



**PUTUSAN**  
Nomor 1740 K/Pdt/2013

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **ABD KARIM**, bertempat tinggal di Jalan PHI Batakan Nomor 143 – Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan;
2. **ERWIN WINARNO**, bertempat tinggal di Jalan Manunggal RT.59, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan;  
Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Gesta Padang, S.H. dan kawan, Advokat, berkantor di Jalan Indrakila RT.32 Nomor 101 A, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2011;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I, III/Pembanding I, III;

1. **H.M. ROBERT SARAGIH**, bertempat tinggal di Jalan Manunggal RT.59, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan;
2. **LISWAN HARYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Manunggal RT.59, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan;  
Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Max. E. Igir, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Mayjend Soetoyo, Gang Sahabat Nomor 61 RT.57, Klandasan Ilir, Balikpapan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2011;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II, IV/Pembanding II, IV;

Melawan

**HERU TJOKRO**, bertempat tinggal di Jalan AES Nasution Nomor 38 RT.18 Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Yusuf Mustafa, S.H., M.H. dan kawan, Advokat, berkantor di Komplek Balikpapan Baru Ruko Sentra Eropa II Blok AB-10 Nomor 33 Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2011;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

*Hal. 1 dari 29 hal. Putusan No.1740 K/Pdt/2013*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah yang terletak di Jalan Manunggal RT.59, Kelurahan Gunung Bahagia Balikpapan Selatan – Kota Balikpapan dengan status Hak Milik Sertipikat Nomor 1984/Kelurahan Damai yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Balikpapan pada tanggal 25 Agustus 1994;
2. Bahwa bidang tanah milik Penggugat tersebut luasnya adalah 6.746 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai-berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Manunggal RT.59 dengan panjang sisi 50 m;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan – tanah kosong/kampung dengan panjang sisi 25 m;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Agung Sakti Pribadi dengan panjang sisi (seluruhnya 115 m berupa patahan garis lurus yang terdiri dari tiga potong patahan, potongan garis pertama 50 m, potongan garis kedua 35 m, potongan garis ketiga 30 m – vide Surat Ukur di Sertipikat yang akan diajukan sebagai bukti);
  - Sebelah Timur berbatasan dengan hutan kota dengan panjang sisi 135 m yang terdiri dari 3 patahan garis lurus, patahan sisi pertama 20 m, patahan sisi kedua 25 m, patahan sisi ketiga 90 m;
3. Bahwa bidang tanah milik Penggugat tersebut dibeli dari Bambang Witjaksono sebagai pemilik Sertipikat Nomor 1984/Damai tahun 1994, sebelumnya;
4. Bahwa berdasarkan dokumentasi yang tercatat diwarkah buku tanah di kantor BPN, Bambang Witjaksono membeli dari penggarap tanah sebelumnya, yaitu Ny. Naini. Bahwa pelepasan hak antara Ny. Naini dan Bambang Witjaksono terjadi pada bulan Januari tahun 1994 dan dengan alas hak pelepasan hak tersebut, maka pada tahun yang sama Bambang Witjaksono telah mengajukan permohonan hak sehingga terbitlah Sertipikat Nomor 1984/Damai. Bahwa, dari fakta hukum tersebut, sampai dengan tahun 1994, penggarap objek sengketa adalah Ny. Naini. Bahwa pada waktu pelepasan hak dari Ny. Naini ke Bambang Witjaksono sampai dengan diterbitkannya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Nomor 1984 tahun 1994 tidak ada yang mengajukan keberatan, termasuk Abd. Karim sebagai Tergugat I;

5. Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Bambang Witjaksono telah dilaksanakan di depan Notaris Abdul Wahab S.H., Notaris di Balikpapan dengan Akta Jual Beli Nomor 277/134/BT/1994 tanggal 18 Nopember 1994 dan dengan Ijin Pemindahan Hak Nomor 102/IPH-HM-BPP-XII/1999 tanggal 7 Desember 1994;
6. Bahwa bidang tanah milik Penggugat dengan Sertifikat Nomor 1984 tersebut tidak pernah Penggugat pindah tangankan kepada pihak lain;
7. Bahwa betapa terkejutnya Penggugat ketika mengetahui bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, sejak tahun 2006 telah menguasai tanah milik Penggugat tanpa hak. Bahwa sejak saat itu Penggugat telah berkali-kali memperingatkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV agar mengosongkan objek sengketa karena objek sengketa adalah milik Penggugat;
8. Bahwa pada bulan Januari tahun 2010, atas prakarsa Lurah Gunung Bahagia, dilaksanakanlah pertemuan di kantor Kelurahan Gunung Bahagia antara pihak-pihak yang terkait, termasuk saksi batas, bahwa Penggugat hadir dalam pertemuan tersebut, Tergugat I hadir, Tergugat II diwakili oleh kuasanya, sedangkan Tergugat III dan Tergugat IV juga turut hadir dalam pertemuan. Bahwa pertemuan tersebut dimaksudkan untuk melakukan musyawarah diantara para pihak yang terkait untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi. Bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menjelaskan bahwa mereka mendapatkan pelepasan hak dari Abd. Karim. Bahwa pada intinya pertemuan tersebut tidak mencapai kesepakatan sehingga oleh karenanya Penggugat melakukan upaya hukum untuk mendapatkan penyelesaian secara hukum;
9. Bahwa pada bulan Oktober 2010, Penggugat telah mengajukan gugatan perdata atas perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, berkaitan dengan dikuasanya tanpa hak objek sengketa milik Penggugat, dengan nomor perkara Nomor 123/Pdt.G/2010/PN Bpp., namun dalam putusannya pada tanggal 19 September 2011, Majelis Hakim telah menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Abd. Karim (sekarang Tergugat I) tidak disertakan sebagai pihak, mengingat bahwa Abd. Karim sebagai pihak yang melakukan penjualan objek sengketa kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, bahwa dengan alasan itulah, Abd. Karim ditempatkan sebagai pihak dalam perkara ini;

