



**PUTUSAN**

Nomor: 25/PDT/2016/PT.SMR

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Samarinda, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

- 1 **SYAMSUL MARWAN**, Alamat di Jalan Intan Rt.54 No.46 Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, disebut sebagai Pemanding I semula Tergugat I ;
- 2 **PEMERINTAH RI Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT JAKARTA Cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN PROPINSI KALIMANTAN TIMUR DI SAMARINDA Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN**, Alamat di Jl. Marsma R. Iswahyudi No.40 Balikpapan, disebut sebagai Pemanding II semula Tergugat II ;

**MELAWAN:**

**PT.BUMI KARYA MENTARI**, dalam hal ini di wakili oleh Direkturnya **JULIA HARTONO** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 September 2014 telah memberi Kuasa kepada **H.SULAIMAN, SH.MH** dan **AMBO SULTAN ABU AUFA SH** para Pengacara/Advokat dari Kantor Pengacara dan Kunsutasi Hukum **H.SULAIMAN,SH.MH & Rekan** alamat di Jl. Inpres IV RT.12 No.5 Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 September 2014 yang telah terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 03

Hal. 1 dari 23 hal. Put. No. 25/PDT/2016/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 2014, di bawah Nomor Register : 288/II/KA/

Pdt/2014/PN.Bpp disebut sebagai Tergugat semula Penggugat ;

## **Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Telah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor : 25/PDT/2016/PT.SMR tanggal 26 Februari 2016 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 03 Nopember 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 03 Nopember 2014 di bawah Register Nomor : 151/Pdt.G/2014/PN.Bpp telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat ada memiliki dan sebagai pemilik sah atas sebidang tanah perbatasan, yang mana tanah perbatasan tersebut telah dibeli oleh DR Kenneth Hidayat semasa hidupnya dari H. Soli/H.Moh Aras pada tanggal 1 Juli 1983, berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah tanggal 1 Juli 1983 Dan Gambar Situasi Nomor :955/1983 tanggal 1 Juli 1983 yang kemudian bidang tanah tersebut karena DR.Kenneth Hidayat telah meninggal dunia maka diserahkan/dialihkan oleh ahli waris DR Kenneth Hidayat yaitu isterinya bernama Florence Wen Lan Wong sesuai dengan Surat Pernyataan tanggal 9 Januari 2013 kepada Penggugat (PT.Bumi Karya Mentari) dan bidang tanah yang dimaksud tersebut dahulu terletak di Patok Merah RT.IV sekarang terletak di RT.39 dahulu Kelurahan Manggar Besar sekarang di Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur seluas : 11.785 M2,dengan ukuran Panjang ± 294,5 M dan lebar 40 M dengan batas batas sebagai berikut :



- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Mulawarman ;
  - Sebelah Selatan dulu berbatasan dengantanah perbatasan M.Hassan Fatah sekarang berbatasan dengan tanah perbatasan DR Kenneth Hidayat
  - Sebelah Timur dulu berbatasan dengan tanah perbatasan Sugung sekarang berbatasan dengan tanah perbatasan DR Kenneth Hidayat ;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik PT. ASA ;
- 2 Bahwa tanah perbatasan yang dimiliki secara sah oleh Penggugat berasal dari penyerahan/pengalihan oleh ahli waris DR Kenneth Hidayat kepada Penggugat (PT.Bumi Karya Mentari) tersebut yang asal mulanya berasal dari pembelian yaitu dibeli oleh DR.Kenneth Hidayat semasa hidupnya dari H.Soli/H.Moh Aras pada tanggal 1 Juli 1983 berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah tanggal 1 Juli 1983 dengan Gambar Situasi Nomor : 955/1983 tanggal 1 -7- 1983 ;
- 3 Bahwa sebidang tanah perbatasan milik Penggugat tersebut diatas telah menjadi hak milik Penggugat berdasarkan penyerahan/pengalihan oleh ahli waris DR Kenneth Hidayat kepada Penggugat (PT Bumi Karya mentari) sesuai dengan Surat pernyataan tanggal 9 Januari 2013 dan bukti Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah tanggal 1 Juli 1983 dengan Gambar Situasi Nomor :955/1983 tanggal 1 -7-1983 ;
- 4 Bahwa oleh karena Penggugat telah diserahkan/dialihkan atas bidang tanah tersebut oleh ahli waris DR Kenneth Hidayat kepada Penggugat (PT Bumi Karya Mentari) dan telah dibeli tanah perbatasan tersebut oleh DR Kenneth Hidayat semasa hidupnya dari H. Solo/H.Moh Aras, maka jelaslah secara hukum Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah ;



