



PUTUSAN

Nomor 1365 K/PDT/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

SASI Bin BASRI, bertempat tinggal di Jalan Di. Mayjend Panjaitan RT. 008, Kelurahan Temindung Permai, Kecamatan Samarinda Utara Kodya Samarinda, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. WINARNO SOENARTO, SH., dk., para Advokat, berkantor di Jalan Letjen S. Parman RT. 028 RW. 009 Nomor 3, Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2009;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

PT. WIJAYA KARYA, berkedudukan di Jalan MT. Haryono Blok AI Nomor 01 Balikpapan (dikenal dengan Komplek PT. Wika Realty/Perumahan Taman Sari Bukti Mutiara/Wika Balikpapan);
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah perbatasan yang terletak d/h RT. VII Kamp Gunung Samarinda, sekarang di RT. 52 Kelurahan Gunung Samarinda Kecamatan Balikpapan Utara Kodya Balikpapan, dengan ukuran panjang $\pm 75 \text{ M}^2$ dan lebar $\pm 60 \text{ M}^2$ atau seluas $\pm 4.500 \text{ M}^2$ (kurang lebih empat ribu lima ratus meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan Sungai Kecil;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Saiman;

Hal. 1 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012



- Sebelah Selatan berbatasan dengan Saiman;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Syahrán;

Bahwa asal-usul tanah perbatasan milik Penggugat yang sekarang menjadi obyek sengketa tersebut di atas berasal Penggugat peroleh dan meneruskan garapan orang tua Penggugat yang bernama Basri yaitu Penggugat garap sejak tahun 1975, berdasarkan Surat Keterangan (Pernyataan) tertanggal 20 Desember 1979;

Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan/seizinnya Penggugat sebagai pemilik yang sah terhadap tanah perbatasan yang sekarang menjadi obyek sengketa tersebut di atas, tanpa hak telah diakui oleh Tergugat, padahal Penggugat sebagai pemilik sah tidak pernah menjual, menghibahkan, mewakafkan ataupun mengalihkan hak dalam bentuk apapun di atas tanah perbatasan yang menjadi obyek sengketa tersebut di atas kepada Tergugat maupun pihak lain;

Bahwa perbuatan Tergugat terurai di atas mengakibatkan timbulkan kerugian Penggugat karena Penggugat sebagai pemilik yang sah tidak bisa/dapat menggunakan dan/atau memanfaatkan di atas tanah obyek sengketa, dengan demikian perbuatan Tergugat sangat jelas merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*), dengan segala akibat hukum dan padanya;

Bahwa oleh karena Penggugat sebagai pemilik yang sah dan bertitel sempurna terhadap tanah perbatasan terurai di atas yang merupakan obyek dalam perkara ini, maka wajar dan beralasan menurut hukum Penggugat menuntut kepada Tergugat dan/atau siapapun juga pihak ketiga lainnya yang menyerahkan tanah dalam obyek sengketa ini kepada Penggugat selaku pemilik yang sah dalam keadaan kosong/bebas tanpa suatu ikatan dengan orang lain atau siapapun juga, apabila perlu dengan bantuan alat Negara atau Kepolisian RI;

Bahwa akibat dan perbuatan melanggar hukum oleh Tergugat terurai di atas, maka Penggugat menuntut pula agar supaya Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya jika mereka lalai/alpa dalam melaksanakan putusan Pengadilan dalam perkara ini yang dapat ditagih dari hari ke hari sampai dipenuhinya putusan dalam perkara ini;

Hal. 2 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012



Bahwa demi untuk menjamin keselamatan tanah perbatasan tersebut di atas dan dikhawatirkan selama perkara ini berjalan dalam proses pemeriksaan nantinya pihak Tergugat atau orang lain yang mendapat kuasa/hak dan padanya akan dijual dan/atau dibebani Hipotik dan lain sebagainya yang sifatnya pemindahan tangan atas tanah yang diakui oleh Tergugat pada pihak lain, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan di Balikpapan, kiranya berkenan terlebih dahulu meletakkan suatu sita jaminan (*conservatoir beslag*) batas tanah perbatasan obyek sengketa terurai di atas;

Bahwa oleh karena gugatan/tuntutan hak (hukum) ini didasarkan atas surat-surat bukti yang tidak dapat disangkal kebenarannya, serta berdasarkan hal-hal terurai di atas maka gugatan ini adalah tergolong sebagai Keputusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) meskipun diadakan bantahan, banding, maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan dan supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum (*verklaard voor recht*) bahwa Surat Keterangan (Pernyataan) tertanggal 20 Desember 1979 adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan sebagai hukum (*verklaard voor recht*), bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah perbatasan yang terletak d/h RT. VII Kampung Gunung Samarinda, sekarang di RT. 52 Kelurahan Gunung Samarinda Kecamatan Balikpapan Utara Kodya Balikpapan, dengan ukuran panjang ± 75 M² dan lebar ± 60 M² atau seluas ± 4.500 M² (kurang lebih empat ribu lima ratus

Hal. 3 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012



meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan Sungai Kecil;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Saiman;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Saiman;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Syahrán;

4. Menyatakan sebagai hukum (*verklaard voor recht*) bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), dengan segala akibat hukum dan padanya;

5. Menyatakan sebagai hukum (*verklaard voor recht*), bahwa semua surat-surat berupa kepemilikan berbentuk apapun di atas tanah obyek sengketa untuk dan atas nama Tergugat atau orang lain yang mendapat hak atau kuasa dan Tergugat, sepanjang yang ada kaitan/hubungan dengan obyek sengketa tersebut yang ada sekarang maupun yang akan terbit kemudian, adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

