



**PUTUSAN**  
Nomor 493 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**LIE BHENG SAN**, bertempat tinggal di Jalan Jendral Sudirman Nomor 10 RT 042, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dwi Heru Wismanto Sidi, S.H., M.H., dan kawan-kawan, para Advokat dari Kantor Heru Wismanto dan Rekan, berkantor di Jalan Imam Bonjol 23 A Salatiga, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2012;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

**L a w a n**

**SANSANI JUHNI**, bertempat tinggal di Jalan MT. Haryono Gang Siaga Nomor 88 RT 58, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Imam Supriyono, S.H., M.H., berkantor di Jalan E2 Raya Nomor 32 Harapan Mulia, Kemayoran, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juni 2016;  
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa dahulu di Balikpapan pernah hidup seorang wanita yang bernama Ny. Mungut alias Emi Mungut (almarhumah) yang bertempat tinggal terakhir kali di Jalan Mufakat II Nomor 57 RT 23 RW 05, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kotamadya Balikpapan, dan telah meninggal dunia pada tanggal 19 Oktober 1998;
2. Bahwa dalam hidupnya Ny. Mungut (almarhumah) telah menikah dengan Djundrie (almarhum) yang telah meninggal tanggal 08 Juni 1971 serta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkawinannya tersebut telah melahirkan seorang anak laki-laki yang diberi nama Sansani Juhni (Tergugat);

3. Bahwa dengan demikian, Sansani Juhni (Tergugat) adalah merupakan ahli waris satu-satunya dari almarhum Ny. Mungut;
4. Bahwa Ny. Mungut semasa hidupnya memiliki sebidang tanah/kebun (yang berasal dari tanah/kebun perwatasan), bersertifikat Hak Milik Nomor 1885, seluas  $\pm 17.010 \text{ m}^2$  (tujuh belas ribu sepuluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Timur, Kotamadya Balikpapan, Kalimantan Timur, atas nama pemegang hak Ny. Mungut, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Hak Milik Nomor 1753.
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Hak Milik Nomor 1586 (Timothy Katili);
  - Sebelah Timur : Berbatasan dengan dahuku tanah H. HUSIN, sekarang jalan Setapak/perumahan Muni Kampung Damai Baru RT 101;
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Hak Milik 4012 dan Hak Milik 1585 (Timothy Katili);
5. Bahwa sebelum terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1885 sebagaimana yang tersebut di atas, ternyata sebelumnya yaitu pada tanggal 25 Mei 1993, Ny. Mungut (almarhumah) telah mengajukan permohonan hak milik atas sebagian dari sebidang tanah/kebun perwatasan miliknya tersebut kepada Negara Kesatuan Republik Indonesia, hanya seluas  $\pm 17.010 \text{ m}^2$  (tujuh belas ribu sepuluh meter persegi) melalui Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Timur;
6. Bahwa pada tanggal 7 Juni 1993, Ny. Mungut (almarhumah) telah menjual tanah seluas  $\pm 17.010 \text{ m}^2$  (tujuh belas ribu sepuluh meter persegi) *a quo* kepada Penggugat, meskipun permohonan hak milik atas tanah dimaksud yang diajukan melalui Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Timur belum selesai diproses;
7. Bahwa terkait proses jual beli terhadap sebidang tanah *a quo* telah dibuatkan suatu Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Ny. Mungut (almarhumah) dengan Penggugat yang dibuat oleh Bambang Soemito Notaris di Balikpapan, sebagaimana yang tersebut dalam Akta Notaris Nomor 22 (dua puluh dua) tertanggal 7 Juni 1993, hal mana pada pokoknya menyatakan maksud dari Ny. Mungut (almarhumah) untuk menjual dan menyerahkan sebidang tanah *a quo* kepada Penggugat bilamana

Halaman 2 dari 15 hal.Put. Nomor 493 K/Pdt/2017

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan hak atas tanah perbatasan tersebut telah selesai diterbitkan sertifikatnya;

