



P U T U S A N

No. 307 K/Pdt/2008

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PAULUS BUNDU, bertempat tinggal di Jl. Pandan Wangi No.66 RT.22 Gang IV, Kelurahan Marga Sari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. YUSUF MUSTAFA, SH., MH., dan H. ALI MUNAWAR, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum H. YUSUF MUSTAFA, SH. & REKAN, berkantor di Jl. Jend. Ahmad Yani Karang Jati No.1 RT 18, Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Juli 2005 ;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

- 1 **H. MUSLIMIN**, bertempat tinggal di Jalan Pandan Sari No.65 RT.20, RW.06, Kelurahan Marga Sari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan ;
- 2 **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL BALIKPAPAN**, berkedudukan di Jalan Marsma R. Iswahyudi No.40, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan ;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para 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 para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Balikpapan pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.891 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Balikpapan pada tahun 1986. Bahwa lokasi tanah dahulu beralamat di Jl. Pandan Sari Gang IX Kenanga No.25, RT.10, Kelurahan Kampung Baru Ilir, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, sekarang beralamat di Jl. Pandan Wangi RT.016, RW.05, Kelurahan Marga Sari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, dengan luas tanah 132 M2 dengan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan ;

Bahwa tanah SHM No.891 tersebut di dapat oleh Penggugat dengan pelepasan hak pada tahun 1979 dari pemilik sebelumnya dan surat pelepasan hak tersebut telah tercatat di RT., Kelurahan dan Kecamatan Balikpapan Barat dengan Nomor Register

Hal. 1 dari 7 hal. Put. No. 307 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.06/CB/AKTE/1979 yang ditandatangani oleh Drs. H. Mugena selaku Camat Balikpapan Barat ;

Bahwa betapa terkejutnya Penggugat pada tahun 2004 tepatnya pada bulan Mei 2004 Tergugat II telah mengeluarkan Sertifikat Hak Milik masing-masing sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan ;

Bahwa SHM No.296 dan SHM No.270 menduduki lokasi yang sama dengan SHM No.891 atau dengan kata lain SHM No.296/SHM No.270 Tahun 2004 adalah merupakan sertifikat ganda dari SHM No.891 Tahun 1986. Bahwa sampai dengan diajukannya gugatan ini di Pengadilan Negeri Balikpapan, SHM No.891 tetap merupakan bukti kepemilikan tanah yang sah dan belum pernah dinyatakan dicabut oleh instansi yang berwenang dan atau dibatalkan oleh Pengadilan ;

Bahwa keberadaan SHM No.270 atas nama Penggugat dan SHM No.296 atas nama Tergugat I adalah di luar sepengetahuan Penggugat, Tergugat II tidak pernah menghubungi Penggugat sehubungan pemecahan Sertifikat No.891 tersebut. Bahwa dengan penerbitan SHM No.270 dan SHM No.296 telah menimbulkan situasi ketidakpastian hukum dan sangat merugikan Penggugat ;

Bahwa jelas telah terjadi konspirasi antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan cara menerbitkan sertifikat ganda dengan SHM No.891 milik Penggugat. Bahwa tidak diketahui secara jelas alasan-alasan hukum Tergugat II yang telah menerbitkan sertifikat ganda tersebut yang sekaligus telah sangat merugikan Penggugat ;

Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah suatu perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat dengan segala konsekwensi hukumnya ;

Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan meyakinkan, maka kiranya putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitveorbaar bij voorraad), meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;

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

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.891 Tahun 1986 seluas 132 M2 atas nama Penggugat adalah sah dan berharga ;
- 3 Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.270 Tahun 2004 atas nama Paulus Bundu dan Sertifikat Hak Milik No.296 Tahun 2004 atas nama H. Muslimin adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat ;
- 4 Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

ATAU :

