



**PUTUSAN**

Nomor 1054 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**H. N U R E**, bertempat di Jalan Letjend. Suprpto RT. 05 Nomor 47, Kelurahan Baru Ulu, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberi kuasa kepada MUHAMAD SALEH, S.H., Advokat, berkantor di "Muhamad Saleh, S.H. & Rekan", beralamat di Jalan Dr. Sutomo, RT. VI/17, Kelurahan Karang Rejo, Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Agustus 2013;

**Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;**

Melawan:

1. **SADENI H.**, Direktur Utama PT. Mutiara Bahagia Abadi, Pengelola Perumahan Balikpapan *Regency*, beralamat di Kantor Pusat, Jalan Wisma SMR 3 : 08 : 50 PM. 8, Ruang 9, Jalan Yos Sudarso Kavling 89, Jakarta Utara, cq. Alamat Kantor Cabang Jalan Kol. Syarifuddin Yos (*Ring Road*) Balikpapan;
2. **PT. MUTIARA BAHAGIA ABADI**, berkedudukan di Jalan Kol. Syarifuddin Yoes (*Ring Road*) Balikpapan, Kalimantan Timur;

**Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Terbanding I, II;**

Dan

**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL – BPN PUSAT JAKARTA, cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI KALIMANTAN TIMUR, cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN**, berkedudukan di Jalan Marsma Iswahyudi Nomor 40, Balikpapan;

**Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat

Hal. 1 dari 16 hal. Put. No. 1054 K/Pdt/2015



sekarang Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Balikpapan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat ada memiliki tanah seluas  $\pm$  2 Ha dengan ukuran panjang 200 m, lebar 100 m yang dikuasai dan dibangun sebagian perumahan dan ruko oleh Perumahan Balikpapan *Regency* (Tergugat I dan Tergugat II), dan akan diperjualbelikan oleh Para Tergugat kepada pihak lain, tanah terletak di Kompleks Perumahan Balikpapan *Regency*, Jalan Kol. Syarifuddin Yoes (*Ring Road*) Balikpapan, sesuai dengan surat kepemilikan Surat Nomor 179/PH/CBS-63/VIII/2003, tanggal 13 Maret 2003. Dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah hak;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah hak;
  - Sebelah Selatan berbatas Jalan Syarifuddin Yoes;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Perumahan BSB/Balikpapan *Regency* & H. Nure;
2. Bahwa sebagaimana yang telah Penggugat kemukakan di atas, oleh karena itu tanah perbatasan Penggugat seluas  $\pm$  2 Ha dengan ukuran panjang 200 m, lebar 100 m, tanah perbatasan Penggugat tersebut sejak dimiliki/digarap hingga sampai saat ini menjadi milik Penggugat belum pernah dialihkan haknya kepada pihak lain dalam bentuk transaksi jual beli maupun dalam bentuk peralihan hak, khususnya kepada Para Tergugat, dan saat ini tanah tersebut menjadi hak Penggugat berdasarkan Surat Kepemilikan tanggal 13 Maret tahun 2003, oleh karena itu hak kepemilikan tanah perbatasan Penggugat tersebut tetap menjadi hak sepenuhnya Penggugat sebagai satu-satunya pemilik tanah perbatasan Penggugat yang sah, yang saat ini menjadi objek sengketa;
3. Bahwa di atas tanah perbatasan Penggugat seluas 2 Ha yang menjadi objek sengketa tersebut, sekarang ini telah dikuasai dan dibangun sebagian perumahan dan ruko (rumah dan toko) oleh Para Tergugat, sedangkan lokasi tanah tersebut adalah milik Penggugat yang sah yang belum dibayar ganti rugi/kompensasi oleh Para Tergugat, sehingga Penggugat sangat dirugikan, dan perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan melawan hak;
4. Bahwa sebagaimana telah Penggugat kemukakan di atas, karena tanah perbatasan Penggugat yang dikuasai oleh para Tergugat yang menjadi objek sengketa yang telah dimohonkan dan diterbitkan sertifikat dan izin-izin



oleh Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional) sedangkan lokasi tersebut Tergugat I, II dan Turut Tergugat sebelumnya sudah mengetahui bahwa lokasi tersebut adalah merupakan tanah milik Penggugat dengan dasar alas hak sebagaimana yang telah Penggugat kemukakan tersebut di atas, dimana surat alas hak yang Penggugat miliki adalah sah menurut hukum karena dibuat oleh pejabat yang sah dan instansi Pejabat Pemerintah yang berwenang;