8. Bahwa dalam jual beli *a quo* harga yang telah disepakati adalah sebesar Rp68.040.000,00 (enam puluh delapan juta empat puluh ribu rupiah) serta telah dibayarkan secara tunai dan lunas oleh Penggugat kepada Ny.Mungut (almarhumah);
9. Bahwa pada tanggal 4 Juli 1994 Kantor Pertanahan Kotamadya Balikpapan telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1885 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Timur, Kotamadya Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur dengan nama pemegang hak Ny. Mungut, atas permohonan yang dilakukan Ny. Mungut (almarhumah) pada tanggal 25 Mei 1993;
10. Bahwa pada tanggal 11 Juni 1996 dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 tahun 1996 tentang Pembentukan 13 (tiga belas) Kecamatan di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Kutai, Berau, Bulungan, Paser, Kotamadya Dati II Samarinda, Dan Balikpapan dalam Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Timur, oleh karenanya letak sebidang tanah yang merupakan objek Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Ny. Mungut (almarhumah) telah berubah alamat berdasarkan SK Gubernur Nomor 19 tahun 1996 tentang Penetapan 7 (tujuh) Kelurahan dan Surat Sekretaris Kotamadya Dati II Balikpapan Nomor 136/0791/Perkot/1997 tertanggal 29 April 1997, dari yang semula Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Timur sekarang berubahmenjadi Jalan Ruhui Rahayu RT 100 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan;
11. Bahwa setelah penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1885 *a quo* Ny. Mungut (almarhumah) tidak pernah melaksanakan Perjanjian Ikatan Jual Beli yang telah dibuatnya dengan Penggugat sampai dengan saat meninggalnya Ny. Mungut (almarhumah) pada tanggal 19 Oktober 1998;
12. Bahwa sebelum Ny. Mungut (almarhumah) meninggal dunia, Penggugat telah berusaha berkali-kali meminta kepada Ny. Mungut (almarhumah) untuk menyerahkan serta melakukan proses balik nama atas sebidang tanah *a quo* sesuai dengan perjanjian ikatan jual beli yang telah dibuatnya, namun tidak pernah dilaksanakan;
13. Bahwa oleh karena sikap Ny. Mungut (almarhumah) yang tidak mau melaksanakan perjanjian ikatan jual beli yang dibuatnya bersama dengan

Halaman 3 dari 15 hal.Put. Nomor 493 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, maka telah ternyata Ny. Mungut (almarhumah) melakukan wanprestasi;

14. Bahwa sebagai anak kandung dari Ny. Mungut (almarhumah), Tergugat merupakan ahli waris yang secara hukum sah mewaris terhadap seluruh harta peninggalan Ny. Mungut (almarhumah) termasuk sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 1885 seluas  $\pm$  17.010 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sepuluh meter persegi) yang merupakan objek perjanjian ikatan jual beli antara Penggugat dengan Ny. Mungut (almarhumah);
15. Bahwa Penggugat telah meminta kepada Tergugat agar segera melaksanakan kewajiban dalam perjanjian ikatan jual beli yang telah dibuat Ibundanya (Ny. Mungut almarhumah) kepada Penggugat, yaitu dengan menyerahkan serta melakukan proses balik nama atas sebidang tanah *a quo*, namun hingga gugatan ini diajukan belum juga dilaksanakan;
16. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Ibunda Tergugat (Ny. Mungut almarhumah), maka Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil, dengan rincian sebagai berikut:  
Kerugian Materiil:  
14.1. Sejumlah uang sebesar Rp68.040.000,00;  
14.2. Biaya penagihan, pengurusan perkara dan jasa Pengacara sebesar Rp50.000.000,00;  
Kerugian Imateriil :  
Dengan belum diterimanya tanah objek perjanjian ikatan jual beli *a quo*, dan apabila dinilai serta diperhitungkan sebagai sewa lahan pertanian selama 18 (delapan belas) tahun maka kerugian Penggugat sebesar Rp180.000.000,00;  
Jumlah kerugian materiil & imateriil Rp298.040.000,00 (dua ratus sembilan puluh delapan juta empat puluh ribu rupiah);
17. Bahwa Penggugat telah berusaha terus-menerus untuk menempuh jalan damai guna menyelesaikan persoalan ini, akan tetapi Tergugat tidak menanggapi dengan itikad baik, maka terpaksa Penggugat membawa persoalan ini ke sidang pengadilan ;
18. Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak menjadi sia-sia karena adanya kekhawatiran yang didasarkan pada sangka yang beralasan bahwa Tergugat akan mengalihkan sebidang tanah objek perjanjian ikatan jual beli *a quo* kepada pihak lain, dengan ini Penggugat meminta Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita

Halaman 4 dari 15 hal.Put. Nomor 493 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan terhadap sebidang tanah seluas  $\pm 17.010 \text{ m}^2$  bersertifikat Hak Milik Nomor 1885 atas nama pemegang hak Ny. Mungut beralamat/terletak (dahulu) di Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Timur, Kotamadya Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur dan sekarang berubah menjadi Jalan Ruhui Rahayu RT 100, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Hak Milik Nomor 1753;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Hak Milik Nomor 1586 (Timothy Katili);
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan dahulu tanah H. Husin, Sekarang jalan setapak/perumahan Bumi Kampung Damai Baru RT 101;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Hak Milik 4012 dan Hak Milik 1585 (Timothy Katili);

19. Bahwa karena gugatan Penggugat didasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat (*uitvoerbaar bij vooraad*);

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Perjanjian Ikatan Jual beli antara Ny. Mungut (almarhumah) dengan Penggugat, yang dibuat oleh Bambang Soemito Notaris di Balikpapan, sebagaimana yang tersebut dalam Akta notaris Nomor 22 (dua puluh dua) tertanggal 7 Juni 1993;
3. Menyatakan bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan bahwa Ny. Mungut (almarhumah) telah ingkar janji/*wanprestasi*, karena tidak melaksanakan kewajibannya dalam Perjanjian Ikatan Jual beli antara Ny. Mungut (almarhumah) dengan Penggugat yang dibuat oleh Bambang Soemito Notaris di Balikpapan, sebagaimana yang tersebut dalam Akta notaris Nomor 22 (dua puluh dua) tertanggal 7 Juni 1993, untuk menyerahkan serta melakukan proses balik nama atas sebidang tanah objek perjanjian seluas  $\pm 17.010 \text{ m}^2$  bersertifikat Hak Milik Bernomor 1885 atas nama pemegang hak Ny. Mungut beralamat/terletak (dahulu) di Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan

Halaman 5 dari 15 hal.Put. Nomor 493 K/Pdt/2017

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur, Kotamadya Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur dan sekarang berubah menjadi Jalan Ruhui Rahayu RT 100 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Hak Milik Nomor 1753;
- Sebelah Selat : Berbatasan dengan Hak Milik Nomor 1586 (Timothy Katili);
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan dahulu tanah H. Husin sekarang jalan setapak/perumahan Bumi Kampung Damai Baru RT 101;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Hak Milik 4012 dan Hak Milik 1585 (Timothy Katili);

5. Menghukum Tergugat sebagai ahli waris Ny. Mungut (almarhumah) untuk menyerahkan dan segera melakukan balik nama atas sebidang tanah seluas  $\pm 17.010 \text{ m}^2$  bersertifikat Hak Milik Bernomor 1885 atas nama pemegang hak Ny. Mungut beralamat/terletak(dahulu) di Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Timur, Kotamadya Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur dan sekarang berubah menjadi Jalan Ruhui Rahayu RT 100 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Hak Milik Nomor 1753;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Hak Milik Nomor 1586 (Timothy Katili);
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan dahulu tanah H. Husin, sekarang jalan setapak/perumahan Bumi Kampung Damai Baru RT 101;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Hak Milik 4012 dan Hak Milik 1585 (Timothy Katili);

tanpa syarat apapun kepada Penggugat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil maupun imateriil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Biaya penagihan, pengurusan perkara dan jasa Pengacara sebesar Rp50.000.000,00;