5 Bahwa alangkah terkejutnya Penggugat karena tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan DR Kenneth Hidayat semasa hidupnya tanah perbatasan milik Penggugat tersebut telah dikuasai oleh Tergugat I secara melawan hukum, dan saat ini telah dikuasai tanpa hak oleh Tergugat I dengan cara menggeser letak tanah tersebut diatas tanah milik Penggugat dengan luas  $\pm$  500 M2, dengan ukuran panjang 100 M dan Lebar 5 M, dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Mulawarman ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah perbatasan DR Kenneth Hidayat ;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah perbatasan DR Kenneth Hidayat ;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik PT.ASA ;

6 Bahwa penguasaan tanpa hak oleh Tergugat I atas tanah milik Penggugat tersebut telah pula diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.2115/Kelurahan Manggar oleh Tergugat II kepada Tergugat I secara tidak sah menurut hukum dikarenakan tanah yang diterbitkan sertifikat tersebut adalah tanah milik Penggugat ;

7 Bahwa tanah yang diterbitkan sertifikat tersebut sebenarnya letaknya bukan diatas tanah Penggugat melainkan tanah tersebut letaknya oleh Tergugat I sengaja digeser dan diletakkan diatas tanah milik Penggugat ;

8 Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk menyelesaikan sengketa ini secara musyawarah kepada Tergugat I agar tanah milik Penggugat tersebut dikembalikan dan dikosongkan seperti semula akan tetapi Tergugat I tidak pernah menanggapi secara baik, sehingga tidak membuahkan hasil apa-apa

9 Bahwa Penggugat terpaksa mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Balikpapan untuk diselesaikan secara hukum terhadap tanah milik Penggugat tersebut yang selama ini dikuasai tanpa hak oleh Tergugat I, dan selanjutnya Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melalui



Majelis Hakim agar kiranya memerintah kepada Tergugat I **atau siapa saja** yang menguasai dan mendapatkan hak dari padanya atas tanah perwatasan milik Penggugat tersebut untuk segera mengosongkan menyerahkan, mengembalikan dalam keadaan kosong seperti semula kepada Penggugat ;

10 Bahwa oleh karena tanah perwatasan milik DR Kenneth Hidayat yang telah diserahkan/dialihkan oleh ahli warisnya bernama Florence Wen lan Wong kepada Penggugat dan dikuasai secara melawan hukum dan tanpa hak oleh Tergugat I, maka jelas perbuatan tersebut adalah merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum ;

11 Bahwa Tergugat II tanpa meneliti terlebih dahulu tanah yang dibuatkan sertifikat dan serta merta membuat Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I dan letak sertifikat tersebut digeser diatas tanah milik Penggugat dan tanpa persetujuan DR Kenneth Hidayat sebagai saksi batastanah sehingga karenanya sertifikat tersebut adalah tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum dikarenakan menerbitkan sertifikat diatas tanah milik Penggugat dan tanpa persetujuan DR Kenneth Hidayat sebagai saksi batas tanah dengan demikian patutlah menurut hukum sertifikat tersebut dinyatakan tidak sah dan patut dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

12 Bahwa tindakan Tergugat II yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik NO. 2115/ KelurahanManggar Kepada Tergugat I jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum dalam jabatan, karena sertifikat tersebut diterbitkan diatas tanah milik Penggugat ;

13 Bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat dengan sendirinya tidak dapat menempati, menguasai, menggarap serta mempergunakan secara utuh tanah



perwatanan milik Penggugat tersebut, sehingga karenanya Penggugat menderita kerugian yaitu antara lain :

13.1. Kerugian akan menyewa jasa pengacara sebesar Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) ;

13.2. Kerugian materil karena tidak dapat mempergunakan tanah tersebut secara utuh sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) ;

14 Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini dan agar tidak dialihkan tanah sengketa tersebut kepada pihak lain, maka sangat beralasan hukum jika tanah sengketa tersebut oleh Penggugat dimohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Majelis Hakim untuk meletakkan 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 Banding, Kasasi maupun Verzet ;

