



PUTUSAN

Nomor 2076 K/Pdt/2016

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

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

I. SRI WIDYANINGSIH, bertempat tinggal di Jalan Pupuk Raya RT 44 Nomor 90 Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rio Ridhayon Demo, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Komplek Ruko Bandar Balikpapan Blok E Nomor 25 Kelandasan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2015;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat/Terbanding;

II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN, berkedudukan di Jalan Marsma R. Iswahyudi Nomor 40, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Syafruddin, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juli 2014;

Pemohon Kasasi II dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

L a w a n

Hj. E. SUDARTININGTIAS, bertempat tinggal di Jalan Marsma R. Iswahyudi RT12 Kelurahan Sepinggan Raya, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wamamu, S.H. dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Pangeran Antasari (Gunung Kawi) Nomor 4 RT 13, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Februari 2014;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan; bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I dan II dahulu sebagai Tergugat dan Turut Tergugat/

Halaman 1 dari 22 hal. Put. Nomor 2076 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding dan Turut Tebanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Balikpapan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 12 Januari 1993 Penggugat membeli sebidang tanah Perwatanan dari seorang laki-laki yang bernama Asra sesuai dengan Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanah Nomor 815/PH/CBT/VII/93 yang di tandatangani oleh Camat Balikpapan Timur adapun luas tanah perwatanan tersebut adalah $\pm 12.050 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua belas ribu lima puluh meter persegi) panjangnya $\pm 164,50 \text{ m}$ (seratus enam puluh empat koma lima meter) dan lebarnya $\pm 70 \text{ m}$ (tujuh puluh meter) dengan batas-batas sebagai berikut:

Dahulu:

- Utara berbatasan dengan tanah perwatanan H .Conggo;
- Timur berbatasan dengan tanah perwatanan Lawele/H.Gani;
- Selatan berbatasan dengan tanah perwatanan H.Pesah;
- Barat berbatasan dengan tanah perwatanan H.Conggo;

Sekarang:

- Utara berbatasan dengan tanah perwatanan Balai Lingkungan Hidup;
- Timur berbatasan dengan tanah perwatanan PT PAMA;
- Selatan berbatasan dengan Jalan Kol. Syarifuddin Yoes;
- Barat berbatasan dengan tanah perwatanan Balai Lingkungan Hidup Terletak Dahulu di Kelurahan Sepinggian RT 45 Kecamatan Balikpapan Timur, Daerah Tingkat II Balikpapan Daerah Tingkat I Kalimantan Timur sekarang di Kelurahan Sepinggian Baru RT1 Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan Kalimantan Timur;

2. Bahwa Penggugat tidak pernah melepaskan tanah perbatasannya kepada Tergugat baik seluruhnya ataupun sebagian sejak dibeli dari pemilik asal, yaitu saudara Asra, namun pada tahun 2005 Penggugat menyadari, bahwa Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanah Nomor 815/PH/CBT/VII/93 tidak ada di dalam berkas penyimpanan surat-surat berharga miliknya, sehingga Penggugat membuat laporan kepada pihak berwajib, yaitu sesuai Surat Laporan Polisi Nomor Pol: LP/B/510/XI/2005/K.SP.K, tanggal 21 November 2005, kemudian oleh pihak kepolisian diberikan Surat Keterangan Nomor Pol: SK/278/XI/2005/Reskrim tentang Perkara Kehilangan Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanah Nomor 815/PH/CBT/VII/1993 atas Nama E. Sudartiningtias;
3. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Nomor Pol: SK/278/XI/2005/Reskrim tentang Perkara Kehilangan Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanah Nomor 815/PH/CBT/VII/1993 atas Nama E. Sudartiningtias yang di keluarkan oleh kepolisian maka Penggugat mohon kepada Camat Balikpapan Selatan untuk

Halaman 2 dari 22 hal. Put. Nomor 2076 K/Pdt/2016



diberikan Duplikat Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanah Nomor 815/PH/CBT/VII/1993 atas Nama E. Sudartiningtias, lalu pihak Kecamatan memberikan duplikatnya tanggal 5 Desember 2005 yang ditandatangani oleh Camat Balikpapan Selatan;