Kerugian Imateriil :

Halaman 6 dari 15 hal.Put. Nomor 493 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan belum diterimanya tanah objek perjanjian ikatan jual beli *a quo*, dan apabila dinilai serta diperhitungkan sebagai sewa lahan pertanian selama 18 (delapan belas) tahun maka kerugian Penggugat sebesar Rp180.000.000,00;

Jumlah kerugian materiil & imateriil Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah) selambat-lambatnya 7 hari terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya, terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik;
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta-merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap sebidang tanah seluas  $\pm 17.010 \text{ m}^2$  bersertifikat Hak Milik Bernomor 1885 atas nama pemegang hak Ny. Mungut beralamat/terletak (dahulu) di Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Timur, Kotamadya Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur dan sekarang berubah menjadi Jalan Ruhui Rahayu RT 100 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Hak Milik Nomor1753;
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Hak Milik Nomor 1586 (Timothy Katili);
  - Sebelah Timur : Berbatasan dengan dahulu tanah H. Husin, sekarang jalan setapak/perumahan Bumi Kampung Damai Baru RT 101;
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Hak Milik 4012 dan Hak Milik 1585 (Timothy Katili);

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;  
Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka Penggugat mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah memberikan Putusan Nomor 77/Pdt.G/2012/PN Bpp tanggal 25 Juli 2013 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Halaman 7 dari 15 hal.Put. Nomor 493 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah Perjanjian Ikatan Jual beli antara Ny. Mungut (almarhumah) dengan Penggugat, yang dibuat oleh Bambang Soemito Notaris di Balikpapan, sebagaimana yang tersebut dalam Akta Notaris Nomor 22 (dua puluh dua) tertanggal 7 Juni 1993;
3. Menyatakan bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan bahwa Ny. Mungut (almarhumah) telah ingkar janji/*wanprestasi*, karena tidak melaksanakan kewajibannya dalam Perjanjian Ikatan Jual beli antara Ny. Mungut (almarhumah) dengan Penggugat yang dibuat oleh Bambang Soemito Notaris di Balikpapan, sebagaimana yang tersebut dalam Akta notaris Nomor 22 (dua puluh dua) tertanggal 7 Juni 1993, untuk menyerahkan serta melakukan proses balik nama atas sebidang tanah objek perjanjian seluas  $\pm 17.010 \text{ m}^2$  bersertifikat Hak Milik Bernomor 1885 atas nama pemegang hak Ny. Mungut beralamat/terletak (dahulu) di Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Timur, Kotamadya Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur dan sekarang berubah menjadi Jalan Ruhui Rahayu RT 100 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Hak Milik Nomor 1753;
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Hak Milik Nomor 1586 (Timothy Katili);
  - Sebelah Timur : Berbatasan dengan dahulu tanah H. Husin sekarang jalan setapak/perumahan Bumi Kampung Damai Baru RT 101;
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Hak Milik 4012 dan Hak Milik 1585 (Timothy Katili);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini berjumlah Rp546.000,00 (lima ratus empat puluh enam ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk yang lain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Samarinda dengan Putusan Nomor 66/PDT/2016/PT Smr tanggal 17 Juni 2016 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan Banding dari Pemanding/semula Tergugat melalui kuasanya tersebut;

Halaman 8 dari 15 hal.Put. Nomor 493 K/Pdt/2017

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 77/Pdt.G/2012/PN Bpp tanggal 25 Juli 2013 yang dimintakan banding tersebut;

Dan Mengadili Sendiri:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijke Verklaard*);
2. Menghukum Terbanding/semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding di tetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 23 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 September 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 77/Pdt.G/2012/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 19 September 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 5 Oktober 2016;

