



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

NOMOR : 74/PDT/2016/PT.SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Samarinda yang mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **HJ. MELATI NUR MAILIA**, alamat di Jalan Tanjung Kelor Rt.09 No.44, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;
2. **M.DAHLAN**, alamat di Jalan Tanjung Kelor Rt.09 No.44, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;
3. **H.NAHARUDDIN**, alamat di Perum Papan Lestari Blok B-22 Rt.079 Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III** ;
4. **PT.CITRA MAHAKAM ABADI**, alamat di Tamansari, Bukit Mutiara A-4/18 Rt. 045, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV** ;
5. **WILLIE KOERNIADY**, alamat di Jl Janur Elok IV QE.8/2 Rt.012 RW.006 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara selanjutnya di sebut sebagai **TERGUGAT V** ;
6. **BURHAN**, alamat di Jl.Manunggal Rt.96 No. 32, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan, Kota Balikpapan selanjutnya di sebut sebagai **TERGUGAT VI** ;

Hal 1 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

#### 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

7. **FAISAL**, alamat Jl. Persatuan Rt.005, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT VII** ;

8. **PT.BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Pusat Jakarta cq.PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Balikpapan, cq. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Manggar**, alamat Jl. Mulawarman Rt.07 No. 11 D, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VIII** ;

9. **Pemerintah RI cq. Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI di Jakarta cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional Propinsi Kalimantan Timur di Samarinda cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan**, alamat di Jl. Marsma R Iswahyudi No. 40 Balikpapan selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT IX** sekarang disebut sebagai **PARA PEMBANDING**;

## L A W A N :

**JULIA HARTONO** selaku Direktur PT.Bumi Karya Mentari bertindak untuk dan atas nama PT.Bumi Karya Mentari selanjutnya di sebut sebagai **PENGUGAT** sekarang sebagai **TERBANDING**;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yaitu H.Sulaiman,SH.MH dan Ambo Sultan Abu Aufa, SH Para Pengacara/Advokat dan Penasihat Hukum dari Kantor Pengacara dan Konsultasi Hukum H.Sulaiman, SH.MH & Rekan, beralamat di Jalan Inpres 4 Rt.12 No.5 Kelurahan Muara Rapak, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juli 2014 yang telah terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 03 Nopember 2015, di bawah Nomor Register : 287/II/KA/Pdt/2014/PN.Bpp ;

**PENGADILAN TINGGI** tersebut ;

Hal 2 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

### 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

## Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Samarinda tanggal 2 Juni 2016, No. 74/PDT/2016/PT.SMR. tentang penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara tersebut pada tingkat banding ;
2. Bekas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 8 Oktober 2014 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 03 Nopember 2014 di bawah Register Nomor : 152 /Pdt.G/2014/PN.Bpp telah mengemukakan hal hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah perbatasan yang di beli dari ahli waris Dr.Kenneth Hidayat yang bernama Florence Wen Lan Wong yang terletak di Rt.07 Kelurahan Manggar Baru ,Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, seluas 29.737 M2, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 12/2014 tanggal 22 Januari 2014 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 28/Kp. Manggar, tanggal 26-1-1979 dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Mulawarman ;
  - Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan Ex Empang, sekarang berbatas dengan DR. Kenneth Hidayat ;
  - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan ex Aluh Halimah, sekarang berbatas dengan DR Kenneth Hidayat ;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Ibu Yuliana ;
2. Bahwa tanah perbatasan tersebut dahulu dibeli oleh almarhum Dr.Kenneth Hidayat semasa hidupnya pada tahun 1982, dari ahli waris Ali Bey bernama H.Aluh Halimah Binti Lamakka berdasarkan Sertifikat Hak Milik NO.28/Kp.Manggar tahun 1979, dibeli tanggal 1-9-1982 kemudian oleh ahli waris Dr.Kenneth Hidayat yang bernama Florence Wen Lan Wong dijual kepada Penggugat seluruhnya atas bidang tanah tersebut, berdasarkan Akta

Hal 3 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli Nomor 12/2014 tanggal 22 Januari 2014 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah "Johnny Simon Lefran, SH". Di Balikpapan ;

3. Bahwa bidang tanah tersebut adalah milik Penggugat berdasarkan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor : 28/Kp.Manggar tahun 1979 dengan luas 29.737 M2, yang dibeli oleh Penggugat dari ahli waris DR.Kenneth Hidayat bernama Florence Wen Lan Wong dengan Akta Jual Beli Nomor :12/2014 tanggal 22 Januari 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Johnny Simon Lefran, SH, sehingga secara hukum Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah ;
4. Bahwa tanpa seijin dan sepengetahuan pemilik terdahulu almarhum DR. Kenneth Hidayat semasa hidupnya Tergugat I bersama suaminya Tergugat II telah menjual sebagian tanah milik Penggugat dan sebagian tanah yang disisakan pemilik terdahulu (ahli waris Ali Bey bernama H.Aluh Halimah Binti Lamakka) untuk sempadan jalan yang mana sempadan jalan tersebut adalah merupakan bagian dari tanah yang telah dibeli almarhum DR.Kenneth Hidayat semasa hidupnya dan diperjual belikan kepada Tergugat III, dan Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV, V,VI ,VII,dan Tergugat VII menjual lagi kepada Tergugat VIII seluas 5.600 M, dengan batas batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan ;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan DR Kenneth Hidayat ;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Yuliana ;
  - Sebelah Barat berbatas dengan DR Kenneth Hidayat ;
5. Bahwa atas penguasaan tanah dan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III, kemudian Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV,Tergugat V,Tergugat VI dan Tergugat VII, kemudian Tergugat VII menjual lagi kepada Tergugat VIII adalah tidak sah, karena tanah yang diperjual belikan oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III, kemudian oleh Tergugat III menjual lagi

Hal 4 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan VII menjual lagi kepada Tergugat VIII adalah sebagian tanah milik Penggugat, dan sebagian tanah yang disisakan oleh pemilik terdahulu (ahli waris Ali Bey bernama H. Aluh Halimah Binti Lamakka) untuk sempadan Jalan yang mana sempadan jalan tersebut adalah bagian dari tanah milik almarhum DR. Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang telah dibeli dari ahli waris Ali Bey bernama H. Aluh Halimah, dan tanah yang dibeli oleh almarhum DR. Kenneth Hidayat semasa hidupnya dari ahli waris Ali Bey yang sekarang sudah menjadi milik Penggugat tersebut asalnya berbatas dengan Jalan Raya dan tanah yang berada didepan disisakan oleh pemilik terdahulu (Ali Bey /ahli waris Ali Bey H. Aluh Halimah Binti Lamakka) untuk sempadan jalan dan sempadan jalan tersebut adalah bagian dari tanah milik almarhum Dr Kenneth Hidayat semasa hidupnya namun ternyata tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat dan tanpa persetujuan saksi batas dalam hal ini almarhum DR Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang kemudian Tergugat I bersama suaminya Tergugat II menjual tanah milik almarhum DR. Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang sekarang menjadi milik Penggugat tersebut kepada Tergugat III, dan kemudian Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV, V, VI dan VII dan oleh Tergugat VII menjual lagi kepada Tergugat VIII adalah tanpa hak ;

6. Bahwa oleh karena Tergugat I bersama suaminya Tergugat II secara melawan hukum dan tanpa hak menjual sebagian tanah milik Penggugat dan menjual sebagian tanah yang disisakan pemilik terdahulu (Ali Bey/ahli waris Ali Bey bernama H. Aluh Halimah Binti Lamakka ) untuk sempadan jalan , yang mana sempadan jalan tersebut adalah bagian dari tanah milik almarhum DR Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang sekarang sudah menjadi milik Penggugat diperjual belikan kepada Tergugat III, kemudian Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV, V, VI dan VII, kemudian tergugat VII menjual lagi kepada Tergugat VIII tanpa hak dan melawan hukum, untuk itu Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Balikpapan

Hal 5 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

#### 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

Melalui Majelis Hakim yang menyidangkan Perkara ini untuk menyatakan jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum ;

7. Bahwa penguasaan dan jual beli tanpa hak oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III, yang kemudian Tergugat III menjual kepada Tergugat IV,V,VI dan VII , dan kemudian Tergugat VII menjual lagi kepada Tergugat VIII ,dan kemudian diterbitkan sertifikat oleh Tergugat IX dengan nomor Sertifikat hak Guna Bangunan : NO.97/Kel.Manggar Baru, tahun 2008 adalah tidak sah dan batal demi hukum karena tanah perbatasan yang diperjual belikan tersebut adalah sebagian tanah yang disisakan oleh Pemilik terdahulu (Ali Bey/ahli waris Ali Bey bernama H.Aluh Halimah Binti Lamakka) sebagai sempadan jalan yang mana sempadan jalan adalah merupakan bagian dari tanah milik almarhum DR.Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang sekarang sudah menjadi milik Penggugat yang telah dibeli dari ahli waris Ali Bey bernama H.Aluh Halimah Binti Lamakka dan sebagian lagi tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No :28/Kp.Manggar tahun 1979 sehingga karenanya penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan NO.97/Kel.Manggar Baru tahun 2008 yang dilakukan oleh Tergugat IX kepada Tergugat I,kemudian dialihkan kepada Tergugat III,IV,V,VI dan VII, yang kemudian Tergugat VII menjual lagi kepada Tergugat VIII adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
8. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan NO.97/Kel.Manggar, tahun 2008 oleh Tergugat IX kepada Tergugat I tanpa minta persetujuan pemilik terdahulu yaitu dari almarhum DR.Kenneth Hidayat semasa hidupnya sebagai saksi batas tanah dan tanah yang dikuasai oleh Tergugat III,IV,V,VI,VII, dan VIII telah menghalangi tanah Penggugat dibelakang, pada hal tanah didepan adalah tanah milik Penggugat yang disisakan oleh pemilik terdahulu (Ali Bey/ahli waris Ali Bey H.Aluh Halimah Binti Lamakka ) untuk sempadan jalan dan sempadan jalan tersebut adalah bagian dari tanah milik almarhum DR.Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang sekarang sudah

Hal 6 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

### 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

menjadi milik Penggugat yang sudah dibeli seluruhnya dari ahli waris Ali Bey yaitu dari H. Aluh Halimah Binti Lamakka, akan tetapi dikuasai oleh Tergugat I, III, IV, V, VI dan VII, VIII dan diterbitkan sertifikat oleh Tergugat IX kepada Tergugat I, yang kemudian dijual kepada Tergugat III, dan Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV, V, VI, dan VII dan Tergugat VII menjual lagi kepada Tergugat VIII tanpa hak ;

9. Bahwa Penggugat terpaksa mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Balikpapan untuk diselesaikan secara hukum terhadap tanah perbatasan milik Penggugat tersebut yang selama ini dikuasai tanpa hak oleh Tergugat I, Tergugat III, IV, V, VI, VII dan VIII menjual lagi kepada Tergugat VIII dan selanjutnya Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Majelis Hakim agar memerintahkan kepada Tergugat I, II, dan III, IV, V, VI, VII, VIII atau siapa saja yang menguasai dan mendapatkan hak dari padanya atas tanah perbatasan milik Penggugat tersebut untuk segera mengosongkan, menyerahkan, mengembalikan dalam keadaan kosong atas tanah tersebut kepada Penggugat ;
10. Bahwa oleh karena tanah perbatasan milik Penggugat tersebut dijual oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III, dan Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII menjual lagi kepada Tergugat VIII tanpa hak dan melawan hukum , dan dikuasai tanpa hak oleh Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII, maka jelaslah perbuatan tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum, karenanya jual beli antara Tergugat I bersama suaminya Tergugat II dengan Tergugat III, dan kemudian jual beli antara Tergugat III kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII jual kepada Tergugat VIII adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena tanah yang diperjual belikan adalah tanah milik Penggugat ;
11. Bahwa Tergugat IX tanpa meneliti terlebih dahulu tanah yang akan dibuatkan/diterbitkan sertifikat dan serta merta membuat sertifikat atas nama Tergugat I, yang kemudian oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II

Hal 7 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

#### 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)



dijual /dialihkan kepada Tergugat III dan tergugat III menjual kepada Tergugat IV,V,VI,VII dan tergugat VII menjual kepada Tergugat VIII diatas tanah perbatasan milik Penggugat sehingga karenanya sertifikat Hak Guna Bangunan No.97/Kel.Manggar Baru,tahun 2008 tersebut adalah tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum dikarenakan menerbitkan sertifikat diatas tanah milik Penggugat dan memperjual belikan tanah milik Penggugat, dan juga tanpa adanya persetujuan dari almarhum DR.Kenneth Hidayat semasa hidupnya sebagai saksi batas tanah dengan demikian patutlah menurut hukum sertifikat tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum,serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

12. Bahwa tindakan Tergugat IX yang menerbitkan sertifikat kepada Tergugat I, yang kemudian dijual /dialihkan oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III dan oleh Tergugat III menjual kepada Tergugat IV,V,VI,VII dan Tergugat VII menjual kepada Tergugat VIII jelas merupakan perbuatan melawan hukum dalam jabatan, karena sertifikat tersebut diterbitkan diatas tanah milik Penggugat dan tanpa persetujuan almarhum Dr.Kenneth Hidayat semasa hidupnya sebagai pemilik tanah untuk saksi batas tanah, terlebih lagi tanah yang disertifikatkan tersebut adalah tanah milik Penggugat yang disisakan untuk sempadan jalan, dan sempadan jalan tersebut adalah bagian tanah milik almarhum Dr.Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang dibeli dari ahli waris Ali Bey yaitu H.Aluh Halimah Binti Lamakka ;
13. Bahwa sebagai akibat dari tindakan Tergugat I bersama suaminya Tergugat II,yang menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat III, dan kemudian Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV,V,VI,VII dan kemudian oleh VII menjual lagi kepada Tergugat VIII dan menguasai tanah milik Penggugat tanpa hak oleh Tergugat I,III,IV,V,VI,VII dan VIII dan kemudian Tergugat IX menerbitkan sertifikat kepada Tergugat I, yang kemudian dialihkan kepada Tergugat III,IV,V,VI,VII dan VII jual kepada Tergugat VIII diatas tanah milik