4. Bahwa pada tahun 2010 Penggugat mengetahui dari suami Penggugat kalau suami Penggugat ditemui oleh Penasihat hukum Tergugat dan ditunjukkan Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanah Nomor 815/PH/CBT/VII/1993 atas Nama E. Sudartiningtias yang asli dan diakui oleh penasehat hukum Tergugat bahwa kliennya telah membeli tanah perbatasan tersebut dan akan bermohon Hak ke kantor pertanahan kota Balikpapan sontak suami Penggugat kaget dan menyampaikan bahwa surat tersebut sudah dilaporkan hilang sesuai dengan Surat Keterangan Nomor Pol: SK/278/XI/2005/Reskrim tentang Perkara Kehilangan Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanah Nomor 815/PH/CBT/VII/1993 atas Nama E. Sudartiningtias;
5. Bahwa sejak suami Penggugat ditemui oleh Penasehat hukum Tergugat dan Penggugat mendapat informasi bahwa Tergugat telah bermohon Hak kepada Turut Tergugat dan bahkan telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1986 kelurahan Sepinggang, luas 1.524 m² (seribu lima ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama Tergugat Sri Widyaningsih tanggal Penerbitan Sertifikat 16 September 2002 oleh Turut Tergugat dengan menggunakan alas hak Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanah Nomor 815/PH/CBT/VII/1993 atas Nama E. Sudartiningtias Suami Penggugat melaporkan kepada pihak yang berwajib, kepolisian sektor Balikpapan Selatan tentang dugaan adanya pemalsuan surat atau tanda tangan atas Nama E. Sudartiningtias sehingga bisa terbit sertifikat nomor 1986 kelurahan Sepinggang atas nama Sri Widyaningsih;
6. Bahwa setelah dilakukan Penyidikan oleh pihak Kepolisian ditemukan fakta hukum seorang bernama Suni Sujatman bin Sujatman (almarhum) ditetapkan sebagai Tersangka, karena diduga telah memalsukan tanda tangan Penggugat seolah-olah Penggugat memberikan kuasa kepadanya untuk menjual dan melakukan segala macam transaksi yang ada kaitannya dengan Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanah Nomor 815/PH/CBT/VII/1993 atas Nama E. Sudartiningtias, memuluskan pengurusan peralihan hak kepada Tergugat melalui kantor Turut Tergugat tanpa hak;
7. Bahwa masih berstatus sebagai tersangka Suni Sujatman bin Sujatman (almarhum) meninggal dunia karena sakit tanggal 7 Juli 2012;
8. Bahwa dari keseluruhan luas tanah perbatasan milik Penggugat, yaitu ±

Halaman 3 dari 22 hal. Put. Nomor 2076 K/Pdt/2016



12.050 m² (lebih kurang dua belas ribu lima puluh meter persegi) yang dikuasai oleh Tergugat adalah ± 1.524 m² (lebih kurang seribu lima ratus dua puluh empat meter persegi) tanpa pelepasan hak dari Penggugat selaku yang berhak adapun batas-batas tanah perbatasan milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat adalah sebagai berikut:

- Utara Berbatasan dengan tanah perbatasan Penggugat Sudartiningtias) lebar ± 25 m (dua puluh lima meter);
- Timur Berbatasan dengan tanah perbatasan PT PAMA Panjang ± 60,96 m (enam puluh koma enam puluh sembilan meter);
- Selatan Berbatasan dengan Jalan Kol. Syarifuddin Yoes lebar kurang lebih 25 (dua puluh lima) meter;
- Barat Berbatasan dengan tanah Perbatasan Penggugat (E. Sudartiningtias) panjang ± 60,96 m (enam puluh koma sembilan puluh enam meter);

9. Bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana telah diuraikan diatas telah menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun immateriil terhadap Penggugat dan merupakan kewajiban Tergugat untuk membayar segala kerugian yang timbul akibat dari perbuatan daripadanya sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil yang diderita Penggugat sejak 16 September 2002 sampai diajukannya gugatan ini 11 (sebelas) tahun 9 (sembilan) bulan Penggugat tidak dapat memanfaatkan secara maksimal tanah perbatasannya, jika ditaksir disewakan per tahun Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) total kerugian sama dengan Rp150.000.000,00 X 11,9 tahun sama dengan Rp1.785.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus delapan puluh lima juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat dengan tunai dan seketika kepada Penggugat terhitung sejak adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atas perkara ini;
- b. Kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat adalah harga diri yang diinjak-injak dengan cara Tergugat mengakui tanah perbatasan milik Penggugat bahkan melakukan balik nama secara melawan hukum melalui kantor Turut Tergugat ,harga diri tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi Penggugat merasa harga yang sangat pantas dan wajar apa bila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp5.000.000.000.000,00 (lima triliun rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat dengan tunai dan seketika kepada Penggugat terhitung sejak adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atas perkara ini;

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut Penggugat mohon kepada majelis hakim

Halaman 4 dari 22 hal. Put. Nomor 2076 K/Pdt/2016



yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat sejumlah Rp5.001.785.000.000,00 (lima triliun satu miliar tujuh ratus delapan puluh lima juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat dengan tunai dan seketika kepada Penggugat terhitung sejak adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atas perkara ini dan menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1986, kelurahan Sepinggian luas 1.524 m² (seribu lima ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama Tergugat Sri Widyaningsih tanggal Penerbitan Sertifikat 16 September 2002 oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (Turut Tergugat) adalah tidak bernilai hukum, sehingga Penggugat dapat Memohon hak atas tanah perbatasannya berdasarkan Duplikat Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanah Nomor 815/PH/CBT/VII/1993 atas Nama E. Sudartiningtias, tanggal 5 Desember 2005 yang ditandatangani oleh Camat Balikpapan Selatan;