5. Bahwa dengan memperhatikan pada apa yang telah Penggugat uraikan di atas dimana telah nyata, penguasaan tanah objek sengketa Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak, karena tanpa seizin dari Penggugat selaku pemilik tanah yang sah dan berhak atas tanah objek sengketa sekarang ini, sehingga perbuatan Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan melawan hak yang merugikan Penggugat, sehingga menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II menanggung akibatnya yaitu Tergugat harus dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat atau jika perlu harus membayar ganti rugi/uang kompensasi secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat dengan harga ganti rugi tanah objek sengketa Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter, jadi harga tanah keseluruhan adalah Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);
6. Bahwa lokasi tanah sengketa sekarang ini telah dikuasai dan dibangun sebagian perumahan dan ruko oleh Para Tergugat sehingga Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah milik Penggugat yang menjadi objek sengketa, sehingga Penggugat dirugikan dan kalau dimanfaatkan/dipergunakan sendiri oleh Penggugat tentunya Penggugat memperoleh hasil yang nyata minimal sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per bulan, terhitung sejak didaftarkan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Balikpapan sampai dengan diserahkannya tanah objek sengketa kepada Penggugat;
7. Bahwa Penggugat mengkhawatirkan Para Tergugat akan mengalihkan tanah objek sengketa ini kepada pihak lain, karena lokasi objek sengketa milik Penggugat tersebut sekarang ini telah dibangun perumahan dan ruko yang tentunya akan diperjualbelikan oleh Para Tergugat kepada pihak lain atau pihak ketiga, maka untuk menghindari agar status tanah objek sengketa tidak beralih kepada pihak lain, sementara proses perkara ini sampai dengan memperoleh kekuatan hukum tetap akan memakan waktu yang cukup lama, maka kiranya menurut hukum sangat cukup beralasan



terhadap objek tanah sengketa diletakkan sita jaminan, untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*) atau merugikan pihak lain nantinya jika tanah objek sengketa telah terjual yang akan dikosongkan/dieksekusi di kemudian hari, apabila putusan ini dimenangkan oleh Penggugat;

8. Bahwa sangat cukup alasan dikhawatirkan kemungkinan Tergugat akan mengabaikan putusan ini, maka agar para Tergugat segera melaksanakan isi putusan ini, maka kiranya cukup beralasan kepada para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari atas kelalaiannya tidak melaksanakan putusan ini, yaitu dihitung sejak diberitahukannya isi putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap sampai dengan mereka melaksanakan putusan;
9. Bahwa karena dikhawatirkan adanya perbuatan-perbuatan hukum atas tanah perbatasan Penggugat yang menjadi objek sengketa atas perbuatan-perbuatan melawan hukum lainnya yang dapat merugikan Penggugat lebih lanjut, maka sebelum pokok perkara ini diputuskan, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan menghentikan segala kegiatan yang dilakukan oleh Tergugat dan atau siapapun juga yang memperoleh hak atau kuasa dari padanya di atas objek sengketa (*status quo*) sebelum dikembalikannya tanah perbatasan Penggugat tersebut dalam keadaan kosong dan aman dan bebas dari beban apapun;
10. Bahwa karena gugatan Penggugat ini didasarkan atau bukti-bukti yang kuat, sah dan berharga menurut hukum, maka sangat perlu dan bijaksana apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi maupun upaya hukum lainnya;

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

Dalam Provisi:

1. Menetapkan menghentikan seluruh kegiatan dalam bentuk apapun di atas tanah objek sengketa (*status quo*) terhitung sejak gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Balikpapan, atau sebelum gugatan ini berkekuatan hukum tetap;
2. Menyatakan bahwa putusan provisi ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi maupun upaya hukum lainnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak atau kuasa dari padanya untuk tuntutan dan patuh terhadap segala isi putusan ini, dan menghentikan segala bentuk kegiatan di atas tanah objek sengketa (*status quo*);
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun juga yang memperoleh hak atau kuasa dari padanya untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam pelaksanaan putusan provisi ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat ini untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga atas surat-surat Penggugat berupa: Surat Nomor 179/PH/CBS-63/VIII/2003, tanggal 13 Maret 2003;
3. Menetapkan bahwa tanah perbatasan yang menjadi objek sengketa terletak di Kompleks Perumahan Balikpapan *Regency*, Jalan Kol. Syarifuddin Yoes (*Ring Road*) Balikpapan, sesuai dengan Surat Kepemilikan Nomor 179/PH/CBS-63/VIII/2003 tanggal 13 Maret 2003 adalah tanah perbatasan Penggugat seluas  $\pm$  2 Ha dengan ukuran panjang 200 m, lebar 100 m adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan penguasaan tanah/pemanfaatan tanah objek sengketa dan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan yang melawan hukum dan melawan hak;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun juga yang memperoleh hak atau kuasa dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa seluas  $\pm$  2 Ha dengan ukuran panjang 200 m, lebar 100 m kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan aman dan jika perlu dengan bantuan kepolisian dan instansi terkait;

Dan atau:

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun juga yang memperoleh hak atau kuasa dari padanya secara tanggung renteng atau sendiri-sendiri untuk membayar harga ganti rugi tanah sebesar @ Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter, jadi jumlah ganti rugi seluruhnya sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan atau siapapun yang memperoleh hak kuasa dari padanya untuk membayar uang sewa tanah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per bulan secara tanggung renteng atau secara sendiri-sendiri kepada Penggugat terhitung sejak didaftarkanya gugatan perkara ini di Pengadilan Negeri Balikpapan;

Hal. 5 dari 16 hal. Put. No. 1054 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun juga yang memperoleh hak padanya secara tanggung renteng atau sendiri-sendiri untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari atas kelalaiannya tidak melaksanakan putusan ini dihitung sejak diberitahukannya isi putusan yang berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya putusan ini;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dan atau siapapun juga yang memperoleh hak atau kuasa dari padanya dan instansi manapun yang terkait lainnya untuk tunduk dan patuh terhadap segala isi putusan perkara ini;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilaksanakan dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar secara tanggung renteng semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang terasa adil dan bijak berdasarkan hukum dan keadilan;

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

Dalam Eksepsi Para Tergugat:

A. Gugatan *Error In Persona*:

1. Bahwa gugatan Penggugat yang berbentuk *contentiosa*, yang melibatkan dua pihak yaitu Penggugat dengan Para Tergugat, haruslah menempatkan orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas hukum sebagai Tergugat, karena kekeliruan dan kesalahan dalam menarik serta menempatkan orang sebagai Tergugat mengakibatkan gugatan tidak memenuhi syarat formil, sehingga dikualifikasi mengandung cacat formil, dan gugatan yang cacat formil harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Bahwa Penggugat melalui gugatannya yang terdaftar dengan Nomor 111/Pdt.G/2013/PN.Bpp. tanggal 3 Agustus 2013, telah keliru (*gemis aanhoedamigheid*) dalam menarik "Bapak Sadeni Hendarman sebagai subjek hukum Tergugat, yang dalam gugatan tersebut selaku Direktur Utama PT. Mutiara Bahagia Abadi sebagai Pengelola Perumahan Balikpapan *Regency* selaku Tergugat I, bahwa Para Tergugat menyebut Penggugat keliru sebab, dalam gugatannya Penggugat telah

Hal. 6 dari 16 hal. Put. No. 1054 K/Pdt/2015

**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)



menempatkan PT. Mutiara Bahagia Abadi sebagai subjek hukum selaku Tergugat II, itu berarti dari subjek hukum yang sama, yaitu sama-sama dari PT. Mutiara Bahagia Abadi, akan tetapi kemudian Penggugat menempatkan ada dua subjek hukum Tergugat yaitu Bapak Sadeni Hendarman sebagai subjek hukum, yang dalam gugatan tersebut selaku Direktur Utama PT. Mutiara Bahagia Abadi sebagai Pengelola Perumahan Balikpapan *Regency* selaku Tergugat I, dan PT. Mutiara Bahagia Abadi selaku Tergugat II;