Hal 8 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, maka Penggugat dengan sendirinya tidak dapat menikmati, menguasai dan menggarap serta mempergunakan secara utuh dan baik, serta menghalangi tanah perbatasan Penggugat tersebut sehingga karenanya Penggugat menderita kerugian antara lain :

1. Kerugian akan menyewa Pengacara sebesar Rp.500.000.000, (lima ratus juta rupiah) ;
2. Kerugian materil karena tidak dapat menikmati tanah perbatasan secara utuh dan baik serta menghalangi tanah milik Penggugat yang seharusnya tanah didepan disisakan oleh Penggugat untuk sempadan namun dikuasai tanpa hak oleh Tergugat I,II,III,IV,V dan VI, kerugian Penggugat ditaksir sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima Milyar rupiah) ;
14. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini dan agar tidak dialihkan tanah perbatasan tersebut kepada pihak lain atas tanah milik Penggugat tersebut oleh Tergugat I,III,IV,V,VI,VII,VIII maka sangat beralasan hukum Penggugat memohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Majelis Hakim kiranya agar tanah perbatasan tersebut dilakukan dan diletakkan Sita Jaminan ;
15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini sangat beralasan hukum dan mempunyai bukti yang cukup kuat dan sempurna, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet ;

Berdasarkan uraian dan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk mengabulkan gugatan Penggugat dengan memberikan suatu putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 2014 No.12/2014 antara Florence Wen Lan Wong sebagai Penjual dengan Julia

Hal 9 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hartono sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah

“ Johnny Simon Lefran,SH “ di Balikpapan ;

3. Menyatakan sah dan berharga semua bukti surat yang diajukan oleh Penggugat ;
4. Menyatakan bahwa Penggugat ada memiliki dan sebagai pemilik sah atas tanah perbatasan yang mana tanah perbatasan tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari ahli waris DR.Kenneth Hidayat bernama Florence Wen Lan Wong, yang terletak di Rt.07 Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, dengan luas 29.737 M2, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 2014, Nomor :12/2014 dan Sertifikat Hak Milik No.28/Kp.Manggar ,tahun 1979 dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Mulawarman ;
  - Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan ex empang, sekarang berbatas dengan Dr.Kenneth Hidayat ;
  - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan ex Aluh Halimah, sekarnng berbatas dengan ex Dr Kenneth Hidayat ;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Ibu Yuliana ;
5. Menyatakan Penggugat memperoleh tanah perbatasan tersebut membeli dari ahli waris DR.Kenneth Hidayat berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 2014 Nomor :12/2014 ;
6. Menyatakan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III dan kemudian Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV,V,VI,VII dan kemudian dijual lagi oleh VII kepada Tergugat VIII adalah tidak sah dan batal demi hukum karena menjual tanah milik Penggugat tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat ;
7. Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan NO.79/Kel.Manggar baru tahun 2006 atas nama Tergugat I tanpa persetujuan pemilik tanah terdahulu almarhum DR.Kenneth Hidayat semasa hidupnya sebagai saksi batas tanah adalah tidak sah ;

Hal 10 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan sertifikat Hak Guna Bangunan No.97/Kel.Manggar Baru, tahun 2008 milik Tergugat I yang kemudian dialihkan/dijual oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III dan kemudian dialihkan/dijual lagi kepada Tergugat III kepada Tergugat IV,V,VI,VII dan Tergugat VII menjual lagi kepada Tergugat VIII yang diterbitkan oleh Tergugat IX adalah tidak sah dan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena menerbitkan sertifikat diatas tanah milik Penggugat ;
9. Menyatakan tanah yang disisakan oleh pemilik asal (Ali Bey/ ahli waris Ali Bey bernama H. Aluh Halimah) untuk tanah sempadan jalan, adalah merupakan bagian tanah milik almarhum DR.Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang sekarang sudah menjadi milik Penggugat ;
10. Menyatakan perbuatan Tergugat I bersama suaminya Tergugat II , menjual tanah milik Penggugat beserta tanah yang disisakan oleh pemilik asal (Ali Bey/ahli waris ali bey H.Aluh Halimah Binti Lamakka ) sebagai sempadan jalan, yang mana sempadan jalan tersebut adalah merupakan bagian dari tanah milik Penggugat dijual oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III, kemudian Tergugat III menjual kepada Tergugat IV V,VI,VII dan VII menjual lagi kepada Tergugat VIII adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
11. Menyatakan perbuatan Tergugat IX yang menerbitkan sertifikat diatas tanah milik Penggugat dan diatas tanah yang disisakan oleh pemilik asal (Ali Bey) untuk sempadan jalan, yang mana sempadan jalan adalah merupakan bagian tanah milik almarhum DR Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang dibeli oleh Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum dalam jabatan ;
12. Menyatakan Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III, kemudian Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV,V,VI,VII dan VII menjual lagi kepada Tergugat VIII adalah Batal Demi Hukum ;

Hal 11 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menyatakan bahwa Tergugat I sampai VIII telah menguasai sebagian tanah milik Penggugat, dan sebagian lagi tanah yang disisakan oleh pemilik terdahulu (Ali Bey/ahli waris ali bey bernama H.Aluh Halimah Binti Lamakka ) untuk sempadan jalan, dan sempadan jalan tersebut adalah merupakan bagian tanah milik almarhum DR.Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang sudah dibeli dari ahli waris Ali Bey bernama H.Aluh Halimah Binti Lamakka dan penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII adalah tidak sah dan dikuasai tanpa hak dan Melawan Hukum, dengan luas + 5.600 M2, dengan batas batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan ;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan DR.Kenneth Hidayat ;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Yuliana ;
  - Sebelah Barat berbatas dengan DR Kenneth Hidayat ;
14. Menghukum Tergugat I ,II ,III,IV,V,VI,VII, VIII atau siapa saja yang menguasai dan mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan dan mengosongkan serta mengembalikan tanah perbatasan milik Penggugat tersebut beserta tanah yang disisakan oleh pemilik asal (Ali Bey/ ahli waris ali bey bernama H.Aluh Halimah Binti Lamakka ) untuk sempadan jalan dimana sempadan jalan tersebut adalah merupakan bagian dari tanah milik DR.Kenneth Hidayat yang sudah dibeli dari ahli waris Ali Bey bernama H.Aluh Halimah, dan harus dikembalikan dalam keadaan kosong seperti semula kepada Penggugat tanpa beban apapun ;
15. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan ;
16. Menghukum Tergugat I, II, III ,IV,V,VI,VII,VIII untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 5.500.000.000 (lima milyar lima ratus juta rupiah) ;

Hal 12 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Menghukum Tergugat, I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk membayar uang paksa sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) setiap hari jika lalai memenuhi putusan ini ;
18. Menyatakan semua surat tanah dan sertifikat Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
19. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk mentaati isi putusan Pengadilan ;
20. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Kasasi maupun Verzet ;
21. Menghukum Tergugat, I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk membayar biaya perkara ini ;

Penggugat mengajukan perubahan gugatan tertanggal 11 Desember 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Terhadap HJ.Melati Nur Mailla (Tergugat I semula beralamat Dusun Tippulu, Kelurahan Sappa, Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo, Sulawesi Selatan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I kemudian diperbaiki/dirubah sekarang beralamat di Jalan Tanjung Kelor RT 09 No. 44, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I ;
2. Terhadap M.Dahlan (Tergugat II) semula beralamat Dusun Tippulu, Kelurahan Sappa, Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo, Sulawesi Selatan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II kemudian diperbaiki/dirubah sekarang beralamat di Jalan Tanjung Kelor RT 09 No. 44, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, II dan III, Tergugat IV dan V, Tergugat VI, Tergugat VIII dan Tergugat IX masing-masing melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban secara tertulis yaitu untuk Tergugat I, II dan III tertanggal 30 April 2015, Tergugat IV dan V tertanggal 07 Mei 2015, Tergugat VI tertanggal 7 Mei 2015, Tergugat VIII tertanggal 30 April 2015 dan

Hal 13 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IX tertanggal 23 April 2015 yang isinya pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

## JAWABAN TERGUGAT I, II DAN III

### I. Dalam Eksepsi :

#### I.1.Kompetensi Absolut :

Bahwa petitum Penggugat diangka 6 dan 7 halaman 6 surat gugatan yang menuntut pembatalan sertfikiat No. 79/Kelurahan Manggar tahun 2006 dan sertifikat No. 97/Kelurahan Manggar Baru tahun 2008 adalah merupakan kompetensi absolute dari Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya, bahwa maka dengan demikian sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.383 K/Sip/1971 tanggal 3/11/1971 yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang membatalkan sertifikat, karena membatalkan sertifikat adalah kewenanagn peardilan Tata Usaha Negara sehingga oleh karenanya mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang mengadili perkara ini sepanjang yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat ;

#### I.2. Kurang pihak :

Pemkot Balikpapan sebagai pihak yang menentukan garis sempadan ;

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak berkaitan dengan dalil posita gugatan di angka 4 halaman 2 yang mendalilkan bahwa tanah objek sengketa yang dikuasi oleh Tergugat III Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VIII yang berasal dari Tergugat I dan Tergugat II adalah tanah sempadan dari bidang tanah Sertifikat No. 028/Kp Manggar tahun 1979 bahwa untuk memvalidasi kebenaran area “sempadan” seperti yang didalilkan oleh Penggugat maka Pemerintah Kota Balikpapan haruslah

Hal 14 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR





diikutkan sebagai pihak, karena Pemerintah Kota Balikpapan adalah satu-satunya instansi yang berwenang untuk menentukan batas-batas garis sempadan .Bahwa sesuai dengan SK Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Balikpapan No.17 tahun 1995 tanggal 2 Nopember 1995 tentang garis sempadan yang pada intinya mengatur bahwa garis sempadan di jalan raya Mulawarman (depan objek sengketa) adalah sepanjang 25 (dua puluh lima) meter dihitung dari as jalan, sehingga oleh karenanya, maka Pemkot harus ikut menentukan dan bahkan mengukur jarak sempadan yang valid menurut hukum. Bahwa maka dengan demikian mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kurang pihak ;

## I.2. Vaidasi ahli waris dari DR. Kenneth Hidayat :

Bahwa didalam posita gugatannya di halaman 2 angka 1,2,3,4, Penggugat mendalilkan bahwa bidang tanah Sertifikat No.28/Kp. Manggar tahun 1979 adalah berasal dari alm Dr.Kenneth Hidayat dan diwariskan ke Florence Wen Lang Wong yang kemudian dijual ke PT Bumi Karya Mentari (Penggugat). Bahwa Tergugat I,II,III mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk melakukan penelitian awal keabsahan ahli waris Dr.Kenneth Hidayat yang bernama Florence Wen Lang Wong apakah sebagai janda Dr. Kenneth Hidayat atau sebagai anak, atau sdr kandung, jika sebagai janda maka harus dibuktikan degan Akta Perkawinan, jika sebagai anak harus dibuktikan dengan Akta Kelahiran, begitu juga jika sebagai sdr kandung haruslah dibuktikan dengan surat-surat kelahiran yang sah menurut hukum, bahwa pemeriksaan bukti awal untuk menentukan validitas ahli waris Dr Kenneth Hidayat karena sesuai dengan hukum pertanahan yang berlaku bahwa ketetapan waris harus sesuai dengan ketentuan perundangan sehingga untuk mengidentifikasi apakah jual beli antara ahli waris Dr Kenneth

Hal 15 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hidayat dengan Penggugat telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

## I.3.Gugatan kabur :

### I.3.1.Bentuk bidang tanah yang tidak jelas ;

Bahwa objek sengketa yang diakui oleh Penggugat sebagai area sempadan dari sertifikat No. 28/Kp Manggar tahun 1979 seluas 5.600 M<sup>2</sup> adalah kabur karena Penggugat tidak menyebutkan panjang sisi-sisi batas objek sengketa (Utara, Selatan, Barat, Timur), bahwa dengan tidak di sebutkannya panjang sisi-sisi batas maka tidak dapat diketahui titik sudut objek sengketa, sehingga oleh karenanya, juga tidak dapat diketahui konfigurasi bentuk bidang tanah, apakah berbentuk empat persegi, segitiga, trapesium atau bentuk bidang tanah yang tidak beraturan ;

### I.3.2.Kepemilikan masing-masing pihak tidak jelas ;

Bahwa kepemilikan objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VIII tidak dijelaskan luasnya serta batas-batas dari masing-masing kepemilikan masing-masing para Tergugat maka gugatan Penggugat menjadi kabur karena tidak dapat mengidentifikasi kepemilikan dari para Tergugat ;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

- II.1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi dianggap terulang kembali dalam pokok secara mutatis mutandis.
- II.2. Bahwa Tergugat I,Tergugat II,Tergugat III menolak semua dalil Penggugat kecuali diakui secara tegas oleh Tergugat I, Tergugat II,Tergugat III ;

Hal 16 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

#### 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)



II.3. Asal usul kepemilikan bidang tanah alm Ali Bey yang kemudian menjadi sertifikat No. 28/Desa Manggar tahun 1979 (dibeli Dr Kenneth Hiadayat) dan bidang tanah sertifikat No. 97/Kel Manggar Baru tahun 2008 (objek sengketa) ;

1. Bahwa alm Ali Bey yang tidak lain adalah kakek sepupu dari Tergugat I, memiliki bidang tanah garapan di Desa Manggar berupa lahan pertanian kebun dan tanaman palawija yang digarap oleh alm Ali Bey semasa hidupnya yang luas seluruhnya sekitar 3,5 HA atau sekitar 35.000 M<sup>2</sup>. Dari bidang tanah seluas  $\pm$  3,5 HA tersebut, pada tahun 1979 disertifikatkan oleh alm Ali Bey seluas 29.737 M<sup>2</sup> (dua puluh Sembilan ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh meter persegi) dengan sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria (BPN) No. 28/Des Manggar. Bahwa bidang tanah dengan sertifikat No. 28/Desa Manggar inilah yang dijual oleh adik kandung/ahli waris alm Ali Bey, Hj. Aluh Halimah ke Dr Kenneth Hidayat pada tahun 1982 (lihat warkah Sertifikat No.28/Desa Manggar tg 1979), bahwa sebelum dijual ke Dr Kenneth Hidayat, tepatnya pada tahun 1981, alm Ali Bey telah mengamanatkan melalui adik kandungnya, Hj. Aluh Halimah binti Lamaka agar tanah bagian depan yang merupakan sisa tanah yang dijual ke Dr. Kenneth Hidayat seluas  $\pm$  6200 M<sup>2</sup> di hibahkan ke Tergugat I yang tidak lain adalah cucu (cucu langsung) dari Hj. Aluh Halimah binti Lamaka ;