11. Bahwa untuk menjamin Tergugat dan Turut Tergugat tidak menghindar dari tanggung jawabnya Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat dan Turut Tergugat;
12. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat dan Turut Tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini tepat waktu Penggugat mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk secara bersama-sama maupun masing-masing sendiri membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan pengadilan terhadap perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

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

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah bernilai hukum;
3. Menyatakan menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat sejumlah Rp5.001.785.000.000,00 (lima triliun satu miliar tujuh ratus delapan puluh lima juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat dengan tunai dan seketika kepada Penggugat terhitung sejak adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atas perkara ini;

Halaman 5 dari 22 hal. Put. Nomor 2076 K/Pdt/2016



4. Menyatakan bahwa Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanah Nomor 815/PH/CBT/VII/93 yang di tandatangani oleh Camat Balikpapan Timur, adapun luas tanah perbatasan tersebut adalah $\pm 12.050 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua belas ribu lima puluh meter persegi) panjangnya $\pm 164,50 \text{ m}$ (seratus enam puluh empat koma lima meter) dan lebarnya $\pm 70 \text{ m}$ (tujuh puluh meter) dengan batas-batas sebagai berikut;

- Utara berbatasan dengan tanah perbatasan H .Conggo;
- Timur berbatasan dengan tanah perbatasan Lawele/H.Gani;
- Selatan berbatasan dengan tanah perbatasan H. Pesah;
- Barat berbatasan dengan tanah perbatasan H. Conggo;

Tidak bernilai hukum karena telah dinyatakan hilang dan telah ada penggantinya, yaitu Duplikat Surat Keterangan Pelepasan Hak Nomor 815/PH/CBT/VII/93 yang diketahui oleh Camat Balikpapan Selatan tanggal 5 Desember 2005;

5. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1986 Kelurahan Sepinggan luas 1.524 m^2 (seribu lima ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama Tergugat Sri Widyaningsih ,tanggal Penerbitan Sertifikat 16 September 2002 oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (Turut Tergugat) adalah tidak bernilai hukum;

6. Menyatakan Penggugat dapat memohon hak atas tanah perbatasannya kepada Turut Tergugat berdasarkan Duplikat Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanah Nomor 815/PH/CBT/VII/1993 atas Nama E. Sudartiningtias tanggal 5 Desember 2005 yang ditandatangani oleh Camat Balikpapan Selatan;

7. Menyatakan bahwa Turut Tergugat dapat memberikan kepada Penggugat sertifikat hak atas tanah perbatasan miliknya berdasarkan Duplikat Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanah Nomor 815/PH/CBT/VII/1993 atas Nama E. Sudartiningtias, tanggal 5 Desember 2005 yang ditandatangani oleh Camat Balikpapan Selatan;

8. Menyatakan sita jaminan yang dilakukan oleh pengadilan adalah sah dan berharga menurut hukum;

9. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding kasasi atau upaya hukum lain dari Tergugat atau Turut Tergugat;

10. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi dan Tergugat mengajukan gugatan rekonsensi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Halaman 6 dari 22 hal. Put. Nomor 2076 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi Tergugat:

Pembeli Yang Bertikad Baik;

1. Bahwa Tergugat adalah pembeli yang bertikad baik;

Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Balikpapan Tergugat telah membeli objek sengketa seluas 1.524 m² (seribu lima ratus dua puluh empat meter persegi) dari Tergugat pada tahun 2002 melalui kuasanya Suni Sujatman sesuai dengan surat kuasa tanggal 6 Februari 2002, bahwa Tergugat sebagai pembeli yang bertikad baik sama sekali tidak memiliki sangka buruk terhadap Suni Sujatman yang menurut versi Penggugat telah memalsukan tanda tangan Penggugat, Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 379 K/SP/SIP/1958, tanggal 20/12/1058), maka pembeli yang bertikad baik haruslah mendapat perlindungan hukum, maka mohon kepada bpk Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima dan membebaskan Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini. Adalah sangat meragukan dalil-dalil Penggugat, mengingat bahwa Tergugat telah melakukan pembelian objek sengketa dari Suni Sujatman selaku kuasa dari Penggugat pada tahun 2002 dan sejak saat itu tidak ada pihak-pihak yang merasa keberatan bahkan sampai dengan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1986 seluas 1.524 m² (seribu lima ratus dua puluh empat meter persegi) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat;

2. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang memohonkan agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1986 Tahun 2002 tidak bernilai hukum, bahwa yang berhak untuk menyatakan sah atau tidaknya suatu produk tata usaha Negara (sertifikat) adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan pengadilan Negeri. Bahwa maka dengan demikian mohon kepada bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak dalil-dalil Penggugat berkaitan dengan sah atau tidaknya sertifikat Guna Bangunan Nomor 1986 tahun 2002;