Berdasarkan uraian dan hal-hal tersebut diatas, maka 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 bukti surat yang diajukan oleh Penggugat ;
- 3 Menyatakan bahwa Penggugat ada memiliki dan sebagai pemilik sah atas tanah perwatanan dimana tanah perwatanan tersebut telah dibeli oleh DR Kenneth Hidayat semasa hidupnya dari H.Soli/H.Moh Aras pada tanggal 1 Juli 1983 berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah tanggal 1 Juli 1983 dengan Gambar Situasi NO.955/1983 tanggal 1 -7 -1983 ,dan oleh karena DR Kenneth Hidayat telah meninggal dunia maka bidang tanah perwatanan tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diserahkan/dialihkan oleh ahli waris DR Kenneth Hidayat yaitu isterinya bernama Florence Wen Lan Wong kepada Penggugat (PT Bumi Karya Mentari) yang terletak dahulu di Patok Merah RT.IV sekarang RT.39 dahulu Kelurahan Manggar Besar sekarang di Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan dengan luas 11.785 M2 dengan ukuran panjang  $\pm 294,5$  M dan lebar 40 M, dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Mulawarman ;
  - Sebelah Selatan dulu berbatas dengan tanah perbatasan M.Hassan Fatah sekarang berbatas dengan tanah perbatasan DR Kenneth Hidayat;
  - Sebelah Timur dulu berbatas dengan tanah perbatasan Sugung sekarang berbatas dengan tanah perbatasan DR Kenneth Hidayat ;
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik PT.ASA ;
- 4 Menyatakan Penggugat memperoleh tanah perbatasan tersebut dari penyerahan/ pengalihan oleh ahli waris DR Kenneth Hidayat bernama Florence Wen Lan Wong berdasarkan surat pernyataan tanggal 9 Januari 2013 ;
- 5 Menyatakan Sertifikat Hak Milik NO.2115/Kelurahan Manggar Atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena menerbitkan sertifikat diatas tanah milik Penggugat dan tanpa persetujuan DR Kenneth Hidayat semasa hidupnya sebagai saksi batas tanah ;
- 6 Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah milik Penggugat secara melawan hukum adalah merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum ;
- 7 Menyatakan perbuatan Tergugat II yang menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I diatas tanah milik Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum dalam jabatan ;

Hal. 7 dari 23 hal. Put. No. 25/PDT/2016/PT.SMR



8 Menyatakan penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I atas tanah milik Penggugat dengan luas 500 M, dengan ukuran panjang 100 M, dan lebar 5 M, dengan batasbatas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Mulawarman ;
- Sebelah Selatan dulu berbatas dengan tanah perwatasan M.Hassan Fatah sekarang berbatas dengan tanah perwatasan DR Kenneth Hidayat;
- Sebelah Timur dulu berbatas dengan tanah perwatasan Sugung sekarang berbatas dengan tanah perwatasan DR Kenneth Hidayat ;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik PT.ASA ;

Adalah tidak sah, karena meletakkan dan menggeser letak tanah diatas tanah milik Penggugat dan tanpa persetujuan DR Kenneth Hidayat semasa hidupnya sebagai saksi batas tanah ;

9 Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang menguasai dan mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan dan mengosongkan serta mengembalikan tanah perwatasan milik Penggugat tersebut dalam keadaan kosong seperti semula kepada Penggugat tanpa beban apapun ;

10 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan ;

11 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.5.300.000.000 (lima milyar tiga ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- Kerugian akan pembayaran Jasa Pengacara sebesar Rp. 300.000.000.,(tiga ratus juta rupiah) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian meteril karena tidak dapat menikmati tanah perbatasan tersebut secara utuh sebesar Rp. 5.000.000.000.(lima milyar rupiah) ;

12 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap harinya jika Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi Putusan ini ;

13 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mentaati isi Putusan ini ;

14 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, Kasasi maupun Verzet ;

