



PUTUSAN

Nomor 47/PDT/2024/PT SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yg memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat Banding secara e-court telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**BETTY NATALIA WIJAYA**, Dalam hal ini memilih tempat kediaman hukum (domisili) di Kantor kuasanya "MUHAMMAD SALEH, S.H., & REKAN" adalah Advokat dan Konsultan Hukum beralamat di Jalan Dr. Sutomo RT. VI/17 (RT. 29 No.20) Kel. Karang Rejo, Kec. Balikpapan Tengah. Kota Balikpapan, berdasarkan Surat kuasa khusus tertanggal 07 Maret 2023, Sebagai **Pembanding** semula **Penggugat** ;

**Lawan:**

**1. TRI WIBOWO, S.Mph**, bertempat tinggal di jalan Sumber Rejo I, 12 RT.51 B2 No. 7, Kel. Sumber Rejo, Kec. Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya LA ODE BENI, S.H, ASIKIN, S.H., dan ITA ROSYIDA, S.H., Pengacara /Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor BENI, LA ODE & Partners, beralamat di Jl. Guntur Damai RT.38 No. 135, Kel. Gunung Sari Ulu, Kec. Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 April 2023; **sebagai Terbanding** semula **Tergugat**;

**2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq GUBERNUR KALIMANTAN TIMUR Cq PEMERINTAH KOTA BALIKPAPAN**, bertempat tinggal di Jl. Jenderal Sudirman No.1, RT.13, Kel. Klandasan Ulu, Kec. Balikpapan Kota, Kota Balikpapan. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada ELYZABETH RL. TORUAN, S.H., M.H., GERSON MARTHEN LUMANAW, S.H., DODI HARTANTO, S.H., DEA NANDU PERMATASARI, S.H., ADE PRAYUDHA, S.H., ASTY ANGGRAENI, S.H., NUR ANNISA OKTA RACHMAWATI, S.H., HERY HARIANTO, S.H., DONI DHARMAWAN, S.H., SRIHANA SESTIVANA, S.H., dan ELVIENA DORISSIA SOFYAN, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Mei 2023. **Sebagai Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;

Hal.1 dari 17 Hal. Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT SMR



**3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL-BPN PUSAT JAKARTA Cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROP. KALTIM Cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN-KOTA BALIKPAPAN.** Beralamat di Jalan Manuntung No.03, RT. 27, Kel. Sepinggan Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur. Dalam hal ini diwakili oleh Annisa Turi Hardianingsih, S.H, M.P.A, Pandu Widyas Pradana, S.H., Nabila Affah Rachman, S.H., dan Iqbal Rahmat Mubarak, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 April 2023. **Sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 47/PDT/2023/PT SMR tanggal 04 Maret 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut di Tingkat Banding;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 47/PDT/2024/PT SMR tanggal 4 Maret 2024 tentang Penetapan Hari Sidang Pertama;
- Membaca berkas perkara serta surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan Resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 63/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 17 Januari 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;

*Hal.2 dari 17 Hal. Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT SMR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sah secara hukum;
- Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan segala akibat hukumnya;
- Menyatakan bahwa tanah perbatasan seluas  $\pm 8000 \text{ M}^2$ , yang terletak di jalan Sukarno – Hatta dahulu Rt. X (tahun 1975) dan sekarang menjadi Rt. 021, kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, yang saat ini menjadi obyek sengketa dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan pagar Perusahaan Q-BIC;
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Kalman Bora;
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan BPP-SMD;
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Sumardi;

Adalah milik sah Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi;

- Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum surat-surat kepemilikan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi bersalah dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah mengakui tanah milik Penggugat Rekonvensi dengan menggunakan dua sertipikat yang telah dicabut dan tidak berlaku lagi dan telah diperintahkan untuk menyerahkannya sertipikat tersebut ke BPN Kota Balikpapan, namun dengan sengaja tidak diserahkannya oleh Tergugat Rekonvensi dan bahkan dipergunakan untuk menghalangi-halangi proses penerbitan sertipikat hak atas tanah milik Penggugat Rekonvensi yang saat ini menjadi obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan segala akibatnya;
- Menyatakan menurut hukum bahwa sertipikat Hak Milik Nomor 2957/Karang Joang seluas  $10.392 \text{ M}^2$  yang terletak di Rt.X tahun 1975 dan sekarang di Rt.021 Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 71/Karang Joang seluas  $750 \text{ M}^2$  yang terletak di RT.X tahun 1975 dan sekarang di RT.021 Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada objek yang salah (*error in object*) karena ditempatkan di atas tanah obyek sengketa milik Penggugat