Dalam Eksepsi Turut Tergugat;

1. Bahwa Turut Tergugat membantah dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;

2. Eksepsi Non Kualifikasi:

Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat sudah salah alamat karena Turut Tergugat dalam proses penerbitan Sertifikat HGB Nomor 1986/Kel.Sepinggan atas nama Sri Widyaningsih sudah sesuai

Halaman 7 dari 22 hal. Put. Nomor 2076 K/Pdt/2016



dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku yang tercantum dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997, PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1999, PMNA/Ka. BPN Nomor 9 Tahun 1999. Sehingga dapat dinyatakan tidak berkwalifikasi secara hukum untuk dijadikan Turut Tergugat dan dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Eksepsi Kompetensi Absolut;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah melanggar kompetensi absolute (kewenangan mengadili) dari suatu peradilan, yang intinya meminta kepada Pengadilan Negeri untuk menyatakan sertipikat *a quo* tidak bernilai hukum yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat berkaitan tentang permasalahan administrasi dan harus diselesaikan terlebih dahulu melalui Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, karena yang berhak menentukan prosedur sah atau tidaknya suatu permohonan untuk membatalkan Sertifikat adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri;

Dalam Rekonvensi Tergugat:

1. Bahwa sesuai dengan Pasal 157 Rbg/132.a HIR, maka Tergugat konvensi/ Penggugat rekonvensi dengan ini akan menggunakan haknya untuk mengajukan gugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi ;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi /Tergugat 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 perolehan objek sengketa seluas 1.524 m² (seribu lima ratus dua puluh empat meter persegi) telah melalui jual beli dengan kuasa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yaitu saudara Suni Sujatmatas nama Bahwa proses jual beli telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu melalui proses pelepasan hak yang kemudian dilanjutkan dengan permohonan hak ke kantor Turut Tergugat yang akhirnya terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1986 tahun 2002. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menolak dalil Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang mendalilkan bahwa saudara Suni Sujatman telah diduga memalsukan tanda tangan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Bahwa proses pidana yang sedang berlangsung yang didakwakan

Halaman 8 dari 22 hal. Put. Nomor 2076 K/Pdt/2016



kepada sdr Suni Sujatman belum berkekuatan hukum tetap, sehingga oleh karenanya sangatlah premature untuk menyimpulkan bahwa saudara Suni Sujatman telah memalsukan tanda tangan;

4. Bahwa versi Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi yang menyebutkan telah terjadi kehilangan Surat Keterangan Pelepasan Hak Nomor 815/PH/CBT/VII/1993 sangat diragukan validitasnya mengingat bahwa dari pengakuan dan atau laporan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi sendiri yang melaporkan di Kepolisian menyebutkan bahwa Surat Keterangan Pelepasan Hak Nomor 815/PH/CBT/VII/1993, hilang pada waktu banjir tahun 2003 dan baru dilaporkan ke polisi pada tahun 2005, sementara itu Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi telah melakukan transaksi jual beli melalui kuasa Suni Sujatman pada tahun 2002 atau satu tahun sebelum adanya pengakuan hilang dari Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi, ada keganjilan dari dalil-dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, bahwa pada tahun 2002 Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan proses permohonan hak ke kantor Turut Tergugat dan oleh Turut Tergugat telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1986 tahun 2002 – namun Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi baru merasa kehilangan Surat Segel Nomor 815/PH/CBT/VII/1993 karena banjir tahun 2003;

5. Bahwa maka dengan demikian, mohon kepada bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa;

5.1. Sertifikat Nomor 1986 tahun 2002 adalah sah menurut hukum;

5.2. Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik yang sah menurut hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1986 tahun 2002;

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

1. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1986 Tahun 2002 atas sebidang tanah seluas 1.524 m² (seribu lima ratus dua puluh empat meter persegi) adalah sah menurut hukum.
2. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah seluas 1.524 m² (seribu lima ratus dua puluh empat meter persegi) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1986;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah

Halaman 9 dari 22 hal. Put. Nomor 2076 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan Putusan Nomor 77/Pdt.G/2014/PN Bpp, tanggal 7 April 2015 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1986/Kelurahan Sepinggang Tahun 2002 atas sebidang tanah seluas 1.524 m² (seribu lima ratus dua puluh empat meter persegi) adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah seluas 1.524 m² (seribu lima ratus dua puluh empat meter persegi) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1986/Kelurahan Sepinggang Tahun 2002 yang telah dinyatakan sah menurut hukum tersebut;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

- Membebaskan ongkos perkara kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang hingga kini ditaksir sebesar Rp2.181.000,00 (dua juta seratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Samarinda dengan Putusannya Nomor 140/PDT/2015/PT SMR, tanggal 2 Februari 2016 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding tersebut.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 77/Pdt.G/2014/PN Bpp, tanggal 7 April 2015 yang dimohonkan banding tersebut.