Hal. 3 dari 29 hal. Putusan No.1740 K/Pdt/2013



10. Bahwa sesuai dengan kesaksian saksi-saksi dipersidangan dan dalil-dalil para pihak dalam perkara Nomor 123/Pdt.G/2010/PN Bpp., maka didapatilah fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- 1) Bahwa Abd. Karim (sekarang Tergugat I), sesuai pengakuan yang bersangkutan yang dihadirkan sebagai saksi dalam perkara Nomor 123/ Pdt.G/2010/ PN Bpp., dan di benarkan oleh dalil-dalil jawaban H.M. Robert Saragih (sekarang Tergugat II), telah menjual objek sengketa tanpa hak kepada H.M. Robert Saragih (sekarang Tergugat II) seluas  $\pm 2120 \text{ m}^2$ , terletak di bagian Utara - sebelah kiri depan bidang tanah objek sengketa dengan ukuran sisi-sisi, panjang  $\pm 70 \text{ m}$  x lebar  $\pm 30 \text{ m}$ ;
- 2) Bahwa Abd. Karim (sekarang Tergugat I), sesuai pengakuan yang bersangkutan yang dihadirkan sebagai saksi dalam perkara Nomor 123/ Pdt.G/2010/PN Bpp., dan di benarkan oleh dalil-dalil jawaban Erwin Winarno (sekarang Tergugat III) telah menjual objek sengketa tanpa hak kepada Erwin Winarno (sekarang Tergugat III) seluas  $\pm 1000 \text{ m}^2$ , terletak di bagian Utara - sebelah kanan depan bidang tanah objek sengketa dengan ukuran sisi-sisi, panjang  $\pm 50 \text{ m}$  x lebar  $\pm 20 \text{ m}$ ;
- 3) Bahwa Abd. Karim (sekarang Tergugat I), sesuai pengakuan yang bersangkutan yang dihadirkan sebagai saksi dalam perkara Nomor 123/ Pdt.G/2010/PN Bpp., dan di benarkan oleh dalil-dalil jawaban Liswan Haryanto (sekarang Tergugat IV) telah menjual objek sengketa tanpa hak kepada Liswan Haryanto (sekarang Tergugat IV) seluas  $\pm 400 \text{ m}^2$ , terletak di bagian Selatan - sebelah kiri belakang bidang tanah objek sengketa dengan ukuran sisi-sisi; panjang  $\pm 20 \text{ m}$  x lebar  $\pm 20 \text{ m}$ ;
- 4) Bahwa Tergugat I yang telah menjual objek sengketa tanpa hak adalah suatu tindakan perbuatan melawan hukum karena objek sengketa adalah milik Penggugat dengan bukti kepemilikan Sertipikat Nomor 1984/Damai tahun 1994;
- 5) Bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang telah membeli objek sengketa dari Tergugat I adalah juga suatu perbuatan melawan hukum, bahwa ada indikasi iktikak buruk dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang telah mengabaikan peringatan Penggugat, bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat. Pembeli yang beriktikak baik, seharusnya bertindak hati-hati, setelah mendapat peringatan dari Penggugat, berupa meminta penjelasan dari kantor BPN Balikpapan berkaitan dengan status hak atas tanah dan meneliti alas hak yang dimiliki oleh Tergugat I;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Tergugat II telah mendirikan sebuah bangunan permanent di lokasi yang dikuasai oleh Tergugat II, sedangkan Tergugat III mendirikan bangunan dilokasi yang dikuasai oleh Tergugat III untuk usaha pencucian mobil dan Tergugat IV mendirikan bangunan dilokasi yang dikuasai oleh Tergugat IV untuk usaha bengkel;
12. Bahwa sketsa tanah milik Penggugat Sertifikat Nomor 1984 tahun 1994 dan posisi bagian yang dikuasi Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah sebagaimana sketsa tanah berikut ini;



Hal. 5 dari 29 hal. Putusan No.1740 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Penjelasan sketsa objek sengketa:

- ⇒ Lokasi tanah terletak di Jalan Manunggal RT.59 Kelurahan Gunung Bahagia Balikpapan;
- ⇒ Konfigurasi tanah dengan titik luar sisi A, B, C, D, E, F, G, H, adalah bentuk riil berdasarkan konfigurasi tanah sesuai dengan Gambar Situasi yang dibuat oleh kantor BPN yang merupakan lampiran Sertipikat Nomor 1984/Damai tahun 1994. Bahwa luas bidang tanah dengan sertipikat Nomor 1984/Damai tahun 1994 adalah seluas 6.746 m<sup>2</sup> dan luas ini adalah luas riil berdasarkan pengukuran secara kadestral yang dilakukan oleh kantor BPN;
- ⇒ Bahwa panjang sisi-sisi luar bidang tanah sertifikat Nomor 1984/Damai tahun 1994 berdasarkan skala yang dibuat oleh kantor BPN adalah sebagai berikut:
  - Sisi AB = 50 m, Sisi BC = 35 m, Sisi CD = 30 m, Sisi DE = 25 m, Sisi EF = 90 m;
  - Sisi FG = 25 m, Sisi GH = 20 m; sisi HA = 50 m;
- ⇒ Tergugat II menguasai bidang tanah Penggugat dibagian kiri depan bidang tanah dengan luas  $\pm 2120 \text{ m}^2$  ( $\pm 30 \text{ m} \times \pm 70 \text{ m}$ ). Lihat Sketsa tanah yang dikuasi oleh Tergugat II. Tergugat III menguasai bidang tanah Penggugat dibagian kanan depan bidang tanah dengan luas seluas  $\pm 1000 \text{ m}^2$  ( $\pm 20 \text{ m} \times \pm 50 \text{ m}$ ). Lihat Sketsa tanah yang dikuasi oleh Tergugat III;
- ⇒ Tergugat IV menguasai bidang tanah Penggugat dibagian kiri belakang bidang tanah dengan luas  $\pm 400 \text{ m}^2$  ( $\pm 20 \text{ m} \times \pm 20 \text{ m}$ ). Lihat Sketsa tanah yang dikuasi oleh Tergugat IV;

13. Bahwa maka dengan demikian seluruh luas tanah milik Penggugat yang dikuasai Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah seluas  $\pm 3500 \text{ m}^2$ , sehingga luas





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik Penggugat yang tidak dikuasai oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah  $\pm 3.246 \text{ m}^2$  ( $6746 \text{ m}^2 - 3500 \text{ m}^2$ );

14. Bahwa tindakan para Tergugat yang telah melakukan transaksi jual beli objek sengketa tanpa hak adalah suatu perbuatan melawan hukum yang telah sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa. Bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV patut menduga bahwa Tergugat I adalah tidak berhak untuk menjual objek sengketa, mengingat bahwa sejak tahun 2006, Penggugat telah berkali-kali memperingatkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berkaitan dengan status objek sengketa yang telah bersertipikat atas nama Penggugat. Namun Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tetap menguasai objek sengketa, bahkan secara demonstratif mendirikan bangunan diatas objek sengketa;
15. Bahwa sebagai akibat dari tindakan para Tergugat, maka Penggugat telah sangat dirugikan sebagaimana uraian berikut ini;
16. Kerugian karena kehilangan kesempatan untuk menyewakan tanah kepada pihak lain dengan perkiraan perhitungan yaitu, potensi pendapatan sewa tidak kurang untuk bidang tanah yang dikuasai oleh:
  - ⇒ Tergugat II tidak kurang dari Rp10.000.000,00 per bulan;
  - ⇒ Tergugat III tidak kurang dari Rp10.000.000,00 per bulan;
  - ⇒ Tergugat IV tidak kurang dari Rp5.000.000,00 per bulan;
17. Bahwa maka dengan demikian Penggugat mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menghukum para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya dengan hukuman sebagai berikut:
  - a) Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat I, baik sendiri-sendiri, maupun bersama-sama atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 per bulan terhitung sejak Januari 2006 s/d Tergugat II dan Tergugat I membayar nilai sewa tersebut kepada Penggugat;
  - b) Tergugat III bersama-sama dengan Tergugat I, baik sendiri-sendiri, maupun bersama-sama atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 per bulan terhitung sejak Januari 2006 s/d Tergugat III dan Tergugat I membayar nilai sewa tersebut kepada Penggugat;