15 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tertanggal 15 Desember 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa Tergugat menyangkali dalil-dalil yang di kemukakan oleh Penggugat;
- 2 Bahwa Sertifikat Hak Milik No.2115/Kelurahan manggar adalah pemilik pertama saudara Naharuddin Machmuddin maka dari itu yang di gugat mestinya bapak Naharuddin Machmuddin ;
- 3 Bahwa pembelian lokasi tersebut dilakukan lewat perbankan dalam arti perbankan sudah melalui prosedur yang legal,dan posisi sertifikat masih di perbankan jadi perbankan harus ikut tergugat ;
- 4 Bahwa tergugat tidak pernah menggeser letak tanah tersebut diatas tanah milik penggugat sebagaimana yang disangkakan oleh Penggugat ;
- 5 Bahwa Penggugat tidak pernah menawarkan musyawarah kepada Tergugat sebagaimana di utarakan oleh Penggugat ;
- 6 Bahwa penerbitan sertifikat No.2115 kelurahan manggar adalah wewenang Badan Petanahan Nasional atas usulan pemilik pertama Naharuddin Machmuddin ;

Hal. 9 dari 23 hal. Put. No. 25/PDT/2016/PT.SMR



Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas, Tergugat I mohon dengan hormat sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan berkenan memutuskan :

- Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat di terima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II melalui Kuasanya selain mengajukan Jawaban terhadap pokok perkara juga mengajukan eksepsi secara tertulis tertanggal 09 Desember 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa Tergugat II membantah dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II ;
- 2 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas atas dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II sudah salah alamat, karena dalam hal penerimaan berkas permohonan untuk menerbitkan sertifikat aquo sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu dapat dinyatakan tidak berkwalifikasi secara hukum untuk dijadikan Tergugat II, dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
- 3 Bahwa Penggugat menyatakan yang intinya Tergugat II melakukan perbuatan melawam 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 KUHPerdara Tergugat II melakukan perbuatan yang Rechmatig (berdasarkan hukum) dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatiggedaad) karena Tergugat II sebagai institusi negara dalam melaksanakan tugasnya berdasarkan prosedur dan ketentuan dalam PP No. 10 Tahun 1961 jo PMNA / Ka. BPN No. 8 Tahun 1961 PMDN No. 5 Tahun 1973, PMDN No. 6 Tahun 1972 dan PMDN No. 7 Tahun 1973 ;



Bahwa ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur mengenai perbuatan melawan hukum, mensyaratkan dalam suatu perbuatan melawan hukum harus terdapat suatu perbuatan melawan hukum/perundang-undangan yang dilanggar. Namun dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan peraturan perundang-undangan mana yang telah dilanggar oleh Tergugat II ;

4 Kompetensi Absolut :

Gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah melanggar kompetensi absolute (kewenangan mengadili) dari suatu peradilan umum dimana menyatakan bahwa sertipikat aquo yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan dinyatakan batal demi hukum 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 menyatakan sertifikat batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku serta berdasarkan Putusan/Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 383/K/SIP/1971 tanggal 03 November 1971 yang memuat kaidah hukum pengadilan tidak berwenang membatalkan sertipikat karena hal tersebut termasuk kewenangan administrasi ;

Bahwa bagi seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara penyelesaiannya adalah melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 UU PTUN yang menyatakan bahwa :

Pasal 4

Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara ;

*Hal. 11 dari 23 hal. Put. No. 25/PDT/2016/PT.SMR*



B. Dalam Pokok Perkara :

- 1 Bahwa Tergugat II tetap menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II
- 2 Bahwa Tergugat II mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini ;
- 3 Bahwa para pemegang hak sertifikat aquo yang telah dikuasai, dipelihara dan sekaligus memiliki bidang tanah dimaksud secara sah menurut hukum ;
- 4 Bahwa Tergugat II akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara aquo telah berkekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijsde) 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 ;
- 5 Bahwa Tergugat II membantah gugatan Penggugat selebihnya ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka Tergugat II 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 menolak dalil-dalil dari Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- 1 Menyatakan bahwa menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan dan atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvenkelijke verklaard) ;
- 2 Menyatakan secara hukum Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmaatiigedaad) ;



- 3 Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara/sengketa ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, maka Pengadilan Negeri Balikpapan telah menjatuhkan putusan Nomor : 151/Pdt.G/2014/PN.Bpp tanggal 18 Juni 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- 2 Menyatakan sah dan berharga bukti surat yang diajukan oleh Penggugat ;
- 3 Menyatakan bahwa Penggugat ada memiliki dan sebagai pemilik sah atas tanah perwatasan dimana tanah perwatasan tersebut telah dibeli oleh DR Kenneth Hidayat semasa hidupnya dari H.Soli/H.Moh Aras pada tanggal 1 Juli 1983 berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah tanggal 1 Juli 1983 dengan Gambar Situasi NO.955/1983 tanggal 1 -7 -1983 dan oleh karena DR Kenneth Hidayat telah meninggal dunia maka bidang tanah perwatasan tersebut diserahkan/dialihkan oleh ahli waris DR Kenneth Hidayat yaitu isterinya bernama Florence Wen Lan Wong kepada Penggugat (PT Bumi Karya Mentari) yang terletak dahulu di Patok Merah RT.IV sekarang RT.39 dahulu Kelurahan Manggar Besar sekarang di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan dengan luas 11.785 M2 dengan