3. Bahwa gugatan yang ditujukan terhadap badan hukum, maka sepanjang posita gugatan dan petitum sama, maka badan hukum tersebut hanya akan diwakilkan oleh salah seorang Direksi yang diberi kewenangan untuk itu, dan dalam hal ini yang diberi kewenangan oleh Dewan Direksi untuk bertindak dan/atau memberi kuasa untuk mewakili (*wettelijke vertegenwoordiging*) PT. Mutiara Bahagia Abadi di Pengadilan, adalah Bapak Hartono Padmosoedarso, hal ini selaras dengan Pasal 1 angka 4, Pasal 7 ayat (6) dan Pasal 82 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995, dan menjadi lebih keliru lagi ketika Penggugat menempatkan Tergugat I selaku "Pengelola Perumahan Balikpapan *Regency*" sehingga memberi kesan seolah-olah ada dua subjek hukum yang berbeda, bahwa fakta hukumnya perbuatan hukum Tergugat I bukanlah perbuatan hukum yang berdiri sendiri akan tetapi merupakan satu kesatuan dengan perbuatan hukum Tergugat II, sehingga perlu dipertegas bahwa Tergugat I bukan Pengelola Perumahan Balikpapan *Regency*, sebagaimana dinyatakan oleh Penggugat, dengan demikian karena Tergugat I tidak memiliki status *legal persona standi in judicio* (yang sah mempunyai wewenang) untuk mewakili badan hukum PT. Mutiara Bahagia Abadi di pengadilan, maka Penggugat telah melakukan kekeliruan yang fatal dalam menempatkan subjek hukum Tergugat I, sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat formil;
4. Bahwa kalau-pun andai kata Penggugat bermaksud menggugat Bapak Sadeni Hendarman selaku Tergugat I dalam kapasitasnya sebagai pribadi dan bukan sebagai Direktur Utama PT. Mutiara Bahagia Abadi, maka hal ini menjadi lebih keliru lagi, sebab tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I sejatinya adalah sama dengan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II, semua tindakan Tergugat I dan Tergugat II dilakukan atas nama badan hukum PT. Mutiara Bahagia Abadi (Tergugat II);



5. Bahwa dengan ketidakjelasan subjek hukum Tergugat sehubungan dengan status *legal persona standi judicio* dimaksud, maka gugatan Penggugat *error in persona* yang mengakibatkan gugatan menjadi salah sasaran, maka gugatan *a quo* tidak memenuhi syarat formil, sehingga dikualifikasi mengandung cacat formil, dan gugatan yang cacat formil harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

B. Eksepsi *Plurium Litis Concoortium*;

1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat hanya menarik dan menempatkan Bapak Sadeni Hendarman sebagai Tergugat I, dan PT. Mutiara Bahagia Abadi sebagai Tergugat II dan Pemerintah RI cq. Kepala BPN Pusat Jakarta cq. Kepala Kanwil BPN Prov. Kaltim cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Turut Tergugat;
2. Bahwa fakta yang tidak terbantahkan adalah, Para Tergugat mendapatkan hak untuk menguasai dan memiliki tanah perbatasan tersebut yang telah bersertifikat, adalah diperoleh dengan cara membeli tanah perbatasan dari pihak ketiga;
3. Bahwa melihat fakta hukum Para Tergugat memperoleh tanah perbatasan tersebut dengan membeli dari pihak ketiga, maka berdasar atas hukum, Penggugat seharusnya menarik juga pihak ketiga tersebut sebagai pihak Tergugat dalam gugatannya, akan tetapi hak ini tidak dilakukan oleh Penggugat;
4. Bahwa melihat fakta hukum pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, maka gugatan yang sedemikian dikategorikan sebagai gugatan kurang pihak (*plurium litis concoortium*), sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

C. Gugatan *Obscuur Libel*:

1. Bahwa menurut dalil gugatan Penggugat, objek sengketa yang dituntut haknya oleh Penggugat adalah sebidang tanah dengan ukuran panjang 200 m dan lebar 100 m dengan luas keseluruhan  $\pm 2$  Ha.;
2. Bahwa akan tetapi objek sengketa tanah dengan ukuran panjang 200 m dan lebar 100 m dengan luas keseluruhan  $\pm 2$  Ha tersebut sebagaimana terlihat dalam posita dan petitum tidak dilengkapi dengan uraian batas-batasnya secara lengkap dan jelas, yang dicantumkan hanyalah batas-batas tanah, diantaranya sebelah Utara berbatasan dengan tanah hak, sebelah Timur berbatasan dengan tanah hak, tanpa merinci atau



menjelaskan tanah objek sengketa dimaksud berbatasan dengan tanah hak milik siapa;

