



P U T U S A N
Nomor 766 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **WARSINI binti NAWIDJO**, bertempat tinggal di Jalan DI Panjaitan Nomor 152 RT. 31, Kelurahan Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan;
2. **PUJIATI binti NAWIDJO**, bertempat tinggal di Jalan RE Martadinata Nomor 117 RT. 019, Kelurahan Mekar Sari, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan;
3. **JUMIATI binti NAWIDJO**, bertempat tinggal di Jalan DI Panjaitan Nomor 01 RT. 031, Kelurahan Sumber rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan;
4. **SUPYANTO bin NAWIDJO**, bertempat tinggal di Jalan DI Panjaitan Nomor 11 RT. 031, Kelurahan Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan;
5. **MARIYATI/ISTERI ALMARHUM AGUS SUDJITO bin NAWIDJO**, bertempat tinggal di Jalan DI Panjaitan Nomor 5 RT. 047, Kelurahan Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan;
6. **LIAMA/ISTERI ALMARHUM WAKIDI bin NAWIDJO**, bertempat tinggal di Jalan RE Martadinata Nomor 77 RT. 18, Kelurahan Mekar Sari, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, Nomor 1 s/d 6 dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Sulaiman, S.H., M.H. dan Ambo Sultan Abu Afa, S.H. Para Advokat, beralamat di Jalan Inpres IV RT. 12 Nomor 5, Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 April 2014; Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n

1. **BUSTANI**, bertempat tinggal dahulu di Kampong Damai, Kecamatan Balikpapan Tengah, dan sekarang

Halaman 1 dari 31 hal.Put. Nomor 766 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak diketahui lagi alamatnya secara pasti baik didalam maupun diluar wilayah Indonesia;

2. **THAMRIN**, bertempat tinggal dahulu di Jalan Kakap Nomor 03, Samarinda, dan sekarang tidak diketahui lagi alamatnya secara pasti baik didalam maupun diluar wilayah Indonesia;
3. **DJUWADI**, bertempat tinggal di Jalan Beller RT. 39 Nomor 56, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan;
4. **ANTON GUNAWAN**. bertempat tinggal di Jalan Jenderal A Yani RT. 054 Nomor 199, Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Nomor 3 dan Nomor 4 dalam dalam hal ini memberi kuasa kepada: Bambang Wijanarko, S.H., dan kawan. Para Advokat, berkantor di Komplek Ruko Bandar Balikpapan Blok E Nomor 23, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2015;
5. **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**, berkedudukan di Jalan Marsma R. Iswahyudi Nomor 40, Balikpapan;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Balikpapan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat (Penggugat I s/d Penggugat VI) adalah para ahli waris dari almarhum Nawidjo berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 1 Oktober 2013 yang telah diketahui oleh Ketua RT. 031 tanggal

Halaman 2 dari 31 hal.Put. Nomor 766 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28 Oktober 2013 Nomor 896, diketahui oleh Lurah Sumber Rejo tanggal 29 Oktober 2013 Nomor 451.5.1/38/Srj dan diketahui oleh Camat Balikpapan Tengah tanggal 31 Oktober 2013 Nomor 450.5/257/Kessos;

2. Bahwa orang tua Para Penggugat (PenggugatI s/d Penggugat VI) bernama almarhum Nawidjo semulaada memiliki tanah perbatasan sebagaimana tercantum dalam surat pernyataan mempunyai sebidang tanah/kebun tanggal 7 Juli 1985 dahulu terletak di lingkungan RT. XVIII C (Jalan Ring Road) Gn. Guntur Kampung Damai, Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Utara, Kotamadya Daerah Tingkat II Balikpapan, sekarang terletak di Jalan Beller RT. 48, Kelurahan Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, dengan luas tanah seluruhnya 9.900 M², dengan ukuran panjang 110 Meter, dan Lebar 90 Meter, dengan batas batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan perbatasan Sdr. Katimin;
- Sebelah Timur berbatas dengan Sungai;
- Sebelah Barat berbatas dengan perbatasan Sdr. Kim Suharni;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Ring Road;

3. Bahwa tanah perbatasan milik orang tua Para Penggugat tersebut pada angka 2 (dua) posita diatas sebagian telah terjual oleh Nawidjo orang tua Para Penggugat semasa hidupnya kepada orang lain;

4. Bahwa dari luas tanah tersebut diatas yang sebagian telah terjual kepada orang lain oleh Nawidjo orang tua Para Penggugat semasa hidupnya, sehingga masih ada sisa tanah milik orang tua Para Penggugat yang belum terjual yaitu tersisa seluas \pm 4000 M², dengan ukuran panjang sebelah Timur 103.31 M², panjang sebelah Barat 61.12 M² dan 45.39 M², dan lebar sebelah Selatan depan jalan Beller 27.52 M², 11 M², 8.19 M² dan 3.79 M² dan lebar sebelah Utara belakang 9.23 M² dan 24.4 M², sesuai dengan gambar peta bidang diukur pada tanggal 27 Desember 2013 yang terletak dahuludi lingkungan RT. XVIII C (Jalan Ring Road) Gn. Guntur Kampung Damai, Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Utara, Kotamadya Daerah Tingkat II Balikpapan, sekarang terletak di Jalan Beller RT. 48, Kelurahan Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, dengan batas batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara dulu berbatas dengan H. Sutomo, sekarang dengan Anton Gunawan;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Beller (Guntur Damai);
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Kosong/Sungai;

Halaman 3 dari 31 hal.Put. Nomor 766 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat dulu berbatas dengan Tulus/Joni Luntungan, sekarang dengan Anton Gunawan;
- 5. Bahwa tanah perbatasan milik Para Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 2 (dua) posita diatas sudah berkurang disebabkan karena telah terjual sebagian kepada orang lain oleh almarhum Nawidjo orang tua Para Penggugat sehingga masih ada sisa tanah milik Para Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 4 (empat) posita diatas;
- 6. Bahwa alangkah terkejutnya Para Penggugat mengetahui bahwa sisa tanah milik Para Penggugat diakui ingin dikuasai dan diserobot oleh Tergugat I dengan menggunakan surat keterangan pelepasan hak tanggal 22 Nopember 1984 dan Surat Pernyataan tanggal 25 November 1984 dengan luas 1350 M, dengan panjang 50 M², kanan 134 M², lebar 12 M², yang terletak sekarang di RT. XIX/Kampung Damai, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Esah dan Sania;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Esah Sania;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Esah Sania;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Esah Sania;

Dan tanah perbatasan ini kemudian dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan dilanjutkan pembuatan sertifikat kepada Tergugat V dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo, kemudian Tergugat II menjual lagi tanah tersebut kepada Tergugat III, selanjutnya oleh Tergugat III dijual lagi kepada Tergugat IV, dan tanah perbatasan yang diperjual belikan ini adalah tanah milik Para Penggugat dan diakui, ingin dikuasai, diserobot secara melawan hukum dengan penguasaan secara tidak sah oleh Tergugat I, II, III, dan Tergugat IV;

Bahwa alas hak penerbitan Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo tersebut berlokasi/terletak di Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Timur sedangkan tanah sengketa sekarang terletak di Kelurahan Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah dulu Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Utara, Kotamadya Daerah Tingkat II Balikpapan sehingga diduga Tergugat I, II memindahkan surat tanah yang terletak di Kampung Damai Kecamatan Balikpapan Timur ke tanah milik Para Penggugat dulu terletak di Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Utara, Kotamadya Daerah Tingkat II Balikpapan, sekarang

Halaman 4 dari 31 hal.Put. Nomor 766 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Beller RT. 48, Kelurahan Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah;

