



PUTUSAN

Nomor : 86 / PDT / 2016 / PT SMR

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Tinggi Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Dokter ALEXANDER HENDRATO S, Tempat/Tanggal Lahir: Jakarta, 25 Juni 1940, Agama: Katholik, Pekerjaan: Pensiunan yang beralamat di Jalan Jend. R.E. Martadinata RT.65 No.57 Kelurahan Gn.Sari Ilir, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, dalam hal ini diwakili kuasanya Drs. H. Lilik Mulyono, SH. MM dan Liliani Kantilasa, SH, Advokat – Penasehat Hukum berkantor di Jalan Dua Gunung Samarinda No. 7 RT. 017 Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 September 2014, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan di bawah Nomor : 234/II/KA/PDT/2014/PN.Bpp. tanggal 23 September 2014, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** sekarang sebagai **PEMBANDING** ;

L A W A N :

1. N a m a : **Kastiawan Wijaya**
Pekerjaan : Direktur Utama PT. Binakarya Putra Mandiri
Alamat : Jl. Boulevard Blok B-25 Perum Bhumi Nirwana Indah
KM. 5,5 Batu Ampar Balikpapan.

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** sekarang sebagai **TERBANDING I** ;

Halaman 1 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Nama : **PT. Binakarya Putra Mandiri**

Alamat : Jl. Boulevard Blok B-25 Perum Bhumi Nirwana Indah
KM. 5,5 Batu Ampar Balikpapan.

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**
sekarang sebagai **TERBANDING II** ;

3. **Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kota Balikpapan**

Jalan Marsma R. Iswahyudi No. 40 Balikpapan. Untuk
selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**
sekarang sebagai **TURUT TERBANDING** ;

Pengadilan Tinggi Samarinda Tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan
dengan perkara ini, terutama telah membaca putusan Pengadilan Negeri
Balikpapan Nomor : 136 / Pdt.G / 2014 / PN.Bpp tanggal : 26 Nopember 2015 ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 09
Oktober 2014 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Balikpapan tanggal 09 Oktober 2014 dibawah register perkara Nomor :
136/Pdt.G/2014/PN.BPP, yang dibuat dan ditanda tangani oleh kuasanya
sesuai surat kuasa khusus tanggal 19 Nopember 2014 yang didaftarkan du
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 23 September 2014
dengan Nomor : 234/II/KA/PDT/2014/PN.Bpp telah meengemukakan hal-hal
sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat adalah Pemilik sah sebidang tanah perbatasan yang
terletak di Kelurahan Batu Ampar Kecamatan Balikpapan Utara Kota
Balikpapan seluas 2.400 m2 sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Hak
Milik No. 73 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kotamadya
Daerah Tingkat II Balikpapan tanggal 19 Juli 1983 (bukti P-1).

Halaman 2 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat, PT. Binakarya Putra Mandiri (Tergugat II) saat itu dibawah Pimpinan Direktur Utamanya Kastiawan Wijaya (Tergugat I) melakukan pembangunan perumahan Bhumi Nirwana Indah dan fasilitas jalan menuju perumahan tersebut di atas sebagian tanah Penggugat.
3. Bahwa, untuk mendapatkan kejelasan mengenai luas tanah Penggugat yang terkena proyek perumahan Tergugat II, maka pada tahun 2006 Penggugat meminta pengukuran pengembalian batas pada Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (Turut Tergugat). Turut Tergugat kemudian melakukan pengukuran/penetapan batas yang hasilnya dimuat dalam Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas/ Penetapan Batas No. 11/2006 (Bukti P-2).
4. Bahwa, dari hasil pengembalian batas ternyata Turut Tergugat telah menerbitkan sertifikat B. 7991 atas nama Kastiawan Wijaya, B.7313 atas nama PT. Binakarya Putra Mandiri dan B.7315 atas nama PT. Binakarya Putra Mandiri diatas tanah SHM 73 milik Penggugat. Oleh karena ketiga sertifikat tersebut diterbitkan di atas tanah Penggugat yang telah lebih dulu diterbitkan sertifikatnya, maka Sertifikat B.7991 atas nama Kastiawan Wijaya, B.7313 atas nama PT.Binakarya Putra Mandiri dan B.7315 atas nama PT.Binakarya Putra Mandiri menjadi batal demi hukum dan harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Bahwa, karena penerbitan Sertifikat B.7991 atas nama Kastiawan Wijaya, B.7313 atas nama PT.Binakarya Putra Mandiri dan B.7315 atas nama PT.Binakarya Putra Mandiri batal demi hukum, maka Turut Tergugat harus menarik kembali Sertifikat tersebut dari tangan Tergugat I dan Tergugat II dan mengumumkannya di Kantor Badan Pertanahan Kota Balikpapan pada tempat yang disediakan untuk itu.