3. Bahwa seharusnya batas-batas dari bidang tanah sengketa tersebut disebutkan secara jelas dan lengkap, untuk memastikan letak posisinya dengan titik koordinat tanah, agar tidak tumpang tindih dengan bidang tanah lain disekitarnya;
4. Bahwa dengan tidak jelasnya batas-batas dari bidang tanah sengketa yang dituntut oleh Penggugat sebagaimana diuraikan diatas, menjadikan gugatan Penggugat bersifat kabur (*obscuur libel*) sehingga beralasan untuk dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

D. Gugatan Penggugat Kurang Sempurna:

1. Bahwa dalam posita Penggugat angka 4 menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah memperoleh sertifikat tanah dari Turut Tergugat dan kemudian dalam posita angka 5 gugatannya meminta agar Tergugat dihukum menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat, bahwa akan tetapi anehnya Penggugat tidak dapat menyebutkan sertifikat mana atau sertifikat nomor berapa yang diminta agar tanahnya tersebut diserahkan kepada Penggugat;
2. Bahwa sejatinya dalam azas hukum kita ketahui, sepanjang belum ada pembatalan atas peristiwa hukum yang tertuang dalam surat-surat atau akta autentik yang tidak dijelaskan secara rinci dan jelas tentang surat-surat tersebut oleh Penggugat, maka dengan sendirinya secara hukum surat-surat atau akta autentik yang menjadi dasar penguasaan dan kepemilikan Tergugat II atas tanah sengketa adalah tetap sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
3. Bahwa oleh karenanya dengan adanya tuntutan Penggugat dalam petitum angka 5 yang meminta menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun juga yang memperoleh hak atau kuasa dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa seluas  $\pm$  2 Ha dengan ukuran panjang 200 m dan lebar 100 m kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan aman dan jika perlu dengan bantuan kepolisian dan instansi terkait, akan tetapi tanpa terlebih dahulu membatalkan alas hak apa saja yang menjadi dasar penguasaan Tergugat I atas tanah sengketa dan tidak menyebutkan surat-surat apa saja yang dimaksud oleh Penggugat, maka hal ini tergolong sebagai bentuk gugatan yang kurang sempurna



dan dengan demikian beralasan untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi Turut Tergugat;

1. Bahwa Turut Tergugat membantah dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas atas dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat sudah salah alamat karena Turut Tergugat tidak mempunyai kepentingan/kapasitas hubungan secara hukum terhadap objek perkara *a quo*, dikarenakan juga dalam hal ini objek tanah yang disengketakan belum diterbitkan produk hukum/Keputusan TUN oleh Turut Tergugat. Oleh karena itu dapat dinyatakan tidak berkualifikasi secara hukum untuk dijadikan Turut Tergugat. Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak;
3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*);  
Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dapat dikategorikan *obscur libel* (kabur dan tidak jelas), dimana dalam gugatan Penggugat tidak menyebutkan sertifikat-sertifikat yang menjadi objek perkara dengan jelas yaitu jenis haknya, nomor haknya serta letak tanah maupun pemegang haknya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah memberikan Putusan Nomor 111/Pdt.G/2013/PN.Bpp. tanggal 27 Februari 2014 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Provisi:

- Menyatakan Tuntutan Provisi dari Penggugat tersebut tidak dapat diterima;

II. Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat mengenai gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*);

III. Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.911.000,00 (satu juta sembilan ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur dengan Putusan Nomor 72/Pdt/2014/PT.Smr. tanggal 3 November 2014;

Hal. 10 dari 16 hal. Put. No. 1054 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 31 Desember 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Januari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 111/Pdt.G/2013/PN.Bpp. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Januari 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I dan II pada tanggal 21 Januari 2015;
2. Turut Tergugat pada tanggal 27 Januari 2015;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 28 Januari 2015;