7. Bahwa tanah perbatasan milik Para Penggugat tersebut telah/dan ingin dikuasai, diserobot oleh Tergugat I s/d Tergugat IV tanpa hak dan diakui tanpa seijin Para Penggugat sebagai pemilik yang sah dan bahkan telah diperjual belikan antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV seluas kurang lebih 1350 M² berdasarkan Surat Keterangan Pelepasan Hak antara Tergugat I dengan Tergugat II tanggal 22 November 1984, dan Surat Pernyataan tanggal 25 November 1984 dan setelah jadi sertifikat hak guna bangunan yang diterbitkan oleh Tergugat V maka luasnya seluas 1.177 M² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo pada hal tanah tersebut yang diperjual belikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah benar benar sah milik Para Penggugat. Berdasarkan surat tanah berupa surat pernyataan mempunyai sebidang tanah/kebun tanggal 7 Juli 1985, yang mana didalam surat tanah milik Para Penggugat tersebut masih ada sisa tanah yang belum pernah terjual kepada orang lain atau kepada siapapun dan masih tersisa seluas 4000 M²;
8. Bahwa tanah perbatasan tersebut diatas bukan merupakan tanah milik Tergugat I dan Tergugat I tidak berhak menjual kepada Tergugat II, dan Tergugat II juga tidak berhak menjual kepada Tergugat III dan seterusnya Tergugat III juga tidak berhak menjual kepada Tergugat IV, sehingga penguasaan dan ingin dikuasai, diserobot tanah milik Para Penggugat oleh Tergugat IV adalah tidak sah dan melanggar hukum;
9. Bahwa tanah milik Para Penggugat yang diperjual belikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, dan Tergugat II kepada Tergugat III dan Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV dan oleh Tergugat V telah menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo ini benar-benar telah melanggar hak milik Para Penggugat, karena tanah tersebut bukan tanah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV sehingga jual beli antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV adalah tidak sah dan batal demi hukum karena memperjual belikan tanah milik Para Penggugat, demikian pula halnya terhadap penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo adalah melanggar hak sehingga batal demi hukum karena menerbitkan sertifikat hak guna bangunan diatas tanah milik Para Penggugat. Dan mendasarkan pada alas hak yang tidak benar letaknya dan alas haknya berada pada lokasi lain yaitu

Halaman 5 dari 31 hal.Put. Nomor 766 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



dengan menggunakan alas hak di Kampung Damai, Kecamatan Balikpapan Timur, sedangkan tanah milik Para Penggugat dulu terletak di Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Utara, Kotamadya Daerah Tingkat II Balikpapan, sekarang terletak di Kelurahan Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan;

10. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo oleh Tergugat V kepada Tergugat II adalah mengandung cacat hukum karena tanah tersebut bukan milik Tergugat I, II, III, dan IV melainkan tanah milik Para Penggugat yang terletak di Jalan Beller RT. 48, Kelurahan Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah. Sehingga penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo yang dilakukan oleh Tergugat V adalah tidak sah sehingga batal demi hukum;
11. Bahwa tindakan Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV yang ingin menguasai, menyerobot, dan bahkan mengakui serta menjual tanah milik Para Penggugat tersebut adalah suatu tindakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
12. Bahwa Tergugat V menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo atas nama Tergugat II, kemudian dijual ke atas nama Tergugat III, kemudian dijual lagi ke atas nama Tergugat IV adalah suatu tindakan yang keliru dan merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheid daad*) dengan menerbitkan sertifikat dengan alas hak yang tidak benar letaknya, dimana alamat tanah tersebut di Kelurahan Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah dan Tergugat I, Tergugat II, III, IV menggunakan alas hak untuk penerbitan sertifikat pada alamat di Kampung Damai, Kecamatan Balikpapan Timur;
13. Bahwa cukup beralasan hukum agar tanah perbatasan milik Para Penggugat yang ingin dikuasai, diserobot tanpa hak oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan bahkan telah diperjual belikan antara Tergugat I, II, III dan IV;
dan atau siapa saja yang mendapatkan hakdarinya untuk segera mengosongkannya, maka untuk itu pula Para Penggugat mohon kiranya kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Majelis Hakim agar memerintahkan Para Tergugat (Tergugat I, II, III, dan Tergugat IV) dan atau siapa saja yang mendapatkan hak dari nya dihukum untuk segera mengembalikan dan mengosongkan serta menyerahkan tanah perbatasan



tersebut kepada Para Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah tanpa beban apapun;

14. Bahwa untuk menjamin gugatan Para Penggugat ini maka Para Penggugat mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Ketua Majelis Hakim yang menangani dan memeriksa perkara ini kiranya berkenan memerintahkan agar meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah sengketa yang terletak sekarang di Jalan Beller RT. 48, Kelurahan Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, seluas 4000 M² yang merupakan tanah sisa milik Para Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 4 (empat) posita diatas;
15. Bahwa Para Penggugat juga mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Ketua Majelis Hakim agar segera melarang Para Tergugat I, II, III, IV untuk melakukan segala kegiatan apapun diatas tanah sengketa termasuk melarang untuk membangun diatas tanah sengketa tanpa seijin Para Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah;
16. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ini didasarkan bukti yang cukup kuat dan sempurna serta tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, karenanya Para Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding kasasi maupun Verzet dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

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

I. DALAM PROVISI:

- Menyatakan melarang Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk melakukan segala sesuatu kegiatan diatas tanah sengketa termasuk melarang untuk membangun bangunan diatas tanah sengketa tanpa seijin Para Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat (Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V dan Penggugat VI) adalah para ahli waris dari Nawidjo;
3. Menyatakan semula almarhum Nawidjo (orang tua) Para Penggugat ada memiliki tanah perbatasan berdasarkan Surat Pernyataan Mempunyai Sebidang Tanah/Kebun tanggal 7Juli 1985 yang dulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak dilingkungan RT. XVIII C (Jalan Ring Road) Gn. Guntur Kampung Damai, Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Utara, Kotamadya Daerah Tingkat II Balikpapan sekarang terletak di Jalan Beller RT. 48, Kelurahan Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan dengan luas tanah 9.900 M² dengan ukuran panjang 110 M², dan Lebar 90 M², dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Perbatasan Sdr. Katimin;
- Sebelah Timur berbatas dengan Sungai;
- Sebelah Barat berbatas dengan perbatasan Sdr. Kim Suharni;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Ring Road;

4. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum Surat Pernyataan Mempunyai Sebidang Tanah/Kebun tanggal 7 Juli 1985;

5. Menyatakan bahwa Para Penggugat selaku para ahli waris Nawidjo adalah sebagai pemilik sah atas sisa tanah sengketa yang sekarang terletak di Jalan Beller RT. 48, Kelurahan Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah yang luasnya 4000 M² dengan ukuran:

- Panjang sebelah Timur 103.31 M² panjang sebelah Barat 61.12 M² dan 45.39 M²;
- Dan lebar sebelah Selatan depan Jalan Beller 27.52 M², 11 M², 8.19 M² dan 3.79 M² dan lebar sebelah Utara di belakang 9.23 M² dan 24.4 M² sesuai dengan gambar peta bidang diukur pada tanggal 27 Desember 2013 yang terletak dahulu dilingkungan RT. XVIII. C (Jalan Ring Road) Gn. Guntur Kampung Damai, Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Utara, Kotamadya Daerah Tingkat II Balikpapan, sekarang terletak di Jalan Beller RT. 48, Kelurahan Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dulu berbatas dengan H. Sutomo, sekarang Anton Gunawan;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Beller (Guntur Damai);
 - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Kosong/Sungai;
 - Sebelah Barat dulu berbatas dengan Tulus/Joni Luntungan, sekarang Anton Gunawan;