6. Menghukum Tergugat serta siapapun atau pihak ketiga lainnya yang memperoleh kuasa/hak dan padanya supaya untuk mengembalikan/ menyerahkan tanah perbatasan obyek sengketa kepada Penggugat selaku pemilik yang sah dalam keadaan bebas dan kosong tanpa suatu ikatan dengan orang lain ataupun siapapun juga, apabila perlu dengan bantuan alat Negara atau Kepolisian RI;



7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya, apabila Tergugat lalai/alpa untuk melaksanakan putusan dalam perkara ini terhitung 14 (empat belas) hari sejak putusan ini diucapkan dan/atau diberitahukan kepada para pihak yang berperkara sampai dengan pihak Tergugat melaksanakan keputusan ini;
8. Menyatakan sebagai hukum (*verklaard voor recht*) bahwa sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
9. Menyatakan bahwa keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) walaupun diadakan bantahan, banding maupun kasasi;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Setidak-tidaknya:

Memberikan keputusan lain yang dianggap patut dan adil menurut pandangan Pengadilan dalam suatu peradilan yang baik dan benar;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan Eksepsi dan gugatan balik (Rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil yang dijadikan dasar dalam gugatan Penggugat, kecuali yang Tergugat akui secara tegas;

Bahwa, pada kesempatan ini, Tergugat hanya mengajukan Eksepsi yang terkait dengan Kompetensi Relatif, yang mana Eksepsi yang menyangkut

Hal. 5 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kompetensi Relatif harus diajukan pada kesempatan pertama saat pemeriksaan perkara *in casu*;

Bahwa, gugatan *in casu* telah secara keliru diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat melalui Pengadilan Negeri Balikpapan;

Bahwa, Penggugat di dalam gugatannya telah menggugat PT. Wijaya Karya alamat di Jalan MT Haryono Blok AI Nomor 1 Balikpapan (dikenal dengan Komplek PT. Wika Realty/Perumahan Taman Sari Bukit Mutiara/Wika Balikpapan);

Bahwa, atas gugatan Penggugat yang ditujukan kepada PT. Wijaya Karya dengan alamat di Jalan MT. Haryono Blok AI Nomor 1 Balikpapan (dikenal dengan Komplek PT. Wika Realty/Perumahan Taman Sari Bukit Mutiara/Wika Balikpapan) tersebut adalah salah alamat;

Bahwa PT. Wijaya Karya bukan beralamat di Jalan MT. Haryono Blok AI Nomor 1 Balikpapan (dikenal dengan Komplek PT. Wika Realty/Perumahan Taman Sari Bukit Mutiara/Wika Balikpapan), melainkan beralamat di Jalan DI Panjaitan Kav. 3-4 Jakarta 13340, dan PT. Wijaya Karya tidak ada kantor Cabang di Balikpapan sebagaimana dimaksud Penggugat;

Bahwa, sesuai ketentuan di dalam Hukum Acara Perdata, alamat Tergugat harus jelas dan tepat dimana kedudukan Tergugat tersebut. Sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak memenuhi azas "*Actor Sequitur Forum Rei*" atau "yang berwenang adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat";

Bahwa, karena gugatan Penggugat diajukan melalui Pengadilan Negeri Balikpapan, sedangkan kedudukan Tergugat bertempat tinggal di wilayah hukum Jakarta, maka gugatan Penggugat yang melalui Pengadilan Negeri Balikpapan tidak mempunyai dasar hukum dan tidak memenuhi Kompetensi Relatif Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili perkara *in casu*;

Bahwa, dengan demikian maka apabila gugatan *in casu* yang diajukan di Pengadilan Negeri Balikpapan, maka Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang mengadili perkara *in casu*, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Penggugat Kurang Pihak:

Bahwa, Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat atas obyek sengketa yakni tanah perbatasan yang terletak d/h RT. VII Kamp. Gunung

Hal. 6 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012

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

Samarinda, sekarang di RT. 52 Kelurahan Gunung Samarinda Kecamatan Balikpapan Utara Kodya Balikpapan, dengan ukuran panjang $\pm 75 \text{ M}^2$ dan lebar $\pm 60 \text{ M}$ atau seluas $\pm 4.500 \text{ M}^2$ (kurang lebih empat ribu lima ratus meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan Sungai Kecil;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Saiman;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Saiman;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Syahrin;

Bahwa, berdasarkan data-data yang dimiliki oleh Tergugat, atas tanah yang dimaksud Penggugat tersebut tidak jelas keberadaannya, namun/dilapangan Penggugat telah melakukan pemagaran terhadap tanah milik Tergugat secara sepihak;

Bahwa, atas tanah (obyek sengketa) milik Tergugat yang dituntut oleh Penggugat tersebut, sebelum Penggugat mengajukan gugatan, telah dilakukan konfirmasi antara Tergugat dengan Penggugat mengenai asai usul tanah milik Tergugat tersebut, baik mengenai keabsahan kepemilikan maupun asai usul Tergugat mendapatkan tanah tersebut. Dan mengenai kebasahan serta asal usul tanah milik Tergugat tersebut telah diketahui oleh Penggugat;

Bahwa, apabila Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat atas tanah milik Tergugat tersebut, yang mana Penggugat telah mengetahui asal usul tanah milik Tergugat (obyek sengketa), seharusnya Penggugat juga menarik pihak yang melepaskan haknya kepada Tergugat di dalam perkara *in casu*;