Hal. 7 dari 29 hal. Putusan No.1740 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



c) Tergugat IV bersama-sama dengan Tergugat I, baik sendiri-sendiri, maupun bersama-sama atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 per bulan terhitung sejak Januari 2006 s/d Tergugat IV dan Tergugat I membayar nilai sewa tersebut kepada Penggugat;

d) Menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk mengosongkan objek sengketa yang mereka dikuasai seketika tanpa syarat apapun;

18. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat, maka mohon kepada bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan serta merta walaupun ada upaya perlawanan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

19. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas harta-harta para Tergugat baik harta yang bergerak maupun harta yang tidak bergerak, sekedar sejumlah besarnya nilai tanah yang dikuasai oleh para Tergugat;

20. Bahwa dikhawatirkan para Tergugat akan menghindari melaksanakan putusan tepat waktu, mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari setiap keterlambatan melaksanakan putusan Pengadilan, terhitung sejak putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap sampai dengan para Tergugat melaksanakan putusan pengadilan;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah Sertipikat Nomor 1984/Damai tahun yang dikeluarkan oleh Kantor BPN Balikpapan dengan luas 6.746 m<sup>2</sup>;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat;
4. Menyatakan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;
5. Mengukum Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat sebagaimana yang diuraikan dalam





posita gugatan angka 12 halaman 5,6 dan 7 seluas  $\pm 2.120 \text{ m}^2$ , dalam keadaan kosong, seketika dan tanpa syarat apapun;

6. Menghukum Tergugat-III atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat sebagaimana yang diuraikan dalam posita gugatan angka 12 halaman 5,6 dan 7 seluas  $\pm 1000 \text{ m}^2$ , dalam keadaan kosong, seketika dan tanpa syarat apapun;
7. Menghukum Tergugat IV atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat sebagaimana yang diuraikan dalam posita gugatan angka 12 halaman 5, 6 dan 7 seluas  $\pm 400 \text{ m}^2$ , dalam keadaan kosong, seketika dan tanpa syarat apapun;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kepada Penggugat kerugian karena hilangnya kesempatan Penggugat untuk mendapatkan sewa atas tanah yang dikuasi oleh:
  - ⇒ Tergugat II, bersama-sama dengan Tergugat I, baik sendiri-sendiri, maupun bersama-sama atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, membayar kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perbulan terhitung sejak Januari 2006 sampai dengan Tergugat III dan Tergugat I membayar kewajibannya;
  - ⇒ Tergugat III bersama-sama dengan Tergugat I, baik sendiri-sendiri, maupun bersama-sama atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya membayar kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh ribu rupiah) perbulan terhitung sejak Januari 2006 sampai dengan Tergugat III dan Tergugat I membayar kewajibannya;
  - ⇒ Tergugat IV, bersama-sama dengan Tergugat I, baik sendiri-sendiri, maupun bersama-sama atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya membayar kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulan terhitung sejak Januari 2006 sampai dengan Tergugat IV dan Tergugat I membayar kewajibannya;
- 9 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan;
- 10 Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya perlawanan, banding dan kasasi;
- 11 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar masing-masing Rp500.000,00 (lima

Hal. 9 dari 29 hal. Putusan No.1740 K/Pdt/2013



ratus ribu rupiah) perhari setiap keterlambatan melaksanakan putusan Pengadilan, terhitung sejak putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat melaksanakan putusan Pengadilan;

12 Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

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

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

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Kurang Pihak

- a. Bahwa Pihak Pertanahan Kota Balikpapan harus diikut sertakan dalam perkara ini karena Penggugat telah mendalilkan objek perkara sebidang tanah telah bersertipikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Damai yang harus dibuktikan asal usul kepemilikan yang mendasari pembuatan Sertipikat apakah orang yang berhak terhadap objek sengketa sehingga untuk mengetahui asal usul kepemilikan Penggugat dan guna pembuktian dalam pemeriksaan perkara ini, Penggugat harus menarik Pihak Badan Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Pihak dalam perkara ini;
  - b. Bahwa kemudian dinyatakan Penggugat telah membeli dari seseorang yang bernama Bambang Witjaksono oleh karenanya Penggugat harus memasukkan Bambang Witjaksono sebagai pihak dalam perkara ini sehingga apabila ada kerugian Penggugat harus dipertanggung jawabkan oleh Bambang Witjaksono;
  - c. Demikian juga dengan Notaris Abdul Wahab, S.H. Notaris sebagai pihak pembuat Akta Jual Beli di Balikpapan harus ikut sebagai pihak dalam perkara ini yaitu apakah jual belinya sah atau cacat demi hukum karena objek yang diperjualbelikan adalah fiktif;
- Oleh karena ketiga pihak tersebut tidak diikutsertakan dalam perkara ini maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat *Error in Persona*

- a. Bahwa Tergugat I tidak mempunyai kapasitas sebagai pemilik sebagian dari objek perkara ini/tanah karena Tergugat I bukan pemilik tanah akan tetapi hanya salah satu dari ahli waris pemilik yaitu ahli waris dari suami istri Badu alias Bedulah dan Kapang alias Halijah;
- b. Bahwa seharusnya yang digugat adalah ahli waris dari Badu alias Bedulah dan Kapang alias Halijah bukan Tergugat I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

### 3. Gugatan Penggugat kabur (*Obscur Libel*)

Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas memaparkan berapa luas yang dikuasai para Tergugat dan berapa luas yang masuk sebagai objek perkara dan dimana batas-batas yang bermasalah;

Bahwa gambar yang dipaparkan oleh Penggugat sangat minim dimana luas tanah yang dimiliki Tergugat I yang mana, luas berapa dan berbatas dengan siapa;

Bahwa atas ketidaklengkapan gugatan tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat tidak dapat memberi gambaran keluasan dan batas-batas yang pasti dari objek perkara bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

### Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa sebagaimana yang sudah dinyatakan dalam Konvensi bahwa perbuatan melawan hukum karena Penggugat Rekonvensi mempunyai alas hak yang benar atas objek perkara milik Penggugat Rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi mendapat hak dari ahli waris Almarhum Badu yaitu Abdul Karim (kuasa dari Ahli Waris Alm. Badu) dimana Almarhum Badu mendapat hak dari Pemerintah pada tahun 1952 dimana daftar peserta yang turut mendapat pembagian tanah tersebut adalah M. Daud, Muhammad, Badu, Husein dan Sappa dengan ukuran sesuai Peta terlampir (bukti PR-1);
3. Bahwa dari ukuran yang tersebut khusus kepemilikan Almarhum Badu/ Bedulah dan istrinya Kapang/Halijah terletak dahulu di jalan Manunggal RT.52 sekarang berada di jalan Manunggal RT.59 dengan batas-batas:

- Sebelah Timur Tarmudji;
- Sebelah Barat Muhammad/Agung Sakti Pribadi;
- Sebelah Selatan PT. Pos;
- Sebelah Utara Jalan Manunggal;

Telah dijual Penggugat Rekonvensi seluas 1.066,5 meter persegi dengan batas-batas:

- Sebelah Timur Tarmudji/hutan kota;
- Sebelah Barat Robert/Tergugat II;
- Sebelah Selatan Robert/Tergugat II;
- Sebelah Utara Jalan Manunggal;

Dan sisanya merupakan kepemilikan ahli waris Bedulah/Tergugat I;

Hal. 11 dari 29 hal. Putusan No.1740 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



4. Bahwa sebagaimana disebutkan oleh Penggugat Konvensi dalam gugatan Konvensi bahwa batas sebelah Barat objek perkara Konvensi adalah Agung Sakti Pribadi dimana secara hukum/fakta hukum Agung Sakti Pribadi mendapat hak dari Muhammad yaitu salah satu dari lima orang yang diberi hak oleh Pemerintah;
5. Bahwa terhadap kepemilikan Muhammad Agung Sakti Pribadi telah pernah diperkarakan ke Pengadilan oleh Nyonya Naini dengan perkara Nomor 71/Pdt.G/1994/PN Bpp., Jo. Nomor 105/Perd/1995/PT KT.Smda., dan Mahkamah Agung Nomor 1625 K/Pdt/1996 (bukti PR-2) yang mana atas gugatan tersebut telah menolak gugatan Penggugat Nyonya Naini dalam hal objek perkara;
6. Bahwa adalah fakta hukum bahwa dasar kepemilikan Muhammad Agung Sakti Pribadi dengan dasar kepemilikan Badu Erwin Winarno adalah sama yaitu surat pemberian tanah dari pemerintah pada tanggal 26 April 1952;
7. Bahwa oleh karenanya Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah karena mendapat hak/asal usul yang jelas atas kepemilikan objek perkara maka Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menghaki milik Penggugat Rekonvensi dan atas perbuatan tersebut Penggugat Rekonvensi sangat dirugikan oleh Tergugat Rekonvensi secara materiil maupun moril;
8. Bahwa adapun kerugian Materiil Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:
  - Biaya pengurusan/bantuan hukum sejak tahun 2006 adalah sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
  - Biaya administrasi, transportasi sejak terjadinya masalah yaitu 2010 sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
  - Biaya honor Pengacara sejak Maret 2010 sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
  - Jumlah keseluruhan adalah Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara kontan seketika;
9. Bahwa kerugian moril sangat sulit diukur dengan materi namun demi keadilan dan kelayakan Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar Penggugat Rekonvensi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
10. Bahwa tuntutan ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan mustahil disangkal kebenarannya maka mohon putusan agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun Tergugat Rekonvensi Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa guna menjamin tuntutan dalam perkara ini dan adanya kekhawatiran Tergugat Rekonvensi akan menghindar untuk melaksanakan isi putusan ini mohon Pengadilan/Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta benda milik Tergugat Rekonvensi baik yang bergerak maupun tidak bergerak;
12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim berkenan memberikan putusan dengan putusan sebagai berikut:

## Primair:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi sebagai pemilik tanah seluas 1.066,5 m<sup>2</sup> yang diperoleh dari ahli waris Bedulah/Badu dan istrinya Kapang/Halijah;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi yaitu kerugian materil dan kerugian immateriil sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun Tergugat Rekonvensi melakukan upaya hukum;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan *conservatoir beslag* dan *revindicatoir beslag* yang dilakukan oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## Subsider:

- Apabila berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II, IV mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi:

### A. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa Penggugat dalam gugatannya angka 10 ayat (1) mendalilkan bahwa Tergugat II menguasai tanah Penggugat seluas 2120 m<sup>2</sup> dan pada angka 10 ayat (3) mendalilkan bahwa Tergugat IV menguasai tanah Penggugat seluas 400 m<sup>2</sup>. Namun Penggugat tidak menjelaskan secara detil batas-batas dari masing-masing tanah yang dikuasai oleh Tergugat II dan Tergugat IV, Penggugat hanya menggambarkan letak/posisi tanah masing-masing para Tergugat dengan suatu sketsa yang tidak jelas,

Hal. 13 dari 29 hal. Putusan No.1740 K/Pdt/2013





sedangkan dalam sketsa tersebut Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang dikuasai oleh masing-masing pihak sehingga sangat sulit menentukan dengan sebenarnya mana tanah yang dikuasai oleh masing-masing pihak;

Bahwa oleh karena letak/posisi serta batas-batas tanah yang dikuasai oleh para Tergugat tidak jelas dalam gugatan, maka dapat dikatakan bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (*obscur libel*), dan harus dinyatakan gugatan tidak diterima;

**B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak**

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan memiliki tanah yang terletak di Jalan Manunggal RT.59, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan seluas 6.746 m<sup>2</sup>, dengan status Hak Milik Sertipikat Nomor 1984/Kelurahan Damai yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Balikpapan tanggal 25 Agustus 1994;

Bahwa fakta dilapangan diatas tanah yang diklaim oleh Penggugat tersebut telah diduduki dan dikuasai oleh Tergugat I, II, III dan Tergugat IV berdasarkan alas hak surat segel Pelepasan Hak dari ahli waris pemilik tanah asal yang telah menguasai dan menduduki tanah sengketa secara terus menerus. Dan masing-masing Tergugat telah mendirikan bangunan permanen diatas tanah sengketa sebagai tempat usaha sekaligus menjadi tempat tinggal;

Bahwa para Tergugat membantah keabsahan Sertipikat Hak Milik 1984/Kelurahan Damai yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tersebut diatas, bahwa oleh karena Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan menerbitkan sertipikat diatas tanah objek sengketa sehingga memunculkan permasalahan hukum dengan para Tergugat. Dan dari fakta tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa untuk menyelesaikan permasalahan kepemilikan tanah sengketa secara menyeluruh dan tuntas, adil dan benar, maka seharusnya Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Balikpapan dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan ini;

Bahwa oleh karena Kantor Badan Pertanahan Kota Balikpapan tidak dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, maka gugatan dapat dikatakan kurang pihak dan harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima;

2. Bahwa dalam gugatan angka 3 s/d 5 Penggugat mendalilkan telah membeli tanah sengketa dari Bambang Witjaksono melalui Notaris Abdul Wahab, S.H. Sedangkan dilain pihak Para Tergugat mengklaim bahwa tanah sengketa adalah miliknya sehingga terjadilah perselisihan hukum antara Bambang Witjaksono





dengan para Tergugat. Bahwa untuk membuktikan kebenaran asal usul tanah sengketa yang dijadikan transaksi jual-beli tersebut seharusnya Bambang Witjaksono selaku penjual tanah kepada Penggugat harus dijadikan pihak dalam gugatan ini;

Bahwa oleh karena Bambang Witjaksono selaku penjual tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, maka gugatan kurang pihak dan harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima;

#### Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang telah terurai dalam eksepsi dan dalam Konvensi mohon dianggap termuat kembali dalam Rekonvensi ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan serta merupakan dasar dan alasan diajukan gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi I & Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II & Tergugat Konvensi IV memiliki dan menduduki sebidang tanah yang terletak di Jalan Manunggal RT.59, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, masing-masing terurai sebagai berikut:
  - 2.1. Bahwa Penggugat Rekonvensi I menduduki tanah seluas 2120 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keterangan Untuk Pelepasan Hak tanggal 6 Maret 2007 dan Surat Pelepasan tanggal 15 April 2008, dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara berbatasan dengan Jalan Manunggal;
    - Timur berbatasan dengan Erwin;
    - Selatan berbatasan dengan Liswan;
    - Barat berbatasan dengan gang/Jalan Lis;
  - 2.2. Penggugat Rekonvensi II menduduki tanah seluas 400 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keterangan Untuk Pelepasan Hak tanggal 22 Januari 2005, dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara berbatasan dengan dulu Agus Salim sekarang HMR. Saragih;
    - Timur berbatasan dengan Tarmuji;
    - Selatan berbatasan dengan Perumahan Kantor Pos;
    - Barat berbatasan dengan Muhammad/Agung Sakti;
3. Bahwa akan tetapi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melancarkan gugatan ke pengadilan dan mengklaim tanah objek sengketa sebagai milik Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Damai tanggal 25 Agustus 1994, dengan luas 6.746 m<sup>2</sup>, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Balikpapan;



4. Bahwa fakta dilapangan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak pernah menduduki dan menguasai tanah objek sengketa karena tanah objek sengketa adalah milik para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang secara nyata menduduki dan mengerjakan tanah sengketa secara terus-menerus berdasarkan pelepasan hak dari ahli waris Alm. Badu selaku pemilik tanah asal, bahwa penguasaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas sertifikat hak milik Nomor 984/Kelurahan Damai tanggal 25 Agustus 1994, hanyalah penguasaan secara administratif saja tanpa ada objek tanahnya/fisiknya, sehingga dapat dikatakan Sertifikat Nomor 1984/Kelurahan Damai, tanggal 25 Agustus 1994, adalah cacat hukum dan tidak sah serta tidak berkekuatan hukum;
5. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Damai tanggal 25 Agustus 1994, dalam penerbitannya mengandung “Cacat Hukum”, maka sertifikat hak milik tersebut harus dinyatakan tidak berlaku dan atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
6. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, maka Para Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian baik material maupun immaterial sebagai berikut:
  - a. Kerugian Material: yaitu Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat menggunakan atau melakukan usaha diatas tanah objek sengketa milik para Penggugat Rekonvensi, kerugian mana masing-masing dapat ditaksir yaitu Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi II mengalami kerugian tidak kurang dari Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi IV mengalami kerugian tidak kurang dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
  - b. Bahwa Kerugian Immaterial: yaitu tercemarnya nama baik Para Penggugat Rekonvensi di kalangan pengusaha karena sebagai pengusaha kecil, nama baik merupakan modal utama untuk dapat menjalin hubungan antar sesama relasi pengusaha demi untuk meraih kesuksesan yang diidam-idamkan, sebab bagi orang awam, dengan duduknya Penggugat Rekonvensi di sidang pengadilan dengan tuntutan melakukan perbuatan melawan hukum mempunyai konsekuensi negatif bahwa orang tersebut tidak dapat dipercaya dan sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;  
Bahwa kerugian ini tidak dapat dinilai dengan uang namun dapat diperkirakan tidak kurang dari Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);



7. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Para Penggugat Rekonvensi dan disamping adanya kekhawatiran Tergugat Rekonvensi tidak ada iktikat baik untuk membayar tuntutan Para Penggugat Rekonvensi, maka Para Penggugat Rekonvensi mohon, agar Pengadilan Negeri Balikpapan meletakkan Sita Jaminan atasnya beserta benda-benda bergerak lainnya milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
8. Bahwa gugatan Para Penggugat Rekonvensi telah didukung oleh bukti yang sah dan autentik kebenarannya dan tak terbantahkan lagi oleh Tergugat Rekonvensi, oleh karena itu dianggap telah memenuhi elemen-elemen lembaga “*uitvoerbaar bij voorraad*”, karenanya mohon supaya perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun ada *verzet*, banding, kasasi dan atau upaya hukum lainnya;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara dalam semua tingkatan peradilan perkara ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa tanah seluas 2120 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keterangan Untuk Pelepasan Hak tanggal 6 Maret 2007 dan Surat Pelepasan tanggal 15 April 2008, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Jalan Manunggal;
- Timur berbatasan dengan Erwin;
- Selatan berbatasan dengan Liswan;
- Barat berbatasan dengan gang/Jalan Lis;

Adalah milik Penggugat Rekonvensi I/Tergugat II Konvensi;

3. Menyatakan menurut hukum, bahwa tanah seluas 400 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keterangan Untuk Pelepasan Hak tanggal 22 Januari 2005, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan dulu Agus Salim sekarang HMR. Saragih;
- Timur berbatasan dengan Tarmuji;
- Selatan berbatasan dengan Perumahan Kantor Pos;
- Barat berbatasan dengan Muhammad/Agung Sakti;

Adalah milik Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi IV;

4. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Damai tanggal 25 Agustus 1994, dalam penerbitannya mengandung “Cacat Hukum”, dan oleh karenanya sertipikat hak milik tersebut harus dinyatakan tidak sah tidak berlaku dan atau tidak berkekuatan hukum;

Hal. 17 dari 29 hal. Putusan No.1740 K/Pdt/2013



5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan menghukum membayar kepada para Penggugat Rekonvensi yaitu:

- a. Kerugian Material: yaitu Penggugat Rekonvensi II tidak dapat menggunakan atau melakukan usaha diatas tanah objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi, kerugian mana dapat ditaksir tidak kurang dari Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah). Begitu juga kerugian Penggugat Rekonvensi IV tidak kurang dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- b. Kerugian Immaterial: yaitu tercemarnya nama baik Para Penggugat Rekonvensi di kalangan pengusaha karena sebagai pengusaha kecil, nama baik merupakan modal utama untuk dapat menjalin hubungan antar sesama relasi pengusaha demi untuk meraih kesuksesan yang diidam-idamkan, sebab bagi orang awam, dengan duduknya Penggugat Rekonvensi di sidang pengadilan dengan tuntutan melakukan perbuatan melawan hukum mempunyai konsekuensi negatif bahwa orang tersebut tidak dapat dipercaya dan sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;

Bahwa kerugian ini tidak dapat dinilai dengan uang namun dapat diperkirakan tidak kurang dari Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

6. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Para Penggugat Rekonvensi dan disamping adanya kekhawatiran Tergugat Rekonvensi tidak ada iktikat baik untuk membayar tuntutan Para Penggugat Rekonvensi, maka Para Penggugat Rekonvensi mohon, agar Pengadilan Negeri Balikpapan meletakkan Sita Jaminan atasnya beserta benda-benda bergerak lainnya milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
7. Bahwa gugatan Para Penggugat Rekonvensi telah didukung oleh bukti yang sah dan autentik kebenarannya dan tak terbantahkan lagi oleh Tergugat Rekonvensi, oleh karena itu dianggap telah memenuhi elemen-elemen lembaga “*uitvoerbaar bij voorraad*”, karenanya mohon supaya perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun ada *verzet*, banding, kasasi dan atau upaya hukum lainnya;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara dalam semua tingkatan peradilan perkara ini;