2. Bahwa penghibahan dari alm Ali Bey melalau Hj. Aluh Halimah binti Lamaka dengan dibuatkan segel "Surat Pernyataan Kesaksian Perwatasan Tanah" tanggal 19 September 1981 yang diketahui oleh RT I Manggar Besar dan terdaftar di kantor Kecamatan Balikpapan Timur. Bahwa maka dengan demikian Tergugat I telah lebih dahulu memiliki objek sengketa dibandingkan dengan Penggugat yang membeli bidang tanah Sertifikat No.28/Desa Manggar pada tahun

Hal 17 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



1982, sehingga sangatlah tidak logis dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa objek sengketa dicadangkan oleh alm Ali Bey untuk sempadan, karena sebelum Sertifikat No.28/Desa Manggar dijual ke Penggugat, objek sengketa telah dihibahkan ke Tergugat I ;

3. Bahwa bidang tanah seluas 6200 M<sup>2</sup> tersebut, oleh Tergugat I telah dijual sebagian ke Hj. Masrah seluas 600 M<sup>2</sup>, sehingga sisa tanah Tergugat I yang berasal dari alm Ali Bey adalah seluas 5600 M<sup>2</sup> dan bidang tanah inilah yang disertifikatkan oleh Tergugat I pada tahun 2008 dengan Sertifikat No. 97/Kel Manggar Baru. Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas ada beberapa fakta hukum berkaitan dengan asal usul kepemilikan objek sengketa oleh Tergugat I, yaitu;

- (1) Bahwa penghibahan bidang tanah objek sengketa dari alm Ali Bey ke Tergugat I terjadi pada tahun 1981 atau sebelum Dr. Kenneth Hidayat membeli bidang tanah alm Ai Bey pada tahun 1982 ;
- (2) Bahwa tidak ada petunjuk dan atau bukti bahwa alm Ali Bey telah mencadangkan bidang tanah bagian depan adalah area sempadan:
- (3) Bahwa dari urutan waktu peristiwa penjualan bidang tanah ke Dr Kenneth Hidayat dengan waktu penghibahan bidang tanah objek sengketa ke Tergugat I, ternyata penghibahan ke Tergugat I terjadi terlebih dahulu (1981) dari peristiwa penjualan bidang tanah sertifikat No.28/Desa Manggar ke Dr.Kenneth Hidayat (1982), bahwa fakta hukum ini sekaligus membantah dalil Penggugat yang menyebutkan alm Ali Bey telah mencadangkan bidang tanah bagian depan untuk area sempadan, bahwa yang benar adalah sebelum penjualan bidang tanah sertifikat No. 28/Desa Manggar ke Dr Kenneth Hidayat pada tahun 1982, telah terjadi penghibahan objek sengketa ke Tergugat I pada tahun 1981 ;

Hal 18 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



- (4) Bahwa dari bukti-bukti dan kesaksian yang ada alm Ali Bay tidak mempunyai keturunan sedangkan istrinya telah meninggal terlebih dahulu, sehingga tanah milik alm Ali Bey dibagian depan seluas  $\pm 6200 \text{ M}^2$  dihibahkan ke Tergugat I melalui Hj.Aluh Halimah binti Lamaka, bahwa Hj.Aluh Halimah binti Lamaka adalah adik kandung alm Ali Bey bahwa penghibahan ke Tergugat I didasari pertimbangan untuk membalas jasa-jasa Tergugat I yang telah memelihara alm Ali Bey sampai meninggal dunia.

II.4. Bahwa bidang tanah sertifikat HGB No.97/Kel Manggar Baru (objek sengketa) telah dijual oleh Tergugat I/Tergugat II ke Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli No.94/2008 tanggal 16 Juni 2008 dihadapan Notaris Hamid Gunawan, SH.Bahwa pada waktu proses jual beli ke Tergugat III, Sertifikat HGB No.97/Kel Manggar Baru telah diteliti di BPN Kota Balikpapan dan tidak ada yang merasa berkeberatan, sehingga Sertifikat HGB No. 97/Kel Manggar Baru dinyatakan tidak ada permasalahan hukum ;

II.5. Usia sertifikat No. 97/Kel Manggar Baru lebih dari 5 tahun :

Bahwa sesuai dengan pasal 32 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa apabila sebidang tanah telah bersertifikat lebih dari 5 (lima) tahun, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak tidak dapat lagi menuntut setelah waktu 5 (lima) tahun dari terbitnya Sertifikat.Bahwa ternyata Sertifikat No.97/Kel Manggar Baru diterbitkan oleh BPN Tergugat IX pada tahun 2008 atau telah berusia lebih dari 5 tahun maka batas waktu bagi pihak-pihak yang merasa mempunyai hak untuk mengajukan keberatan telah melampaui batas tenggang waktu yang ditetapkan oleh undang-undang sehingga oleh karenanya mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang

Hal 19 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa Penggugat tidak lagi mempunyai hak untuk menuntut sertifikat No. 97/Kel Manggar ;

II.6. Bahwa ada indikasi itikad buruk dari Penggugat yang mencoba untuk menguasai tanah bagian depan dengan cara-cara melawan hukum sangat mudah ditebak, mengapa Penggugat membuat dalil-dalil yang kontroversial dengan dalil "sempadan" nya karena selain nilai ekonomis, objek sengketa merupakan akses keluar yang sangat diperlukan oleh Penggugat ;

II.7. Angka 1, 2, 3, 4, 5 dan 6 halaman 2,3 posita gugatan ;

II.7.1. Bahwa dari posita gugatan Penggugat diangka 1,2,3,4,5 dan 6 halaman 2,3 pada intinya Penggugat mendalilkan ;

1. Bahwa almarhum Kenneth Hidayat ada memiliki sebidang tanah di RT.07 Kelurahan Manggar Manggar Baru Kecamatan Balikpapan Timur seluas 29.737 M<sup>2</sup> dengan sertifikat No.28/Kel Manggar tanggal 26 -1-1979 ;
2. Bahwa bidang tanah dengan sertifikat No.28/Kel Manggar tanggal 26 -1-1979 tersebut dibeli oleh Dr Kenneth Hidayat dari ahli waris Ali Bey yang bernama H. Aluh Halimah binti Lamaka.
3. Bahwa ahli waris Kenneth Hidayat yang bernama Florence Wen Lang Wong telah menjual bidang tanah tersebut ke Panggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 12/2014 tanggal 22 Januari 2014 ;
4. Bahwa pemilik terdahulu (Ali Bey cs) telah mencadangkan bagian depan tanah yang dijual oleh Ali Bey cs untuk area Sempadan ;
5. Bahwa Penggugat mendalilkan objek sengketa yang sekarang dikuasi oleh Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII adalah area Sempadan dari bidang tanah sertifikat No. 28/Kel Manggar tanggal 26 -1-1979 dan masih menurut versi Penggugat, area sempadan tersebut adalah milik Penggugat ;

Hal 20 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR





II.7.2. Tanggapan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III ;

1. Ahli waris Dr Kenneth Hidayat ;

Bahwa didalam posita gugatan Pengugat, tidak dijelaskan ahli waris Dr.Kenneth Hidayat yang bernama Florence Wen Lang Wong apakah sebagai janda Dr.Kenneth Hidayat, anak atau sdr kandung, sehingga oleh karenanya mohon kepada bpk Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meneliti keabsahan ahli waris Dr.Kenneth Hidayat tersebut. Jika Florence Wen Lang Wong sebagai janda Dr.Kenneth Hidayat, maka haruslah dibuktikan dengan Akta Perkawinan begitu juga jika dia sebagai anak haruslah dibuktikan dengan Akta Kelahiran dan selanjutnya jika sebagai sdr kandung maka harus dibuktikan surat-surat kelahiran yang sah menurut hukum. Bahwa jika Florence Wen Lang Wong bukan sebagai ahli waris yang sah maka sesuai dengan ketentuan undang-undang pertanahan yang berlaku, penjualan bidang tanah ke Penggugat adalah tidak sah menurut hukum ;

2. Area Sempadan ;

(1).Bahwa tidak benar objek sengketa adalah area sempadan dari bidang tanah sertifikat No. 28/Kp Manggar tanggal 26 -1-1979. Bahwa tidak benar alm Ali Bey (Pemilik awal objek sengketa) mencadangkan objek sengketa sebagai area Sempadan dari keseluruhan bidang tanahnya seluas 3,5 Ha Dari urutan waktu peristiwa penghibahan objek sengketa ke Tergugat I, ternyata pada waktu Dr.Kenneth membeli bidang tanah dari ahli waris alm Ali Bey pada tahun 1982 objek sengketa telah dihibahkan terlebih dahulu ke Tergugat I yang terjadi pada tahun 1981. Bahwa maknanya adalah, pada

Hal 21 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu alm Dr.Kennet Hidayat membeli bidang tanah Sertifikat No.28/Kp Manggar objek sengketa sudah atas nama milik Tergugat I ;

- (2).Bahwa sesuai dengan SK Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Balikpapan No.17 tahun 1995 tanggal 2 Nopember 1995 tentang garis sempadan yang pada intinya mengatur bahwa garis sempadan di jalan raya Mulawarman (depan objek sengketa) adalah sepanjang 25 (dua puluh lima) meter dihitung dari as jalan, maka berkaitan dengan SK.Walikota No.17 tahun 1995 tersebut diatas, area sempadan yang sesuai dengan ketentuan Pemerintah Kota hanya sepanjang 25 (dua puluh lima) meter dari as jalan sehingga dalil Penggugat yang mengklaim objek sengketa seluas 5200 M<sup>2</sup> sebagai area sempadan adalah dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada dan mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak dalil “area sempadan” Penggugat

3. Asal usul kepemilikan Tergugat I ;

Bahwa asal usul kepemilikan Tergugat I atas objek sengketa adalah tanah garapan alm Ali Bay sejak tahun 1945 yang mengamanatkan kepada adik kandungnya Hj. Aluh Halimah binti Lamaka untuk menyerahkan objek sengketa kepada Hj. Melati Nur Mailla (Tergugat I) Alm Ali Bay sendiri tidak mempunyai keturunan sedangkan istrinya telah meninggal terlebih dahulu. Bahwa amanat dari alm. Ali Bay agar Hj. Aluh Halimah binti Lamaka menyerahkan objek sengketa ke Tergugat I adalah sangat wajar karena Tergugat I yang memelihara alm Ali Bay yang tidak lain adalah kakek

Hal 22 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

#### 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

sepupunya sampai dengan alm Ali Bay meninggal dunia.

Bahwa pada tanggal 19 September 1981, Hj. Aluh Halimah

binti Lamaka, sesuai amanat alm Ali Bay, telah menyerahkan

objek sengketa seluas  $\pm 6200 \text{ M}^2$  ke Hj. Melati Nur Mailla

(Tergugat I) sesuai "Surat Pernyataan Kesaksian Perwatasan

Tanah" tanggal 19 September 1981 yang diketahui oleh RT I

Manggar, Lurah Manggar dan Camat Balikpapan Timur yaitu

seluas  $\pm 6200 \text{ M}^2$ . Bahwa dari tanah seluas  $\pm 6200 \text{ M}^2$  tersebut

telah dilepaskan ke alm. Hj. Masrah seluas  $600 \text{ M}^2$ , sehingga

luas tanah yang tersisa adalah seluas  $5.600 \text{ M}^2$  yang

disertifikatkan atas nama Tergugat I dengan Sertifikat No.

97/Kel Manggar tahun 2008, maka dengan demikian Tergugat I

adalah pemilik yang sah menurut hukum atas objek sengketa .