Bahwa, pada kenyataannya Penggugat hanya menggugat kepada Tergugat (PT. Wijaya Karya), sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat karena kurang pihak dalam perkara *in casu*. Dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa hal-hal yang telah terurai di dalam Eksepsi maupun Konvensi sepanjang ada relevansinya mohon dianggap terulang kembali di dalam Rekonvensi ini;

Bahwa, sebagaimana Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, utarakan dalam jawaban dimana Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memperoleh tanah (obyek sengketa) dari Hj. Suriah berdasarkan Surat Keterangan untuk melepaskan hak yang telah disahkan oleh Camat Balikpapan

Hal. 7 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012

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

Utara Nomor 593.62.83/750/PH.CBU/VII/1998 tanggal 18 Juli 1998, seluas ± 30.615 M²;

Bahwa, sebelum Pelepasan hak dari Hj. Suriah kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi direalisasikan, terlebih dahulu telah dilakukan pemeriksaan obyek atas tanah yang akan dilepaskan, yang mana pemeriksaan sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Perbatasan tertanggal 29 Agustus 1996;

Bahwa, di dalam pemeriksaan tanah tersebut dilapangan, telah dibenarkan oleh saksi-saksi yang berbatasan baik letak, luas serta batas-batas yang ada;

Bahwa, setelah dilakukan pelepasan hak, kemudian Tergugat mengajukan sertifikasi atas tanah tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan, bersama-sama dengan tanah-tanah yang Tergugat peroleh dari pihak-pihak yang berbatasan dengan Hj. Suriah yakni H. Rajab, BA, Marsidi DS, H. Salman dan Hadi Ismoyo, dan kemudian diterbitkanlah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 755 Provinsi Kalimantan Timur, Kotamadya Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Utara, Kelurahan Gunung Samarinda seluas 54.440 M²;

Bahwa, atas tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 755/Kelurahan Gunung Samarinda tersebut. Pada bulan April 1009 telah dilakukan pemagaran oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, tanpa seijin dari pada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai pemilik yang sah;

Bahwa, dengan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang melakukan pemagaran di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan tanpa seijin Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut, maka jelas-jelas Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa, dengan dilakukannya pemagaran atas tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak bisa melakukan aktifitas di atas tanah tersebut untuk melanjutkan proyek Tergugat yang bergerak dibidang Real Estate, sehingga Penggugat mengalami kerugian baik moril maupun materiil;

Hal. 8 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012



Bahwa, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mendapatkan tanah yang saat ini dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan telah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 755/Kelurahan Gunung Samarinda seluas 54.440 M² yang diperoleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dari khususnya Hj. Suriah dan H. Rajab, BA, Marsidi, DS, H. Salman serta Hadi Ismoyo tersebut, telah diperoleh secara sah menurut hukum, demikian juga mengenai sertifikasi tanah tersebut juga telah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik oleh karenanya harus dilindungi oleh hukum;

Bahwa, dengan demikian maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pihak yang paling berhak atas tanah tersebut (obyek sengketa), oleh karenanya apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan pemagaran di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, adalah perbuatan melawan hukum dengan segala konsekwensinya;

Bahwa, akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan memagar tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut. Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengaiami kerugian materiil terdiri dari:

- a. Kerugian materiil karena tidak dapat melakukan penjualan atas tanah obyek sengketa seluas \pm 4.500 M² dengan harga per meter Rp1.500.000,00 x 4.500 = Rp6.750.000.000,00 (enam miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- b. Kerugian yang harus dikeluarkan untuk melakukan upaya-upaya hukum sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Sehingga total kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp6.950.000.000,00 (enam miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah), yang harus dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan dibayar secara tunai dan sekaligus;

Bahwa, demikian juga akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan memagar tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut. Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian moriil, karena tidak dapat memenuhi pesanan customer, sehingga reputasi Penggugat Rekonvensi/Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi menurun dimata customer, mengingat Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah pengembang yang reputasinya sudah diakui;

Bahwa, kerugian moriil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi Tergugat Konvensi tersebut tentunya tidak dapat diukur dengan materi, namun kerugian tersebut tidak kurang dari Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah), dan kerugian moril tersebut harus dibebankan pula kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Bahwa, kerugian-kerugian tersebut harus dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akibat perbuatan melawan hukum terhadap tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Bahwa, oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa, maka wajar dan beralasan menurut hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan/atau siapapun juga pihak ketiga lainnya yang memperoleh kuasa/hak dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi supaya dihukum untuk membongkar pagar yang dipasang oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi (obyek sengketa);

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, yang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi peroleh secara benar dari segi prosedur hukum dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merupakan pembeli yang beritikad baik maka dengan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, mohon kepada Ketua/Majelis Hakim di dalam gugatan Rekonvensi ini memberikan putusan, sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 755/Kelurahan Gunung Samarinda;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memagar tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak bisa melakukan aktifitas di atas tanah tersebut

Hal. 10 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012



untuk melanjutkan proyek Tergugat yang bergerak dibidang Real Estate, untuk itu perlu kiranya menurut hukum dalam perkara ini dilakukan tindakan Provisi atau putusan sela untuk membongkar pagar yang dipasang oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (obyek sengketa);