*Hal. 13 dari 23 hal. Put. No. 25/PDT/2016/PT.SMR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ukuran panjang  $\pm$  294,5 M dan lebar 40 M, dengan batas

batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Mulawarman ;
- Sebelah Selatan dulu berbatas dengan tanah perbatasan M.Hassan Fatah sekarang berbatas dengan tanah perbatasan DR Kenneth Hidayat
- Sebelah Timur dulu berbatas dengan tanah perbatasan Sugung sekarang berbatas dengan tanah perbatasan DR Kenneth Hidayat ;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik PT.ASA ;

1 Menyatakan Penggugat memperoleh tanah perbatasan tersebut dari penyerahan/pengalihan oleh ahli waris DR Kenneth Hidayat bernama Florence Wen Lan Wong berdasarkan surat pernyataan tanggal 9 Januari 2013 ;

2 Menyatakan Sertifikat Hak Milik NO.2115/Kelurahan Manggar, atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena menerbitkan sertifikat diatas tanah milik Penggugat dan tanpa persetujuan DR Kenneth Hidayat semasa hidupnya sebagai saksi batas tanah ;

3 Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah milik Penggugat secara melawan hukum adalah merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum ;

4 Menyatakan penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I atas tanah milik Penggugat dengan luas 500



M2, dengan ukuran panjang 100 M, dan lebar 5 M,  
dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Mulawarman ;
- Sebelah Selatan dulu berbatas dengan tanah perwatasan M.Hassan Fatah sekarang berbatas dengan tanah perwatasan DR Kenneth Hidayat
- Sebelah Timur dulu berbatas dengan tanah perwatasan Sugung sekarang berbatas dengan tanah perwatasan DR Kenneth Hidayat ;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik PT.ASA ;

Adalah tidak sah, karena meletakkan dan menggeser letak tanah diatas tanah milik Penggugat dan tanpa persetujuan DR Kenneth Hidayat semasa hidupnya sebagai saksi batas tanah ;

8 Menyatakan perbuatan Tergugat II yang menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I di atas tanah milik Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum dalam jabatan ;

9 Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang menguasai dan mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan dan mengosongkan serta mengembalikan tanah perwatasan milik Penggugat tersebut dalam keadaan kosong seperti semula kepada Penggugat tanpa beban apapun ;

10 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah) setiap harinya jika Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi Putusan ini ;

11 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mentaati isi Putusan ini ;

12 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara ini secara tanggung renteng yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.2.800.000,-(dua juta delapan ratus ribu rupiah) ;

13 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

*Hal. 15 dari 23 hal. Put. No. 25/PDT/2016/PT.SMR*



Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan pada tanggal 24 Juni 2015 Pembanding I telah mengajukan banding atas putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 151/Pdt.G/2014/PN.Bpp tanggal 18 Juni 2015 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan bahwa masing-masing pada tanggal 30 Juni 2015 permohonan banding tersebut telah disampaikan dengan sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding dan Kuasa Pembanding II;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Tergugat I/Pembanding I tertanggal 26 Agustus 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 03 September 2015, dan memori banding tersebut telah disampaikan dengan sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding pada tanggal 3 September 2015 dan kepada Kuasa Pembanding II pada tanggal 8 September 2015 ;

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan pada tanggal 01 Juli 2015 Pembanding II telah mengajukan banding atas putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 151/Pdt.G/2014/PN.Bpp tanggal 18 Juni 2015 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan bahwa pada tanggal 2 Juli 2015 permohonan banding tersebut telah disampaikan dengan sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding dan pada tanggal 3 Juli 2015 kepada Kuasa Pembanding I;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Tergugat II/Pembanding II tertanggal Agustus 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 27 Agustus 2015, dan memori banding tersebut telah disampaikan



dengan sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding dan Kuasa Pembanding I masing-masing pada tanggal 3 September 2015 ;