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena yang lebih berperan adalah Tim 18 selaku yang menata tanah-tanah yang terkena kebakaran. Dan Tergugat II hanya sekedar menjalankan tugasnya selaku instansi yang diberi kewenangan untuk melakukan pendaftaran tanah termasuk di dalam memproses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 296/Kelurahan Marga Sari dan Hak Milik Nomor 270/Kelurahan Marga Sari. Oleh karenanya tidak beralasan untuk tidak melibatkan Tim 18 dalam perkara ini, sehingga gugatan yang ditujukan ke Pengadilan Negeri ini dikategorikan kurang pihak ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah mengambil putusan, yaitu putusan No.84/Pdt.G/2005/PN.BPP tanggal 29 Maret 2006 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mneolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.341.000,- (tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Samarinda dengan putusan No.96/PDT/2006/ PT.KT.SMDA. tanggal 15 Nopember 2006 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 12 Pebruari 2007 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Juli 2005 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 16 Pebruari 2007 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.84/PDT.G/2005/PN.BPP. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Pebruari 2007 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I/Terbanding I yang pada tanggal 12 Maret 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/ Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 23 Maret 2007 ;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Hal. 3 dari 7 hal. Put. No. 307 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1 Majelis Hakim Judex Facti telah melanggar hukum (UU No.5/1960) ;

Bahwa Majelis Hakim judex facti telah melanggar ketentuan hukum tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Bahwa Majelis Hakim judex facti telah tidak mematuhi asas-asas yang diatur oleh undang-undang pertanahan yang berlaku di Indonesia ;

- Bahwa putusan judex facti tidak tegas menyebutkan apakah SHM No.891 atau SHM No.296 yang tidak mempunyai kekuatan mengikat, keduanya berada di atas obyek sengketa yang sama dan keduanya sebagai alat bukti kepemilikan dari Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I. Bahwa amar putusan judex facti ini justru akan menimbulkan ketidak pastian hukum. Bahwa SHM No.891 atas nama Pemohon Kasasi tidak pernah dicabut dan/ atau dinyatakan tidak berlaku oleh Termohon Kasasi II sebagai instansi yang berwenang mengeluarkan sertifikat. Bahwa sampai dengan detik ini, SHM No.891 berada di dalam penguasaan Pemohon Kasasi sebagai alat bukti kepemilikan yang sah menurut hukum. Bahwa judex facti yang telah mentolerir sertifikat ganda di atas obyek sengketa dan keadaan seperti ini akan menimbulkan ketidak pastian hukum terhadap hak kepemilikan terhadap obyek sengketa ;
- Bahwa tindakan Majelis Hakim judex facti yang telah mengenyamping-kan Undang-Undang dan lebih mengakui SK Walikota Balikpapan No.530/02-18/BP4D/1999 tanggal 23 Oktober 1999 Jo SK Kepala BPN Balikpapan No.079-520.1 – 44.2/420-KTP.2002 tanggal 27 Desember 2002 tentang Konsolidasi Pertanahan di Kota Balikpapan, adalah pelanggaran terhadap hirarki tertib hukum yang berlaku di Indonesia. Bahwa konsolidasi pertanahan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah tidak dapat secara semena-mena merampas hak-hak kepemilikan Pemohon Kasasi yang juga dilindungi oleh Hukum setingkat Undang-Undang. Bahwa sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) UU No.5/1960 Jo Pasal 16 huruf (a) UU No.5 Tahun 1960 hak kepemilikan Pemohon Kasasi terhadap objek sengketa adalah hak turun temurun dan terkuat dalam sistem hukum pertanahan yang berlaku. Maka adalah suatu pelanggaran hukum jika SHM No.891 atas nama Pemohon Kasasi dihapuskan begitu saja oleh SK Walikota dan SK Kepala BPN Balikpapan. Bahwa penggantian dan/atau pemecahan sertifikat, sekalipun dengan alasan konsolidasi pertanahan haruslah disetujui oleh pemegang hak dan dalam perkara a quo maka penggantian sertifikat No.891 haruslah mendapat persetujuan Pemohon Kasasi. Bahwa tidak pernah dibuktikan di



persidangan *judex facti*, adanya persetujuan Pemohon Kasasi untuk memecah dan/atau mengganti SHM No.891 ;