Bahwa tanah seluas  $5.600 \text{ M}^2$  inilah yang dijual ke Tergugat III

yang kemudian oleh Tergugat III dijual ke Tergugat IV,

Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII Tergugat VII kemudian

melepaskan haknya ke Tergugat VIII. Bahwa sampai dengan

dijual ke para Tergugat tersebut diatas objek sengketa terus

dikelola oleh Tergugat I sampai dengan tahun 2008, bahwa

maka dengan demikian, sangatlah tidak beralasan dalil

Penggugat yang menyebutkan bahwa Alm Ali Bey telah

mencadangkan dan atau menentukan objek sengketa sebagai

area Sempadan dari sertifikat No. 28/Kel Manggar tanggal 26 -

1-1979 ;

II.8. Angka 7, 8, 9 halaman 3, 4 posita gugatan ;

II.8.1. Bahwa dari posita gugatan Penguat diangka 7,8,9 halaman 3, 4

pada intinya Penguat mendalilkan ;

Hal 23 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

#### 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

1. Bahwa bidang tanah objek sengketa dengan sertifikat No. 97/Kel.Manggar Baru tahun 2008 yang diterbitkan oleh Tergugat IX atas nama Hj. Melati Nur Mailla adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
2. Bahwa pengalihan dari Tergugat I ke para Tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
3. Bahwa agar para Tergugat atau siapa saja yang menguasai atau mendapatkan hak dari padanya agar menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat ;

## II.8.2.Tanggapan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III ;

1. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 383 K/Sip/1971 tanggal 3/11/1971 yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang membatalkan sertifikat, karena membatalkan sertifikat adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga oleh karenanya mohon kepada bpk Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak tuntutan Penggugat berkaitan dengan pembatalan sertifikat karena pembatalan sertifikat harus diuji di Pengadilan Tata Usaha Negara ;
2. Bahwa pengalihan objek sengketa dari Tergugat I ke Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli No.94/2008 tanggal 16 Juni 2008 yang dibuat oleh Notaris Hamid Gunawan SH, Notaris di Balikpapan sehingga oleh karenanya proses jual beli adalah sah menurut hukum karena telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, lagi pula pada waktu proses pengalihan hak, tidak ada pihak-pihak yang merasa keberatan, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III akan mengajukan bukti-bukti dalam acara pembuktian kelak ;

Hal 24 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

### 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)



3. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III menolak tuntutan Penggugat untuk menyerahkan objek sengketa karena tuntutan Penggugat tidak berdasarkan hukum yang benar ;

**II.9. Angka 10,11 halaman 4 posita gugatan ;**

Bahwa dari posita gugatan Penggugat diangka 10,11 halaman 4 pada intinya, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menuntut agar sertifikat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

**II.9.1. Tanggapan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III ;**

Bahwa tidak benar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III berkaitan dengan pengalihan objek sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak dalil-dalil Penggugat berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang menurut versi Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III ;

**II.10. Angka 12 halaman 4 posita gugatan ;**

Bahwa tidak benar Tergugat IX yang menerbitkan sertifikat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat IX sebagai instansi Pemerintah telah melakukan tugasnya sesuai dengan permohonan Tergugat I dan proses penerbitan sertifikat No. 97/Kel Manggar Baru tahun 2008 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

**II.11. Angka 13 halaman 4, 5 posita gugatan ;**

*Hal 25 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR*



Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III menolak dalil Penggugat yang telah mengalami kerugian, baik kerugian berupa menggunakan jasa Pengacara maupun kerugian berupa tidak dapat menikmati objek sengketa yang menurut versi Penggugat adalah milik Penggugat. Bahwa sesuai dengan ketentuan HIR, maka para pihak tidak harus menggunakan jasa Pengacara, begitu juga kerugian tidak dapat menikmati objek sengketa adalah dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada, bahwa objek sengketa adalah sah milik Tergugat I dan dialihkan ke Tergugat III sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga oleh karenanya tidak ada alasan hukum bagi Penggugat untuk mengaku-ngaku memiliki objek sengketa ;

**II.12. Angka 14 halaman 5 posita gugatan ;**

Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat yang memohonkan sita jaminan atas objek sengketa, bahwa tuntutan sita jaminan dari Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yaitu ketentuan pasal 227 HIR/261 Rbg, bahwa Pasal 227 HIR/261 Rbg mengatur perlindungan undang-undang terhadap pihak yang berpiutang untuk menjamin agar piutangnya dapat dibayar oleh Terhutang. Bahwa dalam gugatan perkara aquo, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tidak mempunyai hutang kepada Penggugat, sehingga oleh karenanya sangatlah tidak beralasan hukum untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa ;

**II.13. Angka 15 halaman 5 posita gugatan.**

Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III menolak dengan tegas tuntutan putusan serta merta yang dimohonkan oleh Penggugat karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum yang benar.

Hal 26 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR





**III. DALAM REKONPENSİ :**

1. Bahwa sesuai dengan pasal 157 Rbg/ 132.a HIR, maka Tergugat I,II,III konvensi/Penggugat I,II,III rekonvensi dengan ini akan menggunakan haknya untuk mengajukan gugat rekonvensi kepada Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi ;
2. Bahwa Penggugat I,II,III rekonvensi/ Tergugat I,II,III konvensi tetap pada dalil-dalil jawabannya baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara adalah merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan dalil dalam gugatan rekonvensi ini ;
3. Bahwa tidak benar Penggugat I,II,III rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan kepemilikan objek sengketa karena kepemilikan objek sengketa seluas 5600 M<sup>2</sup> adalah berdasarkan perolehan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku – sehingga oleh karenanya kepemilikan objek sengketa sejak dimiliki oleh Tergugat I konvensi/Penggugat I rekonvensi, kemudian di jual ke Tergugat III konvensi/Penggugat III rekonvensi dan selanjutnya Tergugat III konvensi/Peggugat III rekonvensi menjual sebagian dari objek sengketa ke Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII adalah kepemilikan yang sah menurut hukum ;
4. Bahwa maka dengan demikian, mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan ;
  - 4.1. Bahwa Sertifikat No.97/Kel Manggar Baru tahun 2008 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Manggar Baru Rt 07 adalah sertifikat yang sah menurut hukum ;
  - 4.2. Bahwa Hj.Melati Nur Meilla sebagai pemilik awal sertifikat No. 97/Kel Manggar Baru tahun 2008 adalah pemilik yang sah menurut hukum ;

Hal 27 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.3. Bahwa Pengalihan sertifikat No. 97/Kel Manggar Baru tahun 2008 dari Hj. Melati Nur Mailla ke Penggugat III rekonsensi dengan Akta Jual Beli No. 94/2008 tanggal 16/6/2008 adalah sah menurut hukum ;

4.2. Bahwa kepemilikan objek sengketa yang sekarang dikuasai oleh Penggugat rekonsensi III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VIII adalah kepemilikan yang sah menurut hukum ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka dengan segala hormat mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan ;

## DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang mengadili perkara ini sepanjang yang menyangkut pembatalan Sertifikat ;
3. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak yaitu pihak Pemkot Balikpapan sebagai instansi yang berwenang menentukan garis sempadan ;
4. Menyatakan bahwa dalil area sempadan Penggugat adalah tidak relevan karena yang dituntut adalah luas (m<sup>2</sup>), sedangkan sempadan adalah jarak yang diukur dengan garis lurus yang dihitung dari as (garis tengah) jalan ;
5. Menyatakan bahwa luas objek sengketa yang digugat Penggugat adalah kabur karena tidak menyebutkan panjang sisi-sisi batas objek sengketa ;
6. Menyatakan bahwa bagian-bagian luas objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII adalah kabur karena tidak menyebutkan luas masing-masing kepemilikan ;
7. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

## DALAM REKONPENSI :

Hal 28 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengabulkan gugatan rekonsesi dari Penggugat I rekonsesi, Penggugat II rekonsesi, Penggugat III rekonsesi seluruhnya ;

1. Menyatakan bahwa sertifikat No. 97/Kel Manggar Baru tahun 2008 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Manggar Baru Balikpapan Timur atas nama Ny.Melati Nur Mailla sebagai pemilik awal adalah sah menurut hukum ;
2. Menyatakan bahwa pengalihan hak atas bidang tanah sertifikat No. 97/Kel Manggar Baru tahun 2008 dari Ny.Melati Nur Mailla ke Penggugat III rekonsesi dengan Akta Jual Beli No. 94/2008 tanggal 16/6/2008 adalah sah menurut hukum dan menyatakan bahwa Penggugat III rekonsesi adalah pemilik yang sah menurut hukum atas bidang tanah sertifikat No. 97/Kel Manggar Baru tahun 2008 tersebut ;
3. Menyatakan bahwa pengalihan hak atas sebagian bidang tanah sertifikat No. 97/Kel Manggar Baru tahun 2008 dari Penggugat III rekonsesi ke ;
  - 3.1.Tergugat IV ;
  - 3.2.Tergugat V ;
  - 3.3.Tergugat VI ;
  - 3.4.Tergugat VIII ;adalah sah menurut hukum ;

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

**JAWABAN TERGUGAT IV dan TERGUGAT V :**

**DALAM EKSEPSI :**

1. **PERKARA YANG DIGUGAT MENGANDUNG UNSUR KOMPETENSI ABSOLUT :**

Hal 29 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

#### 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

Bahwa dalam posita pada butir 7, 8, 11 dan 12 bahwa akibat dari perbuatan hukum Tergugat I dan Tergugat II menyebabkan munculnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 97 Tahun 2008 ;

Bahwa dalam petitum Penggugat pada angka 7 halaman 6 dimana Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan untuk menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 97 Tahun 2008 adalah tidak sah dan batal demi hukum ;

Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 383 K/Sip/ 1971 tanggal 3 November 1971 dimana menyatakan "Tidak dimintanya pembatalan Sertifikat Hak Milik dalam hal ini tidak mengakibatkan tidak dapat diterimanya gugatan ;

Menyatakan batal surat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Instansi Agraria secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi. Pembatalan surat bukti Hak Milik harus dimintakan oleh pihak yang dimenangkan Pengadilan kepada Instansi Agraria berdasarkan putusan Pengadilan yang diperolehnya ;

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka seharusnya pihak Penggugat seharusnya mengajukan gugatannya di Pengadilan Tata Usaha Negara bukannya di Pengadilan Negeri Balikpapan ;

Bahwa hal ini juga dikaitkan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana juga ditegaskan bahwa wewenang menyatakan suatu Sertifikat tidak berkekuatan hukum adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan dasar putusan atau penetapan dari Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa karena perkara yang digugat mengandung unsur kompetensi absolut, maka mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan secara hukum bahwa gugatan

Hal 30 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

### 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

Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang mengadili perkara ;

## 2. Pihak-pihak dalam perkara tidak lengkap ;

Bahwa dalam posita Penguat pada angka 4, 5, 6, 7, 8 dan 12 juga dalam petitum Penguat pada angka 9, 12 dan 13 disebutkan bahwa tanah -tanah tersebut adalah tanah yang disisakan oleh pemilik asal (Ali Bey/ ahli waris Ali Bey yang bernama H Aluh Halimah binti Lamaka) untuk sepadan jalan, bahwa berdasarkan SK Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Balikpapan Nomor : 17 Tahun 1995 tentang Garis Sempadan Jalan disebutkan adalah 25 meter dihitung dari as jalan ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut seharusnya Penguat juga harus menggugat Pemerintah Daerah Balikpapan sebagai Tergugat ;

Bahwa karena pihak-pihak Tergugat dalam perkara ini tidak lengkap, maka secara yuridis Gugatan Penguat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

## 3. Kualifikasi perbuatan para Tergugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel)

Bahwa surat gugatan hukum dimana Tergutnya lebih dari satu, maka Penguat harus mengkualifikasikan perbuatan masing-masing Tergugat serta menguraikan hubungan hukum tuduhan masing-masing Tergugat terhadap kerugian yang timbul akibat perbuatan melanggar hukum dari tuduhan masing-masing Tergugat ;

Bahwa dari obyek sengketa yang diakui oleh Penguat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 28/Kp. Manggar tahun 1979 dengan luas 5.600 m2

Bahwa Penguat tidak menyebutkan satupun tentang panjang, lebar sisi-sisinya batas dari obyek sengketa yang dimaksud (Utara, Selatan, Barat dan Timur) ;

Bahwa dengan tidak disebutkan panjang, lebar sisi-sisinya batas dari obyek sengketa, maka akan mengakibatkan tidak diketahuinya titik sudut dari

Hal 31 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

### 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

masing-masing batas tersebut (Utara, Selatan, Barat dan Timur), sehingga tidak bisa diketahui bentuk dari bidang tanah tersebut ;

Bahwa berdasarkan Putusan MA-RI No. 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 yang berbunyi "Karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/ batas-batas tanah (panjang dan lebar) sengketa, gugatan tidak dapat diterima ;

Bahwa karena gugatan tidak mengkualifikasikan tindakan masing-masing Tergugat serta hubungan hukum dan juga batas panjang dan lebarnya, maka konsekuensinya gugatan tidak jelas dan kabur (obscur libel) untuk itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, Tergugat IV dan Tergugat V memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat di Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa perkara a quo, berkenan untuk mengajukan Putusan Sela sebagai putusan akhir sebagai berikut :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pengadilan negeri Balikpapan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo Nomor : 152/Pdt.G/2014/PN Bpp ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul ;

## JAWABAN TERGUGAT VI :

1. Bahwa pertama-tama Tergugat VI menolak dan menyangkal sekerasnya seluruh dalih-dalih yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal apa yang secara terang dan tegas Tergugat VI akui kebenarannya ;

Tentang dalil-dalil gugatan Penggugat :

2. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah berkenaan dengan adanya perbuatan melawan hukum yang didalihkan Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat VI karena membeli tanah dari Tergugat III ;

Hal 32 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

### 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

3. Bahwa Tergugat VI membantah dan menolak sekerasnya seluruh dalih Penggugat tersebut di atas ;

Dengan ini Tergugat VI menyampaikan Jawaban atas dalih-dalih Penggugat tersebut sebagaimana di uraikan di bawah ini ;

## DALAM KONPENSI

## DALAM EKSEPSI

### Kompetensi Absolut :

4. Bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 7 halaman 6 gugatan Penggugat yang berbunyi :

“Menyatakan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 97/Kel. Manggar Baru tahun 2008 milik Tergugat I yang kemudian dialihkan/dijual oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III dan kemudian dialihkan/dijual lagi kepada Tergugat III kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan Tergugat VII menjual lagi kepada Tergugat VIII yang diterbitkan oleh Tergugat IX adalah tidak sah dan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena menerbitkan sertifikat di atas tanah milik Penggugat”

Mengenai tuntutan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 97 Tahun 2008 yang dialihkan oleh Penggugat adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud :

- a. Pasal 50 Jo. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

“Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama, yang mana sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara” ;

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 383 K/Sip/1971 tanggal 3 Nopember 1971 yang berbunyi:

Hal 33 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

#### 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)



“Pengadilan Negeri tidak berwenang membatalkan sertifikat, karena membatalkan sertifikat adalah kewenangan peradilan Tata Usaha Negara” oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini sepanjang yang berhubungan dengan tuntutan Penggugat tentang pembatalan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 97 Tahun 2008 ;

**Gugatan Penggugat Kurang Pihak ;**

5. Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat angka 11 halaman 6 yang menyatakan :

“Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III, kemudian Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII menjual lagi kepada Tergugat VIII adalah Batal Demi Hukum” ;

Dalih Penggugat yang menyatakan jual beli yang dilakukan antara Tergugat III dengan Tergugat VI adalah batal demi hukum membuktikan kekurangan pihak yang seharusnya dilibatkan dalam perkara ini. Jual beli yang dilakukan antara Tergugat III dan Tergugat VI dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 29 Tahun 2009 tanggal 02 Pebruari 2009 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Charles Haposan Purba, S.H. Notaris/PPAT di Balikpapan ;

Dengan tidak dilibatkannya Notaris/PPAT dalam perkara ini, menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak, sehingga patut menurut hukum apabila gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;