6. Menyatakan tidak sah surat keterangan pelepasan hak antara Bustani dengan Thamrin tanggal 22 Nopember 1984 dan surat pernyataan tanggal 25 November 1984 sebagai dasar sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo;

Halaman 8 dari 31 hal.Put. Nomor 766 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



7. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV tidak berhak atas tanah sengketa;
8. Menyatakan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, III, IV adalah tidak sah dan batal demi hukum;
9. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo adalah tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
10. Menyatakan perbuatan dan tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV adalah suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) karena ingin menguasai, mengakui, menyerobot tanah milik Para Penggugat tanpa hak;
11. Menyatakan tindakan Tergugat V yang menerbitkan sertifikat hak guna bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo adalah suatu perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheid daad*), karena menerbitkan sertifikat atas nama Tergugat II, kemudian ke atas nama Tergugat III dan kepada Tergugat IV diatas tanah milik Para Penggugat;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah perbatasan milik Para Penggugat tersebut dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat tanpa beban apapun;
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan;
14. Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V untuk mentaati semua isi putusan Pengadilan;
15. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, Kasasi maupun Verzet;
16. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

EKSEPSI TERGUGAT III:

1. Pembeli Yang Beriktik Baik;

Bahwa Tergugat III adalah pembeli yang beriktik baik – bahwa sebelum Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Balikpapan, Tergugat III telah membeli objek sengketa dari Tergugat II sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas objek sengketa. Bahwa kepemilikan Tergugat II atas objek sengketa adalah berdasarkan Sertifikat Hak Guna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 0582 tahun 2012 Bahwa proses jual beli objek sengketa dari Tergugat II (Thamrin) ke Tergugat III (Djuwadi) telah selesai dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan ditanda tangannya Akta Jual Beli 291/2012 dihadapan Notaris Sat Siwi Rahayu, Notaris di Balikpapan juga selaku PPAT, maka dengan demikian sertifikat tersebut telah selesai dibalik nama menjadi atas nama Tergugat III. Bahwa maka dengan demikian, mohon kepada bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan perlindungan hukum terhadap Tergugat III sebagai pembeli yang beriktikak baik;

2. Tergugat III sebagai mata rantai ke tiga dari kepemilikan objek sengketa; Bahwa setelah pelepasan hak dari Tergugat I ke Tergugat II kemudian oleh Tergugat II, objek sengketa disertifikatkan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 582/Sumber Rejo tahun 2011, berikutnya oleh Tergugat II objek sengketa dijual ke Tergugat III pada tahun 2012 dengan Akta Jual Beli 291/2012 dihadapan Notaris Sat Siwi Rahayu, Notaris di Balikpapan juga selaku PPAT. Atau dengan kata lain, Tergugat III adalah mata rantai ke tiga sebagai pemilik objek sengketa, bahwa dengan kedudukan Tergugat III di mata rantai ketiga, sangatlah beralasan hukum untuk diberikan perlindungan hukum terhadap Tergugat III;

3. Validasi Ahli Waris; Bahwa didalam posita gugatannya para Penggugat mendalilkan, bahwa dalam perkara ini adalah ahli waris dari almarhum Nawidjo yang mewarisi harta waris dari almarhum Nawidjo yang sekarang menjadi objek sengketa; Bahwa sesuai dengan Buku II, Pasal 171 huruf (b) Kompilasi Hukum Islam yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa pewaris pada saat meninggalnya haruslah dinyatakan oleh putusan Pengadilan Agama Islam telah meninggalkan harta waris dan ahli waris;

Bahwa sesuai dengan Buku II, Pasal 171 huruf (c) Kompilasi Hukum Islam yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa ahli waris pada saat Pewaris meninggal duina adalah yang mempunyai hubungan darah dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris;

Bahwa sesuai dengan Pasal 171 huruf (b) dan huruf (c) Kompilasi Hukum Islam, adalah *kompetensi absolut* dari Pengadilan Agama untuk memvalidasi keabsahan ahli waris sehingga oleh karenanya mohon kepada Bpk. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengeluarkan "putusan sela" memerintahkan Para Penggugat meminta fatwa waris dari Pengadilan Agama Balikpapan untuk memvalidasi

Halaman 10 dari 31 hal.Put. Nomor 766 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keabsahan ahli waris almarhumah Nawidjo sesuai dengan Pasal 171 huruf (b) dan huruf (c) Kompilasi Hukum Islam tersebut diatas;

4. Gugatan Kabur;

a. Alamat Yang Kabur;

Bahwa di angka 2 (tidak dilakukan perbaikan) halaman 2 posita gugatan, baris ke 6;

“sekarang terletak di Jalan Beller RT. 48, Kelurahan Sumber Rejo. Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, dengan luas tanah seluruhnya: 9.900 M² dengan ukuran panjang 110 M² dan Lebar 90 M², dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan perbatasan Sdr. Katimin;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Sungai;
- Sebelah Barat berbatasan dengan perbatasan Sdr. Kim Suharni;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Ring Road;

Bahwa di angka 4 perbaikan posita gugatan, baris ke 13;

“sekarang terletak di Jalan Beller RT. 48, Kelurahan Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan H. Sutomo, sekarang dengan Anton Gunawan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Beller (Guntur Damai);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kosong/sungai;
- Sebelah Barat dulu berbatasan dengan Tulus/Joni Luntungan sekarang dengan Anton Gunawan;

Bahwa ketidak sesuaian (kekaburan) dari posita gugatan para Penggugat adalah:

- Sebelah Utara;
Diposita angka 2 yang tidak dilakukan perbaikan (tetap berlaku) - berbatasan dengan perbatasan Sdr. Katimin;
Sedangkan di perbaikan posita angka 4 berbatasan H. Sutomo, sekarang dengan Anton Gunawan;
- Sebelah Timur;
Diposita angka 2 yang tidak dilakukan perbaikan (tetap berlaku) - berbatasan dengan sungai;
Sedangkan di perbaikan posita angka 4 – berbatasan dengan Tanah kosong/sungai;

Halaman 11 dari 31 hal.Put. Nomor 766 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



- Sebelah Barat;
Diposita angka 2 yang tidak dilakukan perbaikan (tetap berlaku) -
berbatasan dengan perbatasan sdr Kim Suharni;
Sedangkan di perbaikan posita angka 4 – berbatasan dengan
Tulus/Joni Luntungan, sekarang dengan Anton Gunawan;
- Sebelah Selatan;
Diposita angka 2 yang tidak dilakukan perbaikan (tetap berlaku) -
berbatasan dengan Jalan Ring Road;
Sedangkan di perbaikan posita angka 4 – berbatasan dengan Jalan
Beller;

Bahwa ternyata batas-batas objek sengketa yang diuraikan Penggugat di
posita gugatan angka 2 dan batas-batas objek sengketa yang diuraikan
Penggugat di perbaikan posita gugatan 4 terdapat ketidak sesuaian
sehingga oleh karenanya mohon kepada Bpk. Majelis Hakim yang
memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat
tidak dapat diterima karena batas-batas objek sengketa yang kabur;

b. Luas Yang Kabur;

Bahwa Penggugat mendalilkan sisa tanah Para Penggugat yang belum
terjual yang menjadi objek sengketa (vide diangka 4 posita gugatan
yang diperbaiki) ukuran panjang sisi-sisinya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur panjang sisi 103,31 M²;
- Sebelah Barat panjang sisi 61.12 M² + 45,39 M²;
- Sebelah Selatan panjang sisi 27,52 M² + 11 M² + 8,9 M² + 3,79 M²;
- Sebelah Utara panjang sisi 9,23 + 24,4 M² atau seluas kurang
lebih 4000 M² sedangkan luas bidang tanah
Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 582/
Kelurahan Sumber Rejo atas nama Tergugat IV
hanya seluas 1.177 M². Sehingga oleh
karenanya, tidak jelas berapa luas objek
sengketa yang dituntut oleh Para Penggugat;