Halaman 3 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa, Penggugat merasa sangat dirugikan dengan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang secara melawan hak telah menguasai dan menggunakan tanah Penggugat sehingga Penggugat kemudian menghubungi Tergugat I untuk meminta pertanggung jawaban Tergugat I baik sebagai pribadi maupun sebagai Direktur Utama PT. Binakarya Putra Mandiri karena telah menggunakan tanah Penggugat untuk membangun proyek perumahan tersebut.
7. Bahwa, atas dasar keberatan Penggugat, Tergugat I menjawab dengan Surat No. : BKPM/X-2007/GA-ST/043 tanggal 10 Oktober 2007 yang pada pokoknya mengakui telah menggunakan tanah Penggugat seluas 1.440 m² dan akan mengembalikan tanah Penggugat seluas 960 m² dengan posisi di pinggir jalan besar. (Bukti P-3);
8. Bahwa, pengakuan Tergugat I membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara tanpa hak telah menguasai dan menggunakan tanah Penggugat, perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dengan segala akibat hukumnya.
9. Bahwa, karena tanah Penggugat telah dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II seluas 1.440 m² dipergunakan untuk proyek perumahan Bhumi Nirwana Indah yang dibangun Tergugat II maka Penggugat menuntut pembayaran harga tanah tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan harga Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per meter persegi sehingga seluruhnya berjumlah Rp.3.000.000,- x 1.440 m² = Rp.4.320.000.000,- (empat milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan baik secara sendiri-sendiri maupun tanggung renteng tunai dan seketika oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat.
10. Bahwa, karena penguasaan Para Tergugat atas tanah Penggugat tanpa seijin Penggugat dibuktikan sejak dilaksanakannya pengukuran pengembalian batas oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tanggal 18 Mei 2005 (vide bukti P-2), sejak itu Penggugat telah tidak dapat

Halaman 4 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memanfaatkan tanah. Penggugat dan terpaksa harus bolak balik mengurus tanah. Penggugat, padahal apabila tanah Penggugat tersebut dapat Penggugat kuasai dan nikmati dengan aman akan menghasilkan dana yang tidak kurang dari Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tiap-tiap bulan. Sejak bulan Mei 2005 sampai dengan putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, selama itu pula Penggugat harus menanggung kerugian tidak dapat menikmati hasil atas tanah Penggugat, sehingga ganti rugi atas penguasaan dan penggunaan tanah tersebut harus ditanggung Tergugat I dan Tergugat II untuk membayarkannya kepada Penggugat secara tunai dan seketika saat perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

11. Bahwa, ada kemungkinan Tergugat I dan Tergugat II akan mengelak dari pembayaran harga tanah dan ganti rugi kepada Tergugat sehingga kepada Tergugat I dan Tergugat II harus dikenakan denda sebesar 2,5% per bulan dari harga tanah ditambah ganti rugi, setiap bulan keterlambatan pelaksanaan putusan terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dilaksanakannya putusan.

12. Bahwa, untuk menghindari upaya Tergugat I dan Tergugat II untuk mengelak dari tanggung jawabnya dengan mengalihkan harta kekayaannya kepada Pihak lain maka beralasan hukum kiranya Penggugat memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II baik yang bergerak maupun tidak bergerak.

13. Bahwa, karena gugatan Penggugat didasarkan atas bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka mohon kiranya Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun Tergugat I dan Tergugat II melakukan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi.

Halaman 5 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian gugatan di atas, maka beralasan menurut hukum Penggugat mohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah perbatasan dengan SHM 73 Kel. Batu Ampar Kecamatan Balikpapan Utara.
3. Menyatakan menurut hukum Sertifikat B. 7991 atas nama Kastiawan Wijaya, B.7313 atas nama PT. Binakarya Putra Mandiri dan B.7315 atas nama PT. Binakarya Putra Mandiri yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
4. Menghukum Turut Tergugat untuk menarik kembali Sertifikat B. 7991 atas nama Kastiawan Wijaya, B.7313 atas nama PT. Binakarya Putra Mandiri dan B.7315 atas nama PT. Binakarya Putra Mandiri dan mengumumkannya pada papan pengumuman di Kantor Badan Pertanahan Kota Balikpapan.
5. Menyatakan menurut Hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum menguasai dan menggunakan tanah Penggugat dengan segala akibat hukumnya.
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik secara sendiri-sendiri maupun tanggung renteng membayar kepada Penggugat harga tanah perbatasan Penggugat yang dipergunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 4.320.000.000,- (empat milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah).
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik secara sendiri-sendiri maupun tanggung renteng membayar kepada Penggugat secara tunai dan seketika ganti rugi penguasaan dan penggunaan tanah perbatasan Penggugat sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tiap-tiap bulan sejak bulan Mei 2005 sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Halaman 6 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar denda sebesar 2,5% per bulan dari harga tanah ditambah ganti rugi, setiap bulan keterlambatan pelaksanaan putusan terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dilaksanakannya putusan.
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II baik yang bergerak maupun tidak bergerak yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Balikpapan.
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) meskipun Tergugat I dan Tergugat II melakukan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi.
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan peradilan yang baik dan benar.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. WEWENANG MUTLAK (ABSOLUTE COMPETENTIE)

Bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang untuk mengadili perkara ini dikarenakan yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai Beschiking (Keputusan) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa dalam obyek perkara telah terbit sertifikat atas nama Penggugat, atas nama Tergugat I dan atas nama Tergugat II, oleh karenanya demi hukum perkara ini adalah perkara tentang Beschiking (keputusan) atas penerbitan sertifikat atas nama Penggugat, atas nama Tergugat I dan atas nama Tergugat II, dimana masalah keputusan (Beschiking) adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.

Halaman 7 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena permasalahan ini adalah masalah penerbitan Surat Keputusan Sertifikat atas nama Penggugat, atas nama Tergugat I dan atas nama Tergugat II dalam obyek yang sama maka yang berhak mengadili perkara ini adalah Peradilan Tata Usaha Negara sehingga dalam perkara ini Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang untuk mengadili perkara ini.

Berdasarkan hal tersebut di atas mohon kiranya Majelis Hakim dalam perkara ini memberikan Putusan Sela dengan putusan :

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II.
- Menyatakan Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang untuk mengadili perkara ini.

2. PENGAJUAN GUGATAN KELIRU

Bahwa Gugatan ditujukan kepada orang yang tidak dapat mewakili suatu Badan Hukum atau tidak dapat bertindak sebagai wali karena bukan untuk wakil yang sah dari Tergugat I.

Bahwa Tergugat I tidak mempunyai lahan, tanah di daerah Obyek Sengketa sehingga keberadaan Tergugat I dalam perkara ini adalah sangat tidak berdasar hukum mengakibatkan Gugatan Penggugat adalah Keliru.

Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat adalah keliru maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR, TIDAK CERMAT (OBSCUR LIBLE)

Bahwa Gugatan Penggugat tertanggal 09 Oktober 2014 tergolong kepada gugatan kabur dikarenakan Penggugat tidak jelas memaparkan berapa luas yang masuk obyek perkara dan dimana batas-batas obyek perkara.

Penggugat mendalilkan bahwasanya Penggugat memiliki tanah seluas 2.400 m² sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik nomor: 73, sementara Tergugat II mempunyai lahan seluas 7.186 m² dengan masing-masing sertifikat hak guna bangunan Nomor : 7991, 7313, 7315, Sertifikat mana dan

Halaman 8 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau sebelah mana yang menjadi tumpang tindih, dan berbatasan dengan pihak mana.

Bahwa oleh karena Penggugat tidak merinci dengan jelas keberadaan dan atau Posisi sertifikat Hak Milik Nomor : 73 tersebut, dan tidak mendalilkan posisi sertifikat dan tidak memberikan keterangan posisi obyek perkara serta batas-batas obyek perkara, mengakibatkan Gugatan Penggugat Kabur dan tidak cermat sehingga Gugatan yang demikian tersebut harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

4. GUGATAN PENGGUGAT TERGOLONG KEPADA GUGATAN YANG KURANG PIHAK.

Bahwa Tergugat membeli dengan etika baik dimana segel/dasar kepemilikan Tergugat II terdaftar dan teregister di Kecamatan Balikpapan Utara dan dengan dasar segel tersebut Tergugat II membeli tanah tersebut dalam keadaan sudah besertifikat oleh Turut Tergugat.

Bahwa Tergugat II membeli tanah tersebut di hadapan Notaris Pejabat Pembuat akta tanah Hangky Ribowo, SH. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1053/2006 tanggal 03 Oktober 2006.

Oleh karenanya Notaris dan PPAT Hangky Ribowo, SH. Harus diikutsertakan dalam perkara ini demi obyektifitasnya hukum pembuktian dalam perkara ini.

Bahwa oleh karena dalam Perkara ini Notaris tersebut tidak diikutkan sebagai pihak maka Gugatan Penggugat tergolong kepada gugatan yang kurang Pihak.

Berdasarkan hal tersebut Gugatan Penggugat Harus Ditolak dan atau setidaknya tidak diterima (niet ontvan kelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang tertuang dalam eksepsi di atas mohon dianggap terulang kembali dalam pokok perkara ini secara mutatis mutandis.
2. Bahwa Tergugat I , Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I, Tergugat II

Halaman 9 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan kebenarannya dan hal-hal yang tidak Tergugat I, Tergugat II, tanggapi dianggap sebagai ditolak.

3. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan bahwa Tergugat I tidak memiliki tanah di obyek perkara sebagaimana Pengugat dalilkan, oleh karenanya Gugatan Penggugat tidak mempunyai alasan hukum untuk dikabulkan.
4. Bahwa Tergugat II mempunyai lahan ratusan hektare yang dikenal dengan Perumahan Bhumi Nirwana sehingga Tergugat II pertanyakan : obyek perkara yang dimaksud oleh Penggugat disebelah mana, batas-batas siapa.
5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat poin 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, karena dalil tersebut tidak benar dan tidak beralasan hukum.
6. Bahwa Tergugat II telah membangun dan menguasai lokasi obyek Perumahan Bhumi Nirwana sejak tahun 1986 dengan susah payah dan telah banyak pihak yang mengklaim akan lokasi tersebut sebagai miliknya namun setelah Pembuktian di Pengadilan pihak-pihak ketiga tersebut tidak dapat membuktikan kepemilikannya.
7. Bahwa seluruh lokasi perumahan Tergugat II telah bersertifikat dan atau memperoleh pengakuan dari pihak pemerintah dan khususnya Turut Tergugat.
8. Bahwa benar bahwasanya Tergugat II mempunyai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7991, Sertifikat Hak Guna Bangunan 7313, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan 7315 dengan luas keseluruhan dari ketiga sertifikat tersebut adalah: 7.186 m² (meter persegi).
9. Bahwa luas tanah / obyek perkara sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/1983 milik Penggugat adalah 2.400 m² (meter persegi) dan sertifikat hak guna bangunan milik Tergugat adalah seluas 7.186 m² oleh karenanya sertifikat yang mana yang menjadi tumpang tindih dengan sertifikat milik Penggugat.

Halaman 10 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa poin 3(tiga) gugatan Penggugat yang mendalilkan telah melaksanakan pengukuran Pengembalian batas adalah tidak benar karena Tergugat II dengan dasar kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7991, Sertifikat Hak Guna Bangunan 7313, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan 7315 telah melakukan keberatan atas pengakuan tersebut dan akhirnya tidak pernah terjadi pengukuran Pengembalian Batas atas permohonan Penggugat.
11. Bahwa yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Tergugat II adalah Turut Tergugat sehingga apabila ada konsekwensikerugian bagi pihak Penggugat bukan menjadi tanggung jawab Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi menjadi tanggung jawab Turut Tergugat.
12. Bahwa tidak pernah terjadi dimana pihak Turut Tergugat menerbitkan sertifikat di atas sertifikat, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa sertifikat milik Penggugat tumpang tindih dengan sertifikat milik Tergugat II adalah suatu pernyataan yang keliru.
13. Bahwa Gugatan Penggugat point 7(tujuh) atas surat Nomor: BKPM/X-2007/GA-ST/043 tanggal 10 Oktober 2007 adalah surat tentang pemberitahuan kepada Penggugat bahwasanya apabila ada tanah milik Penggugat dan Penggugat dapat membuktikannya dengan Sertifikat dan Sertifikat milik Tergugat II tumpang tindih maka Tergugat II akan melakukan tukar tambah kepada Penggugat namun pada kenyataannya Penggugat tidak dapat menunjukkan tanah yang tumpang tindih tersebut sampai gugatan ini diajukan.
14. Bahwa Tergugat II tegaskan kembali bahwa Penggugat tidak pernah melakukan pengukuran kembali atas obyek perkara dikarenakan secara hukum dan de facto obyek perkara adalah milik Tergugat II dan Turut Tergugat tidak berani melakukan pengukuran ulang atas permintaan Penggugat.

Halaman 11 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa oleh karena Pengukuran ulang tersebut tidak pernah ada maka dalil Penggugat tentang kepemilikan atas obyek perkara adalah tidak berdasar hukum demikian juga dengan permintaan ganti rugi poin 9, poin 10, point 11, tidak ada relevansinya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar memutuskan dengan putusan sebagai berikut :

1. DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II.

2. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Apabila berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya. (Ex Aquo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi

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

2. *Non Kualifikasi*

Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas atas dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat sudah salah alamat, karena dalam hal penerimaan berkas permohonan untuk menerbitkan sertipikat aquo sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. **Oleh karena itu dapat dinyatakan tidak berkwalifikasi secara hukum untuk dijadikan Turut Tergugat**, dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. *Kompetensi Absolut*

Gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah **melanggar kompetensi absolute (kewenangan mengadili)** dari suatu peradilan umum, dimana

Halaman 12 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 sertipikat 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.