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagiatas nama
- Menyatakan bahwa Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanah Nomor 815/PH/CBT/VII/93 yang di tandatangani oleh Camat Balikpapan Timur, dengan

Halaman 10 dari 22 hal. Put. Nomor 2076 K/Pdt/2016

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

luas tanah perbatasan adalah $\pm 12.050 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua belas ribu lima puluh meter persegi) panjangnya $\pm 164,50 \text{ m}$ (seratus enam puluh empat koma lima meter) dan lebarnya $\pm 70 \text{ m}$ (tujuh puluh meter) dengan batas-batas sebagai berikut;

- Utara berbatasan dengan tanah perbatasan H. Congo;
- Timur berbatasan dengan tanah perbatasan Lawele/H. Gani;
- Selatan berbatasan dengan tanah perbatasan H. Pesah;
- Barat berbatasan dengan tanah perbatasan H. Congo;

Tidak mempunyai kekuatan hukum karena telah dinyatakan hilang dan telah ada penggantinya, yaitu Duplikat Surat Keterangan Pelepasan Hak Nomor 815/PH/CBT/VII/93 yang diketahui oleh Camat Balikpapan Selatan tanggal 5 Desember 2005;

- Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1986 kelurahan Sepinggian luas 1.524 m^2 (seribu lima ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama Tergugat Sri Widyaningsih, tanggal Penerbitan Sertifikat 16 September 2002 oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (Turut Tergugat) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan Penggugat dapat memohon hak atas tanah perbatasannya kepada Turut Tergugat berdasarkan Duplikat Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanah Nomor 815/PH/CBT/VII/1993 atas Nama E. Sudartiningtias tanggal 5 Desember 2005 yang ditandatangani oleh Camat Balikpapan Selatan;
- Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Rekonvensi ;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat Peradilan, yang untuk Peradilan Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 29 Februari 2016 dan 22 Februari 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2015 dan tanggal 8 Juli 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Maret 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 77/Pdt.G/2014/PN Bpp, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan,

Halaman 11 dari 22 hal. Put. Nomor 2076 K/Pdt/2016



permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut pada tanggal 14 Maret 2016 dan tanggal 21 Maret 2016;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat/ Terbanding dan Pemohon Kasasi II/Turut Tergugat/Turut Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat masing-masing pada tanggal 29 Maret 2016 dan tanggal 4 April 2016;

Menimbang, bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 8 April 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/ Tergugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim telah keliru menerapkan hukum ketentuan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 *juncto* Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, bahwa kekeliruan tersebut sebagaimana yang diuraikan di dalam pertimbangan hukumnya di halaman 30 baris ke 14 sampai dengan baris 26 Putusan Pengadilan Tinggi Kaltim Nomor 140/PDT/ 2015/PT SMR, yang berbunyi:

“...Menimbang bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama ini kontradiktif dan tidak tepat karena ada suatu bukti dari pihak Kepolisian yaitu hasil laboratorium forensik yang merupakan bukti otentik dan menjadi keterangan ahli yang dapat dipercaya kebenarannya yang secara tegas menerangkan bahwa tanda tangan E. Sudartiningtias yang terdapat pada surat kuasa tanggal 6 Februari 2002 dan Surat Pelepasan Hak Penguasaan Tanah Negara yang dibuat di Balikpapan 21 Februari 2002 adalah tanda tangan karangan dan sudah menjadi fakta hukum bahwa kedua surat itu adalah berasal dan dipergunakan oleh Suny Suyatman dalam bertransaksi tanah milik Penggugat dengan Tergugat. Jadi walaupun Suny Suyatman telah meninggal dunia sehingga penyidikannya dihentikan (*vide* P-4 dan P-5) dan karenanya tidak dapat lagi diperiksa dan didengar keterangannya di persidangan, namun kekuatan bukti surat/keterangan ahli itu tetap dapat digunakan oleh Pengadilan untuk menemukan kebenaran atas nama..”;

Halaman 12 dari 22 hal. Put. Nomor 2076 K/Pdt/2016



Sanggahan Pemohon Kasasi;