Atau

- Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang adil dan menurut hukum (*ex aequo et bono*);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah memberikan Putusan Nomor 115/Pdt.G/2011/PN Bpp., tanggal 1 Mei 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas sebidang tanah seluas 6.746 m<sup>2</sup> (enam ribu tujuh ratus empat puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Heru Tjokro pada Sertipikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Damai;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 6.746 m<sup>2</sup> (enam ribu tujuh ratus empat puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Heru Tjokro pada Sertipikat Hak Milik Nomor 1984/Damai yang diterbitkan oleh kantor BPN Balikpapan pada tanggal 28 Agustus 1994;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat;
5. Menyatakan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;
6. Menghukum Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat seluas  $\pm 2.120$  m<sup>2</sup> dalam keadaan kosong, seketika dan tanpa syarat apapun;
7. Menghukum Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat seluas  $\pm 1000$  m<sup>2</sup> dalam keadaan kosong, seketika dan tanpa syarat apapun;
8. Menghukum Tergugat IV atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat seluas  $\pm 400$  m<sup>2</sup> dalam keadaan kosong, seketika dan tanpa syarat apapun;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp2.005.000,00 (dua juta lima ribu rupiah);

Hal. 19 dari 29 hal. Putusan No.1740 K/Pdt/2013





Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dengan Putusan Nomor 109/PDT/2012/ PT KT.SMDA, tanggal 12 Februari 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Para Tergugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 115/Pdt.G/2011/ PN Bpp., tanggal 8 Mei 2012, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat pada tanggal 1 April 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, III/ Pembanding I, III dan Tergugat II, IV/ Pembanding II, IV dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2011 dan tanggal 23 November 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 April 2013 dan tanggal 11 April 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 115/Pdt.G/2011/ PN Bpp., yang dibuat oleh Panitera dan Wakil Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 April 2013 dan tanggal 22 April 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat I, III/ Pembanding I, III dan Pemohon Kasasi II/Tergugat II, IV/ Pembanding II, IV tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 6 Mei 2013, kemudian Termohon Kasasi/ Penggugat/ Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 13 Mei 2013;

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

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

1. Putusan *Judex Facti* Kurang Cukup Dipertimbangkan *error in persona*:
  - 1.1.1. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 115/ Pdt.G/2011/PN Bpp.,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana dalam gugatan Tergugat I/Pemohon Kasasi I adalah hanya salah satu dari ahli waris dari Baddu alias Bedulah dan ibu bernama Kapang alias Halijah sehingga Gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi adalah kurang pihak karena tidak memasukkan keseluruhan ahli waris dari pemilik lokasi tanah/objek sengketa;

2. Bahwa orang tua Tergugat I/Pemohon Kasasi telah menggarap tanah objek sengketa sejak tahun 1952 sampai sekarang tetap dikuasai dan sebagian dari tanah tersebut telah dijual kepada Perumahan Kantor Pos, sebagian kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan semuanya sampai sekarang menguasai pisik secara terus menerus;
  - 2.1. Bahwa Tergugat I dan III dahulu Pembanding sekarang Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II telah menempati tanah sengketa secara terus menerus dengan ditanami pohon jagung, singkong dan lainnya tanpa ada keberatan dari pihak manapun dan siapapun sejak tahun 1952 (vide semua saksi Tergugat);
  - 2.2. Bahwa Naini (selaku pihak yang kalah dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Nomor 71/Pdt.G/1994/PN Bpp., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 105/Perd/1995/PT SMDA, Jo. putusan Mahkamah Agung Nomor 1625 K/Pdt/1996. (vide Bukti Tergugat II dan IV) yang menjual objek perkara ini kepada Bambang Witjaksono kemudian kepada Heru Tjokro tidak pernah ada di lokasi objek perkara sehingga sangat tidak berkompeten untuk mengajukan dan atau kapasitas sebagai Penggugat;
  - 2.3. Bahwa terhadap objek perkara sekarang ini telah pernah diperiksa sebelumnya dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Nomor 71/ Pdt.G/1994/PN Bpp., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 105/Perd/1995/PT SMDA, Jo. putusan Mahkamah Agung Nomor 1625 K/Pdt/1996. (vide Bukti Tergugat II dan IV);

oleh karenanya Pertimbangan Hakim Tingkat pertama yang telah menjadi putusan dalam perkara ini harus dibatalkan dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

3. *Judex Facti* Hakim tingkat pertama dan tingkat kedua tidak mempertimbangkan saksi atas nama Agung Sakti Pribadi, S.H. karena sebagaimana diketahui objek perkara dalam gugatan Penggugat adalah berbatasan dengan masing-masing: Utara dengan Jalan Manunggal, sebelah Selatan dengan dengan tanah kosong, sebelah Barat dengan tanah Agung Sakti Pribadi, dan Timur dengan hutan Kota. Vide

Hal. 21 dari 29 hal. Putusan No.1740 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



gugatan halaman 3 dan gugatan halaman 6, jelas menyatakan Agung Sakti Pribadi sebagai orang yang berbatasan namun kenyataan yang sebenarnya: saksi jelas menerangkan bahwa objek perkara atas nama Penggugat Tjokro/Bambang Witjaksono dan Naini tidak pernah berbatasan dengan Saksi. Vide Kesaksian Agung Sakti Pribadi dan Bukti T.I, III Nomor 15;

4. Bahwa terhadap objek perkara sekarang, telah dilakukan pelebaran jalan oleh Pemerintah dan yang menerima uang ganti rugi pelebaran jalan adalah Muhammad dan Badu (orangtua Tergugat I) sehingga secara kemasyarakatan dan pemerintah mengakui bahwasanya pemilik dari objek perkara adalah Badu (Para Tergugat/ Pembanding dan Pemohon Kasasi sekarang) bukan Naini atau Bambang Witjaksono atau Heru Tjokro/Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi. Vide Saksi Para Tergugat;
5. Bahwa Putusan *Judex Facti* adalah cacat hukum dikarenakan pertimbangannya tidak mengikat kepada seluruh Para Tergugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi dikarenakan putusan *Judex Facti* tersebut tidak ada menghukum dan atau menyatakan bahwa Tergugat I selaku pemilik tanah tunduk terhadap putusan atau dihukum untuk meninggalkan objek sengketa sehingga hal tersebut mengakibatkan putusan tidak mengikat kepada Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi;
6. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 1409 K/PDT/1996: “bila seseorang secara terus menerus menguasai/menggarap tanah dan tidak pernah memindah tangankan hak usaha tanah tersebut kepada pihak lain, ia adalah penggarap yang beritikad baik dan patut diberikan hak sebagai pemilik atas tanah”;

Bahwa Tergugat I (orang tua) dari tahun 1952 telah menguasai objek perkara sampai sekarang tidak pernah ditinggalkan dan bahkan sudah banyak bangunan antara lain milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang kesemuanya asal muasal kepemilikan adalah dari orang tua Tergugat I, sedangkan Penggugat berbanding terbalik dengan keadaan Tergugat yaitu: Penggugat tidak pernah mengetahui dimana lokasi objek sengketa, tidak menempati objek sengketa oleh karenanya Putusan Pengadilan Tinggi adalah sebagai bentuk putusan yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*);