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara keseluruhan;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik, oleh karenanya harus dilindungi oleh hukum;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melaan hukum yang telah melakukan pemagaran di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan tanpa seijin Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
4. Menyatakan sah dan berharga Surat Keterangan untuk Melepaskan hak yang telah disahkan oleh Camat Balikpapan Utara Nomor 593.62.83/750/PH.CBU/VII/1998 tanggal 18 Juli 1998, seluas $\pm 30.615 \text{ M}^2$ atas nama Hj. Suriah;
5. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 755/Kelurahan Gunung Samarinda seluas 54.440 M^2 ;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar secara tunai dan sekaligus segala kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akibat perbuatan melawan hukumnya, yang meliputi:

- a. Kerugian materiil karena tidak dapat melakukan penjualan atas tanah obyek sengketa seluas $\pm 4.500 \text{ M}^2$ dengan harga per Meter $\text{Rp}1.500.000,00 \times 4.500 = \text{Rp}6.750.000.000,00$ (enam miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- b. Kerugian yang harus dikeluarkan untuk melakukan upaya-upaya hukum sebesar $\text{Rp}200.000.000,00$ (dua ratus juta rupiah);

Sehingga total kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar $\text{Rp}6.950.000.000,00$ (enam miliar sembilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus lima puluh juta rupiah), yang harus dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan dibayar secara tunai dan sekaligus;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian moriil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus;
8. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi agar membongkar pagar yang berada di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi (obyek sengketa);
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verset;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang adil dan benar menurut hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 122/Pdt.G/2009/PN.Bpp., tanggal 29 Juli 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Tentang Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Membebankan biaya perkara ini kepada Penggugat yang hingga kini ditaksir sebesar Rp194.000,00 (seratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik, oleh karenanya harus dilindungi oleh hukum;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan

Hal. 12 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012



hukum telah melakukan pemagaran di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan tanpa seijin Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

4. Menyatakan sah dan berharga Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak yang telah disahkan oleh Camat Balikpapan Utara Nomor 593.62.83/750/ PH.CBU/VII/1998 tanggal 18 Juli 1998 seluas \pm 30.615 M² atas nama Hj. SURIAH;
5. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 755/Kelurahan Gunung Samarinda seluas 54.440 M²;
6. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi agar membongkar pagar yang berada di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (obyek sengketa);
7. Menolak gugatan Penggugat yang selain dan selebihnya;
8. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat Rekonvensi yang hingga kini ditaksir sebesar: NIHIL;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dengan putusan Nomor 76/PDT/2011/PT.KT.SMDA., tanggal 17 Oktober 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 28 Desember 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding (dengan perantaraannya kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2009), diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 9 Januari 2012 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 122/Pdt.P/2009/PN.Bpp., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, permohonan tersebut diikuti

Hal. 13 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Januari 2012;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 15 Februari 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 20 Februari 2012;

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

ALASAN-ALASAN KASASI:

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

1. Bahwa keberatan-keberatan Pemohon Kasasi adalah Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum dan telah melanggar Pasal 189 ayat 2 R.Bg. dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 jo. Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi tidak memberikan Motivering yang cukup sebagai dasar putusannya (*onvoldoende gemotiveerd*) berdasarkan keberatan-keberatan sebagai berikut:
 - Bahwa putusan Pengadilan Tinggi yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 29 Juli 2010 Nomor 122/Pdt.G/2009/PN.Bpp. dengan mengambil alih pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut, sama sekali tidak memeriksa dan mengadili memori banding dan Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat asal ajukan tersebut;
 - Dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut di atas, berarti Pengadilan Tinggi menolak memori banding Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat asal ajukan yang diterima oleh

Hal. 14 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 2 Desember 2010 tersebut, oleh Pengadilan Tinggi sama sekali tanpa disertai pertimbangan-pertimbangan hukum, sehingga Pengadilan Tinggi telah melanggar Pasal 189 ayat 2 R.Bg. dan Undang-Undang Nomor 04 Tahun 2004, jo. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009;

- Bahwa menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 9 Agustus 1972 dalam mengangkat abstrak hukumnya berbunyi sebagai berikut: "*Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang isinya hanya menyetujui dan menjadikan sebagai alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui Keputusan Pengadilan Negeri adalah tidak cukup, dan pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam Putusan Pengadilan Negeri yang tidak dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi*";

- Bahwa menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 112/Sip/1955 tanggal 11 April 1956 dalam mengangkat abstrak hukumnya berbunyi sebagai berikut:

"Karena Pengadilan Tinggi tidak memperhatikan memori banding akibatnya putusan Pengadilan Tinggi tersebut dibatalkan";

2. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan keberatan dengan putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 76/PDT/2011/ PT.KT.SMDA., tanggal 17 Oktober 2011 tersebut, karena telah jelas melanggar hukum yang berlaku terutama Hukum Acara Perdata, yaitu dalam Surat Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) tersebut ternyata tidak memuat ringkasan gugatan dan jawaban dengan jelas duduk/pokok perkaranya, bahwa hal tersebut karena telah di atur dalam Pasal 184 H.I.R./Pasal 195 R.Bg. Dan Undang-

Hal. 15 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012



Undang Nomor 4/2004, jo. Undang-Undang Nomor 48/2009;

3. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan keberatan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 17 Oktober 2011 Nomor 76/PDT/2011/PT.KT.SMDA. jo. putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 29 Juli 2010 Nomor 122/Pdt.G/2009/PN.Bpp. *a quo* tersebut, oleh karena dengan jelas telah melanggar hukum terutama Hukum Acara Perdata yaitu ternyata dalam putusan *a quo* tersebut *Judex Facti* tidak mengadili satu persatu semua bagian dan tuntutan dalam gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat asal ajukan tersebut, maka putusan *a quo Judex Facti* tersebut harus dibatalkan, bahwa oleh karena hal tersebut telah diatur dalam Pasal 178 HIR/Pasal 189 R.Bg. dan Undang-Undang Nomor 4/2004, jo. Undang-Undang Nomor 48/2009 yang menyebutkan "Hakim wajib memutuskan/ mengadili semua bagian tuntutan";

- Menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI. Nomor 104 K/Sip/1968, dalam mengangkat abstrak hukumnya berbunyi sebagai berikut:

"Bahwa dalam Hukum Acara Perdata ditentukan bahwa Hakim wajib mengadili semua bagian dan Tuntutan, baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi kalau tidak maka Putusan tersebut harus dibatalkan";

Dalam Eksepsi:

- Bahwa terhadap Eksepsi dan Termohon Kasasi/Tergugat asal tersebut adalah pada pokoknya telah menyatakan gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi salah alamat dan gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi kurang pihak, bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi terhadap Eksepsi dan Termohon Kasasi tersebut adalah secara umum sebenarnya sudah

Hal. 16 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012



masuk wilayah Pembuktian (dalam pokok perkara) maka tentang hal ini sebenarnya tidak termasuk pengertian dalam Eksepsi, bahwa oleh karena diputus bersama-sama dalam pokok perkara, maka terhadap Eksepsi dari Termohon Kasasi tersebut dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara (Konvensi):

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan Majelis Hakim *Judex Facti* dalam putusan *a quo* di dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya yang menurut hemat Pemohon Kasasi dinilai tidak tepat, keliru serta salah memberikan kesimpulan terhadap fakta-fakta hukum yang terungkap di depan Persidangan Pengadilan yaitu telah melanggar hukum terutama hukum pembuktian, sehingga seperti halnya nampak dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya tersebut di bawah ini;
2. Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat asal tidak sependapat yaitu keberatan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal Nomor 76/PDT/2011/PT.KT.SMDA., 17 Oktober 2011 jo. putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 122/Pdt.G/2009/-PN.Bpp., tanggal 29 Juli 2010 *a quo* pada halaman 34 alinea ke 3 dan 4 tersebut yang pada intinya mempertimbangkan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Bukti Penggugat P-1 adalah Surat Pernyataan Sepihak dari Penggugat sendiri tentang Kepemilikan tanah tersebut, apalagi kemudian tanda tangan saksi yang ada di dalam Surat Pernyataan tersebut telah dibantah oleh saksi Syahrhan Abdullah yang mengemukakan tidak pernah ikut tanda tangan dan sekarang berdasarkan Bukti P.2 kebenarannya masih diteliti secara pidana oleh Kepolisian”;

Bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi/Penggugat asal terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* atas putusan *a quo* tersebut adalah tidak tepat/tidak berdasar karena telah melanggar hukum terutama hukum

Hal. 17 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012



pembuktian karena *Judex Facti* kurang cermat mempertimbangkan untuk menilai fakta-fakta hukum yang terungkap di dalam Persidangan Pengadilan, bahwa terhadap Kepemilikan Pemohon Kasasi di atas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut fakta hukumnya dikuatkan dengan Surat Bukti P-1 dan dibenarkan oleh saksi H. Sadri dan saksi H. Janis di bawah sumpah yang menerangkan Sasi Bin Basri (Penggugat asal/Pemohon Kasasi) mempunyai tanah di atas tanah obyek sengketa yang berasal dari orang tuanya bernama Basri yang memperolehnya dari membuka kebun dan menurut saksi H. Janis menerangkan tanah obyek sengketa tersebut yang terletak di Gunung Samarinda yang luasnya 75 x 60 M sesuai luas dari Surat Bukti Kepemilikan Sasi Bin Basri (Pemohon Kasasi/Penggugat asal) ajukan; Bahwa menurut Keterangan saksi H. Janis pada waktu pemeriksaan lokasi obyek sengketa, saksi H. Janis menerangkan bahwa tanda tangan di Surat Bukti P-1 tersebut adalah bukan tanda tangan saksi Syahrhan Abdullah tetapi tanda tangan Syahrhan orang Sungai Ampal yang sekarang sudah meninggal dunia, dan saksi Syahrhan Abdullah juga menerangkan bahwa tanda tangan di Surat Bukti P-1 tersebut bisa juga nama Syahrhan orang lain bukan saksi karena nama saksi adalah Syahrhan Abdullah, sedangkan di Surat Bukti P-1 adalah nama Syahrhan saja;

Bahwa terhadap laporan Polisi berdasarkan Vide Surat Bukti T-14 dan T-15 maupun adanya putusan pidana tersebut, menurut hemat Pemohon Kasasi tidak bisa menjadikan dasar kebenaran hukum, karena selama ini Pemohon Kasasi/Penggugat asal tidak pernah diproses secara hukum (diadili dalam perkara pidana) dengan menggunakan/adanya kepemilikan Surat Bukti P-1 tersebut, dan terhadap Surat Bukti T-14 dan T-15 dan putusan pidana Nomor 607/Pid.B/2010/PN.Bpp. tanggal 21 Desember 2010 tersebut fakta hukumnya adalah tidak ada hubungannya dengan Pemohon Kasasi, jadi tidak ada relevansinya dengan perkara ini;

3. Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat asal tidak sependapat yaitu keberatan dan pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 76/PDT/2011/ PT.KT.SMDA. tanggal 17 Oktober 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor

Hal. 18 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012



122/Pdt.G/2009/PN.Bpp. tanggal 29 Juli 2010 *a quo*
pada halaman 34 alinea ke 5 dan 6 s.d. halaman 35
alinea ke 1 tersebut;

Bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi/Penggugat asal terhadap pertimbangan *Judex Facti* atas putusan *a quo* tersebut tidak tepat/tidak berdasar karena telah melanggar hukum terutama hukum pembuktian, serta *Judex Facti* kurang cermat mempertimbangkan untuk menilai fakta-fakta hukum yang terungkap di depan Persidangan Pengadilan, bahwa terhadap Surat Bukti P-4 dan P-5 tersebut walaupun bukan Tanda Bukti Kepemilikan di atas tanah obyek sengketa, tetapi Surat Bukti P-4 dan Surat Bukti P-5 tersebut fakta hukumnya telah membuktikan bahwa Pemohon Kasasi telah sah membayar Pajak (PBB) di atas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut dengan memenuhi kewajibannya sebagai Warga Negara membayar pajak karena telah memiliki dasar secara sah di atas tanah perbatasan yang sekarang menjadi obyek sengketa dan kepemilikan Pemohon Kasasi tersebut dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi di bawah sumpah yaitu saksi H. Sadri dan saksi H. Janis;

4. Bahwa dari hal-hal terurai di atas, maka sudah sepantasnya putusan *a quo Judex Facti* dalam Pokok Perkara (Konvensi) terhadap pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut harus dibatalkan, karena telah melanggar hukum terutama hukum pembuktian;

Dalam Provisi:

- Bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi/Penggugat asal terhadap permohonan Provisi yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat asal tersebut karena tidak berdasarkan hukum, maka sudah sepantasnya untuk ditolak karena sudah menyangkut materi pokok perkara;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan Majelis Hakim *Judex Facti* dalam putusan *a quo* di dalam pertimbangan-
Hal. 19 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012



pertimbangan hukumnya yang menurut hemat Pemohon Kasasi dinilai tidak tepat, keliru serta salah memberikan kesimpulan terhadap fakta-fakta hukum yang terungkap di depan Persidangan Pengadilan, yaitu telah melanggar hukum terutama hukum pembuktian sehingga seperti halnya nampak terlihat dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya tersebut;

2. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat yaitu keberatan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 76/PDT/2011/PT.KT.SMDA. tanggal 17 Oktober 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 122/PdtG/2009/PN.Bpp. tanggal 29 Juli 2010 *a quo* pada halaman 36 alinea ke 2, 3, dalam Rekonvensinya tersebut, bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* atas putusan *a quo* tersebut tidak tepat/tidak berdasar karena telah melanggar hukum terutama hukum pembuktian, serta tidak didasarkan rasa keadilan atas dasar apa yang telah disampaikan dalam alasan dan keberatan-keberatan Pemohon Kasasi di dalam Eksepsi dan dalam Pokok Perkara (Konvensi) yang telah diuraikan dalam memori kasasi tersebut di atas;

Bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi terhadap terbitnya Sertifikat HGB Nomor 737/Kel. Gunung Samarinda atas nama Pemohon Kasasi (Vide T-4) yaitu untuk menjadikan dasar pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis

Hal. 20 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012



Hakim *Judex Facti* dalam putusan *a quo* tersebut, bahwa atas putusan *a quo* Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya tersebut menurut hemat Pemohon Kasasi tidak berdasarkan hukum keadilan, karena ketentuan mengenai Sertifikat Tanah/Buku Tanah sebagai tanda atau bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa Sertifikat/Buku Tanah yang bersangkutan adalah tidak benar, bahwa oleh karena terbitnya Sertifikat tersebut fakta hukumnya atas dasar didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur maka jual-beli pelepasan hak tersebut tidak mempunyai dasar hukum, karena tanah obyek sengketa tersebut adalah sah milik Pemohon Kasasi;

3. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat yaitu keberatan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 76/PDT/2011/PT.KT.SMDA. tanggal 17 Oktober 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 122/Pdt.G/2009/PN.Bpp. tanggal 29 Juli 2010 *a quo* pada halaman 36 alinea ke-6 dalam Rekonvensi tersebut yang pada intinya menyatakan:

“Menimbang, bahwa sedangkan bukti bertanda T-14 dan T-15 adalah bukti adanya laporan Polisi tindak pidana yang diajukan kepada Polisi karena diduga telah terjadi peristiwa pidana, ex. Pasal 385 KUHP dan Pasal 263 KUHP”;

Bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* atas putusan *a quo* tersebut tidak tepat/tidak berdasar karena telah melanggar hukum terutama hukum pembuktian, karena terhadap laporan Polisi yang diduga telah terjadi peristiwa pidana, Ex. Pasal 385 KUHP dan Pasal 263 KUHP (Vide T-14 dan T-15) tersebut bahwa fakta hukumnya adalah tidak ada Relevansinya dengan perkara ini (*a quo*) karena selama ini/sampai sekarang Pihak Pemohon Kasasi tidak pernah diproses secara hukum yang telah diduga melakukan tindak pidana atas laporan