- Bahwa Majelis Hakim *judex facti* telah lalai menilai kinerja team pelaksana konsolidasi tanah perkotaan yang dilaksanakan oleh team 18. Bahwa objek tanah yang terkena konsolidasi pertanahan kota adalah tanah Negara atau yang dipersamakan, sedangkan tanah Pemohon Kasasi adalah tanah berstatus hak milik yang pengaturan pengalihannya diatur oleh undang-undang dan tidak dapat begitu saja dipindahkan dan/atau dipecah oleh SK yang setingkat Walikota. Maka jelas sekali bahwa Majelis Hakim *judex facti* telah melakukan pelanggaran ketentuan perundang-undangan dengan mempersamakan tanah milik Pemohon Kasasi yang berstatus Hak Milik dipersamakan dengan tanah Negara oleh team 18. Bahwa para Termohon Kasasi yang beralih adanya konsolidasi tanah perkotaan adalah hanya untuk mencari peluang untuk menguasai hak orang lain dengan cara-cara melawan hukum. Bahwa konsolidasi perkotaan bukanlah untuk merampas hak orang lain dan serta merta menerbitkan sertifikat ganda dan mengenyampingkan hak milik Pemohon Kasasi yang telah terbit 20 tahun lebih dulu dari Sertifikat No.296 milik Termohon Kasasi I. Bahwa konsolidasi perkotaan haruslah tetap mematuhi hukum yang berlaku dan melindungi hak-hak anggota masyarakat ;
 - Bahwa Majelis Hakim *judex facti* telah keliru dan lalai menilai kinerja team pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang dilaksanakan oleh team 18. Bahwa di dalam pertimbangan hukum serta alasan-alasannya, team 18 menyebutkan bahwa konsolidasi tanah perkotaan dimaksudkan memberikan ruang untuk jalan-jalan serta parit yang diperlukan untuk terciptanya tata ruang yang seimbang, sehingga sebagian tanah warga harus dikurangi namun nyatanya sebagian tanah milik Pemohon Kasasi bukan untuk jalan dan parit tetapi dengan cara menerbitkan SHM No.296 yang diperuntukkan atas nama Termohon Kasasi I ;
- 2 Bahwa *judex facti* telah keliru menerapkan hukum pembuktian yaitu hanya dengan mengakui pernyataan Termohon Kasasi II saja yang mengatakan bahwa Pemohon Kasasi telah setuju melepaskan haknya kepada team 18, padahal selama persidangan tidak ada satu bukti suratpun untuk mendukung dalil Termohon Kasasi II. Bahwa Termohon Kasasi II mendalilkan karena Pemohon Kasasi telah menyerahkan copy sertifikat ke team 18 maka Pemohon Kasasi dianggap telah menyetujui pelepasan hak, bahwa dalil ini adalah sangat naif karena Pemohon Kasasi tidak pernah menyetujui pelepasan hak SHM No.891 kepada team 18. Maka dengan demikian

Hal. 5 dari 7 hal. Put. No. 307 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

judex facti telah keliru menerapkan hukum pembuktian dengan hanya mempercayai adanya pernyataan tertulis dari Pemohon Kasasi ;

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

Bahwa alasan-lasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena judex facti tidak salah menerapkan hukum, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan 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 yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 ;

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 : PAULUS BUNDU 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 No. 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PAULUS BUNDU** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis**, tanggal **26 Juni 2008** oleh **PROF. DR. H. MUCHSIN, SH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I MADE TARA, SH** dan **PROF. REHGENA PURBA, SH., MS.** 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 **RITA ELSY, SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :
ttd./I MADE TARA, SH.

K e t u a :
ttd./PROF. DR. H. MUCHSIN, SH.

6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ttd./PROF. REHGENA PURBA, SH., MS.

Panitera Pengganti :
ttd./RITA ELSY, SH

Biaya Kasasi :

. Meterai Rp. 6.000,-
. Redaksi Rp. 1.000,-
. Administrasi Kasasi ... Rp.493.000,-
J u m l a h ... Rp.500.000,-

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH., MH.
NIP. 040 044 809

Hal. 7 dari 7 hal. Put. No. 307 K/Pdt/2008

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)