7. Bahwa didalam bukti Terbanding sekarang Termohon Kasasi, (Sertipikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Damai tertanggal 25 Agustus 1994), pemilik hak awal adalah Naini adalah cacat hukum karena sebelumnya telah dinyatakan bukan sebagai pemilik objek perkara), karena lokasi objek perkara dalam sertipikat hak



dicoret/terdapat coretan sehingga mengandung cacat Yuridis, dalam sertifikat tertulis Kelurahan Gunung Bahagia ditip ex menjadi Kelurahan Damai;

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

I. Pertimbangan Hukum Yang Sumir Dan Tidak Sempurna (*Onvoeldoende Gemotiveerd*)

1. Bahwa Pertimbangan hukum Peradilan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang langsung mengambil alih seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai pertimbangan sendiri karena dianggap sudah tepat dan benar tanpa memberi lagi uraian secara detail pertimbangan hukum mana yang dianggap sudah tepat dan benar, adalah merupakan bentuk putusan yang kurang cukup dipertimbangkan (*niet voldoende gemotiveerd*), seperti dimaksud kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Oktober 1972 Nomor 672 K/Sip/1972, yang intinya menyatakan:

“Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan dan terdapat ketidak tertiban dalam beracara (*vormverzuim*)”;

2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur telah keliru dalam pertimbangannya yang menyatakan bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Tergugat/Para Pembanding, maupun kontra memori banding yang diajukan Penggugat/Terbanding tidak memuat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, karena semuanya telah dipertimbangkan dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Bahwa pertimbangan majelis yang demikian adalah pertimbangan yang sangat keliru dan hanya mencari gampangya saja dalam menjatuhkan putusan, Pengadilan Tinggi selaku pengadilan Tingkat kedua wajib memeriksa kembali secara menyeluruh hal-hal yang masih dipermasalahkan oleh para pihak tanpa melihat apakah ada hal-hal baru atau tidak;

II. Kesalahan Penerapan Hukum

1. Bahwa kesalahan penerapan hukum dalam pertimbangan majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Balikpapan yang dikuatkan oleh pengadilan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Samarinda Kaltim terlihat dalam pertimbangan majelis Hakim dalam putusan halaman 55 alinea ke 3 dst nya yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa bukti T.IV-6/T.II-3; berupa Surat Keterangan dari Mantri Pertanian tertanggal 26 April 1952 yang disetujui oleh Assisten Wedana Kota

Hal. 23 dari 29 hal. Putusan No.1740 K/Pdt/2013



Balikpapan, bukan berupa segel, dan disamping itu dalam bukti T.I-IV-6/T.II-3 tidak mencantumkan luas dan letak tanah serta batas-batasnya, oleh keterangan saksi-saksi Zainuddin. T, keterangan saksi Djamaludin dan keterangan Saksi Agung Sakti Pribadi tidak bersesuaian dengan Surat Bukti T.I-IV-6/T.II-3, maka keterangan saksi-saksi tersebut harus dikesampingkan;

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, Tergugat I tidak dapat membuktikan dipersidangan bahwa tanah sengketa yang telah dijualnya/dialihkan haknya kepada masing-masing Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah harta warisan dari orang tuanya bernama Badu als Bedullah dan Kapang als Halija, oleh karenanya terbukti Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum”;

Bahwa pertimbangan Majelis hakim yang demikian adalah merupakan pertimbangan yang tidak cermat dan salah menerapkan hukum yang kami uraikan sebagai berikut:

3.1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengenyampingkan bukti T.II-3 yang berupa Surat Keterangan dari Asisten Wedana Kota Balikpapan tertanggal 26 April 1952 dengan alasan surat tersebut bukan berupa surat segel adalah jelas-jelas merupakan pertimbangan yang sangat keliru sama sekali, karena pada waktu itu pemberian hak garap atas tanah negara oleh pemerintah kepada masyarakat tidak mutlak harus diatas kertas segel karena yang paling penting adalah tanda tangan, cap dan stempel pejabat pemerintah yang memberi persetujuan garap diatas surat tersebut;

Bahwa Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Asisten Wedana Kota Balikpapan tertanggal 26 April 1952 yang pada intinya menyatakan Bahwa Asisten Wedana memberi izin dan menyetujui sebidang tanah untuk digarap oleh saudara M. Daud, dan pemberian izin garap tersebut diketahui dan disetujui oleh “Kepala Kampung Dam” pada waktu itu sehingga dapat dikatakan bahwa tanah yang dimaksud oleh Asisten wedana adalah terletak di wilayah Kampung Dam pada waktu itu, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan menyatakan bahwa lokasi sengketa tersebut sudah ada perubahan nama wilayah, maka sekarang lokasi tersebut berubah menjadi Kelurahan Gunung Bahagia atau masih biasa juga disebut daerah DAM;

3.2. Bahwa Surat Keterangan dari Asisten Wedana Kota Balikpapan tersebut diatas masih dipertegas bukti T-II-4, yang berupa Surat Keterangan Izin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggarap tanah yang dikeluarkan oleh Asisten Wedana Kota Balikpapan tanggal 26 April 1952, yang pada intinya menyatakan bahwa Asisten Wedana memberi idzin kepada saudara M. Daud untuk mengerjakan tanah yang letaknya dibagian Kampong Dam Kecamatan Balikpapan Kota, atau sekarang dengan adanya perubahan-perubahan dan pemetaan wilayah Kecamatan sehingga daerah tersebut sekarang masuk wilayah Kelurahan Gunung Bahagia Kecamatan Balikpapan Selatan atau masih disebut juga daerah DAM;

Bahwa oleh karena tanahnya cukup luas sehingga M. Daud tak sanggup mengerjakannya sendiri sehingga mencarikan lagi 4 (empat) orang untuk bersama-sama mengerjakan tanah tersebut, yaitu:

1. Muhamad;
2. Badu/Kapang;
3. Husaini;
4. Sappa;

Bahwa berdasarkan keterangan para saksi yang telah diajukan di depan persidangan menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah tanah yang masuk tanah garapan Badu/Kapang. Dan tanah objek sengketa tersebut tetap dikuasai dan dikerjakan secara terus-menerus oleh ahli waris Badu dan Kapang sampai sekarang. Dan tidak ada orang lain yang menguasai atau menggarap tanah sengketa tersebut termasuk Ny. Naini, Bambang Witjaksono ataupun Heru Tjokro selaku Penggugat tidak pernah menguasai dan menduduki tanah sengketa;