Hal.3 dari 17 Hal. Putusan Nomor 47/PDT/2024/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

Rekonvensi, sehingga mengandung cacat hukum administratif baik formil maupun materiil, sehingga kedua sertifikat tersebut telah dicabut dan tidak berlaku lagi berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor 42/G/2013/PTUN-SMD tanggal 8 Mei 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sah;

- Menyatakan menurut hukum bahwa segala surat-surat yang telah terbit untuk dan atas nama yang ada dalam kekuasaan Tergugat Rekonvensi mengenai tanah milik Penggugat Konvensi yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
- Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat Rekonvensi atau pihak ketiga manapun yang memperoleh hak darinya tidak mempunyai hak atas tanah objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini, yang ditetapkan sebesar Rp1.851.000,00 (satu juta delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 63/Pdt.G/2023/PN Bpp, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 17 Januari 2024 secara e litiga sidengan Kuasa Penggugat dan KuasaTergugat serta Kuasa Turut Tergugat I,Kuasa Turut Tergugat II. Kuasa Penggugat dengan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 30 Maret 2023 dengan Nomor Register 310/SK/III/2023/PN Bpp mengajukan permohonan Banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 63/Pdt.G/2023/PN Bpp, tanggal 23 Januari 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada pihak Kuasa Terbanding semula Tergugat pada tanggal 1 Februari 2024, kepada pihak Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 1 Februari 2024, kepada pihak Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 1 Februari 2024;

Hal.4 dari 17 Hal. Putusan Nomor 47/PDT/2024/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)



Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut disertai dengan Memori Banding yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan sebagaimana dalam Akta Tanda Terima Memori Banding Nomor 63/Pdt.G/2023/PN Bpp pada tanggal 07 Maret 2024 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat, kepada Kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Kuasa Turut Terbanding II semula turut Tergugat II sebagaimana masing-masing dalam Relas Pemberitahuan Memori Banding (surat tercatat) tanggal 13 Maret 2024;

Menimbang, bahwa Para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana dalam Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas pada tanggal 26 Februari 2024;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan perundang-undangan, oleh karena itu Permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Pertama telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan dan menerapkan hukumnya, karena tidak mengambil dari pertimbangan-pertimbangan yang nyata dan objektif yang terungkap dalam persidangan, sehingga menyatakan "Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya". Bahwa Pembanding /Penggugat merasa keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut, baik mengenai pertimbangan hukumnya maupun amar Putusannya yang telah mengandung cacat hukum dalam pertimbangannya sehingga menyebabkan pengambilan keputusan yang keliru dan tidak benar, karena dalam perkara ini justru Pembanding/Penggugat lah yang sangat dirugikan sehingga sangat tidak mendasar dan tidak beralasan hukum apabila Pembanding/Penggugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa Tergugat telah

Hal.5 dari 17 Hal. Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT SMR



terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan melawan hak dan melanggar Pasal 1365 KUHPerdara karena telah menguasai tanah milik Penggugat/Pembanding yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini dan diterbitkan sertipikat oleh Para Turut Tergugat/Turut Terbanding untuk atas nama Terbanding/Tergugat (Tri Wibowo, S, MPH. diatas lokasi tanah milik Penggugat/Pembanding yang menjadi objek sengketa sekarang ini, sementara lokasi tanah objek sengketa yang diterbitkan sertipikat oleh Turut Tergugat II/Turut Terbanding II (BPN Kota Balikpapan) untuk atas nama Tergugat/Terbanding masih dalam proses perkara di Pengadilan Negeri Balikpapan yang terdaftar dalam perkara Nomor 63/Pdt.G/2023/PN Bpp dan dalam perkara Nomor 185/Pdt.G/2018/PN Bpp, sehingga sertipikat Tergugat/Terbanding yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II/Turut Terbanding II (BPN Kota Balikpapan), sertipikat HGB Nomor 05576 tahun 2023 dan sertipikat HGB Nomor 05596 tahun 2023 yang dijadikan alas hak tersebut oleh Tergugat/Terbanding adalah cacat hukum;

2. Bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Pertama sangat keliru dengan dikesampingkannya bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Pertama yang mana bukti-bukti ini adalah merupakan bukti bahwa Pembanding/Penggugat adalah pemilik tanah yang sah dan Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru karena hanya mempertimbangkan secara sepihak bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding/Tergugat sehingga Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan telah salah penerapan hukumnya;

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sertipikat hak milik Nomor 2957/karang joang seluas 10.392 M<sup>2</sup> dan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 71/Karang joang tanah seluas 750 M<sup>2</sup> yang terletak di RT. X (tahun 1975) dan sekarang RT. 021/kelurahan karang joang, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, diperoleh melalui jual beli dihadapan Notaris/PPAT dan dengan prosedur jual beli tanah yang sah dan sesuai dengan hukum;

3. Bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Balikpapan telah sangat keliru dan mencederai rasa keadilan dalam pertimbangan hukum bersifat dipaksakan terhadap putusannya, sebagaimana dalam

Hal.6 dari 17 Hal. Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangannya dalam Putusan pada halaman 55 alinea kedua, yang dalam pertimbangan hukumnya bahwa buku tanah hak milik 2957/Kelurahan karang joang atas nama Inara Dkk telah dilakukan pembatalan hak berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor 42/G/2013/PTUN SMD;

Bahwa adanya perkara Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor 42/G/2013/PTUN SMD jo Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 225/B/2014/PT.TUN.JKT jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 153 K/TUN/2015 secara administrasi Penggugat/Pembanding dikalahkan akan tetapi saat ini tanah objek sengketa masih dalam proses sengketa di Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara Nomor 63 /Pdt.G/2023/PN Bpp;

Bahwa Penggugat / Pembanding secara hak kepemilikan/hak keperdataan masih melekat atas tanah objek sengketa sertifikat Hak Milik Nomor 2957/karang joang seluas 10.392 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu tiga ratus sembilan puluh dua meter persegi) dan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 71/Karang joang, tanah seluas 750 M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di RT.X (tahun 1975) dan sekarang di Rt.021 Kelurahan Karang Joang, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dan Penggugat/Pembanding masih tetap milik Penggugat dan berhak untuk memperjuangkan hak kepemilikan tanah Penggugat/Pembanding yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini sampai proses perkara selesai dan berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat/Pembanding memohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Samarinda untuk memutuskan:

1. Menerima permohonan Banding Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 63/Pdt.G/2023/PN Bpp, tanggal 17 Januari 2024 yang dimintakan Banding;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:

- Mengabulkan gugatan provisi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya;

Hal.7 dari 17 Hal. Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT SMR



2. Menyatakan sah, berharga dan berkekuatan hukum sertipikat Hak Milik Nomor 2957/2006 karang joang dan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 71/2005 karang joang;
3. Menyatakan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan sebagai hukum (*verklaard voor recht*) bahwa Pembanding/Penggugat adalah pemilik tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2957/karang joang seluas 10.392 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu tiga ratus sembilan puluh dua meter persegi) dan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 71/2005/Karang joang, tanah seluas 750 M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh meter persegi);
5. Menyatakan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 05576 tahun 2023 dan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 05596 tahun 2023 dan segala surat-surat tanah yang dimiliki oleh Terbanding/ Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak atau kuasa daripadanya dan atau siapapun yang menguasai tanah objek sengketa baik atas nama perorangan maupun atas nama badan hukum adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;
6. Menyatakan sebagai hukum (*verklaard voor rechts*) bahwa penguasaan tanah obyek sengketa oleh Terbanding/Tergugat adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dengan segala akibat hukumnya dari padanya;
7. Menghukum Terbanding/Tergugat atau siapapun yang memperoleh haka tau kuasa daripadanya dan atau siapapun yang menguasai tanah objek sengketa baik sendiri-sendiri atau bersama-sama baik atas nama perorangan maupun atas nama badan hukum untuk mengosongkan serta menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan seperti semula kepada Pembanding/Penggugat tanpa beban dan syarat apapun;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Balikpapan atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2957/2006 karang joang seluas 10.392 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu tiga ratus sembilan puluh dua meter persegi) dan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 71/2005/Karang joang, tanah seluas 750 M<sup>2</sup> (tujuh ratus