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim telah keliru dengan adalah kontradiktif, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama adalah berdasarkan pertimbangan hukum yang berdasarkan hukum yang pada intinya menyebutkan bahwa dakwaan tindak pidana terhadap seorang terdakwa haruslah dibuktikan di sidang Pengadilan Pidana sampai dengan terbitnya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sedangkan dalam perkara dugaan pemalsuan oleh Suny Suyatman yang didakwa memalsukan tanda tangan masih dalam tahap penyidikan Polisi, sehingga sangatlah keliru pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim yang menyebutkan bahwa alat bukti yang masih dalam proses penyidikan sebagai bukti bahwa Terdakwa terbukti melakukan tindak pidana yang didakwakan, sehingga sangatlah keliru putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim yang menyebutkan bahwa dugaan pemalsuan telah terbukti;
- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim telah keliru dengan menyebutkan bahwa hasil lab forensik adalah bukti otentik yang menjadi keterangan ahli. Bahwa hasil lab forensik adalah alat bukti yang masih harus diuji di sidang-sidang pengadilan pidana, bahwa dugaan tanda tangan E. Sudartiningtias adalah tanda tangan "karangan" masih harus diuji disidang peradilan pidana dan dapat dikatakan terbukti bila telah ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Bahwa hasil lab forensik yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat adalah alat bukti dari proses peradilan pidana, sehingga terbukti tidaknya suatu tindak pidana yang didakwakan, haruslah menunggu putusan peradilan pidana sampai dengan terbitnya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim telah keliru dengan menyebutkan bahwa hasil lab forensik dapat menjadi keterangan ahli – pertimbangan hukum ini sangatlah menyesatkan, bahwa hasil lab forensik dan keterangan ahli adalah dua hal yang berbeda, lagi pula keterangan ahli haruslah diucapkan oleh saksi ahli di persidangan, sedangkan hasil lab hanyalah bukti surat yang akan diuji dalam persidangan pidana. Bahwa selama persidangan perkara Nomor 77/ Pdt.G/2014/PN Bpp, dan Nomor 140/PDT/2015/PT SMRD, di Pengadilan *Judex Facti* tidak pernah diajukan saksi ahli oleh Termohon Kasasi/ Penggugat.
- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim telah keliru menerapkan hukum dari Pasal 8 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 yang telah diperbaharui dengan Undang Undang Nomor 4 tahun 2004 tentang pokok-

Halaman 13 dari 22 hal. Put. Nomor 2076 K/Pdt/2016



pokok kekuasaan kehakiman yang dikenal dengan salah satu azasnya adalah azas praduga tidak bersalah;

Bahwa bunyi Pasal 8 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 adalah sebagai berikut:

“Setiap orang yang disangka, ditangkap, ditahan, dituntut dan/atau dihadapkan didepan Pengadilan, wajib dianggap tidak bersalah sebelum adanya putusan Pengadilan yang menyatakan kesalahannya dan memperoleh kekuatan hukum yang tetap”;

- Bahwa azas-azas praduga tak bersalah sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 8 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman tersebut di atas telah pula dipertegas dalam Kitab Undang-Undang Acara Pidana Undang Undang Nomor 8 tahun 1981 sebagai salah satu usaha perlindungan terhadap hak asasi manusia, sebagaimana yang tersebut di dalam Penjelasan di angka 3 huruf (c) (dikutip seluruhnya);

“Setiap orang yang disangka, ditangkap, ditahan, dituntut dan/atau dihadapkan didepan Pengadilan, wajib dianggap tidak bersalah sebelum adanya putusan pengadilan yang menyatakan kesalahannya dan memperoleh kekuatan hukum yang tetap”;

Maka berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan tersebut diatas – pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim yang telah menyimpulkan seseorang yang sedang disidik di Kepolisian telah dianggap bersalah adalah suatu kesimpulan yang telah melanggar ketentuan perundang-undangan yang notabene perundang-undangan yang melindungi hak azasi manusia, maka dengan demikian mohon kepada bpk Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim yang telah menyimpulkan bahwa Suny Suyatman telah terbukti bersalah terhadap dakwaan yang disangkakan;

2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim telah keliru menerapkan hukum acara sebagaimana yang tersebut di dalam pertimbangan hukumnya di halaman 35, 36 Putusan Pengadilan Tinggi Kaltim Nomor 140/PDT/ 2015/PT SMR, tanggal 2 Februari 2016 yang pada intinya menyebutkan, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim dalam pertimbangan hukumnya telah menolak *petitum* angka 2 dari Termohon Kasasi/Penggugat yang menuntut agar bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi adalah bernilai hukum; Sanggahan Pemohon Kasasi;



Bahwa dengan penolakan dari Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim terhadap *petitum* angka 2 (bukti Penggugat/Termohon Kasasi bernilai hukum), maka hal ini bermakna bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi adalah tidak bernilai hukum. Namun ternyata di dalam amar putusannya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim telah mengabulkan sebagian *petitum* Penggugat/Termohon Kasasi yang secara mutatis mutandis menyimpulkan bahwa bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi/Penggugat adalah bernilai hukum. Bahwa dengan adanya kontradiksi antara pertimbangan hukum dan amar putusan, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim telah melanggar hukum acara yaitu adanya kontradiksi antara pertimbangan hukum dengan amar putusan, maka mohon kepada Bapak Majelis Hakim Agung untuk menyatakan bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim Nomor 140/PDT/2015/PT SMR, tanggal 2 Februari 2016 adalah cacat hukum;