- 3.3. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa ahli waris Badu & Kapang kepada Abd. Karim tertanggal 31 Agustus 2004 (bukti T.II-5), yang pada intinya menyatakan bahwa beberapa ahli waris Badu memberi kuasa kepada Abd. Karim sebagai ahli waris juga untuk mengurus dan atau menjual tanah kepada pihak lain telah membuktikan bahwa Abd. Karim (Tergugat I) berhak sepenuhnya atas tanah sengketa baik mengurus, mengerjakan dan menjual kepada pihak lain, sehingga tindakan Abd. Karim (Tergugat I) melepaskan sebahagian hak atas tanah sengketa kepada para Tergugat adalah sah menurut hukum;
4. Bahwa kesalahan penerapan hukum yang lain dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat dilihat juga dalam putusan halaman 51 alinea ketiga yang menyatakan:

*Hal. 25 dari 29 hal. Putusan No.1740 K/Pdt/2013*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor 1984/Kelurahan Damai, seluas 6.746 m<sup>2</sup> (enam ribu tujuh ratus empat puluh enam meter persegi) atas nama yang berhak dan pemegang hak Heru T dihubungkan dengan Bukti P-3 berupa Surat Tanda Terima Pajak Heru Tjokro, dan keterangan saksi H. Andi Muhammad Siwa Hazar, keterangan Saksi A. Luhur Budi Teja P serta keterangan Saksi Imam Syafei terbukti bahwa Penggugat pemilik sah atas sebidang tanah seluas 6.746 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Manunggal RT.59, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Damai i.c dalam hal ini tanah sengketa”;

“Menimbang, bahwa tanah sengketa dibeli Penggugat dari Bambang Witjaksono pada tanggal 17-12-1994 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 18-11-1994 Nomor 277/134/BT/1994 yang dibuat oleh Abdul Wahab, S.H. Notaris selaku PPAT Balikpapan, dan Surat Izin Pemindahan Hak tanggal 7-12-1994 Nomor 102/IPH-HM/BPP-XII/1999, sedangkan Bambang Witjaksono membeli tanah sengketa dari Penggarap tanah bernama Ny. Naini pada bulan Januari 1994”;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang demikian adalah merupakan pertimbangan yang tidak cermat dan tidak fair sehingga telah menerapkan hukum secara tidak benar yang kami uraikan sebagai berikut:

Bahwa kami sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis yang hanya melihat dari adanya bukti Akta Sertipikatnya saja tanpa menguraikan asal-usul tanah dan dasar-dasar hukum terbitnya Sertipikat tersebut, pada hal para Tergugat telah menyangkal keabsahan penerbitan Sertipikat tanah objek sengketa tersebut yang hanya merupakan rekayasa saja dari Badan Pertanahan Kota Balikpapan. Bahwa untuk membuktikan keabsahan dari produk sertipikat tersebut seharusnya Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku penerbit sertipikat tersebut di jadikan Pihak dalam perkara *a quo* dan membuktikan dalam perkara ini bahwa Sertipikat tanah objek sengketa adalah bukan rekayasa belaka, pada hal kami telah meminta Majelis demi untuk suatu keadilan untuk memanggil Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku institusi untuk memperlihatkan warkah tanahnya objek sengketa disidang pengadilan, tapi Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tidak mengindahkannya. Oleh karena itu seharusnya Majelis Hakim mengabulkan eksepsi para Tergugat;

Bahwa Penggugat menyatakan membeli tanah sengketa dari Bambang Witjaksono sedangkan Bambang Witjaksono membeli tanah sengketa dari





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggarap tanah bernama Ny. Naini pada bulan Januari 1994, bahwa oleh karena hal ini telah menjadi kasuistik maka untuk membuktikan kepemilikan tanah sengketa seharusnya “Penjual” Bambang Witjaksono dijadikan pihak dalam perkara *a quo* untuk membuktikan asal usul tanah sengketa yang dijualnya;

5. Bahwa pertimbangan Majelis halaman 54 alinea dua yang mengenyampingkan bukti T.I.III-12 yang berupa Putusan Nomor 71/PDT.G tanggal 21 Maret 1995, Putusan Nomor 105/PERD/1995/PT KT.SMDA, tanggal 11 Desember 1995 dan Putusan Nomor 1625 K/Pdt/1996 tanggal 20 Agustus 1999, dan Putusan Nomor 516 PK/PDT/2001 dengan alasan putusan tersebut bukan putusan pengadilan yang menyatakan tanah sengketa kepunyaan dari Tergugat I, adalah merupakan penerapan hukum yang keliru sama sekali karena memang putusan tersebut bukan menyatakan tanah sengketa milik Tergugat I, tapi yang dapat dipetik dari putusan tersebut yaitu bahwa Penjual tanah sengketa dalam perkara *a quo* Ny. Naini pernah mengklaim memiliki tanah seluas  $\pm 5$  Ha termasuk tanah sengketa dan kemudian melakukan gugatan atas tanah seluas  $\pm 5$  Ha yang didalamnya termasuk tanah objek sengketa sekarang ini, tapi gugatannya ditolak oleh putusan tersebut sampai ditingkat peninjauan kembali;

Hal ini membuktikan bahwa Ny. Naini sebenarnya bukanlah penggarap yang berhak atas tanah sengketa sehingga jual belinya kepada Bambang Witjaksono berdasarkan Akta Jual-Beli tanggal 18-11-1994 Nomor 277/134/BT/1994 tanggal 17-12-1994 yang dibuat oleh Abdul Wahab, S.H. Notaris selaku PPAT Balikpapan, dan Surat Izin Pemindahan Hak tanggal 7-12-1994 Nomor 102/IPH-HM/BPP-XII/1999, adalah cacat hukum, sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor 1984/Kelurahan Damai, seluas 6.746 m<sup>2</sup> (enam ribu tujuh ratus empat puluh enam meter persegi) atas nama semula Bambang Witjaksono sekarang atas nama Heru Tjokro adalah cacat hukum dan harus dinyatakan tidak berlaku;

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

Bahwa permohonan kasasi yang diajukan Para Tergugat tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa terbukti objek sengketa adalah milik Penggugat sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Damai tanggal 25 Agustus 1994, dan tidak terbukti ada pengalihan hak dari pemilik objek sengketa tersebut kepada Para Tergugat,

Hal. 27 dari 29 hal. Putusan No.1740 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sehingga Para Tergugat bukan pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi, karena kalaulah Para Tergugat telah membeli objek sengketa, maka penjualnya adalah orang yang tidak berhak, karena objek sengketa adalah milik Penggugat;

Lagi pula keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada 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 wewenangnyanya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung (Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 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*/Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I : Abd Karim dan kawan dan Pemohon Kasasi II : H.M. Robert Saragih dan kawan tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : **1. ABD. KARIM, 2. ERWIN WINARNO** dan Pemohon Kasasi II : **1. H.M. ROBERT SARAGIH, 2. LISWAN HARYANTO** tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi I/Tergugat I, III/Pembanding I, II dan Pemohon Kasasi II/Tergugat II, IV/Pembanding II, IV 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 **13 Oktober 2014** oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H. dan H. Hamdi, S.H., M.Hum. 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 Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

ttd./.

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

Ketua Majelis,

ttd./.

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
ttd./.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00	Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00	
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>	
Jumlah .....	Rp500.000,00	

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.  
NIP : 19610313 1988031 003.

Hal. 29 dari 29 hal. Putusan No.1740 K/Pdt/2013