4. Bahwa Penggugat menyatakan yang intinya Turut Tergugat 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 KUHPperdata**, Turut Tergugat melakukan perbuatan yang *Rechmatig*

Halaman 13 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(berdasarkan hukum) dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) karena Turut Tergugat 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 KUHPerdara** 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 ;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Turut Tergugat tetap menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat ;
2. Bahwa Turut Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini ;
3. Bahwa menurut hemat Turut Tergugat berdasarkan dalil-dalil Penggugat. Apabila Penggugat 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 dikemudian hari ;
4. Bahwa para pemegang hak sertipikat aquo yang telah dikuasai, dipelihara dan sekaligus memiliki bidang tanah dimaksud secara sah menurut hukum;

Halaman 14 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa mengingat ketentuan **PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. PMNA / Ka. BPN No. 3 Tahun 1997**, apabila terdapat permohonan hak atas tanah yang bermasalah maka proses untuk sementara waktu diberhentikan menunggu proses penyelesaian masalah antara kedua belah pihak. Turut Tergugat tidak dapat memproses jika objek tanah tersebut masuk perkara di Pengadilan sampai putusan perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap, sesuai dengan **PP No. 24 tahun 1997 pasal 30 ayat 1 huruf e**.

6. Bahwa Turut Tergugat 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.

7. Bahwa Turut Tergugat membantah gugatan Penggugat selebihnya ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Turut Tergugat 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 Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan bahwa menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan dan atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (**niet ontvenkelijke verklaard**) ;

Halaman 15 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan secara hukum Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum (**onrechtmaatiigedaad**) ;
3. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara / sengketa ini.

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab dan pembuktian yang diajukan kedua belah pihak sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan Pengadilan Negeri Balikpapan, maupun uraian-uraian tentang pertimbangan hukum yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal : 26 Nopember 2015, Nomor : 136 / Pdt.G / 2014 / PN.Bpp., yang untuk menyingkat uraian putusan Pengadilan Tinggi tidak akana dimuat seluruhnya, namun oleh pengadilan tingkat pertama telah diputus dengan amar selengkapnya sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 5.150.000,- (Lima juta seratus lima puluh ribu rupiah).

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa pada 22 Januari 2016, Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 22 Januari 2016 Nomor : 136/Pdt.G/2014/PN.Bpp untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa pada tanggal

Halaman 16 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26 Januari 2016 permohonan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan kepada kuasa hukum Tergugat I dan II / Terbanding I dan II dan Turut Tergugat / Turut Terbanding, secara sah dan seksama ;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Penggugat/Pembanding tanggal 29 Maret 2016 dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara sah dan seksama kepada Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 15 April 2016, dan kepada kuasa hukum Turut Tergugat / Turut Terbanding pada tanggal 29 Maret 2016 ;

Membaca surat kontra memori banding yang diajukan oleh Tergugat I / Terbanding I tanggal 25 Mei 2016, dan surat kontra memori banding tersebut telah pula diberitahukan dan diserahkan secara sah dan seksama oleh jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan kepada kuasa Penggugat / Pembanding pada tanggal 13 Juni 2016, dan kepada Tergugat II / Terbanding II pada tanggal 14 Juni 2016, serta kepada kuasa hukum Turut Tergugat / Turut Terbanding pada tanggal 7 Juni 2016 ;

Membaca relas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor ; 136 / Pdt.G / 2014 / PN.Bpp, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan telah memberi kesempatan kepada kuasa hukum Penggugat / Pembanding tanggal 16 Mei 2016, dan kepada Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II tanggal 26 Mei 2016, serta kepada kuasa hukum Turut Tergugat / Turut Terbanding tanggal 12 Mei 2016, untuk memepelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Samarinda ;

Menimbang, bahwa untuk kepentingan pemeriksaan di tingkat banding sebagai judex factie Pengadilan Tinggi Samarinda telah mengeluarkan Putusan Sela tertanggal 8 Agustus 2016 untuk pemeriksaan tambahan yang dilakukan sendiri oleh Pengadilan Tinggi Samarinda, dan untuk hal itu telah dilakukan pada tanggal 23 Agustus 2016 dan tanggal 30 Agustus 2016 sesuai