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim telah keliru menerapkan hukum pembuktian sebagaimana yang tersebut di dalam pertimbangan hukumnya di halaman 33 yang pada intinya menyimpulkan, bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat tidak beritikad baik pada waktu melakukan transaksi jual beli objek sengketa;

Sanggahan Pemohon Kasasi;

Bahwa tidak benar Pemohon Kasasi/Tergugat adalah tidak beritikad baik, bahwa jual beli (pelepasan hak) telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dilaksanakan di depan pejabat serta ditandatangani oleh saksi-saksi, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 112 K/Sip/1955, tanggal 11 April 1956, yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa iktikad baik dianggap ada oleh karena sipembeli tidak menduga adanya pihak lain yang berhak atas objek sengketa. Bahwa dalam perkara *a quo*, pembeli yang sempat meninjau objek sengketa sebelum diadakan jual beli, bahwa secara nyata Suny Suyatman menguasai objek sengketa, bahkan Penggugat baru saja mempersoalkan objek sengketa dan kemudian menggugat pada tahun 2014 atau setelah 12 tahun sejak terjadinya jual beli objek sengketa antara Pemohon Kasasi/Tergugat dengan Suny Suyatmas nama Bahwa kesimpulan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim yang menyebut Pemohon Kasasi tidak beritikad baik adalah kesimpulan yang tidak berdasar dan mengada-ada;

4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim telah melanggar azas-azas hukum acara karena telah memutus sesuatu yang tidak diminta oleh Termohon

Halaman 15 dari 22 hal. Put. Nomor 2076 K/Pdt/2016



Kasasi/Penggugat sebagaimana yang tersebut di dalam amar putusannya di halaman 43 Dalam Pokok Perkara, baris pertama “tidak mempunyai kekuatan hukum karena telah dinyatakan hilang,” padahal di *petitum* gugatan halaman 4 angka 4, Penggugat/Termohon Kasasi menuntut tidak bernilai hukum. Bahwa ternyata Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim telah memutus sesuatu yang tidak diminta oleh Penggugat/Termohon Kasasi, yaitu Termohon Kasasi meminta agar Sertifikat HGB Nomor 1986 tidak bernilai hukum, namun di amar putusan Majelis Hakim memutuskan tidak mempunyai kekuatan hukum, bahwa maka dengan demikian mohon kepada bapak Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Kaltim Nomor 140/PDT/2015/PT SMRD, adalah cacat hukum dengan segala konsekuensi hukumnya;

5. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim telah melampaui wewenangnya sebagaimana yang tersebut di dalam amar putusannya di halaman 43 yang menyatakan, bahwa Sertifikat Nomor 1986 Kelurahan Sepinggan adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

Sanggahan Pemohon Kasasi;

Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 383 K/Sip/1971, tanggal 3 November 1971 yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa Peradilan Umum tidak berwenang membatalkan sertifikat dan wewenang pembatalan sertifikat berada di Pengadilan Tata Usaha Negara. Maka mohon kepada bapak Majelis Hakim Agung untuk menyatakan bahwa putusan Pengadilan Tinggi Kaltim Nomor 140/PDT/2015/PT SMRD, telah melampaui wewenangnya dan haruslah dinyatakan cacat hukum;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Turut Tergugat/Turut Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Turut Tergugat menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan Termohon Kasasi/Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara jelas dan tegas diakui kebenarannya oleh Pemohon Kasasi/Turut Tergugat;
2. Bahwa Pemohon Kasasi memohon keseluruhan yang telah diajukan baik dalam jawaban, duplik, alat-alat bukti, dan kesimpulan Pemohon Kasasi untuk menjadi satu kesatuan (*mutatis mutandis*) dengan memori kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi;
3. Bahwa di dalam isi Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dinyatakan, “Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1986 Kelurahan Sepinggan luas 1.524



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m² (seribu lima ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama Tergugat Sri Widyaningsih, tanggal Penerbitan Sertipikat 16 September 2002 oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (Turut Tergugat) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum". Hal ini sangat tidak berdasar, karena Pemohon Kasasi dalam melakukan proses penerbitan sertipikat tersebut telah melalui prosedural yang *rechmatig* (berdasarkan hukum) serta melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku, yaitu Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1999 dan PMNA/Ka. BPN Nomor 9 Tahun 1999, sehingga sangat tidak beralasan jika dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

4. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1986/Kelurahan Sepinggian atas nama Sri Widyaningsih telah memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. Persyaratan Administratif;

Pemohonan hak atas tanah untuk mendapat hak milik atas nama Ramlan tanggal 11 April 2014 dilengkapi dengan data identitas Pemohon;

b. Persyaratan Yuridis:

- 1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor SK.172-550.1-44.2-2002, tanggal 12 September 2002;
- 2) Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor 443/RPT-PA/IX-2002, tanggal 9 September 2002;
- 3) Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Negara dari E. Sudartiningtias kepada Sri Widyaningsih, tanggal 21 Februari 2002;
- 4) Surat Keterangan Pelepasan Hak dari ASRA kepada E. Sudartiningtias, tanggal 12 Januari 1993;
- 5) Surat Pernyataan Tanah-Tanah yang Dipunyai Pemohon atas nama Sri Widyaningsih tanggal 5 Maret 2002;
- 6) Surat Pernyataan atas nama Sri Widyaningsih, tanggal 5 Maret 2002;
- 7) Berita Acara Pemeriksaan Lapangan tanggal 9 September 2002;

c. Persyaratan Teknis;

Pemohonan dilengkapi dengan Surat Ukur yang telah mendapat persetujuan dari para pemilik tanah yang berbatasan dengan Nomor 568/Sepinggian/2002, tanggal 31 Juli 2002;

5. Bahwa Pemohon Kasasi dalam proses penerbitan sertipikat *a quo* telah melalui prosedur sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Peraturan Pemerintah

Halaman 17 dari 22 hal. Put. Nomor 2076 K/Pdt/2016

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)



Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 24:

1. Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya;
2. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:
 - Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pun pihak lainnya;

Pasal 25:

- (1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis;
- (2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri;

Pasal 26:

- (1) Daftar isian sebagaimana dimaksud Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan



kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan;

6. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut";

7. Bahwa seharusnya apabila Termohon Kasasi merasa mempunyai atau menguasai bidang tanah tersebut secara fisik dan untuk memperjelas penguasaan tanahnya, maka sebaiknya agar merawat atau memelihara keberadaan serta memasang patok tanda batas dan memagar keliling batas bidang tanah yang dimaksud dengan mempergunakannya secara efisien agar tidak menimbulkan persengketaan di kemudian hari. Sebelum penerbitan sertipikat *a quo* dilakukan pengecekan, pengukuran dan pemeriksaan lapangan secara *de facto*/sesuai dengan keadaan di lapangan yang sekarang serta melibatkan pejabat-pejabat administrasi di wilayah tersebut. Pemohon Kasasi tidak akan memproses suatu permohonan hak apabila terdapat permohonan yang bermasalah maka untuk sementara waktu dihentikan menunggu proses penyelesaian masalah selesai. Kemudian pada saat dilakukan pengukuran tidak ada pihak yang keberatan terhadap bidang tanah yang dimohonkan, letak objek tanah tersebut tidak berbatasan langsung dengan Termohon Kasasi dan telah mendapat persetujuan dari para pemilik tanah yang berbatasan langsung yang dibuktikan dengan tanda tangan dalam gambar ukur. Setelah itu diadakan pemeriksaan tanah oleh Tim Panitia A dan diterbitkan surat keputusan tentang pemberian hak kepada pemegang hak sehingga diterbitkan sertipikat *a quo*;

8. Bahwa Pemohon Kasasi/Turut Tergugat menolak gugatan Termohon Kasasi/Penggugat selebihnya.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama Memori Kasasi tanggal 14 Maret 2016, tanggal 17 Maret 2016 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 8 April 2016 dihubungkan dengan pertimbangan dan putusan *Judex Facti*, dalam hal ini

Halaman 19 dari 22 hal. Put. Nomor 2076 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan, ternyata *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 25, tanggal 20 Februari 2002, yang kemudian didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional selanjutnya terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1986/Kelurahan Seppingan, tertanggal 6 September 2002, telah sesuai ketentuan hukum pertanahan membuktikan objek sengketa adalah sah milik Tergugat;

Bahwa pertimbangan dan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri telah sesuai hukum sehingga diambil-alih dan menjadi pertimbangan Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat, bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: SRI WIDYANINGSIH dan kawan serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 140/PDT/2015/PTSMR, tanggal 2 Februari 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 77/Pdt.G/2014/PN Bpp, tanggal 7 April 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Termohon Kasasi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **SRI WIDYANINGSIH** dan Pemohon Kasasi II: **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 140/PDT/2015/ PT SM, tanggal 2 Februari 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 77/Pdt.G/2014/PN Bpp, tanggal 7 April 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Halaman 20 dari 22 hal. Put. Nomor 2076 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1986/Kelurahan Sepinggan Tahun 2002 atas sebidang tanah seluas 1.524 m² (seribu lima ratus dua puluh empat meter persegi) adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 1.524 m² (seribu lima ratus dua puluh empat meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1986/Kelurahan Sepinggan/Tahun 2002;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 28 Oktober 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

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

Ttd.

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

Halaman 21 dari 22 hal. Put. Nomor 2076 K/Pdt/2016

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)



Panitera Pengganti,

Ttd.

Febry Widjajanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP.1961 0313 1988 03 1003