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding tertanggal 13 Oktober 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 29 Oktober 2015, dan kontra memori banding tersebut telah disampaikan dengan sah dan seksama kepada Kuasa Pembanding I pada tanggal 9 Nopember 2015 dan Kuasa Pembanding II pada tanggal 5 Nopember 2015 ;

Membaca risalah pemberitahuan memeriksa berkas (inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan kepada Kuasa Pembanding I pada tanggal 23 Nopember 2015, Kuasa Pembanding II pada tanggal 17 Nopember 2015 dan Terbanding pada tanggal 18 Nopember 2015 untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Samarinda ;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA;**

**Menimbang**, bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang - Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

**Menimbang**, bahwa setelah mempelajari dengan seksama memori banding dari Para Pembanding, maka memori banding tersebut pada pokoknya mengajukan hal-hal sebagai berikut :

- 1 Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama, tidak secara lengkap mempertimbangkan keterangan saksi-saksi yang terungkap dalam persidangan ;
- 2 Bahwa Hakim tingkat pertama kurang cermat dalam pengambilan putusannya, karena Sertifikat Hak Milik No. 2115/Kel. Manggar pemilik

*Hal. 17 dari 23 hal. Put. No. 25/PDT/2016/PT.SMR*



pertama adalah Nahrudin Machmudin, yang seharusnya orang tersebut harus digugat ;

- 3 Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 2115/Kel. Manggar sudah sesuai prosedur dan ketentuan dalam PP No. 10 tahun 1961 jo. PMNA/Ka/BPN No. 10 tahun 1961 PMDN No. 5 tahun 1973, PMDN No. 6 tahun 1972 dan PMDN No. 7 tahun 1973 dan yang dapat membatalkannya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa Pembanding II / Tergugat II dalam memori bandingnya pada pokoknya menguraikan hal-hal sebagai berikut :

- 1 Bahwa Tergugat II / Pembanding II yang telah menerbitkan Sertifikat No. 2115/Kel. Manggar, sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dan Tergugat II tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum ;
- 2 Bahwa yang berhak menentukan bahwa Sertifikat No. 2115/Kel. Manggar tidak sah dan batal adalah harus diselesaikan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, dan bukan Pengadilan Negeri ;

**Menimbang**, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti secara seksama berkas perkara berserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 151/Pdt.G/2014/PN.Bpp tanggal 18 Juni 2015 dan telah pula membaca serta memperhatikan secara seksama memori banding yang diajukan Kuasa Pembanding I tanggal 26 Agustus 2015 dan Kuasa Pembanding II pada tanggal Agustus 2015 serta kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding tanggal 13 Oktober 2015, maka Pengadilan Tinggi berpendapat ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu untuk dipertimbangkan, bahwa alasan banding dari Tergugat II / Pembanding II yang menyatakan bahwa yang berhak menentukan suatu Sertifikat tidak sah dan batal adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, adalah dapat dibenarkan,



akan tetapi Pengadilan Tinggi berpendapat karena dalam proses pengajuan Sertifikat No. 2115/Kel. Manggar terdapat adanya cacat hukum, maka Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Tinggi berwenang menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum karena cacat yuridis ;

**Menimbang**, bahwa karena Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar hukum dan putusan dan dianggap telah tercantum dalam putusan tingkat banding ;

**Menimbang**, bahwa dengan demikian maka pertimbangan -pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 151/Pdt.G/2014/PN.Bpp tanggal 18 Juni 2015 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan, kecuali tentang perbaikan amar pada point 5 tersebut, sebagaimana nantinya disebutkan pada amar putusan ini ;

**Menimbang**, bahwa karena Pembanding I /Tergugat I dan Pembanding II /Tergugat II sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

**Memperhatikan** dan mengingat ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dan pasal-pasal dari undang-undang serta peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini utamanya pasal-pasal dari Rbg ;

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

- 1 Menerima permohonan banding dari Para Pembanding ;
- 2 **Memperbaiki** putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 151/Pdt.G/2014/PN.Bpp tanggal 18 Juni 2015, yang dimohonkan banding tersebut yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut ;