Halaman 17 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berita acara sidang di Pengadilan Tinggi tersebut seperti terlampir dalam berkas perkara ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Penggugat / Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, karna itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 26 Nopember 2015 Nomor : 136/Pdt.G/2016/PN.Bpp dan telah juga membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Penggugat / Pembanding tanggal 29 Maret 2016 dan surat kontra memori banding yang telah diajukan oleh Tergugat I / Terbanding I tanggal 25 Mei 2016 berpendapat sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum putusan hakim tingkat pertama dalam eksepsi yang pada pokoknya menolak seluruh eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ; mengenai pengajuan gugatan keliru, gugatan penggugat tergolong gugatan yang kurang pihak dan eksepsi tergugat mengenai non-kualifikasi dengan mengacu pada putusan Mahkamah Agung maupun yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukum halaman 30 adalah sudah tepat dan benar oleh karena itu putusan mengenai eksepsi tersebut dapat tetap dipertahankan dan dikuatkan ;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan hakim tingkat pertama yang menyatakan bahwa penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan yang menyatakan tanpa sepengetahuan dan tanpa

Halaman 18 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seizin penggugat, PT. Bina Karya Putra Mandiri (Tergugat II) saat itu dibawah pimpinan direktur utamanya Kastiawan Wijaya (Tergugat I) melakukan pembangunan perumahan Bhumi Nirwana Indah dan fasilitas jalan menuju perumahan tersebut diatas sebagian tanah penggugat, sehingga dalil pokok gugatan penggugat bahwa Tergugat I, II, melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak terbukti kebenarannya, menurut Majelis Hakim Banding adalah tidak tepat ;

Menimbang, bahwa suatu perbuatan dikualifikasi sebagai suatu perbuatan melawan hukum harus memenuhi salah satu dari 4 kriteria melawan hukum dalam arti luas yang juga diterapkan oleh para hakim di Indonesia ; 4 (empat) kriteria tersebut yang mengacu pada Yurisprudensi Hoge Raad pada Tahun 1919 dalam perkara Lindenbaum Cohen sebagai berikut :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
2. Melanggar hak subyektif orang lain ;
3. Melanggar kaidah tata susila ;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain ;

Menimbang, bahwa dalam putusan Hoge Raad mempergunakan kata-kata ataukah atau dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum / melanggar hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif; dengan terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif telah terpenuhi syarat untuk suatu perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa bila mengacu pada ketentuan tersebut diatas dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat / Pembanding serta bukti surat yang diajukan Penggugat / Pembanding yaitu bukti (P1) sertifikat hak milik No. 73 atas nama Dr. Alexander H.S ; bukti (P2) berita acara pengukuran pengembalian batas / penetapan batas No. 11/2006 yang ditandatangani petugas ukur dan diketahui Kepala Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan,

Halaman 19 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan Badan Pertahanan Nasional Kota Balikpapan tanggal 18 Mei 2005 dengan lampiran peta gambar pengukuran serta surat Penggugat / Pembanding tanggal 3 Oktober 2007 (bukti P4), maupun surat PT. Bina Karya Putra Mandiri tanggal 10 Oktober 2007 dan tanggal 5 Pebruari 2009 tentang tanggapan terhadap surat Penggugat / Pembanding serta surat bukti P7 fotokopi surat bukti sertifikat hak milik No. 45 Batu Ampar atas nama Apriansyah ternyata bahwa lokasi tanah Penggugat yaitu sertifikat hak milik No. 73 Batu Ampar 1983 berada dalam tanah sertifikat No. 45 Batu Ampar 1983 atas nama Apriansyah dan pada bukti P2 berita acara pengukuran pengembalian batas / penetapan batas No. 11/2006 yang dikeluarkan Badan Pertahanan Nasional Kantor Pertanahan Kota Balikpapan ternyata bahwa lokasi tanah Penggugat / Pembanding tersebut termasuk dalam lokasi pembangunan perumahan PT. Bina Karya Putra Mandiri dan terkena jalan dan fasilitas umum sebagaimana tercantum dalam bukti (P3) ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding pun telah membuka sidang tanggal 23 Agustus 2016 dan 30 Agustus 2016 sesuai berita acara sidang untuk mendengar keterangan Ardjad Impole selaku juru ukur dan Suprabowo selaku Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan namun hanya petugas juru ukur yaitu Ardjad Impole yang dapat dihadirkan oleh kuasa hukum Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa saksi Ardjad Impole telah memberi keterangan bahwa ia lah yang melakukan pengukuran pengembalian batas / penetapan batas sesuai surat bukti P2 dan tugas tersebut adalah sah atas perintah (surat tugas) yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan untuk menindaklanjuti permohonan Penggugat / Pembanding dan hasilnya saksi yang memperoleh fakta bahwa benar lokasi tanah Penggugat / Pembanding telah tumpang tindih atau termasuk lokasi pembangunan perumahan PT. Bina Karya Putra Mandiri dan terkena jalan dan fasilitas umum sebagaimana tercantum dalam bukti P3 ;