**Batas-Batas dan Luas Tanah Objek Sengketa Kabur (Obscuur Libel) ;**

6. Bahwa gugatan Penggugat ditujukan terhadap bidang tanah perbatasan yang meliputi beberapa Tergugat, dengan batas-batas dalam surat gugatan (vide posita gugatan Penggugat angka 1 dan 4). Penggugat menyebutkan batas-

Hal 34 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



batas tanah yang berbeda dengan tanah yang telah dilepaskan oleh Tergugat III (Sdr.H.Naharuddin) kepada Tergugat VI sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 29/2009 tanggal 02 Pebruari 2009 vide bukti T.VI-1 demikian pula dengan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 101/Kel. Manggar Tanggal 16 Juli 2008 vide bukti T.VI-2 ;

7. Bahwa eksepsi Tergugat VI tersebut di atas sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yaitu :

Putusan Mahkamah Agung tgl. 17-4-1979 No.1149 K/Sip11975

“Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima ” ;

Sumber : Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, hlm. 421 ;

Putusan Mahkamah Agung tgl. 9-7-1973 No. 81 K/Sip/1971 ;

“Karena setelah diadakan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;

Sumber: Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, halaman 306 ;

8. Bahwa Penggugat pun tidak merinci secara tegas berapa luas tanah yang dikuasai oleh masing-masing Tergugat beserta dengan alas hak masing-masing dari Para Tergugat, sehingga gugatan Penggugat yang demikian ini sangat tidak jelas dan kabur (obscur libel) ;
9. Bahwa, di samping itu batas-batas tanah yang dialihkan Penggugat pada angka 1 halaman 2 posita gugatannya, menyatakan tanah perbatasannya mempunyai batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah utara berbatas dengan Jalan Mulawarman ;
  - Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan ex. Empang, sekarang berbatas dengan Dr. Kenneth Hidayat ;

Hal 35 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat dahulu berbatas dengan ex. Empang, sekarang berbatas dengan Dr. Kenneth Hidayat ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Ibu Yuliana ;

Khusus di sebelah Selatan dan sebelah Barat ditemukan fakta fisik tanah tersebut berbatas dengan tanah A. Syahirahsjad berdasarkan hibah dari La Makka sebagaimana Surat Hibah tanggal 5 Agustus 1960, bahkan di atas tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 271/Kel. Manggar Baru an. M. Syamsul Bachri, Sertifikat Hak Milik No. 273/Kel. Manggar Baru an. H. Muhammad Rasjid, dan Sertifikat Hak Milik No. 274/Kel. Manggar Baru an. Meithy Moekti ;

Kedua belah pihak baik ahli waris A. Syahirahsjad maupun ketiga pemilik Sertifikat saat ini masih bermasalah dan belum pernah melepaskan haknya kepada Dr. Kenneth Hidayat, sesuai pendakuan Penggugat ;

Fakta fisik tersebut menjadikan gugatan Penggugat tidak jelas, kabur (*obscuur libel*) ;

10. Bahwa, karenanya dengan tidak jelasnya patokan atau dasar acuan yang digunakan oleh Penggugat untuk menyebutkan batas-batas dari lokasi tanah sengketa, berarti batas-batas tanah objek sengketa yang dikemukakan Penggugat semata-mata hanya bersifat spekulatif atau mengira-ngira belaka, sehingga terbukti gugatan Penggugat bersifat kabur (*obscuur libel*) dan dengan demikian beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;

Hak Penggugat (jika memang ada) telah gugur atau telah dianggap dilepaskan (*Rechtsverwerking*) ;

11. Bahwa seandainya memang benar ada hak Penggugat atas tanah milik Tergugat VI terhitung sejak tanggal 1-9-1982, maka secara yuridis hak Penggugat tersebut telah gugur setidaknya-tidaknya Penggugat dianggap telah melepaskan segala haknya (*Rechtsverwerking*) atas tanah tersebut ;

Hal 36 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

### 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

Hal ini karena Penggugat sudah terlalu lama membiarkan dan tidak pernah mempersoalkan keberadaan tanah tersebut yaitu sejak tahun 1982 sampai tahun 2014 (selama 32 tahun) ;

12. Bahwa kalau memang Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut bagaimana mungkin Penggugat membiarkan ;

- Tanah tersebut dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus tanpa terputus dalam waktu yang sangat lama (32 tahun) tanpa halangan atau gangguan atau bantahan dalam bentuk apapun dari Penggugat ;
- Terjadinya peralihan demi peralihan atas hak kepemilikan atas tanah tersebut, bahkan sampai pada peralihan terakhir kepada Tergugat VI yang terjadi tahun 2008 (vide bukti T.VI-1) ;
- Penerbitan sertifikat hak atas tanah di atas tanah tersebut oleh Tergugat IX tanpa pernah sekalipun Penggugat mengajukan keberatan secara tertulis baik kepada Tergugat VI maupun kepada Tergugat IX (*vide Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997*) (vide bukti T.VI-2);
- Berlangsungnya pembangunan fisik dan kegiatan-kegiatan nyata di atas tanah tersebut. Padahal pembangunan fisik dan aktivitas-aktivitas tersebut dilakukan secara terang-terangan ;

13. Bahwa dalam praktek lembaga *Rechtsverwerking* secara konsisten selalu diterapkan oleh Mahkamah Agung Yurisprudensi-yurisprudensi tetap Mahkamah Agung tentang penerapan lembaga *Rechtsverwerking* tersebut antara lain adalah :

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 24 September 1958 No. 329 K/Sip/1957 yang pada pokoknya berpenyebab sebagai berikut :

“Mahkamah Agung dapat menyetujui pendapat *Judex Facti* yang menolak gugatan Penggugat Asli karena Penggugat asli dianggap telah melepaskan haknya atas sawah obyek perkara (*rechtsverwerking* setelah selama 18 tahun membiarkan haknya tersebut dikuasai Tergugat Asli”.

Hal 37 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 10 Januari 1957 No. 210 K/Sip/1955 yang pada pokoknya memberikan putusan sebagai berikut :

oleh karena Para Penggugat dengan mendiamkan soalnya sampai 25 tahun, harus dianggap menghilangkan haknya (rechtsverwerking) ;

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 Nopember 1955 No.14 K/Sip/1953 yang pada pokoknya berpendapat sebagai berikut :

“adalah kesalahan Pemohon Kasasi sendiri apabila setelah lampau lebih kurang 8 tahun baru menganggap jual beli tersebut batal dan kembali memungut uang sewa, padahal tindakan Pemohonan Kasasi tersebut semestinya dilakukan seketika setelah bulan Juli 1941 lampau ;

Dengan kesalahan tersebut Pemohon Kasasi dianggap telah melepaskan haknya (rechtsverwerking) atas klausula dalam Akta No. 9, dan dengan pelepasan hak tersebut maka Hak Kepemilikan atas 7 petak toko dan tanahnya tersebut tetap ada pada Termohon Kasasi” ;

14. Bahwa di samping itu, berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP.24/1997) maka Penggugat juga tidak berhak lagi menuntut pelaksanaan haknya tersebut (jika memang ada) karena Penggugat tidak menggunakan kesempatan yang diberikan oleh Undang-Undang untuk menuntut haknya tersebut dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut ;

Selengkapnya Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 berbunyi sebagai berikut:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang

Hal 38 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut” ;

Berdasarkan fakta-fakta yurisprudensi-yurisprudensi tetap Mahkamah Agung dan ketentuan tersebut di atas, maka terbukti bahwa jika memang ada hak Penggugat atas tanah yang didaku tersebut secara yuridis hak tersebut telah gugur setidaknya dianggap telah melepaskan hak dan kepentingan hukumnya atas tanah tersebut (Rechtsverwerking) termasuk hak untuk menggugat sebagaimana gugatan ini ;

Oleh karena itu Tergugat VI menuntut agar Penggugat mencabut gugatannya ini atau jika Majelis Hakim berpendapat lain Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat ini ;

## DALAM POKOK PERKARA :

15. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan pada bagian eksepsi tersebut di atas dimasukkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil jawaban pada pokok perkara ini ;
16. Bahwa Tergugat VI sekali lagi membantah dan menolak sekerasnya seluruh dalil-dalih yang diajukan Penggugat dalam gugatannya kecuali yang secara terang dan tegas Tergugat II akui akan kebenarannya ;
17. Tergugat VI adalah satu-satunya pemilik sah atas sebagian tanah sengketa ;
18. Bahwa Penggugat dalam gugatannya *angka 1 halaman 2 posita gugatan* Penggugat pada pokoknya mendalihkan :

“Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah perbatasan yang dibeli dari ahli waris Dr. Kenneth Hidayat yang bernama Florence Wen Lan Wong yang terletak di Rt.07 Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, seluas 29.737 M2, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 12/2014, tanggal 22 Januari 2014 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp. Manggar, tanggal 26-1-1979, dengan batas-batas sebagai berikut :

  - Sebelah utara berbatas dengan Jalan Mulawarman ;

Hal 39 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

### 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

- Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan ex. Empang, sekarang berbatas dengan Dr. Kenneth Hidayat ;
- Sebelah Barat dahulu berbatas dengan ex. Empang, sekarang berbatas dengan Dr. Kenneth Hidayat ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Ibu Yuliana ;

selanjutnya pada petitum gugatan Penggugat *angka* 11 halaman 6 yang menyatakan :

“Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III, kemudian Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan VII menjual lagi kepada Tergugat VIII adalah Batal Demi Hukum” ;

19. Bahwa Tergugat VI menolak dan membantah sekerasnya dalih-dalih Penggugat sebagaimana tersebut di atas fakta sebenarnya yang terjadi adalah sebaliknya Tergugat VI lah satu-satunya pemilik sah khususnya atas tanah seluas 175 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Mulawarman Rt.028 Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan ;
- Hak kepemilikan Tergugat VI atas tanah tersebut didasarkan dan dibuktikan dengan :

- a. Akta Jual Beli Nomor 29/2009 tanggal 02 Pebruari 2009 (vide Bukti T.VI-1)
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 101/Kel. Manggar Baru di uraikan dalam Surat Ukur tanggal 16-07-2008 Nomor 00016/Manggar Baru/2008 seluas 175 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 16.02.01.04.01289.0, yang masa berlakunya hingga tanggal 06 Pebruari 2028, selanjutnya dalam Jawaban ini disebut dengan “Sertifikat HGB No. 101” (vide Bukti T.VI-2) ;

20. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 jo. Pasal 4 ayat (1), Pasal 3 huruf a PP 24/1997 Jo. Pasal 38 ayat (2) UUPA Jo. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka Sertifikat HGB No. 101 merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data

Hal 40 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

### 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)



yuridis serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi Tergugat VI sebagai pemegang hak atas tanah tersebut ;

Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 berbunyi sebagai berikut :

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya ...”

Pasal 4 ayat (1) PP 24/1997 berbunyi sebagai berikut :

“Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah” ;

Pasal 19 ayat (2) huruf a UUPA berbunyi sebagai berikut:

“Pemberian surat-surat tanda bukti-bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat” ;

21. Bahwa dari sisi Hukum Pembuktian, maka Sertifikat HGB No.101 merupakan Akta Otentik karena dibuat dengan bentuk yang sesuai dengan Undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang di tempat Akta itu dibuat merupakan bukti lengkap (sempurna) antara para pihak serta keturunannya dan mereka yang mendapatkan hak tentang apa yang dimuat di dalamnya dan bahkan tentang suatu pernyataan belaka. Hal terakhir ini sepanjang pernyataan itu ada hubungan langsung dengan apa yang menjadi pokok akta itu (vide Pasal 285 RBg) ;

Lebih lanjut Pasal 1870 KUHPerdata menegaskan lagi sebagai berikut:

“Suatu akta otentik memberikan diantara pada pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya” ;

22. Bahwa, berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka kedudukan Tergugat VI sebagai satu-satunya pemilik sah atas tanah tersebut telah memperoleh kepastian dan perlindungan hukum. Oleh karena itu, pendudukan, penguasaan, segala kegiatan pembangunan fisik, serta segala

Hal 41 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aktivitas yang Tergugat VI lakukan di atas tanah tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalihkan Penggugat tersebut, tetapi adalah perbuatan yang sesuai dengan hukum serta dilindungi oleh hukum oleh hukum ;

Dengan demikian, apapun kegiatan yang dilakukan oleh Tergugat VI di atas tanah milik Tergugat VI sendiri secara yuridis hanya menjadi hak dan kewenangan mutlak Tergugat VI saja. Penggugat tidak memiliki hak apapun terhadap tanah milik Tergugat VI tersebut. Tergugat VI tidak ada urusan dengan Penggugat, dan sangat tidak patut Tergugat VI meminta izin atau meminta pengetahuan Penggugat terlebih dahulu, apabila Tergugat VI ingin melakukan sesuatu tindakan terhadap dan/atau di atas tanah milik Tergugat VI tersebut ;

23. Bahwa terlebih lagi ditemukan fakta-fakta fisik di lapangan khususnya mengenai batas-batas tanah yang didalihkan Penggugat yaitu:

- Sebelah utara berbatas dengan Jalan Mulawarman ;
- Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan ex. Empang, sekarang berbatas dengan Dr.Kenneth Hidayat ;
- Sebelah Barat dahulu berbatas dengan ex. Empang, sekarang berbatas dengan Dr. Kenneth Hidayat ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Ibu Yuliana ;

Khusus di sebelah Selatan dan sebelah Barat ditemukan fakta fisik tanah tersebut berbatas dengan tanah A. Syahirahsjad berdasarkan hibah dari La Makka sebagaimana Surat Hibah tanggal 5 Agustus 1960, bahkan di atas tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 271/Kel. Manggar Baru an. M. Syamsul Bachri, Sertifikat Hak Milik No. 273/Kel. Manggar Baru an. H. Muhammad Rasjid, dan Sertifikat Hak Milik No. 274/Kel. Manggar Baru an. Meithy Moekti ;

Hal 42 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

#### 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)



Kedua belah pihak baik ahli waris A. Syahirahsjad maupun ketiga pemilik sertifikat saat ini masih bermasalah dan belum pernah melepaskan haknya kepada Dr. Kenneth Hidayat, sesuai pendakuan Penggugat ;

Sehingga dengan demikian, pendakuan Penggugat berdasarkan dalih-dalih tersebut harus ditolak secara tegas ;

**TERGUGAT VI MEMPEROLEH TANAH TERSEBUT SECARA SAH :**

24. Bahwa Penggugat dalam dalih-dalih gugatannya angka “6” halaman 3 surat gugatannya yang pada pokoknya mendalihkan bahwasanya perolehan dan penguasaan Tergugat VI atas tanah sengketa tersebut adalah cacat hukum atau batal demi hukum ;

Tergugat VI menolak dan menyangkal sekerasnya dalih-dalih gugatan Penggugat tersebut, karena proses perolehan tanah milik Tergugat VI telah dilakukan menurut ketentuan hukum yang berlaku, karenanya perolehan hak Tergugat VI atas tanah tersebut adalah sah secara yuridis ;

Proses perolehan hak Tergugat VI atas tanah Sertifikat HGB No. 101 suda sah karena telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

25. Bahwa, proses perolehan hak Tergugat VI atas tanah Sertifikat HGB No.101 sudah sah karena telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19, Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP 10/1961).