Bahwa Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tentang Putusan Yang Tidak Cukup Pertimbangan Hukumnya (*Onvoldevonde Gemotiveerd*);
  - Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan hukumnya sehingga putusan Pengadilan Tinggi Samarinda tidak cukup pertimbangan dalam memutus perkara *a quo* hal mana Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda dalam putusan perkara Nomor 66/Pdt/2015/PT Smr tanggal 14 Juni 2016 yang memeriksa dalam

Halaman 9 dari 15 hal.Put. Nomor 493 K/Pdt/2017

#### 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)



tingkat banding terhadap perkara Nomor 77/Pdt.G/2012/PN Bpp tanggal 25 Juli 2013;

- Bahwa dalam asas hukum yang berlaku putusan yang dijatuhkan harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup, putusan yang tidak memenuhi ketentuan itu dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd (insufficient judgement)*, dimana alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan bertitik tolak dari ketentuan pasal-pasal tertentu, perundangundangan, hukum kebiasaan dan yurisprudensi atau doktrin hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 50 ayat (1) Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
- Bahwa dengan putusan Pengadilan Tinggi Samarinda tidak menyebutkan secara terperinci dasar hukum atas putusan perkara *a quo*, dengan mengingat Pasal 50 ayat (1) Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menegaskan bahwa "Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili " dengan demikian putusan *aquo* adalah putusan yang tidak cukup pertimbangan sehingga putusan tersebut haruslah dibatalkan;

2. Tentang Gugatan *Error In Persona*

- Bahwa penentuan orang atau pihak yang akan digugat atau menarik pihak dalam gugatannya merupakan hak Penggugat, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 tanggal 11 April 1997, yang menyatakan: "Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara";
- Bahwa dikaji dari aspek teoritik maka Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut telah sesuai dengan teori hukum Acara Perdata tentang asas *legitima persona standi in judicio*, maknanya siapapun merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku Penggugat maupun Tergugat;
- Bahwa dalam putusan perkara Nomor 66/Pdt/2015/ PT Smr tanggal 17 Juni 2016, pada halaman 17 pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda menyatakan Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi dalam

Halaman 10 dari 15 hal.Put. Nomor 493 K/Pdt/2017



dalil bantahannya menyatakan yaitu gugatan Penggugat *error in persona* namun dihubungkan dengan pemeriksaan perkara *a quo*, tidak ada ditemukan alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi guna mendukung dalil bantahannya;

- Bahwa dengan tidak adanya alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi guna mendukung dalil bantahannya sehingga terhadap dalil bantahan yang dinyatakan dalam jawaban Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi yang menyatakan gugatan Penggugat *error in persona* tersebut adalah merupakan hal yang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum;
- Bahwa dalam dalil bantahan Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi angka 5 yang menyatakan Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi sebagai satu-satunya ahli waris dari Alm. Ny. Mungut *juncto* putusan perkara Nomor 66/Pdt/2015/PT Smr pada halaman 18 sampai dengan 19 menyatakan Tuan Kompi Suriansah yang dinyatakan dalam bukti P.7 adalah anak dari Alm. Ny. Mungut yang ikut menanda tangani akta Perjanjian Ikatan Jual beli Nomor 22 tanggal 7 Juni 1993, sesuai dengan kaidah hukum maupun yurisprudensi yang berlaku, untuk mempertahankan hak dan kepentingan kewarisan yang dilanggar oleh pihak ketiga/orang lain maka yang mengajukan gugatan tidak harus seluruh ahli waris, tetapi cukup salah satu atau sebagian ahli warisnya saja. Hal tersebut berbeda apabila suatu gugatan tentang pembagian warisan, dimana seluruh ahli waris harus menjadi pihak dalam gugatan tersebut;
- Bahwa fakta yang seharusnya dinilai dan diperhitungkan dalam persidangan hanya berdasar pada fakta yang konkrit dan relevan, yakni jelas dan nyata membuktikan suatu keadaan atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan perkara yang disengketakan, yang artinya alat bukti yang diajukan Penggugat harus mengandung fakta konkret dan relevan atau bersifat *prima facti*, yaitu membuktikan suatu keadaan atau peristiwa yang langsung berkaitan erat dengan perkara yang sedang diperiksa, putusan Mahkamah Agung Nomor 71 K/Pdt/1984, akan tetapi kenyataannya di depan persidangan Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi sama sekali tidak mampu memberikan bukti yang faktuil, untuk mendukung dalil-dalil bantahannya, akan tetapi justru *Judex Facti* Hakim Pengadilan Tinggi mengabulkan Permohonan Banding Tergugat/Pembanding/Termohon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi, maka dengan demikian apa yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Samarinda adalah merupakan pertimbangan hukum yang sangat keliru dan karenanya harus di batalkan;