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

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

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tidak mempelajari dan mencermati secara teliti perkara ini dan telah salah dalam menerapkan hukumnya, yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan, padahal secara jelas baik dari isi gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi maupun bukti-bukti, saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dan fakta hukum yang terungkap di persidangan seperti dalam bukti-bukti Penggugat, Pembanding/Pemohon Kasasi sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur;  
Oleh karena itu, seharusnya Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur (*Judex Facti*) membatalkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan pada perkara Nomor 111/Pdt.G/2013/PN.Bpp. dan mengadili sendiri perkara ini, karena Pengadilan Negeri Balikpapan telah salah dalam menerapkan hukumnya;

Hal. 11 dari 16 hal. Put. No. 1054 K/Pdt/2015



Sebab berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan Penggugat/Pembanding/Pemohon kasasi telah mengajukan bukti-bukti surat kepemilikan tanah yang sah, yang dibuat oleh pejabat dan instansi pemerintah yang berwenang dan telah mengajukan saksi-saksi yang menyatakan bahwa Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi adalah pemilik tanah yang menjadi objek sengketa, karena para saksi telah ikut membantu merintis dan berkebun pada lokasi objek sengketa selama bertahun-tahun dan tidak ada yang melarang atau keberatan terhadap tanah milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tersebut dan tanpa sepengetahuan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi di atas tanah perbatasan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi yang menjadi objek sengketa telah digusur dengan paksa tanam tumbuh beserta rumah dengan sangat arogan dengan mentelantarkan Penggugat/Pembanding/Pemohon kasasi secara tidak berperikemanusiaan;

Dan tanah milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sekarang ini telah terbangun ruko-ruko dan perumahan elite (Kompleks Perumahan Balikpapan *Regency*) demi kepentingan Para Tergugat/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi yang tidak memberikan kompensasi/ganti rugi, yang sangat merugikan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, dan perbuatan tersebut telah melanggar Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960;

2. Keberatan Kedua;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur telah salah dalam menerapkan hukumnya, karena secara *a quo* menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan, tanpa memperhatikan dan mempelajari pertimbangan hukum yang timbul dalam persidangan/fakta hukum yang muncul;

Seharusnya Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur, memeriksa kembali bukti-bukti dan saksi-saksi yang terungkap di persidangan, apalagi bukti Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sangat kuat dan sah secara hukum dan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi adalah satu-satunya pemilik tanah yang sah yang menjadi objek sengketa;

Adapun alasan-alasan Pengadilan Negeri Balikpapan dalam putusannya tersebut, kurang cermat, tidak jeli dan salah dalam menerapkan hukumnya, dengan alasan hukumnya yang tidak perlu melibatkan Direktur PT. Mutiara Bahagia Abadi (Sadani H.) dalam perkara ini, cukup dengan PT. nya saja



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PT. Mutiara Bahagia Abadi) sebagai Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi;

Sedangkan berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung yang dimaksud oleh Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 4404/K/Pdt/1986 tanggal 29 Agustus 1988 tidak dapat diterapkan dalam perkara ini;

Karena berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Reg. Nomor 305 K/Sip/1971 tertanggal 18 Juni 1971, dalam hal mana sesuai dengan sistem hukum acara Perdata, Penggugatlah yang menentukan siapa-siapa yang harus digugat adalah kewenangan dari pihak Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sebagai pihak yang sangat dirugikan oleh Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I dan Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II, karena Sadeni H. sebagai Direktur PT. Mutiara Bahagia Abadi adalah penanggung jawab sepenuhnya baik secara perdata maupun secara pidana yang berhak mengambil suatu keputusan di perusahaan tersebut yang menyebabkan perampasan hak terhadap tanah milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi yang sangat merugikan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, karena tanah perbatasan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dikuasai dan dirampas oleh Para Tergugat/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi tanpa memberikan ganti rugi atau kompensasi, sesuai dengan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 1336 KUHPperdata;

Karena putusan-putusan yang diambil tersebut, tidak sesuai dengan ketentuan hukum dan sangat merugikan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dengan menguasai tanah/memanfaatkan tanah Penggugat seluas 2 Ha untuk pembangunan ruko dan perumahan elite di atas tanah perbatasan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tanpa memberikan ganti rugi kepada Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, sesuai dengan ketentuan hukum Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria tentang pemberian ganti rugi yang layak;