5. Kompetensi Absolut PTUN;

Bahwa didalam petitum angka 9 gugatan para Penggugat, bahwa Para
Penggugat telah meminta Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili
perkara ini untuk menyatakan bahwa sertifikat Nomor 582/Kelurahan
Sumber Rejo tidak mempunyai kekuatan mengikat dan batal demi hukum.
Bahwa tuntutan Para Penggugat sebagaimana yang tersebut di petitum
angka 9 adalah tuntutan yang keliru karena untuk menyatakan tidak



mempunyai kekuatan mengikat terhadap suatu produk Tata Usaha Negara (Sertifikat) haruslah diadili oleh Pengadilan Tata Usaha Negara. Bahwa maka dengan demikian mohon kepada bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang mengadili perkara ini sepanjang yang menyangkut pembatalan sertifikat Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo;

EKSEPSI TERGUGAT IV:

1. Pembeli Yang Beriktikak Baik;

Bahwa Tergugat IV adalah pembeli yang beriktikak baik bahwa sebelum Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Balikpapan, Tergugat IV telah membeli objek sengketa dari Tergugat III sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas objek sengketa. Bahwa kepemilikan Tergugat III atas objek sengketa adalah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0582 tahun 2012. Bahwa proses jual beli objek sengketa dari Tergugat III (Djuwadi) ke Tergugat IV (Anton Gunawan) telah selesai dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan ditanda tangannya Akta Jual Beli Nomor 469/2013 tanggal 28 Mei 2013 dihadapan Notaris Andreas Gunawan, Notaris di Balikpapan juga selaku PPAT, maka dengan demikian sertifikat tersebut telah selesai dibalik nama menjadi atas nama Tergugat IV. Bahwa maka dengan demikian, mohon kepada bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan perlindungan hukum terhadap Tergugat IV sebagai pembeli yang beriktikak baik;

2. Tergugat IV Sebagai Mata Rantai Ke Empat Dari Kepemilikan Objek Sengketa;

Bahwa setelah pelepasan hak dari Tergugat I ke Tergugat II kemudian oleh Tergugat II, objek sengketa disertifikatkan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 582/Sumber Rejo tahun 2011, berikutnya oleh Tergugat II objek sengketa dijual ke Tergugat III pada tahun 2012 dengan Akta Jual Beli 291/2012 dihadapan Notaris Sat Siwi Rahayu, Notaris di Balikpapan. Bahwa kemudian pada tahun 2013 objek sengketa dijual oleh Tergugat III ke Tergugat IV dengan Akta Jual Beli Nomor 469/2013 tanggal 28 Mei 2013 dihadapan Notaris Andreas Gunawan, Notaris di Balikpapan juga selaku PPAT atau dengan kata lain, Tergugat IV adalah mata rantai keempat sebagai pemilik objek sengketa, bahwa dengan kedudukan Tergugat IV di mata rantai keempat, sangatlah beralasan hukum untuk diberikan perlindungan hukum terhadap Tergugat IV;

3. Validasi Ahli Waris;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa didalam posita gugatannya para Penggugat mendalilkan, bahwa dalam perkara ini adalah ahli waris dari almarhum Nawidjo yang mewarisi harta waris dari almarhum Nawidjo yang sekarang menjadi objek sengketa; Bahwa sesuai dengan Buku II, Pasal 171 huruf (b) Kompilasi Hukum Islam yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa Pewaris pada saat meninggalnya haruslah dinyatakan oleh putusan Pengadilan Agama Islam telah meninggalkan harta waris dan ahli waris;

Bahwa sesuai dengan Buku II, Pasal 171 huruf (c) Kompilasi Hukum Islam yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa ahliwaris pada saat Pewaris meninggal dunia adalah yang mempunyai hubungan darah dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris;

Bahwa sesuai dengan pasal 171 huruf (b) dan huruf (c) Kompilasi Hukum Islam, adalah *kompetensi absolut* dari Pengadilan Agama untuk memvalidasi keabsahan ahli waris, sehingga oleh karenanya, mohon kepada Bpk. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengeluarkan “putusan sela” memerintahkan Para Penggugat meminta fatwa waris dari Pengadilan Agama Balikpapan untuk memvalidasi keabsahan ahli waris almarhumah Nawidjo sesuai dengan Pasal 171 huruf (b) dan huruf (c) Kompilasi Hukum Islam tersebut diatas;

4. Gugatan Kabur:

a. Alamat Yang Kabur;

Bahwa di angka 2 (tidak dilakukan perbaikan) halaman 2 posita gugatan, baris ke 6 “sekarang terletak di Jalan Beller RT. 48, Kelurahan Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, dengan luas tanah seluruhnya: 9.900 M², dengan ukuran panjang 110 M² dan Lebar 90 M², dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan perbatasan sdr Katimin;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Sungai;
- Sebelah Barat berbatasan dengan perbatasan Sdr. Kim Suharni;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Ring Road;

Bahwa di angka 4 perbaikan posita gugatan, baris ke 13 sekarang terletak di Jalan Beller RT. 48, Kelurahan Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan H. Sutomo, sekarang dengan Anton Gunawan;

Halaman 14 dari 31 hal.Put. Nomor 766 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Beller (Guntur Damai);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kosong/sungai;
- Sebelah Barat dulu berbatasan dengan Tulus/Joni Luntungan, sekarang dengan Anton Gunawan;

Bahwa ketidak sesuaian (kekaburan) dari posita gugatan Para Penggugat adalah;

- Sebelah Utara:
Diposita angka 2 yang tidak dilakukan perbaikan (tetap berlaku) berbatasan dengan perbatasan Sdr. Katimin;
Sedangkan di perbaikan posita angka 4 - berbatasan H.Sutomo, sekarang dengan Anton Gunawan;
- Sebelah Timur;
Diposita angka 2 yang tidak dilakukan perbaikan (tetap berlaku) - berbatasan dengan sungai;
- Sedangkan di perbaikan posita angka 4 – berbatasan dengan Tanah kosong/sungai;
- Sebelah Barat;
Diposita angka 2 yang tidak dilakukan perbaikan (tetap berlaku) berbatasan dengan perbatasan sdr Kim Suharni;
- Sedangkan di perbaikan posita angka 4 – berbatasan dengan Tulus/Joni Luntungan, sekarang dengan Anton Gunawan;
- Sebelah Selatan;
Diposita angka 2 yang tidak dilakukan perbaikan (tetap berlaku) berbatasan dengan jalan Ring Road;
- Sedangkan di perbaikan posita angka 4 – berbatasan dengan Jalan Beller;

Bahwa ternyata batas-batas objek sengketa yang diuraikan Penggugat di posita gugatan angka 2 dan batas-batas objek sengketa yang diuraikan Penggugat di perbaikan posita gugatan 4 terdapat ketidak sesuaian, sehingga oleh karenanya mohon kepada Bpk. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena batas-batas objek sengketa yang kabur;

b. Luas Yang Kabur:

Bahwa Penggugat mendalilkan sisa tanah Para Penggugat yang belum terjual yang menjadi objek sengketa (vide diangka 4 posita gugatan yang diperbaiki) ukuran panjang sisi-sisinya adalah sebagai berikut:

Halaman 15 dari 31 hal.Put. Nomor 766 K/Pdt/2016



- Sebelah Timur panjang sisi 103,31 M²;
- Sebelah Barat panjang sisi 61.12 M² + 45,39 M²;
- Sebelah Selatan panjang sisi 27,52 M² + 11 M² + 8,9 M² + 3,79 M²;
- Sebelah Utara panjang sisi 9,23 + 24,4 M² atau seluas kurang lebih 4000 M², sedangkan luas bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo atas nama Tergugat IV hanya seluas 1.177 M². Sehingga oleh karenanya, tidak jelas berapa luas objek sengketa yang dituntut oleh Para Penggugat;

5. **Kompetensi Absolut** PTUN:

Bahwa didalam petitum angka 9 gugatan Para Penggugat, bahwa Para Penggugat telah meminta Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa Sertifikat Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo tidak mempunyai kekuatan mengikat dan batal demi hukum .Bahwa tuntutan Para Penggugat sebagaimana yang tersebut di petitum angka 9 adalah tuntutan yang keliru karena untuk menyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap suatu produk Tata Usaha Negara (sertifikat) haruslah diadili oleh Pengadilan Tata Usaha Negara. Bahwa maka dengan demikian mohon kepada bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang mengadili perkara ini sepanjang yang menyangkut pembatalan Sertifikat Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo;

DALAM REKONVENSİ:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi IV/Tergugat Konvensi IV membeli objek sengketa dari Tergugat Konvensi III (Djuwadi) sebagai pemilik sebelumnya dari objek sengketa yang telah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo tahun 2011. Bahwa jual beli telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu dengan ditanda tangannya Akta Jual Beli Nomor 469/2013 tanggal 28 Mei 2013 dihadapan PPAT Andreas Gunawan, Notaris di Balikpapan. Bahwa maka dengan demikian sejak ditanda tangannya Akta Jual Beli objek sengketa antara Penggugat Rekonvensi IV/Tergugat Konvensi IV denganTergugat Konvensi III, maka objek sengketa telah sah menurut hukum menjadi pemilik Penggugat Rekonvensi IV/Tergugat Konvensi IV;
2. Bahwa bukti kepemilikan Penggugat Rekonvensi IV/Tergugat Konvensi IV berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo



tahun 2011 yang terletak di Jalan Beller Balikpapan seluas 1.177 M² adalah bukti kepemilikan yang terkuat menurut hukum yang dijamin oleh perundang-undangan yaitu Pasal 4 jo Pasal 16 jo Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Bahwa maka dengan demikian mohon kepada bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa kepemilikan Penggugat Rekonvensi IV/Tergugat Konvensi IV atas objek sengketa adalah sah menurut hukum;

3. Bukti segel yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi hanya berupa foyo copy surat pernyataan mempunyai sebidang tanah tanggal 7 Juli 1985 adalah alas hak yang sangat lemah kedudukannya apalagi sesuai dengan data yang didapat oleh Penggugat Rekonvensi IV/Tergugat Konvensi IV, bahwa segel tanggal 7 Juli 1985 tersebut diakui hilang oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dengan membuat laporan kehilangan ke Polisi. Bahwa sesuai dengan tertib hukum acara, maka bukti surat yang dianggap mempunyai nilai bukti adalah surat-surat asli yang dapat dihadirkan dipersidangan. Bahwa ada indikasi, Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi hanya mencoba-coba untuk mencari keuntungan dengan cara-cara yang spekulatif sehingga dalil Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang menyebutkan alas hak Sertifikat Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo Tahun 2011 adalah surat segel dari tempat lain adalah dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada;
4. Bahwa sebelum objek sengketa menjadi milik Penggugat Rekonvensi IV/Tergugat Konvensi IV, telah mengalami proses pergantian kepemilikan dari Tergugat Konvensi (Bustani) ke Tergugat Konvensi II (Thamrin) kemudian ke Tergugat Konvensi III (Djuwadi), sedangkan sejak kepemilikan oleh Tergugat Konvensi II, objek sengketa telah disertifikatkan. Bahwa proses permohonan hak yang diajukan ke Kantor Badan Pertanahan diteliti secara ketat dan berjenjang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, bahwa maka dengan demikian dalil Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang menyebutkan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo Tahun 2011 dari lokasi yang berbeda adalah dalil yang tak berdasar dan mengada-ada;
5. Bahwa maka dengan demikian mohon kepada bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak dalil-dalil Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi berkaitan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan objek sengketa dan menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi IV/Tergugat Konvensi IV adalah pemilik yang sah menurut hukum atas objek sengketa;

6. Bahwa hanya dengan alas hak berupa foto copy surat pernyataan mempunyai sebidang tanah tanggal 7 Juli 1985 dan surat keterangan hilang dari Kepolisian, sekarang ini, Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pemagaran objek sengketa dan memasang papan pengumuman yang mengaku bahwa objek sengketa adalah milik Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, berkaitan dengan hal tersebut mohon kepada bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar membongkar pagar dan menurunkan papan pengumuman serta mengosongkan objek sengketa seketika tanpa syarat apapun;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi IV adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo tahun 2011 seluas 1.177 M² yang terletak di Jalan Beller, Kelurahan Sumber Rejo, Balikpapan;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk membongkar pagar dan mengosongkan objek sengketa seketika tanpa syarat apapun;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah memberikan Putusan Nomor 47/Pdt.G/2014/PN Bpp. tanggal 28 Januari 2015 dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi;

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

Halaman 18 dari 31 hal.Put. Nomor 766 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah sengketa dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo tahun 2011 seluas 1.177 M² yang terletak di Jalan Beller, Kelurahan Sumber Rejo, Balikpapan;
4. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar membongkar pagar dan menurunkan papan pengumuman serta mengosongkan objek sengketa seketika tanpa syarat apapun;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSİ:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp3.382.000,00 (tiga juta tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Samarinda dengan Putusan Nomor 61/Pdt/2015/PTSmr., tanggal 11 Juni 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 10 Agustus 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 April 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Agustus 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 47/Pdt.G/2014/PN Bpp., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 September 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat masing-masing pada tanggal 3 September 2015 dan 14 September 2015, Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan

Halaman 19 dari 31 hal.Put. Nomor 766 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 17 September 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi sangat keberatan atas Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 61/PDT/2015/PT.Smr, tanggal 11 Juni 2015 dimana Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Samarinda hanya mengambil alih pertimbangan hukum Hakim Pertama dan hanya menguatkan putusan Hakim Pertama pada Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 47/Pdt.G/2014/PN.Bpp. tanggal 28 Januari 2015, dengan tidak mempertimbangkan secara baik dan benar terhadap memori banding dari Para Pemohon Kasasi (Para Penggugat/Para Pembanding), sehingga karenanya kedua Putusan tersebut Para Pemohon Kasasi memohon kiranya di batalkan oleh Majelis Hakim Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia;
2. Bahwa Para Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap keputusan Hakim Tingkat Pertama dimana Hakim Tingkat Pertama dengan menolak tuntutan provisi dari Para Pemohon Kasasi yang kemudian hanya diambil alih oleh Hakim Banding dan kemudian dikuatkan putusannya oleh Hakim Banding -, bahwa sebenarnya tuntutan provisi dari Para Pemohon Kasasi sangat beralasan hukum dikarenakan Termohon Kasasi IV telah menguasai tanpa hak tanah milik Para Pemohon Kasasi dan pada saat pemeriksaan setempat terbukti Termohon Kasasi IV telah membangun pagar dan bangunan diatas tanah sengketa yaitu diatas tanah milik Para Pemohon Kasasi dan terlihat jelas dan nyata Termohon Kasasi IV telah melakukan aktivitas/membangun diatas tanah milik Para Pemohon Kasasi tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Para Pemohon Kasasi, sehingga pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan didalam putusan Hakim Banding tersebut adalah suatu kekeliruan yang mengatakan” bahwa tidak menemukan alasan yang cukup urgen untuk melarang atau menghentikan kegiatan Termohon Kasasi IV”, dengan demikian alasan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya yang dikuatkan oleh