Hal. 21 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Polisi (Vide T-14 dan T-15) tersebut ternyata atas laporan tersebut adalah atas nama orang lain yaitu bernama Muhammad Aliansyah Bin Sadri dalam perkara pidana Nomor 607/Pid.B/2010/PN.Bpp. tanggal 21 Desember 2010, jadi fakta hukumnya Pemohon Kasasi tidak pernah melakukan tindak pidana/diadili dalam perkara pidana atas laporan Polisi (Vide T-14 dan T-15) tersebut, karena tanah yang menjadi obyek sengketa adalah sah milik Pemohon Kasasi;

4. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat yaitu keberatan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 76/PDT/2011/PT.KT.SMDA. tanggal 17 Oktober 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 122/Pdt.G/2009/PN.Bpp. tanggal 29 Juli 2010 *a quo* pada halaman 36 alinea ke 7 s.d. halaman 37 alinea ke 1 dalam Rekonvensinya tersebut, bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* atas putusan *a quo* tersebut tidak tepat/tidak berdasar karena telah melanggar hukum terutama hukum pembuktian, karena apa yang telah diuraikan atas keberatan-keberatan Pemohon Kasasi tersebut di atas berdasarkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya karena kepemilikan Pemohon Kasasi di atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah berdasarkan hak kepemilikan yang sah menurut hukum yang dikuatkan oleh Surat Bukti Kepemilikan berupa Surat Pernyataan tanggal 20 Desember 1979 dan telah diketahui/disahkan oleh Pejabat

Hal. 22 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012

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)



Wewenang setempat (Vide P-1) dan didukung oleh Surat Bukti (Vide P-3, P4 dan P.5) serta Keterangan saksi di bawah Sumpah yaitu saksi H. Sadri dan saksi H. Janis yang pada intinya menerangkan bahwa Sasi Bin Basri (Pemohon Kasasi) mempunyai tanah perwatanan di atas tanah obyek sengketa yang berasal dari orang tuanya bernama Basri yang diperolehnya dan membuka kebun dan menurut Keterangan saksi H. Janis tanah tersebut yang terletak di Gunung Samarinda yang luasnya 75 M x 60 M dan saksi yang merawat sejak tahun 1995 dan terhadap pemagaran dan pematokan di atas tanah obyek sengketa tersebut menurut hemat Pemohon Kasasi adalah tidak merupakan perbuatan melawan hukum karena di atas tanah obyek sengketa tersebut milik sah Pemohon Kasasi;

5. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat yaitu keberatan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 76/PDT/2011/PT.KT.SMDA. tanggal 17 Oktober 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 122/Pdt.G/2009/PN.Bpp. tanggal 29 Juli 2010 *a quo* pada halaman 37 alinea ke 2 dalam Rekonvensinya tersebut, bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* atas putusan *a quo* tersebut tidak tepat/

Hal. 23 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak berdasar karena telah melanggar hukum terutama hukum pembuktian, bahwa oleh karena jual beli/pelepasan hak yang dilakukan oleh Termohon Kasasi (Vide Surat Keterangan untuk melepaskan hak tanggal 18 Juli 1998/T-5) fakta hukumnya tidak berdasarkan prosedur yang benar karena yang melepaskan hak/menjual di atas tanah obyek sengketa tersebut bukanlah pemilik yang sah dalam hal ini Pemohon Kasasi sebagai pemiliknya, sedangkan atas terbitnya Sertifikat HGB Nomor 755/Kelurahan Gunung Samarinda a.n. Termohon Kasasi (Vide T-4) yaitu untuk menjadikan dasar pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusan *a quo* tersebut adalah tidak tepat, bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi karena ketentuan mengenai Sertifikat/Buku Tanah sebagai tanda/bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa Sertifikat/Buku Tanah yang bersangkutan adalah tidak benar, dan terbitnya Sertifikat tersebut fakta hukumnya atas dasar didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur maka jual beli/pelepasan hak tersebut tidak mempunyai dasar hukum yang benar, karena tanah obyek sengketa tersebut adalah sah milik Pemohon Kasasi, dan selain itu luas tanah di dalam Surat Keterangan untuk melepaskan hak tanggal 18 Juli 1998 seluas $\pm 30.615 \text{ M}^2$ (Vide T-5)

Hal. 24 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012

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

dan di Sertifikat HGB Nomor 755/ Kelurahan Gunung Samarinda a.n. Termohon Kasasi seluas 54.440 M² (Vide T-4), sedangkan luas tanah dalam obyek sengketa hanya sebesar 4.500 M² yaitu sangat berbeda jauh luasnya;

- Menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 663 K/ Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973, dalam abstrak hukumnya berbunyi sebagai berikut:

“Meskipun jual beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur perundang-undangan agraria, jual beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur”;

- Menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 126 K/ Sip/1976 tanggal 4 April 1978, dalam abstrak hukumnya berbunyi sebagai berikut:

“Untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan Akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Pejabat ini hanyalah sesuatu alat bukti;

- Menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 327 K/ Sip/1976 tanggal 2 November 1976, dalam abstrak hukumnya berbunyi sebagai berikut:

“Ketentuan mengenai Sertifikat Tanah sebagai tanda atau bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa Sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar”;

Bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi selain daripada itu Majelis Hakim *Judex Facti* telah jelas melanggar hukum, karena telah mengadili yaitu mengesahkan Surat Bukti Kepemilikan Pemohon Kasasi berupa Surat

