, 3. Persangkaan, 4. Pengakuan dan 5. Sumpah, maksud bukti tertulis disini adalah ada yang autentik dan dibawah tangan, bukti T-3 merupakan bukti surat dibawah tangan (tidak autentik) dan bukti tersebut sepanjang tidak dibantah merupakan bukti yang mengikat, ternyata bukti T-3 dibantah oleh bukti yang diajukan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi bertanda P-6 (HGU No. 1561) bukti P-6 termasuk alat bukti autentik dan objek sengketa bukti suratnya adalah bukti P-6;

Bahwa bukti T-3 melihat isi dan bentuk bukti tersebut tidaklah memenuhi syarat dijadikan sebagai bukti surat, karena bukti surat T-3 dibuat oleh orang/pihak yang tidak termasuk dalam sengketa dan surat tersebut dibuat oleh orang lain (mengaku orang tua Tergugat), sehingga bukti tersebut tidak mengikat dan bukti tersebut merupakan pengakuan sepihak yang dibuat bukan oleh mereka para pihak yang berperkara



sehingga apabila ada pihak lain yang membantah/menolak bukti tersebut berarti tidak bernilai sebagai alat bukti;

Bahwa mengacu kepada Pasal 1340 BW "Persetujuan berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga

selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317", bandingkan dengan

bukti T-3 adalah dibuat bukan oleh Penggugat dan Tergugat, sehingga seharusnya *Judex Facti* mengabaikan bukti T-3, tetapi didalam putusannya menyatakan menolak gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi dengan dasar bukti T-3;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

mengenai alasan ke-1 dan ke-2:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin telah tepat dan benar, serta tidak salah dalam menerapkan hukum karena sesuai dengan hasil persidangan dimana Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa adalah miliknya; Sebaliknya Tergugat dapat membuktikan dalil sangkalannya yaitu bahwa meski di atas obyek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama suami Penggugat I (Alimin Tantri) namun pencatatan tersebut dilakukan karena tuntutan Undang-Undang yaitu bahwa sebagai orang asing (Cina) almarhum Tan Hok Tin/Pewaris terhalang menjadi pemilik hak atas tanah di Indonesia sehingga sesuai dengan adat yang berlaku tanah milik Pewaris didaftarkan atas nama anak tertua yaitu Alimin Tantri (suami Penggugat I), dan obyek sengketa adalah bagian/hak Tergugat yang diberikan oleh Pewaris almarhum Tan Hok Tin;

Lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan

Hal. 15 dari 15 hal. Put. No. 2895 K/Pdt/2013



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 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banjarmasin dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi: **Ny. SERLY dan kawan-kawan** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para 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 telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: **1. Ny. SERLY, 2. BENNY TANTRI TAN, 3. JEMMY TANTRI dan 4. HERRY UMAR** tersebut;
2. Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jumat, tanggal 20 Juni 2014 oleh Prof. Dr. Valerine J.L.K., SH., MA., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Hamdan, SH., MH., dan Syamsul Ma'arif, SH., LL.M.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ph.D., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 25 Juni 2014 oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Soltoni Mohdally, SH., MH., dan Syamsul Ma'arif, SH., LL.M., Ph.D., Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh Endang Wahyu Utami, SH., MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota,
ttd./

Soltoni Mohdally, SH., MH.
ttd./

Syamsul Ma'arif, SH., LL.M., Ph.D.

Ketua Majelis,
ttd./

Prof. Dr. Valerine J.L.K., SH., MA.

Biaya-biaya:

1. MeteraiRp 6.000,00

2. RedaksiRp 5.000,00
SH., MH.

3. Administrasi Kasasi.....Rp489.000,00

JumlahRp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./

Endang Wahyu Utami,

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 17 dari 15 hal. Put. No. 2895 K/Pdt/2013

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)