Halaman 20 dari 31 hal.Put. Nomor 766 K/Pdt/2016



putusan Hakim Banding tersebut adalah sangat tidak tepat dan salah didalam memberikan pertimbangan hukumnya;

3. Bahwa pertimbangan hukum *judex facti* (Hakim Tingkat Pertama) terhadap eksepsi Termohon Kasasi III dan Termohon Kasasi IV ditolak oleh Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Hakim Banding tersebut adalah sangat tepat dan beralasan hukum;
4. Bahwa suatu kekeliruan dan kesalahan Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Balikpapan, yang dikuatkan kembali didalam putusan Hakim Banding yang hanya mempertimbangkan bukti Para Pemohon Kasasi yang relevan dengan pokok perkara, seharusnya harus dipertimbangkan didalam putusannya semua dan seluruh bukti dari Para Pemohon Kasasi baik itu bukti surat dari Para Pemohon Kasasi berupa P.1 s/d P.21 maupun bukti saksi-saksi, karena semua bukti Para Pemohon Kasasi ada relevansinya dengan pokok perkara dalam hal ini masalah tanah perbatasan milik Para Pemohon Kasasi;

Jika didalam putusan Hakim Tingkat Pertama yang kemudian dikuatkan oleh Hakim Banding didalam putusannya hanya mempertimbangkan bukti P.20 dan P-21 itu tidaklah cukup, dan bukti lainnya didalam pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan didalam putusan Hakim Banding mengatakan hanya sebagai bukti pendukung, pertimbangan hukum semacam ini adalah suatu pertimbangan hukum yang sangat keliru dan salah, artinya didalam putusannya Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Balikpapan tidak mempertimbangkan/tidak memberi pertimbangan hukum yang terinci tentang bukti dari Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) yaitu berupa bukti surat dari Kelurahan Damai berupa bukti P-21 dan bukti dari Kecamatan Balikpapan Selatan berupa bukti P-19 serta bukti pernyataan dari Rusdah berupa P-20 (yang isinya menyatakan tidak pernah menunjukkan lokasi secara benar/salah tunjuk lokasi), dan kemudian terhadap bukti P-19 dan P-21 isinya menyatakan bahwa bukti T.II.I (Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 22 Nopember 1984 dari Bustani Termohon Kasasi I kepada Thamrin Termohon Kasasi II) tidak ter register, sehingga bukti T.II-1 tersebut yang merupakan dasar/alas hak penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0582/Kelurahan Sumber Rejo, tahun 2011 atas nama Anton Gunawan/Termohon Kasasi IV (Bukti T.IV/1 dan T.IV/16) adalah sangat diragukan keabsahannya, sehingga jika itu dipertimbangkan secara terinci dan secara benar oleh Hakim Tingkat Pertama maupun Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Samarinda maka Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0582/Kelurahan Sumber Rejo, Tahun 2011 atas nama Anton Gunawan/Termohon Kasasi IV berupa Bukti T-IV/1 dan T.IV/16 tersebut jelas demi hukum harus dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Sehingga pertimbangan hukum serta keputusan Hakim Tingkat Pertama yang demikian itu kemudian dikuatkan oleh Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Samarinda, adalah sangat keliru dan mengandung kesalahan yang sangat fatal, sehingga selayaknya Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 47/Pdt.G/2014/PN.Bpp, tanggal 28 Januari 2015 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 61/PDT/2015/PT.Smr. tanggal 11 Juni 2015 tersebut mohon kiranya dibatalkan oleh Majelis Hakim Kasasi Pada Mahkamah Agung Republik Indonesia;

5. Bahwa benar Nawidjo telah meninggal dunia pada tahun 1998 dengan meninggalkan sisa tanah seluas $\pm 4000 \text{ M}^2$ dan telah diukur oleh konsultan Kantor Badan Pertanahan Nasional Balikpapan sebagaimana tercantum didalam Bukti P.13, P.14, P.15, dan sebelumnya Nawidjo (almarhum) ada memiliki tanah seluas 9.900 M^2 , dan sebagian telah terjual sewaktu Nawidjo masih hidup dan dijual kepada Elfiandi, Wayan Suce, H. Sutomo, Wanidi dan Tulus, dan selebihnya masih ada sisa tanah yang belum terjual yaitu seluas $\pm 4000 \text{ M}^2$ sesuai dengan ukuran yang tertera pada bukti P.13, P.14, P.15, dan berdasarkan bukti P.13, P.14, P.15 tersebut telah terbukti Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) masih ada memiliki sisa tanah seluas $\pm 4000 \text{ M}^2$, dan sisa tanah ini belum pernah terjual sampai Nawidjo meninggal dunia, dan sekarang masih menjadi hak milik Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) dan dikuasai tanpa hak oleh Tergugat IV/Terbanding IV (Termohon Kasasi IV) secara melawan hukum dan melawan hak, Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya yang mengatakan telah terjual semua semasa Nawidjo masih hidup adalah suatu pertimbangan hukum yang menyesatkan dan pertimbangan hukum yang demikian itu adalah suatu kesalahan dan suatu kekeliruan "karena hanya mendasarkan pada persangkaan belaka" yang tidak didasarkan dengan fakta hukum. Dan persangkaan yang demikian itu benar-benar menyesatkan bagi pencari keadilan yang mana tanah milik Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) di kuasai tanpa hak oleh Tergugat IV/Terbanding IV (Termohon Kasasi IV) dan dikuasai secara melawan hokum karenanya pertimbangan hukum didalam putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut yang diambil alih dan dikuatkan oleh Hakim

Halaman 22 dari 31 hal.Put. Nomor 766 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding, Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) sangat berkeberatan karena sangat tidak berdasar dan sangat tidak beralasan menurut hukum dan mengada ada. Oleh karena itu Para Pemohon Kasasi memohon agar Majelis Hakim Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia Membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama dan Putusan Hakim Banding tersebut untuk seluruhnya;

6. Bahwa berdasarkan bukti P.1, P.2, P.3 dan P.13, P.14, P.15 terbukti Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) ada memiliki sisa tanah seluas $\pm 4000 \text{ M}^2$ sesuai pula dengan keterangan saksi Arsyad, Wanidi, Sutrisno yang mengatakan dipersidangan dibawah sumpah diterangkannya bahwa "Nawidjo ada memiliki sisa tanah lebih kurang setengah hektar, dan sekarang menjadi milik ahli waris Nawidjo dan sesuai pula dengan keterangan saksi lainnya dari Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) bernama Imam Syafii saksi ini menerangkan bahwa telah mengukur sisa tanah Nawidjo atas permintaan ahli waris Nawidjo dan setelah diukur terdapat sisa tanahnya seluas $\pm 4000 \text{ M}^2$ (sesuai bukti P.13, P.14, P.15), dan pengukuran tersebut dilakukan oleh saksi Imam Syafii, dan tidak dilanjutkan oleh Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) ke BPN (Tergugat V/Terbanding V/ Termohon Kasasi V) untuk ditingkatkan menjadi sertifikat dikarenakan ada Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo atas nama Tergugat IV/Terbanding IV (Termohon Kasasi IV) diatas tanah milik Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi), dengan demikian pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya tersebut yang dikuatkan oleh Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Samarinda adalah suatu pertimbangan hukum yang sangat keliru dan salah, jika dikatakan hasil pengukuran tersebut tidak diberitahukan ke BPN adalah tidak benar, justru hasil pengukuran tersebut diberitahukan ke BPN, dan Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) baru mengetahui kalau ada sertifikat HGB Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo diatas tanah milik Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi), dan sertifikat tersebut baru diterbitkan pada tahun 2011, tanpa sepengetahuan Para Penggugat/Para Pembanding.(Para Pemohon Kasasi); Dan sisa tanah tersebut tidak pernah diperjual belikan oleh orang tua Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) bernama Nawidjo, sehingga pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Hakim Banding tersebut yang mengatakan bahwa "Majelis Hakim memiliki