Pasal 19 PP 10/1961 berbunyi sebagai berikut:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria” ;

Selanjutnya Pasal 22 ayat (3) dan (4) PP 10/1961 berbunyi sebagai berikut:

Hal 43 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



- (3) Akta yang termaksud dalam ayat (1) Pasal ini beserta sertifikat dan warkah lain yang diperlukan untuk pembuatan akta itu oleh pejabat segera disampaikan kepada Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan untuk didaftarkan dalam daftar atau daftar-daftar buku tanah yang bersangkutan dan dicatat pada sertifikatnya...”.
- (4) Setelah pendaftaran dan pencatatan yang dimaksud dalam ayat (3) pasal ini selesai, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah sertifikat diberikan kepada orang yang memperoleh hak, jika pendaftaran itu mengenai pemindahan hak...”.

26. Ketentuan-ketentuan tersebut telah dilaksanakan oleh Tergugat VI, yaitu:

- Proses peralihan dan perolehan hak atas tanah Sertifikat HGB No. 101 tersebut yang terjadi antara Tergugat VI dengan pemilik tanah yaitu Tergugat III (H. Naharuddin) telah dilaksanakan berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor 29/2009 tanggal 02 Pebruari 2009 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Charles Haposan Purba SH Notaris/PPAT di Balikpapan (AJB No. 29) (vide Bukti T.VI-1) ;
- Peralihan dan perolehan hak atas tanah berdasarkan AJB No. 29 tersebut telah didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Tanah (sekarang Kantor Pertanahan) Kota Balikpapan ;
- Sebagai bukti telah dilaksanakannya proses pendaftaran terjadinya peralihan dan perolehan hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan adalah telah didaftarkanya peralihan hak tersebut dalam Daftar-daftar Buku Tanah yang bersangkutan dan telah dicatatkannya peristiwa peralihan tersebut beserta nama Tergugat VI dalam Sertifikat HGB No.101 kemudian nama Tergugat VI telah tercantum sebagai pemilik sah atau pemegang hak atas tanah Sertifikat HGB No.101 tersebut menggantikan H. Naharuddin (vide Bukti T.VI-2);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa H. Naharuddin (Tergugat III) adalah pemilik dan pemegang hak atas tanah Sertifikat HGB No. 101. Nama H. Naharuddin tercatat dalam Sertifikat HGB No. 101 sebagai Pemilik dan Pemegang Hak Atas Tanah Tersebut ;

Perolehan hak atas tanah Sertifikat HGB No. 101 oleh pemilik-pemilik sebelum Tergugat VI juga sudah sah ;

Bahwa, demikian pula dengan proses perolehan hak atas tanah Sertifikat HGB No. 101 oleh pemilik-pemilik tanah sebelum terakhir dimiliki oleh Tergugat VI, juga sudah sah secara yuridis karena telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan oleh UUPA dan peraturan pelaksanaannya sebagaimana tersebut di atas yaitu :

- a. H. Naharuddin (Tergugat III) memperoleh tanah sertifikat HGB No. 101 tersebut berdasarkan pemisahan Sertifikat HGB No. 97/Manggar Baru An. Hj. Melati Nur Mailla (Tergugat I) melalui Akta Jual Beli No. 94/2008 tanggal 16 Juni 2008 dihadapan Hamid Gunawan, S.H Notaris/PPAT Kota Balikpapan ;

Perolehan hak oleh H. Naharuddin (Tergugat III tersebut juga telah didaftarkan ;

- b. Hj. Melati Nur Mailla (Tergugat I) memperoleh hak atas Sertifikat HGB No. 97 tersebut berasal pemberian dari kakeknya yang bernama almarhum Ali Bey melalui Hj. Aluh Halimah binti Lamakka dengan dibuatkan Segel "Surat Pernyataan Kesaksian Perwatan Tanah" tanggal 19 September 1981 yang diketahui oleh Ketua Rt. I Manggar Besar dan terdaftar di Kantor Kecamatan Balikpapan Timur ;

Berdasarkan peristiwa-peristiwa peralihan tersebut di atas, maka setidaknya sejak tahun 1981 sampai terjadinya peralihan dan perolehan terakhir oleh Tergugat VI nama Penggugat tidak pernah muncul sebagai pemilik atas tanah tersebut ;

Hal 45 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

### 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)



Oleh karena itu, tidak dapat disangkal lagi bahwa perolehan hak Tergugat VI atas tanah Sertifikat HGB No.101 tersebut sejak awalnya sudah sah secara secara yuridis ;

Penguasaan fisik tanah secara terus-menerus ;

27. Bahwa di samping keabsahan terhadap data yuridis tanah Sertifikat HGB No.101 tersebut yang tidak diragukan lagi maka secara nyata Tergugat VI dan pemilik-pemilik sebelumnya secara terus-menerus tanpa terputus dan tanpa gangguan atau keberatan dari pihak manapun telah menguasai fisik tanah tersebut selama lebih 30 tahun setidaknya-tidaknya sejak tahun 1982 ;

Dengan adanya penguasaan fisik tanah tersebut, secara yuridis membuktikan bahwa Tergugat VI dan pemilik-pemilik sebelum Tergugat VI adalah sah sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah tersebut (vide Pasal 1967 KUH Perdata Jo. Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997) ;

Berdasarkan fakta-fakta bukti-bukti yang diungkapkan tersebut di atas maka terbukti bahwa perolehan hak Tergugat VI atas tanah Sertifikat HGB No.101 tersebut adalah sah secara hukum karenanya Tergugat VI adalah satu-satunya pemilik sah tanah sertifikat HGB No.101 tersebut ;

#### **I. TERGUGAT VI ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK**

28. Bahwa selain dari alasan-alasan hukum sebagaimana telah diuraikan pada Rumawi I tersebut di atas, maka Hak Tergugat VI atas tanah seluas 175 M<sup>2</sup> tersebut juga tetap memperoleh perlindungan hukum karena Tergugat VI adalah Pembeli yang beritikad baik ;

29. Bahwa selaku pembeli tanah Sertifikat HGB No.101 dari Tergugat III (vide Bukti T.VI-1) Tergugat VI telah memenuhi seluruh persyaratan yuridis mengenai peralihan dan perolehan hak atas tanah tersebut sebagaimana ditentukan UUPA dan peraturan pelaksanaannya ;

Hal 46 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setidak-tidaknya pada saat Tergugat VI membeli tanah tersebut, Tergugat VI tidak pernah mengenal dan mendengar ada pihak lain selain Tergugat III sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah tersebut ;

Selama ini keberadaan tanah Sertifikat HGB No.101 tersebut tidak pernah berada dalam sengketa atau tidak pernah dipersoalkan keberadaannya oleh pihak manapun. Persoalan atas tanah tersebut baru muncul pada saat Penggugat yang secara tiba-tiba mengaku sebagai pemilik tanah tersebut, yaitu kira-kira tahun 2014 ;

Selama ini Tergugat VI juga tidak pernah menduga dan tidak pernah mengetahui serta tidak dapat mengetahui akan adanya pihak lain (Penggugat) yang mengaku sebagai pemilik tanah tersebut di kemudian hari (seperti saat ini) ;

30. Bahwa, sebagai bukti Tergugat VI adalah Pembeli yang beritikad baik adalah

- Tanah yang dibeli Tergugat VI adalah tanah yang telah bersertifikat yaitu Sertifikat HGB No.101 (vide Bukti T.VI-2) ;
- H.Naharuddin (Tergugat III) adalah nama yang tercantum dalam Sertifikat HGB No.101 sebagai Pemilik atau Pemegang Hak Atas Tanah tersebut kepada H.Naharuddin Tergugat VI membeli tanah tersebut (vide Bukti T.VI-1 ;
- Sebelum Tergugat VI melakukan transaksi jual beli tersebut, Tergugat VI telah melakukan penelitian dan pengamatan terhadap sisi yuridis tanah tersebut, termasuk telah meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Tergugat IX ;
- Jual beli tersebut dilakukan dengan harga yang normal dan wajar, pelaksanaannya dilakukan secara terang-terangan dan terbuka ;
- Jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 19 PP 10/1961 ;
- Peralihan hak melalui jual beli tersebut juga telah didaftarkan menurut ketentuan pendaftaran tanah yang berlaku, sehingga nama Tergugat VI

Hal 47 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

#### 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

telah tercantum sebagai pemilik sah dalam Sertifikat HGB No. 101 (vide Bukti T.VI-2) ;

- Tanah yang Tergugat VI beli tersebut telah digunakan dan dimanfaatkan untuk tujuan-tujuan yang halal dan bermanfaat ;

31. Bahwa perlindungan hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik juga telah dikuatkan dengan berbagai Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, antara lain ; Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 11 April 1956 No. 112 K/Sip/1955:

“Itikad baik dianggap ada oleh karena si pembeli dapat dianggap sekali-kali tidak menduga bahwa yang menggadaikan dan kemudian menjual tanah itu bukan satu-satunya orang yang berhak untuk itu, bukankah ia itu selama 25 tahun selalu bertingkah laku dan bertindak sendiri atas tanah itu seakan-akan ia sendiri pemiliknya” ;

Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 1 Agustus 1956 No. 34 K/Sip/1956 :

“Menurut hukum adat harus dihargai itikad baik dari seseorang pembeli yang dengan tidak mengetahui dan tidak dapat mengetahui siapa pemiliknya sebenarnya, membeli sebidang tanah dengan terang (di muka yang berwajib) yang memang benar sudah untuk diketahui siapa pemiliknya sebenarnya, karena pemilik ini tidak menguasai tanahnya sejak 1932, sedang tanah ini sebelum jual beli yang penghabisan, telah dua kali diperjualbelikan oleh orang lain dari pemilik itu” ;

Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret 1982 No.1230 K/Sip/1980 :

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum” ;

Putusan Mahkamah Agung tanggal 30 Januari 1996 No.3201 K/Pdt/1991:

“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi” ;

Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 26 Desember 1958 No.251 K/Sip/1958:

“Pembeli pihak ketiga yang beritikad baik harus dilindungi” ;

II. Bahwa seandainya benar Penggugat memiliki hak atas tanah Sertifikat HGB No.101 tersebut seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ini terhadap pihak yang pertama kali menguasai dan/atau mengalihkan hak Penggugat

Hal 48 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

#### 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)



tersebut atau setidaknya gugatan Penggugat ini ditujukan terhadap semua pihak yang terlibat dalam penguasaan, pengalihan dan perolehan hak atas tanah bersangkutan. Sangat tidak adil kalau hanya Tergugat I s.d. Tergugat VIII saja yang dijadikan pihak oleh Penggugat dalam gugatan ini Padahal posisi Tergugat VI sendiri (jika memang hak Penggugat itu ada) adalah sebagai Pembeli yang terakhir yang beritikad baik dan sepatutnya memperoleh perlindungan hukum ;

**III. HAK MENUNTUT DARI TERGUGAT TELAH GUGUR, KARENA PENGGUGAT TELAH MELEPASKAN HAKNYA**

32. Bahwa terlepas dari ada atau tidak ada hak Penggugat Penggugat atas tanah yang diakuinya tersebut maka secara yuridis hak tersebut telah gugur dan tidak dapat dituntut kembali ;
33. Gugurnya atau hapusnya hak Penggugat tersebut adalah karena berlakunya lembaga *Rechtsverwerking* dan Ketentuan Daluwarsa ;

**Berlakunya Lembaga *Rechtsverwerking***

34. Bahwa sebagaimana juga telah diuraikan di bagian eksepsi tersebut di atas maka kembali Tergugat VI tegaskan bahwasanya secara yuridis Penggugat tidak berhak lagi atas tanah yang diakuinya tersebut termasuk Hak untuk menuntut (menggugat). Hilangnya hak Penggugat tersebut adalah karena selama 32 tahun yaitu dari tahun 1982 sampai tahun 2014 Penggugat telah membiarkan haknya tersebut dikuasai dan dimiliki oleh pihak lain dan selama 32 tahun Penggugat tidak pernah mempersoalkan keberadaan haknya tersebut ;
35. Bahwa sebagaimana juga telah diuraikan pada Bagian Eksepsi tersebut di atas, maka penerapan lembaga *rechtsverwerking* tersebut juga diadopsi oleh Pasal 32 ayat (2) PP.24/1997 Penggugat juga telah dianggap telah kehilangan hak untuk menuntut karena Penggugat tidak menggunakan kesempatan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak Sertifikat HGB No.101 diterbitkan untuk mempersoalkannya secara tertulis ;

Hal 49 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Di samping itu lembaga *rechtsverwerking* tersebut secara konsisten juga dilaksanakan oleh Hakim-Hakim di Indonesia sebagaimana yurisprudensi-yurisprudensi tetap Mahkamah Agung yang telah Tergugat VI uraikan dalam bagian eksepsi ;

Oleh karena itu berdasarkan lembaga *rechtsverwerking* yang telah diadopsi oleh PP 24/1997 dan telah diterapkan secara konsisten oleh para Hakim maka secara yuridis Penggugat sudah tidak memiliki Hak apapun lagi HAK terh adap tanah yang diakuinya tersebut termasuk hak mengajukan gugatan ini ;

### Berlakunya Ketentuan tentang Daluwarsa

36. Bahwa selain berlakunya lembaga *rechtsverwerking* sebagaimana diuraikan tersebut di atas dan di bagian eksepsi, maka seandainya Hak Penggugat atas tanah yang diakuinya tersebut memang ada hak tersebut juga harus dianggap telah hapus karena berlakunya ketentuan Daluwarsa Pasal 1967 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :

“Segala tuntutan hukum baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun...”.