Hal. 25 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012

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

Keterangan untuk melepaskan hak Nomor 593.62.83/750/PH.CBU.VII/1998 tanggal 18 Juli 1998 seluas \pm 30.615 M² a.n. Hj. Suriah (Vide di dalam diktum Putusan *Judex Facti* dalam Gugatan Rekonvensi angka ke 4) dan juga mengadili yaitu mengesahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 755/KelurahanGunung Samarinda seluas 54.440 M² P.12 (Vide di dalam diktum Putusan *Judex Facti* dalam Gugatan Rekonvensi angka ke 5) tersebut, karena luasnya melebihi di atas tanah obyek sengketa yaitu tanah obyek sengketa yang luasnya hanya sebesar \pm 4.500 M² (kurang lebih empat ribu lima ratus meter persegi), bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi seharusnya Majelis Hakim *Judex Facti* dalam putusan *a quo* tersebut tidak boleh mengesahkan Surat Bukti Kepemilikan yang luasnya melebihi dan tanah dalam obyek sengketa tersebut karena hal tersebut karena telah melebihi wewenangnya telah melanggar hukum;

6. Bahwa andai kata Majelis Hakim Tingkat Tinggi jo. Tingkat Pertama yang memeriksa dan mengadili perkara ini bertindak arif dan bijaksana serta secara serius mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap di Persidangan Pengadilan tersebut secara teliti dan cermat serta obyektif, maka tidak akan muncul pertimbangan-pertimbangan hukum yang kontroversial sebagaimana terurai tersebut di atas;
7. Bahwa dari kesemua hal-hal terurai di atas maka Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 76/PDT/2011/PT.KT. SMDA. tanggal 17 Oktober 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 122/Pdt.G/2009/PN.Bpp. tanggal 29 Juli 2010, menurut hemat Pemohon Kasasi tidak dapat dipertahankan sehingga oleh karenanya dirasa patut dan adil untuk dibatalkan;

Hal. 26 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012

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)



8. Bahwa Mahkamah Agung RI sebagai Peradilan Tingkat Kasasi dengan berpijak pada pertimbangan-pertimbangan hukum yang menjadi dasar Putusan Pengadilan Tingkat Tinggi jo. Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dinilai tidak tepat dan tidak benar yang telah melanggar hukum, maka Putusan *Judex Facti* tersebut harus dibatalkan, dan selanjutnya Pengadilan Tingkat Kasasi berdasarkan keberatan-keberatan dan keberatan-keberatan dari Pemohon Kasasi seperti terurai tersebut di atas, kiranya berwenang mengulangi memeriksa dan mengadili kembali perkara ini dalam keseluruhannya baik mengenai fakta-fakta hukum maupun menerapkan hukumnya berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sendiri;
9. Bahwa seperti hal-hal tersebut di atas terhadap pertimbangan-pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tingkat Tinggi jo. Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusan *a quo* tersebut, menurut hemat Pemohon Kasasi berpendapat bahwa secara jelas *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan hukum yang benar sebagaimana mestinya menurut peraturan seperti fakta-fakta hukum yang terungkap di Persidangan tersebut di atas;
10. Bahwa atas Putusan Pengadilan Tingkat Tinggi jo. Putusan Pengadilan Tingkat Pertama *a quo* sedemikian itu patut dimohonkan pembatalannya, karena Mahkamah Agung R.I. dalam Tingkat

Hal. 27 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi berwenang membatalkan Putusan *Judex Facti*, berdasarkan hal-hal tersebut di bawah ini:

- Menurut Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 dengan keberatan-keberatan sebagai berikut:

1. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
2. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
3. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan:

- Menurut putusan tetap Mahkamah Agung R.I. tanggal 22 Juni 1970 Nomor 638 K/Sip/1969, dalam mengangkat abstrak hukumnya berbunyi sebagai berikut:

“Mahkamah Agung RI menganggap perlu untuk meninjau kembali Putusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan”;

- Menurut putusan tetap Mahkamah Agung RI tanggal 18 Oktober 1972 Nomor 672 K/Sip/1972, dalam mengangkat abstrak hukumnya berbunyi sebagai berikut: *“Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan (Niet Voldoende Gemotiveerd) dan terdapat ketidaktertiban dalam beracara”;*

PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Hal. 28 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012

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

Mengenai alasan ad. I s.d. ad. III:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 18 Januari 2012 dan jawaban memori tanggal 20 Februari 2012 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Balikpapan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan *Judex Facti* yang meneguhkan hak Termohon Kasasi atas tanah sengketa sudah tepat dan benar karena didukung bukti surat HGB yang batas-batas tanah *a quo* telah dilakukan pengukuran oleh instansi yang berwenang dan menurut prosedur yang sah, sebaliknya dalil Pemohon Kasasi/Penggugat tidak didukung bukti-bukti kuat, tetapi hanya bukti surat yang isinya pernyataan sendiri oleh karenanya tidak mendukung dalil haknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SASI Bin BASRI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 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;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SASI Bin BASRI tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari: Kamis, tanggal 14 Maret 2013 oleh Prof. Dr. Valerine JL. Kriekhoff, SH., MA., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah

Hal. 29 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012

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

Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., L.LM dan H. Soltoni Mohdally, SH., MH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Reza Fauzi, SH., CN., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota,

ttd./ Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., L.LM
MA.

ttd./ H. Soltoni Mohdally, SH., MH.

Ketua Majelis,

ttd./ Prof. Dr. Valerine JL. Kriekhoff, SH.,

Biaya-Biaya:

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. <u>Administrasi kasasi</u> | <u>Rp489.000.00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Panitera Pengganti,

ttd./ Reza Fauzi, SH., CN.

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI
a/n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

Nip. 196103131988031003

Hal. 30 dari 30 hal. Put.Nomor 1365 K/PDT/2012