### 3. Tentang Asas Pembuktian

- Bahwa sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 163 HIR juncto Pasal 283 RBg juncto Pasal 1865 BW “Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya, atau untuk membantah hak orang lain, maka harus membuktikan adanya hak itu atau adanya peristiwa itu”;
- Bahwa *Judex Facti* Hakim Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan bukti-bukti otentik yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat yaitu bukti P.7 yang berupa Salinan Ke II Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 7 Juni 1993, yang dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang/Notaris Bambang Soemito, S.H., bukti P.8.1 dan P.8.2 berupa kwitansi pembayaran uang pembelian sebidang tanah perbatasan seluas  $\pm 17.010 \text{ m}^2$  yang terletak di Kelurahan Damai, tertanggal 7 Juni 1993, serta bukti P.5 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1885 Kelurahan Damai, Kecamatan Balik Papan Timur, Kota Balik Papan, Propinsi Kalimantan Timur, Nama Pemegang Hak Ny. Mungut;
- Bahwa seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan memutus perkara hendaklah mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan dan menyesuaikan dengan bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi;
- Bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 27 Desember 1979 Nomor 192 K/Kr/1979, yang amar pertimbangan hukumnya sebagai berikut: “Dengan tidak memperhatikan alat-alat bukti dan kekuatan pembuktian yang telah diperoleh dalam persidangan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum pembuktian”;
- Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya bukti-bukti otentik seperti tersebut diatas yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya sehingga dengan demikian *Judex Facti* Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda telah salah menerapkan hukum pembuktian karenanya Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 66/Pdt/2016/PT Smr, tertanggal

Halaman 12 dari 15 hal.Put. Nomor 493 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17 Juni 2016 tidak dapat dipertahankan dan berdasarkan hukum harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan tersebut berisi mengenai pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Samarinda sehingga beralasan untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa lagi pula Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Samarinda ternyata tidak salah menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa untuk tuntasnya penyelesaian sengketa penguasaan atas sebidang tanah maka pihak-pihak yang menguasai objek sengketa harus ditarik sebagai pihak, hal mana tidak terbukti adanya dalam gugatan *a quo*;
- Bahwa sesuai hasil pemeriksaan setempat terbukti bahwa di atas tanah objek sengketa telah berdiri beberapa unit bangunan berupa ruko dan rumah tetapi pihak-pihak yang menguasai bangunan-bangunan tersebut tidak ditarik sebagai pihak Tergugat;
- Bahwa karena itu telah benar sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Samarinda gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa Tergugat tidak pernah menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 1885 dan tanah Tergugat berada di luar objek sengketa;

Menimbang, bahwa selain itu alasan kasasi tersebut mengenai 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 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;

Halaman 13 dari 15 hal.Put. Nomor 493 K/Pdt/2017



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Samarinda dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi LIE BHENG SAN 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;

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;

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **LIE BHENG SAN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 19 Mei 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H. dan Sudrajad Dimyati, 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 Hakim Anggota tersebut dan Lismawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

ttd./

Sudrajad Dimyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,  
ttd./  
Lismawati, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
**NIP. 19630325 198803 1 001**