Bahkan Penggugat bukan hanya membiarkan haknya tersebut dikuasai pihak lain selama 30 tahun tetapi bahkan sudah mencapai 32 (tiga puluh dua) tahun yaitu dari tahun 1982 (awal hak tersebut ada/jika benar) sampai tahun 2014 (saat munculnya pendakuan Penggugat).Penggugat telah membiarkan dan tidak pernah mempersoalkan keberadaan tanah tersebut selama kurun waktu 32 tahun ;

37. Bahwa sebaliknya Tergugat VI dan para pemilik tanah sebelumnya merupakan pihak yang sah sebagai pemilik atas tanah tersebut karena telah menguasai tanah tersebut selama lebih 30 tahun dengan itikad baik Penegasan adanya

Hal 50 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

#### 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

hak Tergugat VI tersebut tercantum dalam Pasal 1963 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan daluwarsa dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun ;

Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya” ;

38. Bahwa meskipun Hukum Agraria Nasional Indonesia didasarkan atas Hukum Adat (vide Pasal 5 UUPA), akan tetapi Pasal 5 UUPA tersebut tetap masih memberlakukan peraturan perundang-undangan lainnya termasuk KUHPerdata kecuali ketentuan KUH Perdata yang secara tegas telah dinyatakan dicabut dan tidak berlaku ;

Dengan demikian secara yuridis segala ketentuan KUH Perdata yang tidak dicabut oleh UUPA seyogyanya tetap berlaku termasuk ketentuan daluwarsa Buku IV KUHPerdata (vide Mukadimah Bagian memutuskan angka 4 UUPA)

Dengan demikian apabila ditinjau dari ketentuan daluwarsa KUH Perdata sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat juga telah terbukti tidak memiliki hak apapun lagi terhadap tanah yang diakuinya tersebut ;

Oleh karena itu Tergugat VI menuntut agar Penggugat mencabut gugatannya ini atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Pengugat ini karena Penggugat tidak memiliki Hak untuk menggugat, baik berdasarkan lembaga rechtsverwerking maupun berdasarkan ketentuan daluwarsa sebagaimana diuraikan di atas ;

## IV. TENTANG TUNTUTAN KERUGIAN PENGGUGAT :

Hal 51 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

### 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

39. Bahwa oleh karena sudah terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum yang Tergugat VI lakukan maka dalih-dalih tuntutan ganti rugi yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut juga tidak ada dasar dan alas haknya lagi karenanya harus ditolak ;
40. Bahwa lagi pula apa yang dialihkan Penggugat sebagai kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat VI tersebut tidak lebih dari pemaksaan kehendak Penggugat kepada Tergugat VI untuk membayar harga ganti rugi tanah yang didaku Penggugat atau tuntutan pembayaran uang sewa atas tanah yang didaku Penggugat tersebut. Padahal tanah tersebut tidak lain adalah tanah Tergugat VI sendiri ;

## **V. TENTANG SITA JAMINAN DAN TUNTUTAN UITVOERBAAR BIJ VOORAAD :**

41. Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat di samping sangat berlebihan juga tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Pasal 227 HIR dan Surat Edaran MA No.05/1975 yang menentukan bahwasanya suatu permohonan Sita Jaminan haruslah memenuhi syarat :
- Adanya persangkaan yang beralasan bahwasanya orang yang berhutang berusaha untuk mengalihkan kekayaannya ;
  - Harus diadakan penelitian lebih dahulu berkenaan dengan adanya persangkaan tersebut (SE MA No. 05/1975) ;
  - Sita jaminan tersebut harus diletakkan terhadap harta kekayaan Tergugat
- Syarat yang disebutkan di atas sama sekali tidak terpenuhi dalam perkara ini karena :
- Tergugat VI tidak pernah berhutang kepada Penggugat bahkan gugatan yang diajukan sekarang ini dialihkan sendiri oleh Penggugat bukanlah atas dasar hubungan hutang piutang namun atas dasar perbuatan melawan hukum ;

Hal 52 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

### 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

- Tergugat VI adalah pemilik sah tanah Sertifikat HGB No.101 dengan dasar pembuktian dokumen-dokumen otentik berupa Sertifikat hak atas tanah dan Akta-akta Jual Beli ;

Sedangkan pendakuan Penggugat hanya didasarkan atas surat-surat di bawah tangan yang sangat diragukan keberadaannya YANG SANGAT serta sudah daluwarsa dan terkena lembaga Rechtsverwerking ;

42. Bahwa demikian pula dengan tuntutan putusan *uitvoerbaar bij voorrad* yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak berdasar karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 191 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/2000 tanggal 21 Juli 2000 satu dan lain karena:

“gugatan ini tidak didasarkan pada suatu Akta Otentik, atau suatu tulisan tangan yang memiliki nilai pembuktian, atau juga tidak didasarkan atas putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap” ;

Berdasarkan uraian-uraian, fakta-fakta, bukti-bukti dan ketentuan-ketentuan hukum tersebut di atas, Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat sudi kiranya memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat VI untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat sebagai tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebagai tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

ATAU

Hal 53 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain,  
mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

## JAWABAN TERGUGAT VIII

### I. DALAM EKSEPSI

#### GUGATAN DIAJUKAN KEPADA PENGADILAN YANG TIDAK BERWENANG :

1. Bahwa setelah Tergugat VIII pelajari gugatan Penggugat dengan seksama dan mendalam ternyata causa prima dari gugatan Penggugat a quo adalah perihal terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.97 Tahun 2008 an Tergugat I yang dianggap melawan hukum ;
2. Bahwa dalam posita gugatan butir 7,8,11 dan 12 Penggugat menyatakan perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dan mengakibatkan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 97 Tahun 2008 diatas tanah milik Penggugat adalah tanpa ijin ;  
Kemudian dalam petitumnya butir 6 dan 7, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan untuk dapat menyatakan penerbitan SHGB No.97 Tahun 2008 tersebut tidak sah dan batal demi hukum ;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 50 Jo. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN) Pengadilan Tata Usaha negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ditingkat pertama, yang mana sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara (dalam hal ini SHGB No. 97 Tahun 2008) ;
4. Bahwa mengingat gugatan diajukan kepada Pengadilan yang tidak berwenang (kewenangan absolut), untuk itu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan harus menolak gugatan Penggugat aquo ;

### EKSEPSI II :

Hal 54 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



**GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUR LIBELLI) :**

1. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat tidak ada dalil yang menjelaskan hukum mana yang telah dilanggar Tergugat VIII namun dalam petitumnya butir 12, Penggugat meminta Tergugat VIII dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Hukum manakah yang telah dilanggar oleh Tergugat VIII ;

2. Bahwa selanjutnya dalam posita gugatannya butir 13 dan petitum gugatan butir 15, Penggugat mengungkapkan adanya kerugian materiil yang ditimbulkan karena tidak dapat menikmati tanah perbatasan secara utuh, serta biaya pengacara sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah), namun tidak ada dasar hukum perhitungan yang jelas perihal kerugian yang ditimbulkan tersebut ;

3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, maka terdapat kerancuan antara dalil dalam posita gugatan dengan petitumnya. Dengan adanya kerancuan tersebut jelas mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (obscuur libelli) ;

Maka berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut diatas Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan menolak gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat VIII dengan ini mengemukakan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikembalikan dalam Pokok Perkara ;

Hal 55 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat VIII menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat VIII
4. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan sebenarnya, akan Tergugat VIII jelaskan fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti bahwa atas tanah yang dijadikan obyek sengketa oleh Penggugat, Tergugat VIII telah menggunakan tanah dan bangunan tersebut dengan kondisi sebagai berikut :
  - a. Tanah dan bangunan yang tertera dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.101 an Burhan (Tergugat VI), terletak di Jalan Mulawarman No. 11 D RT 28 Manggar Baru, Balikpapan Nomor :B.5465/KC-X/LOG/12/2013 disewa untuk dipergunakan sebagai kantor ;
  - b. Tanah dan bangunan yang tertera dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.102 an Faisal (Tergugat VII), terletak di Jalan Mulawarman No. 11 E RT.28 Manggar Baru, Balikpapan, sedang dalam proses pengalihan hak melalui jual beli melalui Sat Siwi Rahayu, SH Notaris /PPAT Kota Balikpapan ;
5. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa Nomor : B. 5465/KC-X/LOG/12/2013, Tergugat VIII menyewa tanah dan bangunan sesuai SHGB No.101 an Tergugat VI untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak 28-12-2013 s/d 29-12-2016 ;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, dan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak ;
7. Bahwa berdasarkan Pasal 1550 angka 3 KUHPerdara, adalah hak penyewa (Tergugat VIII) untuk dapat menikmati barang yang disewakan dengan tentram selama masa sewa berlangsung ;

Hal 56 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

#### Disclaimer

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





8. Bahwa berdasarkan Pasal 1557 KUHPerdara, jika selama masa sewa terdapat gugatan hukum atas hak milik barang yang disewa, dan diketahui oleh si yang menyewa, maka penyewa berhak menuntut pengurangan harga sewa ;
9. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, Tergugat VIII bersama-sama dengan Tergugat VI telah melakukan perjanjian sewa menyewa atas tanah dan bangunan yang tertera dalam SHGB No.101 an Tergugat VI dengan itikad baik, sehingga patut mendapatkan perlindungan hukum ;
10. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor : 1 tanggal 02 April 2012, yang dibuat oleh Sat Siwi Rahayu, SH, Notaris /PPAT Kota Balikpapan, tergugat VII akan menjual tanah dan bangunan yang tertera dalam SHGB No. 102 an Tergugat VII kepada Agus Suprianto, berikut memberikan kuasa kepada Agus Suprianto untuk mengurus segala hal yang berhubungan dengan balik nama sertifikat, sehingga tidak benar ada yang dikatakan Penggugat dalam posita gugatannya butir 4 s/d 12, perihal jual beli dari Tergugat VII kepada Tergugat VIII sehingga tidak layak untuk dipertimbangkan ;
11. Bahwa selanjutnya Sat Siwi rahayu, SH Notaris/ PPAT Kota Balikpapan menjelaskan dalam suratnya tanggal 26 Maret 2015 atas SHGB No. 102 an Faisal (Tergugat VII) sedang dilakukan pengurusan jual beli kepada Tergugat VIII ;
12. Bahwa berdasarkan Pasal 4 jo. Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah), untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak yang sah ;

Hal 57 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa berdasarkan Pasal 37 PP Pendaftaran tanah, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang ;

14. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, Akta Jual Beli Nomor ; 12/ 2014 tanggal 22 Januari 2014 (vide posita gugatan butir 1 s/d 3) bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, sehingga apa yang dikatakan Penggugat dalam posita gugatannya butir 1 s/d 3 adalah mengada-ada dan tidak memiliki dasar hukum yang sah, untuk itu apa yang diminta Penggugat dalam petitum butir 4 tidak layak untuk dikabulkan ;

15. Bahwa selanjutnya sebelum Penggugat melakukan jual beli (23 januari 2014) telah terbit terlebih dahulu sertifikat hak atas tanah terhadap obyek sengketa (vide SHGB No. 101 an Burhan dan SHGB No. 102 an Faisal tahun 2008, sehingga apa yang dikatakan oleh Penggugat dalam posita gugatannya butir 1 s/d 12 tidak layak untuk dipertimbangkan dan petitum gugatan Penggugat butir 1 s/d 4 tidak layak untuk dikabulkan ;

16. Bahwa dari rangkaian peristiwa hukum tersebut diatas, jelas dan tegas Tergugat VIII telah melakukan segala tindakannya sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan diladasi oleh itikad baik ;

Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VIII sehingga petitum gugatan Penggugat butir 9 sangat tidak layak untuk dikabulkan, berikut petitum butir 5 s/d 8 dan 10 s/d 20 menjadi tidak layak untuk dikabulkan ;

Maka berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut diatas, sangat terlihat jelas bahwa Penggugat sangat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Oleh karena itu Tergugat VIII memohon kepada Majelis hakim Pengadilan Negeri

Hal 58 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

#### 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)



Balickpapan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

**JAWABAN TERGUGAT IX :**

**A. Dalam Eksepsi**

1. Bahwa Tergugat IX membantah dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat IX.
2. Bahwa Tergugat IX menolak dengan tegas atas dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat IX sudah salah alamat, karena dalam hal penerimaan berkas permohonan untuk proses penerbitan sertifikasi melalui prosedural yang Rechtmatig (berdasarkan hukum) serta melaksanakan asas-asas Umum pemerintahan Yang Baik (AAUPB) berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku yaitu UU No. 5 Tahun 1960, PP No. 40 Tahun 1996, PP No. 24 Tahun 1997 jo. PMNA/ Ka.BPN No. 3 Tahun 1997, PMNA/ Ka.BPN No. 3 Tahun 1999 dan PMNA/ Ka.BPN No. 9 Tahun 1999. Oleh karena itu dapat dinyatakan tidak berkwalifikasi secara hukum untuk dijadikan Tergugat IX, dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima .
3. Bahwa Penggugat menyatakan yang intinya Tergugat IX melakukan perbuatan melawan hukum, namun melawan hukum dalam hal apa? Dalam hal ini apa yang didalilkan oleh Penggugat tidak berdasar apabila seseorang mendalilkan sesuatu, maka seseorang tersebut harus dapat membuktikan dalil tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 KUHP. Tergugat IX melakukan perbuatan Rechtmatig (berdasar hukum) dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad), karena Tergugat IX sebagai institusi negara dalam melaksanakan tugasnya berdasarkan prosedur dan ketentuan yang berlaku dan untuk

Hal 59 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menentukan Tergugat IX melawan hukum, haruslah melalui kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ;