Hal.8 dari 17 Hal. Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT SMR



lima puluh meter persegi) yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;

9. Menghukum Terbanding/Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing Rp5.000.000,00 (lima juta) rupiah setiap hari kelalaian yang diperhitungkan dari hari ke hari sejak Putusan dalam pokok perkara ini berkekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan bahwa Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun Terbanding/Tergugat baik bersama-sama ataupun secara sendiri-sendiri mengadakan kasasi maupun upaya hukum lainnya;
11. Menghukum Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk tunduk, patuh dan mentaati Putusan dalam perkara ini;
12. Menghukum Terbanding/Tergugat baik secara bersama-sama maupun sendiri untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonpensi:

- Menolak gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat Rekonpensi/Terbanding untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi/Terbanding baik secara bersama-sama maupun sendiri untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon menjatuhkan Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 63/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 17 Januari 2024, Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, dengan menambahkan pertimbangan sebagai berikut:

Hal.9 dari 17 Hal. Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT SMR



## DALAM KONVENSI

### Dalam Provisi:

Menimbang, bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat yaitu melarang Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak atau kuasa dari padanya atau yang ikut melakukan kegiatan/aktivitas dalam bentuk apapun juga diatas tanah milik Penggugat yang menjadi obyek sengketa ini serta memerintahkan Tergugat dan atau siapapun untuk menghentikan semua kegiatan lainnya yang sedang berjalan dalam bentuk apapun sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);

Menimbang, bahwa tuntutan provisi adalah permintaan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan untuk kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan. Dan tindakan pendahuluan yang dimohonkan adalah tindakan sementara yang tidak termasuk pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada tindakan yang sifatnya harus segera dilakukan dan substansi gugatan Pembanding semula Penggugat adalah adanya sengketa kepemilikan tanah atas objek sengketa karena sertipikat Pembanding semula Penggugat dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas maka tuntutan provisi haruslah ditolak;

### Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II yaitu eksepsi gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*), Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*), gugatan Penggugat diajukan berdasarkan itikad tidak baik demi memperoleh keuntungan finansial semata (*exceptio doli mali*), *eksepsi error in persona/diskualifikasi in person*;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya telah menolak dengan pertimbangan semua Eksepsi tersebut harus dibuktikan dan dipertimbangan lebih lanjut dalam pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Eksepsi dengan menambahkan pertimbangan bahwa dalam hukum

Hal.10 dari 17 Hal. Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT SMR



acara perdata eksepsi yang berarti tangkisan atau bantahan yang ditujukan pada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat formil yang mengakibatkan gugatan menjadi tidak sah dan tidak dapat diterima. Dalam praktiknya ada beberapa jenis eksepsi yang tidak hanya menyangkut masalah keabsahan formal namun juga bisa menyangkut pokok perkara yang menentukan dapat tidaknya pemeriksaan pokok perkara dilanjutkan;

Menimbang, bahwa hal-hal yang menjadi keberatan dalam Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak menyangkut formalitas gugatan tetapi sudah masuk dalam substansi gugatan yang memerlukan pembuktian dalam pemeriksaan pokok perkara, sehingga haruslah dinyatakan untuk ditolak;

#### **Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Pemanding semula Penggugat mendalilkan tanah objek sengketa adalah miliknya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2957/2006 Karang Joang seluas 10.392 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu tiga ratus sembilan puluh dua meter persegi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 71/2005/Karang Joang, tanah seluas 750 M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh meter persegi), akan tetapi dengan adanya permohonan Izin Membuka Tanah Negara (IMTN) atas tanah objek sengketa oleh Terbanding semula Tergugat, Pemanding semula Penggugat merasa sangat keberatan dan sebagai perbuatan melawan hukum serta Pemanding semula Penggugat merasa sangat dirugikan;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat menolak dalil Pemanding semula Penggugat tersebut karena kepemilikan Pemanding semula Penggugat atas tanah objek sengketa yang didasarkan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 2957/2006 Karang Joang seluas 10.392 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu tiga ratus sembilan puluh dua meter persegi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 71/2005/Karang Joang, tanah seluas 750 M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh meter persegi) sudah dibatalkan dan sudah tidak berlaku serta tidak mempunyai kekuatan hukum lagi berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor 42/G/2013/PTUN.SMD Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 225/B/2014/PT.TUN.JKT jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 153K/TUN/2015;