Halaman 23 dari 31 hal.Put. Nomor 766 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



persangkaan“ bahwa almarhum orang tua Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) (almarhum Nawidjo) pada waktu masih hidup justru telah menjual tanah sengketa kepada orang lain bersama dengan tanah yang lainnya (halaman-65), adalah mengandung pertimbangan hukum yang sangat keliru dan salah, dan selama persidangan tidak ada satu bukti atau saksi yang menyatakan demikian, dan pertimbangan Hukum Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Hakim Banding tersebut yang hanya mendasarkan dengan “persangkaan” adalah sangat tidak mempunyai dasar hukum yang jelas, dan Para Penggugat/ Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) sangat keberatan atas persangkaan tersebut, dan kemudian Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) mohon kiranya agar putusan Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Balikpapan jo Putusan Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Samarinda tersebut haruslah dibatalkan, dan Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) secara tegas menolak dan keberatan atas kedua putusan tersebut;

7. Bahwa Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) sangat berkeberatan dimana didalam putusannya Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Hakim Banding mengatakan tanah sengketa adalah milik Tergugat IV/Terbanding IV (Termohon Kasasi IV)/Anton Gunawan adalah sesuatu pertimbangan hukum yang tidak benar. dan Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Balikpapan mengatakan Tergugat II/Terbanding II (Termohon Kasasi II) mendukung dalil gugatan Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) adalah suatu pertimbangan hukum yang benar karena tanah yang ditunjuk adalah salah dan ternyata tanah yang diperjual belikan oleh Bustani (Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I) ke Thamrin (Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II) adalah tanahnya Nawidjo dan sebagaimana Surat Pernyataan Rusdah (bukti P.20) juga tidak mengetahui persis dimana letak tanahnya Bustani (Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I), dan Rusdah sebagaimana didalam Surat Pernyataannya (Bukti P-20) hanya ditunjukkan oleh Thamrin (Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II) dan Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II asal tunjuk saja, sehingga pembenaran yang dilakukan oleh Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II adalah fakta hukum bahwa tanah sengketa adalah tanahnya Nawidjo (tanah Para Penggugat/ Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi), yang dikuasai oleh Tergugat IV/Terbanding IV/Termohon Kasasi IV dan dalam hal ini tanah yang ditunjuk itu



salah dan berada diatas tanah milik Para Penggugat/Para Pembanding/ Para Pemohon Kasasi yang merupakan sisa tanah Nawidjo dalam hal ini tanah Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi seluas $\pm 4000 \text{ M}^2$;

Sehingga dengan demikian pertimbangan hukum didalam putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut yang dikuatkan oleh Hakim Banding adalah putusan yang sangat keliru, salah dan mengada-ada serta putusan tersebut adalah suatu keputusan yang tidak benar. Sehingga Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) sangat berkeberatan karena telah memberikan pertimbangan hukum yang salah dan keliru;

Untuk itu Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) memohon agar Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 47/Pdt.G/2014/PN.Bpp, tanggal 28 Januari 2015 jo Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 61/PDT/2015/PT.Smr, tanggal 11 Juni 2015 tersebut serta mengabulkan gugatan Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) untuk seluruhnya;

8. Bahwa jual beli antara Tergugat I/Terbanding I (Termohon Kasasi I) dengan Tergugat II/Terbanding II (Termohon Kasasi II) adalah tidak sah, dikarenakan tanah yang diperjual belikan tersebut adalah sisa tanah milik Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi), dan sebagaimana pengakuan Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II dan sesuai pernyataan Rusdah (bukti P.20) dinyatakan bahwa orang tua Rusdah bernama Bustani (Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I) salah menunjukkan tanah sengketa sehingga tanah yang ditunjuk oleh orang tua Rusdah bernama Bustani (Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I) kepada Thamrin (Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II) adalah tanahnya Nawidjo (Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi) sebagaimana bukti P.20 (pernyataan Rusdah), sehingga sertifikat Nomor 0582/Kelurahan Sumber Rejo tahun 2011 atas nama Anton Gunawan (Tergugat IV/Terbanding IV/Termohon Kasasi IV) yang baru terbit pada tahun 2011 (T.IV/1 dan T.IV/16) dari Tergugat V/Terbanding VI/Termohon Kasasi VI(BPN), kemudian dasar/alas hak penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut berupa (T.II-1) tidak terregister di Kelurahan Damai (P.21) dan tidak ter register di Kecamatan Balikpapan Selatan (P.19), sehingga berdasarkan bukti P.21 dari Kelurahan Damai, dan bukti P.19 dari Kecamatan Balikpapan Selatan adalah sangat bersesuaian, dikarenakan dasar atau alas hak untuk penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

582/Kelurahan Sumber Rejo (bukti T.IV/1 dan T.IV/16) tersebut adalah diragukan keabsahannya dan diduga dasar/alas hak penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo tersebut berupa Surat Keterangan Pelepasan Hak tertanggal 22 November 1984 (Bukti T.II-1) adalah suatu rekayasa meskipun tahunnya cukup lama yaitu pada tahun 1984 dan diduga baru dibuat pada saat akan menguasai sisa tanah milik Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi seluas $\pm 4000 \text{ M}^2$ yang merupakan sisa tanahnya Nawidjo dan Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi patut menduga Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Hakim Banding telah memberikan pertimbangan hukum didalam putusannya berpihak kepada Para Tergugat/Para Terbanding, khususnya kepada Tergugat IV/Terbanding IV/Termohon Kasasi IV, sehingga karenanya mohon agar putusan Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Hakim Banding tersebut dibatalkan oleh Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta;

Dan bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi adalah bukti yang akurat dan sempurna namun putusan Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Hakim Banding mempertimbangkan dengan pertimbangan hukum yang salah dan tidak mempertimbangkan bukti P.13, P.14, P.15 dan tidak memberikan pertimbangan hukum secara terinci terhadap bukti dari Kelurahan Damai (P.21.) dan tidak mempertimbangkan secara hukum bukti dari Kecamatan Balikpapan Selatan (P.19.) sehingga putusan Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Hakim Banding tersebut telah melukai perasaan keadilan yang ada pada diri Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi. Untuk itu Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung agar memberikan pertimbangan hukum tersendiri secara jelas dan terinci terhadap bukti-bukti yang telah diajukan oleh Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi pada Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut yaitu berupa bukti P-1, s/d P.21., khususnya bukti P.13, P.14, P.15, bukti dari Kelurahan Damai (P.21), dan dari Kecamatan Balikpapan Selatan (P.19), serta bukti P.1, P.2, P.3, P.7, P.8 serta bukti lainnya, dengan demikian Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi memohon agar Majelis Hakim Agung membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 47/Pdt.G/2014/PN.Bpp, tanggal 28 Januari 2015 jo Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 61/PDT/2015/PT.Smr, tanggal 11 Juni 2015, dan

Halaman 26 dari 31 hal.Put. Nomor 766 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



selanjutnya kemudian mengabulkan gugatan Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