Halaman 20 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa di persidangan Pengadilan Tinggi tanggal 30 Agustus 2016 pun majelis telah mendengar tanggapan Tergugat I / Terbanding I dan hal tersebut dibenarkan bahwa lokasi tanah Penggugat memang termasuk dalam lokasi pembangunan perumahan PT. Bina Karya Putra Mandiri sehingga menjadi jelaslah bahwa Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II telah menguasai atau menggunakan tanah Penggugat seperti tercantum dalam bukti P3, tanggapan Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II poin (angka 3) ;

Menimbang, bahwa karena telah jelas bahwa tanah Penggugat / Pemanding telah termasuk dalam lokasi pembangunan perumahan PT. Bina Karya Putra Mandiri dan ternyata bahwa diatas tanah Penggugat (sertifikat hak milik No. 73 Batu Ampar (P1), telah tumpang tindih atau diatasnya telah pula diterbitkan sertifikat hak lain sebagaimana didalilkan Penggugat / Pemanding yaitu sertifikat HGB 7991 atas nama Kastiawan Wijaya (T.II.2) yang terbit tanggal 4 Mei 2006; sertifikat HGB 7313 atas nama PT. Bina Karya Putra Mandiri yang terbit tanggal 26 September 2005 (bukti T.II.3) dan sertifikat HGB No. 7315 atas nama PT. Bina Karya Putra Mandiri yang terbit pada tanggal 26 September 2005 (bukti T.II.4); dan Turut Tergugat / Terbanding sendiri pun dalam jawabannya menyatakan bahwa apabila terdapat perubahan hak atas tanah yang bermasalah maka proses untuk sementara waktu dihentikan sambil menunggu proses penyelesaian masalah antar kedua belah pihak dengan mengacu pada ketentuan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah jo P.N.M.A/ Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 namun dalam perkara aquo ternyata meskipun ada keberatan atau permohonan pengukuran pengembalian batas / penetapan batas berdasarkan surat tugas kepada petugas ukur tanggal 21 Desember 2004 No. 2130/2004 dan hasil pengukuran tanggal 18 Mei 2005 dimana Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan telah mengetahui hal tersebut namun tetap saja menerbitkan HGB No. 7313, No. 7315, dan No. 7991 Batu Ampar Balikpapan Utara (bukti T.II.2), (bukti

Halaman 21 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.II.3), dan (bukti T.II.4) atas nama Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II ; menunjukkan bahwa Turut Tergugat telah pula melanggar hak subyektif orang lain atau melakukan perbuatan yang bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian, yang harus dimiliki dalam melayani masyarakat apalagi menyangkut harta benda (tanah) milik orang lain incasu milik Penggugat / Pemanding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Penggugat / Pemanding telah membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I / Terbanding I, Tergugat II / Terbanding II, dan Turut Tergugat / Turut Terbanding oleh karena itu tuntutan Penggugat / Pemanding pada petitum gugatan poin 2 maupun petitum gugatan poin 5 adalah beralasan hukum dan patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan petitum gugatan poin 3 dan poin 4 a quo Penggugat / Pemanding, pengadilan menyatakan menurut hukum sertifikat B 7991 atas nama Kastiawan Wijaya, sertifikat B 7313 atas nama PT. Bina Karya Putra Mandiri dan sertifikat B 7315 atas PT. Bina Karya Putra Mandiri yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ; Pengadilan Tinggi mempertimbangkan bahwa kewenangan menyatakan sertifikat sebagai suatu keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dinyatakan tidak sah dan membatalkan serta memeriksa kembali sertifikat-sertifikat tersebut adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dan instansi pelaksana, Pengadilan Tinggi dalam memeriksa perkara ini menemukan bahwa telah terjadi penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan No. B 7991; No. B 7313, dan No. B 7315 diatas sebahagian tanah sertifikat No. 73 Batu Ampar milik Penggugat tersebut dan telah dipertimbangkan sebagai suatu perbuatan melawan hukum maka tuntutan penggugat pada petitum angka 3 tersebut hanya dapat dikabulkan sebahagian dengan formulasi kalimat sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini ;

Halaman 22 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Penggugat / Pembanding pada petitum gugatan poin 6 dan 7 agar pengadilan menghukum Tergugat I dan II baik sendiri maupun tanggung renteng membayar harga tanah ataupun ganti kerugian penguasaan dan penggunaan tanah perbatasan penggugat dengan harga yang dicantumkan pada petitum poin 6 dan 7 tersebut, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa membeli ataupun mengganti rugi hak atas tanah merupakan hak seseorang atau para pihak yang tidak dapat dipaksakan apabila penggugat tidak ingin menjual hal tersebut tidak bisa dipaksakan dan demikian pula apabila Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II tidak ingin membeli ataupun mengganti kerugian pun tidak dapat dipaksa hal tersebut merupakan hak atau kebebasan asasi yang tidak bisa dicampuri.