## B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat IX tetap menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat IX ;
2. Bahwa Tergugat IX mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini ;
3. Bahwa Tergugat IX dalam proses penerbitan sertifikat sudah memenuhi persyaratan administratif, yuridis dan teknis, dalam tindakannya tergugat IX selalu berpedoman pada aturan dan ketentuan yang berlaku yaitu ketentuan yang termuat dalam PP No. 10 tahun 1961 (diperbarui dengan PP No. 24 tahun 1997 jo. PMNA/ Ka.BPN No. 3 tahun 1997), PMDN No. 6 tahun 1972 (dirubah dengan PMNA/ Ka. BPN No. 3 tahun 1997). PMDN No. 5 tahun 1973 (dirubah dengan PMNA/ Ka. BPN No. 9 tahun 1999) ;
4. Bahwa Tergugat IX akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim, apabila sepanjang perkara aquo telah berkekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijde) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan, sesuai dengan apa yang dituntut dan itupun dikabulkan oleh Majelis Hakim ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat IX memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat IX untuk seluruhnya ;

Hal 60 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

### 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)



2. Menyatakan menolak dalil-dalil dari Penggugat untuk seluruhnya ;

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menyatakan bahwa menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan dan atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;
2. Menyatakan sah secara hukum penerbitan sertifikat oleh Tergugat IX, karena telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku ;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat IX tidak melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) ;
4. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara/ sengketa ini ;

Menimbang, bahwa Tergugat VII walaupun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum akan tetapi yang bersangkutan tidak hadir dipersidangan Pengadilan tingkat pertama serta tidak pula mengirimkan wakilnya atau kuasanya yang sah untuk itu maka dianggap Tergugat VII telah tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingan hukumnya dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka Pengadilan Negeri Balikpapan telah menjatuhkan Putusan Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Bpp, pada tanggal 10 Desember 2015, berbunyi sebagai berikut :

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

**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VIII dan IX untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan bahwa Tergugat VII walaupun telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

Hal 61 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga semua bukti surat yang diajukan oleh Penggugat;
4. Menyatakan bahwa Penggugat ada memiliki dan sebagai pemilik sah atas tanah perbatasan yang mana tanah perbatasan tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari ahli waris Dr.Kenneth Hidayat bernama Florence Wen Lan Wong yang terletak di Rt.07 Kelurahan Manggar Baru Kecamatan Balikpapan Timur dengan luas 29.737 M2, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 2014 Nomor :12/2014 dan Sertifikat Hak Milik No.28/Kp.Manggar Tahun 1979 dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Mulawarman ;
  - Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan ex empang sekarang berbatas dengan Dr.Kenneth Hidayat ;
  - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan ex Aluh Halimah, sekarang berbatas dengan ex Dr.Kenneth Hidayat ;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Ibu Yuliana ;Menyatakan Penggugat memperoleh tanah perbatasan tersebut membeli dari ahli waris DR.Kenneth Hidayat berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 2014 Nomor :12/2014 ;
5. Menyatakan Jual-Beli antara Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III dan kemudian Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan kemudian dijual lagi oleh VII kepada Tergugat VIII adalah tidak sah dan batal demi hukum karena menjual tanah milik Penggugat tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat ;
6. Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.79/Kel.Manggar baru tahun 2006 atas nama Tergugat I tanpa persetujuan pemilik tanah terdahulu almarhum Dr.Kenneth Hidayat semasa hidupnya sebagai saksi batas tanah adalah tidak sah ;

Hal 62 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

#### 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

7. Menyatakan sertifikat Hak Guna Bangunan No.97/Kel.Manggar Baru tahun 2008 milik Tergugat I yang kemudian dialihkan/dijual oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III dan kemudian dialihkan/dijual lagi kepada Tergugat III kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan Tergugat VII menjual lagi kepada Tergugat VIII yang diterbitkan oleh Tergugat IX adalah tidak sah dan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena menerbitkan Sertifikat diatas tanah milik Penggugat
8. Menyatakan tanah yang disisakan oleh pemilik asal Ali Bey/ahli waris Ali Bey bernama H. Aluh Halimah untuk tanah sempadan jalan adalah merupakan bagian tanah milik almarhum Dr.Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang sekarang sudah menjadi milik Penggugat ;
9. Menyatakan perbuatan Tergugat I bersama suaminya Tergugat II menjual tanah milik Penggugat beserta tanah yang disisakan oleh pemilik asal Ali Bey/ahli waris Ali bey H.Aluh Halimah Binti Lamakka sebagai sempadan jalan yang mana sempadan jalan tersebut adalah merupakan bagian dari tanah milik Penggugat dijual oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III kemudian Tergugat III menjual kepada Tergugat IV V, VI, VII dan VII menjual lagi kepada Tergugat VIII adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
10. Menyatakan Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III,kemudian Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV ,V, VI, VII dan Tergugat VIII menjual lagi kepada Tergugat VIII adalah Batal Demi Hukum ;
11. Menyatakan bahwa Tergugat I sampai VIII telah menguasai sebagian tanah milik Penggugat dan sebagian lagi tanah yang disisakan oleh pemilik terdahulu Ali Bey/ahli waris Ali Bey bernama H.Aluh Halimah Binti Lamakka untuk sempadan jalan dan sempadan jalan tersebut adalah merupakan bagian tanah milik almarhum Dr.Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang

Hal 63 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah dibeli dari ahli waris Ali Bey bernama H.Aluh Halimah Binti Lamakka dan penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat I sampai dengan tergugat VIII adalah tidak sah dan dikuasai tanpa hak dan Melawan Hukum, dengan luas  $\pm$  5.600 M2, dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Dr.Kenneth Hidayat ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Yuliana ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Dr.Kenneth Hidayat ;

12. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII atau siapa saja yang menguasai dan mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan dan mengosongkan serta mengembalikan tanah perbatasan milik Penggugat tersebut beserta tanah yang disisakan oleh pemilik asal Ali Bey/ ahli waris Ali bey bernama H.Aluh Halimah Binti Lamakka untuk sempadan jalan dimana sempadan jalan tersebut adalah merupakan bagian dari tanah milik Dr.Kenneth Hidayat yang sudah dibeli dari ahli waris Ali Bey bernama H.Aluh Halimah dan harus dikembalikan dalam keadaan kosong seperti semula kepada Penggugat tanpa beban apapun ;
13. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari jika lalai memenuhi putusan ini ;
14. Menyatakan semua surat tanah dan Sertifikat Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
15. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk mentaati isi putusan Pengadilan ;
19. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk membayar ongkos perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini
20. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Hal 64 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

#### 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

## DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I, II, III Konpensi untuk seluruhnya ;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Membebaskan ongkos perkara kepada Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VIII dan IX Konpensi/Penggugat Rekonpensi secara tanggung renteng yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.5.786.000,-(lima juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu rupiah) ;

## **Membaca berturut-turut:**

1. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Suratno,SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa pada tanggal 17 Desember 2015 Tergugat I.II.III Pembanding I melalui kuasanya H.Ali Munawar,SH.MHum,berdasarkan Surat Kuasa tanggal 11 Desember 2014, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 152 / Pdt.G / 2014 / PN.Bpp,tanggal 10 Desember 2015 tersebut untuk dapat diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding.
2. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Suratno,SH.MH Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa pada tanggal 17 Desember 2015 Tergugat VI/Pembanding II melalui kuasanya Ismail,SH,berdasarkan Surat Kuasa tanggal 4 Mei 2014, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 152 / Pdt.G / 2014 / PN.Bpp,tanggal 10 Desember 2015 tersebut untuk dapat diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding.
3. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Suratno,SH.MH Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa pada tanggal 22 Desember 2015 Tergugat VIII/Pembanding III melalui kuasanya Surya Irawan,SH.berdasarkan Surat Kuasa tanggal 2 Maret 2015, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 152 / Pdt.G / 2014 / PN.Bpp,tanggal 10 Desember 2015 tersebut untuk dapat diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding.
4. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh H.Helmi,SH.MH Wakil Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa pada tanggal 28 Desember 2015 Tergugat IX/Pembanding IV melalui kuasanya Sugianoor,SH.berdasarkan Surat Kuasa tanggal 19 November 2014, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri

Hal 65 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balikpapan Nomor: 152 / Pdt.G / 2014 / PN.Bpp,tanggal 10 Desember 2015 tersebut untuk dapat diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding.

5. Relaas-relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Mirna Rusdiati, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I.II.III telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat dan para Kuasa Turut Terbanding;
6. Relaas-Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Mirna Rusdiati, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding II semula Tergugat VI telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama kepada Terbanding semula Penggugat dan para Kuasa Turut Terbanding.
7. Relaas-Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Mirna Rusdiati, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding III semula Tergugat VIII telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama kepada Terbanding semula Penggugat dan para Kuasa Turut Terbanding.
8. Memori Banding dari Pembanding I semula Tergugat III tertanggal 27 Januari 2016 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 28 Januari 2016 ;
9. Memori Banding dari Pembanding II semula Tergugat VI tertanggal 25 Februari 2016 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 25 Februari 2016;
10. Memori Banding dari Pembanding III semula Tergugat VIII tertanggal 8 Maret 2016 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 8 Maret 2016 ;
11. Memori Banding dari Pembanding IV semula Tergugat IX tertanggal 15 Februari 2016 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 17 Februari 2016 ;
12. Relaas-Relaas Pemberitahuan memori Banding yang dibuat oleh Mirna Rusdiati, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa memori banding dari para Pembanding telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama kepada Terbanding semula Penggugat dan para Kuasa Turut Terbanding.
13. Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat tertanggal 18 Maret 2016 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 21 Maret 2016 ;
14. Relaas-Relaas Pemberitahuan Kontra memori Banding yang dibuat oleh Mirna Rusdiati, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan

Hal 66 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



bahwa Kontra Memori Banding dari Terbanding telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama kepada Para Pembanding;

15. Relaas-relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) yang dibuat oleh Mira Rusdiati Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan telah memberi kesempatan kepada Kuasa Pembanding semula Kuasa Tergugat dan Kuasa Terbanding agar datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu yang telah ditentukan sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Samarinda.

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

**Menimbang**, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

**Menimbang**, bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat melalui kuasanya dalam memori banding mereka masing-masing pada pokoknya menyatakan tidak sependapat dan menolak putusan Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama Nomor: 152/Pdt.G/2014/PN.Bpp tanggal 10 Desember 2015 dengan alasan-alasan sebagaimana tercantum dalam masing-masing Memori Bandingnya;

**Menimbang**, bahwa dalam Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menyetujui putusan tersebut dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama Nomor: 152/Pdt.G/2014/PN.Bpp tanggal 10 Desember 2015 sudah benar dan tepat berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta dipersidangan, dan menolak semua dalil Pembanding, serta pada akhirnya mohon agar Putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat, maka Pengadilan Tingkat Banding tidak menemukan hal-hal yang baru dan sifatnya hanya pengulangan terhadap dalil

Hal 67 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah disampaikan dalam persidangan Pengadilan tingkat Pertama dan telah dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

**Menimbang**, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari pertimbangan hukum putusan Pengadilan tingkat pertama dalam perkara Nomor: Nomor: 152/Pdt.G/2014/PN.Bpp tanggal 10 Desember 2015 a quo yang telah mempertimbangkan pada Gugatan Konvensi tentang satu persatu eksepsi yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat, dimana Majelis Hakim tingkat pertama kemudian menyatakan bahwa eksepsi Para Tergugat ditolak;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama dalam hal eksepsi ini sudah tepat dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pertimbangan mana dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai alasan dan pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangannya Pengadilan Tingkat Pertama dalam bagian pokok perkara telah berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil utama mereka bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah sengketa dan dalil berikutnya yaitu bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan karenanya dalil Penggugat dapat dipertahankan, dan gugatan Penggugat telah dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama bagian Pokok Perkara sudah tepat dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pertimbangan mana dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai alasan dan pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangannya Pengadilan Tingkat Pertama pada Gugatan Rekonsensi telah berpendapat bahwa Penggugat I, II dan III Rekonsensi tidak dapat membuktikan dalil utama mereka yaitu bahwa Penggugat Rekonsensi adalah pemilik yang sah atas bidang tanah sengketa dan dalil berikutnya yaitu bahwa Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan

Hal 68 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum, dan karenanya dalil Penggugat Rekonsensi I, II, III tidak dapat dipertahankan lagi, dan gugatan Penggugat Rekonsensi telah ditolak;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama Pada gugatan Rekonsensi sudah tepat dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pertimbangan mana dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai alasan dan pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor.15/Pdt.G/2015/PN.Bpp tanggal 10 Desember 2015 tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat tetap dipihak yang kalah dalam perkara ini baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka Para Pembanding semula Para Tergugat (I, II, III, IV, V, VI, VIII dan IX) harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan tersebut secara tanggung renteng;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan RBg serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

### MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 152/Pdt.G/2015/PN.Bpp tanggal 10 Desember 2015 ;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Hal 69 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda pada hari Senin tanggal 27 Juni 2016 oleh kami BERLIN DAMANIK S.H.MHum Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Samarinda sebagai Hakim Ketua Majelis, H.SOFYAN SYAH,SH.MH dan H.BACHTIAR SITOMPUL, S.H. M.H. para Hakim Tinggi selaku Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 30 Juni 2016 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, serta dibantu oleh MARSINTA RAYA,SH. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

### HAKIM-HAKIM ANGGOTA

1. H.SOFYAN SYAH,SH.MH
2. H.BACHTIAR SITOMPUL, S.H., M.H

### HAKIM KETUA MAJELIS

BERLIN DAMANIK,SH.MHum

### PANITERA PENGGANTI

MARSINTA RAYA, S.H

### Perincian Biaya Perkara:

- |                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| 1. Materai Putusan          | Rp. 6.000,-          |
| 2. Redaksi Putusan          | Rp. 5.000,-          |
| 3. <u>Biaya Pemberkasan</u> | <u>Rp. 139.000,-</u> |
| Jumlah                      | Rp. 150.000,-        |

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 70 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR



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

Hal 71 dari 70 hal Put No. 74/PDT/2016/PT.SMR

**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)

Halaman 71