#### DALAM EKSEPSI :

*Hal. 19 dari 23 hal. Put. No. 25/PDT/2016/PT.SMR*



- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- 2 Menyatakan sah dan berharga bukti surat yang diajukan oleh Penggugat ;
- 3 Menyatakan bahwa Penggugat ada memiliki dan sebagai pemilik sah atas tanah perbatasan dimana tanah perbatasan tersebut telah dibeli oleh DR Kenneth Hidayat semasa hidupnya dari H.Soli/H.Moh Aras pada tanggal 1 Juli 1983 berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah tanggal 1 Juli 1983 dengan Gambar Situasi NO.955/1983 tanggal 1 -7 -1983 dan oleh karena DR Kenneth Hidayat telah meninggal dunia maka bidang tanah perbatasan tersebut diserahkan/dialihkan oleh ahli waris DR Kenneth Hidayat yaitu isterinya bernama Florence Wen Lan Wong kepada Penggugat (PT Bumi Karya Mentari) yang terletak dahulu di Patok Merah RT.IV sekarang RT.39 dahulu Kelurahan Manggar Besar sekarang di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan dengan luas 11.785 M2 dengan ukuran panjang  $\pm$  294,5 M dan lebar 40 M, dengan batas batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Mulawarman ;
  - Sebelah Selatan dulu berbatas dengan tanah perbatasan M.Hassan Fatah sekarang berbatas dengan tanah perbatasan DR Kenneth Hidayat ;
  - Sebelah Timur dulu berbatas dengan tanah perbatasan Sugung sekarang berbatas dengan tanah perbatasan DR Kenneth Hidayat ;
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik PT.ASA ;
- 4 Menyatakan Penggugat memperoleh tanah perbatasan tersebut dari penyerahan/ pengalihan oleh ahli waris DR Kenneth Hidayat bernama Florence Wen Lan Wong berdasarkan surat pernyataan tanggal 9 Januari 2013 ;
- 5 Menyatakan Sertifikat Hak Milik NO.2115/Kelurahan Manggar, atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah tidak mempunyai kekuatan



hukum karena cacat yuridis dan penerbitan sertifikat tersebut diatas tanah milik Penggugat tanpa persetujuan DR. Kenneth Hidayat semasa hidupnya sebagai saksi batas tanah ;

- 6 Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah milik Penggugat secara melawan hukum adalah merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum ;
- 7 Menyatakan penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I atas tanah milik Penggugat dengan luas 500 M2, dengan ukuran panjang 100 M, dan lebar 5 M, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Mulawarman ;
  - Sebelah Selatan dulu berbatas dengan tanah perwatasan M.Hassan Fatah sekarang berbatas dengan tanah perwatasan DR Kenneth Hidayat
  - Sebelah Timur dulu berbatas dengan tanah perwatasan Sugung sekarang berbatas dengan tanah perwatasan DR Kenneth Hidayat ;
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik PT.ASA ;

Adalah tidak sah, karena meletakkan dan menggeser letak tanah diatas tanah milik Penggugat dan tanpa persetujuan DR Kenneth Hidayat semasa hidupnya sebagai saksi batas tanah ;

- 8 Menyatakan perbuatan Tergugat II yang menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I di atas tanah milik Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum dalam jabatan ;
- 9 Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang menguasai dan mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan dan mengosongkan serta mengembalikan tanah perwatasan milik Penggugat tersebut dalam keadaan kosong seperti semula kepada Penggugat tanpa beban apapun ;



- 10 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp.500.000.-(lima ratus ribu rupiah) setiap harinya jika Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi Putusan ini ;
- 11 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mentaati isi Putusan ini ;
- 12 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara ini secara tanggung renteng yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.2.800.000,-(dua juta delapan ratus ribu rupiah) ;
- 13 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
  - 3 Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

**Demikianlah** diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda pada hari **Kamis** tanggal **14 April 2016** oleh kami **BERLIN DAMANIK, SH, M. Hum** sebagai Hakim Ketua Majelis, **SOFYAN SYAH, SH, MH** dan **BACHTIAR SITOMPUL, SH, MH** masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, putusan mana pada hari **Senin** tanggal **18 April 2016** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota serta **ANDRIE ZULKARNAIN, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Samarinda tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

**HAKIM ANGGOTA,**

**SOFYAN SYAH, SH, MH.**

**KETUA MAJELIS,**

**BERLIN DAMANIK, SH, M. Hum.**



**BACHTIAR SITOMPUL, SH, MH.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**ANDRIE ZULKARNAIN, SH.**

**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)