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo tuntutan ganti rugi dalam suatu perbuatan melawan hukum harus dibuktikan dan diperinci dengan tegas apa saja kerugian yang dialami dan berapa nilai kerugian tersebut, namun dalam pembuktian penggugat berupa surat maupun saksi tidak ditemukan hal tersebut sehingga tuntutan Penggugat / Pembanding pada petitum gugatan poin 6 dan 7 patut ditolak atau dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa demikian pula halnya mengenai tuntutan denda sebesar 2,5% pada petitum gugatan poin 8 karena kerugian yang dialami tidak bisa dibuktikan oleh Penggugat, lagipula tuntutan denda oleh Penggugat / Pembanding tersebut adalah 2,5% perbulan dari harga tanah, namun mengenai membeli ataupun mengganti rugi tanah adalah hak para pihak dan harga tersebut pun harus disepakati para pihak yang tidak dapat dicampuri atau dipaksakan maka petitum poin 8 gugatan Penggugat / Pembanding patut ditolak atau dikesampingkan ;

Halaman 23 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Penggugat pada petitum poin 9 dan poin 10 Pengadilan Tinggi mempertimbangkan karena pengadilan tidak pernah melakukan sita jaminan terhadap harta Tergugat I / Terbanding I, Tergugat II / Terbanding II baik yang bergerak maupun tidak bergerak dan Pengadilan Tinggi tidak melihat adanya alasan untuk menyatakan putusan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagaimana disyaratkan pasal 191 RBg maka tuntutan Penggugat / Pembanding tersebut patut ditolak / dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat / Pembanding telah dapat membuktikan dalil gugatan sebagian sebagaimana telah dipertimbangkan diatas oleh Pengadilan Tinggi dan tuntutan Penggugat / Pembanding dikabulkan sebahagian maka putusan pengadilan tingkat pertama tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagaimana tersebut dibawah in ;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat yaitu Tergugat I / Terbanding I, Tergugat II / Terbanding II, dan Turut Tergugat / Turut Terbanding sebagai pihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng ;

Mengingat Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No.2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali di ubah, terakhir dengan Undang-Undang No. 49 Tahun 2009, Kitab Undang-Undang hukum Perdata (BW) dan ketentuan hukum acara perdata (RBg) ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari pembanding semula penggugat ;

Dalam Eksepsi

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 26 Nopember 2015 Nomor : 136/PdtG/2014/PN.Bpp yang dimohonkan banding tersebut ;

Halaman 24 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 26 Nopember 2015 Nomor : 136/Pdt.G/2014/PN.Bpp yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

- Mengabulkan gugatan Penggugat / Pembanding untuk sebahagian ;
- Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah perbatasan dengan SHM No. 73 Batu Ampar Kecamatan Balikpapan Utara ;
- Menyatakan menurut hukum sertifikat B 7991 atas nama Kastiawan Wijaya ; B 7313 atas nama PT. Bina Karya Putra Mandiri; dan B 7315 atas nama PT. Bina Karya Putra Mandiri yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum / tidak mempunyai kekuatan mengikat ;
- Menyatakan menurut hukum Tergugat I / Terbanding I, Tergugat II / Terbanding II, dan Turut Tergugat / Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menggunakan tanah Penggugat dengan segala akibat hukumnya ;
- Menolak gugatan Penggugat / Pembanding selain dan selebihnya ;
- Menghukum Tergugat I / Terbanding I, Tergugat II / Terbanding II, dan Turut Tergugat / Terbanding secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding sejumlah Rp. 150.000,00 (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda, pada hari Rabu tanggal : 7 September 2016, oleh kami **S.J. MARAMIS, S.H.** selaku Hakim / Ketua Majelis, **JOSEPH F.E. FINA, S.H., M.H.** dan **MAHFUD SAIFULLAH, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor : 86/PDT/2016/PT.SMR, tanggal : 7 Juni 2016, dan putusan tersebut

Halaman 25 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**,
tanggal : **21 September 2016** oleh Hakim / Ketua Majelis tersebut dengan
dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, dan dibantu oleh **Drs. GUSTI TAUFIK,**
S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Samarinda tersebut,
dengan tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM / KETUA MAJELIS,

1. **JOSEPH F.E. FINA, S.H.,M.H.**

S.J. MARAMIS, S.H.

2. **MAHFUD SAIFULLAH, S.H.**

PANITERA PENGGANTI,

Drs, GUSTI TAUFIK, S.H.

Perincian Biaya

1. Materai : Rp. 6.000,-
2. Redaksi : Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan : Rp.139.000,-

Jumlah : Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 26 dari 26 halaman Putusan No.86/PDT/2016/PT.SMR