*Hal.11 dari 17 Hal. Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT SMR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagai tindak lanjut atas putusan pengadilan tata usaha negara tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan menerbitkan Surat Keputusan Nomor 11/KEP-64.71/I/2017 tanggal 16 Januari 2017 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 71/Kelurahan Karang Joang seluas 750 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2957 Karang Joang seluas 10.392 M<sup>2</sup> masing-masing atas nama Betty Natalia Wijaya terletak di jalan Soekarno-Hatta Kelurahan Karang Joang Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur sebagai pelaksanaan Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (bukti T-10);

Menimbang, bahwa Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat dengan Pengumuman Nomor 1080/300.7/64.71/VIII/2018 (bukti T-11) dan telah pula diumumkan melalui media masa (surat kabar) yang mengumumkan kedua sertipikat tersebut telah dicabut dan tidak berlaku lagi dan diperintahkan untuk menyerahkannya ke BPN Kota Balikpapan (bukti T-12);

Menimbang, bahwa terhadap tanah objek sengketa sekarang telah terbit Sertipikat HGB Nomor 05596/Kelurahan Karang Joang atas nama Tri Wibowo, S.MPH (Terbanding semula Tergugat) dan Sertipikat HGB Nomor 05576/Kelurahan Karang Joang atas nama Tri Wibowo, S.MPH (Terbanding semula Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya terkait dengan tanah objek sengketa berikut bukti kepemilikannya dan oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 63/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 17 Januari 2024 dikuatkan dan dipertahankan;

## **DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana dalam Jawaban atas gugatan perkara ini, dianggap terurai pula dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa segala pertimbangan Dalam Konvensi secara mutatis mutandis merupakan bagian tidak terpisahkan dari pertimbangan Dalam Rekonvensi ini;

*Hal.12 dari 17 Hal. Putusan Nomor 47/PDT/2024/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)



Menimbang, bahwa petitum gugatan Rekonvensi sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan bahwa tanah perbatasan seluas  $\pm 8.000 \text{ M}^2$  yang terletak di Jalan Sukarno-Hatta dahulu RT.X (tahun 1975) dan sekarang menjadi RT.021, kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, yang saat ini menjadi objek sengketa dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan pagar perusahaan Q-BIC ;
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Kalman Bora;
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan BPP – SMD;
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Sumardi;Adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
5. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum surat-surat kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
6. Menyatakan Tergugat Rekonvensi bersalah dan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah mengakui tanah milik Penggugat Rekonvensi dengan menggunakan dua sertifikat yang telah dicabut dan tidak berlaku lagi dan telah diperintahkan untuk menyerahkannya sertifikat tersebut ke BPN Kota Balikpapan namun dengan sengaja tidak diserahkan oleh Tergugat Rekonvensi dan bahkan dipergunakan untuk menghalangi proses penerbitan sertifikat hak atas tanah milik Penggugat Rekonvensi yang saat ini menjadi objek sengketa, adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan segala akibatnya;
8. Menyatakan menurut hukum bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 2957/Karang Joang seluas  $10.392 \text{ M}^2$  yang terletak di RT.X tahun 1975 dan sekarang di RT.021, kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 71/Karang Joang seluas  $750 \text{ M}^2$  yang terletak di

Hal.13 dari 17 Hal. Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.X tahun 1975 dan sekarang di RT.021, kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada objek yang salah (*error in object*) karena ditempatkan diatas tanah objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi, sehingga mengandung cacat hukum administratif baik formil maupun materiil, sehingga kedua sertifikat tersebut telah dicabut dan tidak berlaku lagi berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor 42/G/2013/PTUN.SMD tanggal 8 Mei 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkraktif*) adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sah;