Sehingga apa yang didalilkan oleh Tergugat I (satu)/Terbanding I/Termohon Kasasi I dan Tergugat II (dua)/Terbanding II/Termohon Kasasi II tidak mendasar dan ditolak secara tegas dan melanggar Pasal 1336 KUHPperdata dan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5/1960; Bahwa perbuatan Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I (Sadeni H.) sebagai Direktur PT. Mutiara Bahagia Abadi hanya bertindak sebagai pribadi, karena tidak ada laporan dan tidak melampirkan pertanggung jawaban para pemegang saham PT. Mutiara Bahagia Abadi, sebagai alat

Hal. 13 dari 16 hal. Put. No. 1054 K/Pdt/2015



bukti di Pengadilan sehingga perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan melawan hak;

3. Keberatan Ketiga;

Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Samarinda, salah dalam menerapkan hukumnya yang hanya mengambil alih putusan Pengadilan Negeri Balikpapan;

Sedangkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan saling bertentangan dan kontradiksi dalam putusan tersebut, karena berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan dan hasil pemeriksaan sidang di tempat yang menyatakan dan membenarkan bahwa lokasi tanah yang digugat oleh Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi yang menjadi objek sengketa dibenarkan oleh Tergugat I dan II/Terbanding I dan II/Termohon Kasasi I dan II adalah memang benar tanah yang disengketakan adalah tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* dalam putusannya saling kontradiksi atau bertentangan dengan pengakuan Tergugat I dan II/Terbanding I dan II/Termohon Kasasi I dan II yang telah membenarkan letak tanah Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi;

Dan Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan tanah perbatasan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi yang menjadi objek sengketa salah letaknya atau tidak sama yang ada di lokasi dan menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi adalah kabur/tidak sempurna;

Maka dari itu Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi menolak secara tegas putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang telah salah dalam menerapkan hukumnya, yang menyatakan objek sengketa tumpang tindih atau kabur;

Sedangkan Tergugat I dan II/Terbanding I dan II/Termohon Kasasi I dan II telah terang-terangan mengakui/menyatakan letak tanah Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sudah sesuai dengan letak tanah yang dikuasai oleh Tergugat I dan II/Terbanding I dan II/Termohon Kasasi I dan II yang digugat oleh Penggugat/Pembanding Pemohon Kasasi;

Sehingga putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi terbukti salah dalam menerapkan hukumnya;

Oleh karena Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur telah salah dalam menerapkan hukumnya, serta tidak mencerminkan hukum yang baik dan benar (tidak ada unsur keadilan didalamnya), dan ditolak secara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tegas dan Mohon kepada Majelis Hakim Agung RI untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.G/2013/PN.Bpp. dan putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 72/Pdt/2014/PT.Smr. dan mengambil alih, mengadili sendiri dan mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding, Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dinyatakan gugatan Penggugat kabur, sudah tepat dan benar, karena ternyata tanah yang dikuasai dan dibangun perumahan dan ruko oleh Para Tergugat ternyata hanya sebagian saja (tidak semuanya) dari luas keseluruhan tanah milik Penggugat yaitu seluas  $\pm$  2 Ha dengan ukuran panjang 200 m dan lebar 100 m. Dari dalil gugatan Penggugat menjadikan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur, dimana Penggugat tidak dapat menjelaskan batas-batas serta luas tanah objek sengketa yang nyata-nyata telah dikuasai oleh Para Tergugat, sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;

Bahwa alasan kasasi lainnya 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 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang - Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi H. N U R E tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Hal. 15 dari 16 hal. Put. No. 1054 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **H. N U R E** tersebut;  
Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 28 September 2015 oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd./

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.

### Biaya-biaya :

1. Meterai .....	Rp	6.000,00
2. Redaksi .....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi ...	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./

Hj. Widia Irfani, S.H., M.H.

=====  
Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
Atas Nama Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.**  
**NIP. 19610313 198803 1 003**

Hal. 16 dari 16 hal. Put. No. 1054 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Hal. 17 dari 16 hal. Put. No. 1054 K/Pdt/2015

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 17