9. Bahwa oleh karena jual beli antara Tergugat I/Terbanding I (Termohon Kasasi I) dengan Tergugat II/Terbanding II (Termohon Kasasi II) diragukan keabsahan surat tanahnya berupa Surat Keterangan Pelepasan hak tanggal 22 November 1984 (bukti T.II-1), maka jual beli antara Tergugat II/Terbanding II (Termohon Kasasi II) dengan Tergugat III/Terbanding III (Termohon Kasasi III) dan Tergugat III/Terbanding III (Termohon Kasasi III) menjual kepada Tergugat IV/Terbanding IV (Termohon Kasasi IV) adalah tidak sah meskipun dilakukan dengan surat berupa sertifikat, karena dasar/alas hak lahirnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo tersebut yaitu berupa surat jual beli dari Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I (Bustani) kepada Tergugat II/Terbanding II/ Termohon Kasasi II (Thamrin) berupa T.II-1 yaitu Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 22 November 1984 adalah tidak ter registerasi di Kelurahan Damai (P.21.) dan tidak ter registerasi di Kecamatan Balikpapan Selatan (P.19), maka dengan demikian Serifikat Hak Guna Bangunan Nomor 582/Kelurahan Sumber Rejo tersebut adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, sehingga jual beli tersebut harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

Dan terhadap tanah sengketa yang diperjual belikan tersebut oleh Tergugat I/Terbanding I (Termohon Kasasi I) kepada Tergugat II/Terbanding II (Termohon Kasasi II), yang kemudian dijual lagi kepada Tergugat III/Terbanding III (Termohon Kasasi III), selanjutnya dijual kepada Tergugat IV/Terbanding IV (Termohon Kasasi IV) adalah sisa tanah milik Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) seluas $\pm 4000 \text{ M}^2$ (sesuai dengan bukti P.1, P.2, P.3 dan P.13, P.14, dan P.15);

Dan jual beli tersebut bukanlah merupakan jual beli yang beritikad baik dan Tergugat IV/Terbanding IV (Termohon Kasasi IV) bukanlah sebagai pembeli dengan itikad baik karena tanah yang diperjualbelikan tersebut adalah dengan cara melahirkan surat yang tidak terregister di Kelurahan Damai (P.21.) dan tidak ter register di Kecamatan Balikpapan selatan (P.19.), dan terlebih lagi diterbitkan diatas sisa tanah miliknya Nawidjo almarhum yaitu merupakan sisa tanah milik Nawidjo yang sekarang menjadi milik Para Penggugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi), yang saat ini dikuasai tanpa hak oleh Tergugat IV/Terbanding IV/Termohon Kasasi IV, sehingga karenanya Tergugat IV/Terbanding IV/Termohon Kasasi IV



bukanlah sebagai pembeli yang beritikad baik. Pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut yang diambil alih dan dikuatkan putusannya oleh Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Samarinda tersebut adalah benar-benar merupakan suatu kesalahan dan merupakan suatu kekeliruan yang sangat fatal dan putusan tersebut tidak dapat dibenarkan dan mohon kiranya dibatalkan dan mengabulkan gugatan Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

10. Bahwa Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi sangat keberatan atas putusan Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan didalam putusan Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Samarinda dan Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi menilai putusan tersebut adalah tidak beralasan hukum dan sangat tendensius, dan seluruh isi putusan tersebut adalah sangat bertentangan dengan hukum dan penuh dengan suatu kekeliruan dan sangat memihak, sehingga harus dinyatakan tidak dapat dipertahankan, sehingga pertimbangan hukum didalam putusan Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Balikpapan yang dikuatkan oleh Hakim Banding didalam putusannya di Pengadilan Tinggi Samarinda tersebut adalah suatu putusan dengan membuat suatu pertimbangan hukum yang sengaja dicari-cari tanpa dasar hukum yang jelas;

Untuk itu Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi memohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia "dapat segera membatalkan" putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 47/Pdt.G/2014/PN.Bpp. tanggal 28 Januari 2015 jo Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 61/PDT/2015/PT.Smr, tanggal 11 Juni 2015, sebagaimana uraian keberatan-keberatan dari Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi tersebut diatas;

11. Bahwa gugatan Rekonvensi oleh Penggugat Rekonvensi IV/Tergugat Konvensi IV (Termohon Kasasi IV) adalah sangat tidak beralasan hukum, dan Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Balikpapan mengabulkan gugatan Rekonvensi tersebut yang dikuatkan oleh Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Samarinda adalah suatu putusan dan suatu pertimbangan hukum yang penuh dengan kekeliruan dan kesalahan, karena tanah sengketa yang merupakan tanah sisa $\pm 4000 \text{ M}^2$ (bukti P.1, P.2, P.3, P.13, P.14, P.15) adalah tanah milik Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi/Para Pemohon Kasasi dan bukan tanah Penggugat Rekonvensi IV/Tergugat Konvensi IV/Termohon Kasasi IV,



sehingga putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut yang dikuatkan oleh Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Samarinda haruslah dibatalkan, karena sangat tidak tepat, dan sangat tidak beralasan hukum;

12. Bahwa terhadap gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi IV/ Tergugat Konvensi IV/Termohon Kasasi IV tersebut adalah tidak tepat karena riwayat surat/ alas hak tanah yang tercantum dalam sertifikat atau dasar/ alas hak untuk penerbitan Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 0582/Kelurahan Sumber Rejo, tahun 2011 atas nama Anton Gunawan/ Tergugat Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi IV/Termohon Kasasi IV tersebut adalah diragukan keabsahannya, dan alas hak yang dimiliki Penggugat Rekonvensi IV/Tergugat Konvensi IV/Termohon Kasasi IV tidak jelas asal usulnya dan terbukti dasar/ alas hak penerbitan sertifikat tersebut yaitu berupa "surat keterangan pelepasan hak" tanggal 22 November 1984 (bukti.T.II-1) tidak ter registrasi di Kelurahan Damai (bukti P.21) dan tidak terregistrasi di Kecamatan Balikpapan selatan (Bukti P.19) dan telah sesuai dengan bukti P.20 Surat Pernyataan dari Rusdah menunjuk letak tanah yang salah, ternyata yang ditunjuk adalah sisa tanahnya Nawidjo (Para Pemohon Kasasi). Dan surat tanah yang tidak ter registrasi tersebut adalah berupa 'Surat Keterangan Pelepasan Hak, tanggal 22 November 1984 (bukti T.II. 1);

Sehingga karenanya pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya yang dikuatkan oleh Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Samarinda terlihat jelas sangat memihak kepada Tergugat IV/Terbanding IV/Termohon Kasasi IV, apalagi pertimbangan hukum didalam putusannya sangat keliru dan salah, maka konsekwensinya putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut yang dikuatkan oleh Hakim Banding didalam putusannya pada Pengadilan Tinggi Samarinda harus dibatalkan yaitu Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 47/Pdt.G/2014/PN.Bpp. tanggal 28 Januari 2015 jo Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 61/PDT/2015/PT.Smr , tanggal 11 Juni 2015;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:



Bahwa tanah objek sengketa adalah milik sah Tergugat IV dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dibeli dari Tergugat III dihadapan PPAT;

Bahwa telah benar Tergugat IV dalam Konvensi/Penggugat dalam rekonvensi adalah pembeli beritikad baik karena membeli tanah yang telah terdaftar dihadapan PPAT, sehingga berhak mendapatkan perlindungan hukum;

Bahwa alasan-alasan kasasi selebihnya bersifat pengulangan dari apa yang telah disampaikan dalam persidangan *Judex Facti* dan telah dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh Pengadilan Tinggi Samarinda, lagi pula hal ini mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: **WARSINI binti NAWIDJO, dan kawan-kawan** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. WARSINI binti NAWIDJO, 2. PUJIATI binti NAWIDJO, 3. JUMIATI binti NAWIDJO, 4.**



**SUPYANTO bin NAWIDJO, 5. MARIYATI/ISTERI ALMARHUM AGUS
SUDJITO bin NAWIDJO, 6. LIAMA/ISTERI ALMARHUM WAKIDI bin
NAWIDJO** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 28 Juni 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

Ttd

Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP:19630325 198803 1001