9. Menyatakan menurut hukum bahwa segala surat-surat yang telah terbit untuk dan atas nama yang ada dalam kekuasaan Tergugat Rekonvensi mengenai tanah milik Penggugat Konvensi yang saat ini menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat;
10. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat Rekonvensi atau pihak ketiga manapun yang memperoleh hak darinya tidak mempunyai hak atas tanah objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi;
11. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian materiil secara tunai dan kontan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selambat-lambatnya tujuh hari sejak perkara ini diputus, yaitu:
  - Kerugian yang apabila dijual sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) permeter perseginya adalah sejumlah Rp16.000.000.000,00 (enam belas miliar rupiah);
  - Jika tanah tersebut disewakan akan mendapatkan keuntungan untuk perbulannya adalah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak gugatan itu didaftarkan sampai dengan adanya Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap;
  - Kerugian immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) selambat-lambatnya dilaksanakan tujuh hari sejak tanggal Putusan atas gugatan ini dibacakan;
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi yang rincian,

Hal.14 dari 17 Hal. Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT SMR



jenis dan jumlah dan lokasinya akan disampaikan kemudian oleh Penggugat Rekonvensi;

13. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari kepada Penggugat Rekonvensi untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakan isi Putusan ini terhitung sejak tanggal Putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap;
14. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap isi Putusan ini;
15. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;  
Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dengan mendasarkan pada pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama Dalam Pokok Perkara serta pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam menilai bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap tanah objek sengketa dapat membuktikan dalil-dalilnya;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah objek sengketa yang oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagai miliknya dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2957/Karang Joang seluas 10.392 M<sup>2</sup> yang terletak di RT.X tahun 1975 dan sekarang di RT.021, kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 71/Karang Joang seluas 750 M<sup>2</sup> yang terletak di RT.X tahun 1975 dan sekarang di RT.021, kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan telah dinyatakan batal dan tidak berlaku berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor 42/G/2013/PTUN.SMD Jo Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 225B/2014/PT.TUN.JKT Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 112/PK/TUN/2016, sebagai tindak lanjut atas Putusan tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor 11/Kep-64.71/II/2017 tanggal 16-01-2017 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor

*Hal.15 dari 17 Hal. Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT SMR*



71/Karang Joang seluas 750 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2957/Kek. Karang Joang ;

Menimbang, bahwa pembatalan sertifikat milik Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut juga sudah diumumkan melalui surat kabar bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 071 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2957 kelurahan Karang Joang tersebut telah dicabut dan tidak berlaku lagi dan diperintahkan untuk menyerahkannya ke BPN Kota Balikpapan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi haruslah dikabulkan sepanjang menyangkut tanah objek sengketa dan bukti kepemilikannya sedangkan mengenai gugatan uang paksa (*dwangsom*) haruslah ditolak;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi baik dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi berada di pihak yang kalah maka berdasarkan Pasal 192 Ayat (2) R.Bg kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang jumlahnya sebagaimana dalam Putusan ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan jo Undang-Undang Drt Nomor 1 Tahun 1951, Stb Nomor 1947/227R.Bg/Hukum Acara Perdata daerah luar Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang undangan lain yang bersangkutan:

#### **MENGADILI:**

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 63/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 17 Januari 2024 yang dimohonkan Banding;

Hal.16 dari 17 Hal. Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat Banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda pada hari Jumat tanggal 22 Maret 2024 yang terdiri dari NURSYAM, S.H.,M.Hum sebagai Hakim Ketua DEDI FARDIMAN, S.H.,M.H., dan ERMA SUHARTI, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 27 Maret 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh HOTMA SITUNGKIR, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya serta Putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Balikpapan pada hari itu juga ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

**DEDI FARDIMAN, SH.,MH.**

**NURSYAM S.H., M.Hum.**

**ERMA SUHARTI, SH.,MH.**

PANITERA PENGGANTI

**HOTMA SITUNGKIR, SH.**

Perincian biaya perkara :

1. Materai putusan Rp 10.000,00
2. Redaksi putusan Rp 10.000,00
3. Biaya pemberkasan Rp 130.000,00

J u m l a h ..... Rp 150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah )

Hal.17 dari 17 Hal. Putusan Nomor 47/PDT/2024/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)