



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

- I. 1. **HJ. MELATI NUR MAILIA**, bertempat tinggal di Jalan Tanjung Kelor RT 09, Nomor 44, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan;
2. **M. DAHLAN**, bertempat tinggal di Jalan Tanjung Kelor RT 09, Nomor 44, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan;
3. **H. NAHARUDDIN**, bertempat tinggal di Perum Papan Lestari Blok B-22 RT 079, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Yusuf Mustafa, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Komplek Balikpapan Baru, Ruko Sentra Eropa II Blok AB-10 Nomor 33 Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2014;

Para Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I, II, III/Para Pembanding;

- II. **BURHAN**, bertempat tinggal di Manunggal RT 96, Nomor 32, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Burhan Ranreng, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Thoyeb Hadiwijaya Nomor 1 RT 54, Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Mei 2015;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat VI/Para Pembanding;

- III. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk PUSAT JAKARTA Cq. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk CABANG BALIKPAPAN, Cq. PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk KANTOR CABANG PEMBANTU MANGGAR**, berkedudukan di Jalan Mulawarman RT 07, Nomor 11 D, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, diwakili oleh Syaiful Anwar, selaku Pimpinan Cabang PT Bank



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
gandhal ini memberi kuasa kepada Surya Irawan, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2015;

Pemohon Kasasi III dahulu Tergugat VIII/Para Pemanding;

L a w a n

JULIA HARTONO, selaku Direktur PT. Bumi Karya Mentari bertindak untuk dan atas nama PT. Bumi Karya Mentari, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rulman I. Rongkonusa, S.H., Advokat, berkantor di Gedung Balai Sudirman Blok 03 di Jalan Jend. Sudirman Nomor 18, Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

1. **PT. CITRA MAHAKAM ABADI**, berkedudukan di Tamansari, Bukit Mutiara A-4/18 Rt. 045, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan;
2. **WILLIE KOERNIADY**, bertempat tinggal di Jalan Janur Elok IV QE.8/2 RT 012, RW 006, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara;
3. **FAISAL**, bertempat tinggal di Jalan Persatuan RT 005, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan;
4. **PEMERINTAH RI Cq. MENTERI AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI DI JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI KALIMANTAN TIMUR DI SAMARINDA Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN**, berkedudukan di Jalan Marsma R Iswahyudi Nomor 40 Balikpapan;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat IV, V, VII, IX/Para Pemanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi I, II, III dan Para Turut Termohon Kasasi

Halaman 2 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017

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 Pembanding Tergugat VII/Para Pembanding dan Tergugat IV, V, VII, IX/Para

Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Balikpapan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah perbatasan yang di beli dari ahli waris Dr. Kenneth Hidayat yang bernama Florence Wen Lan Wong yang terletak di RT 07 Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, seluas 29.737 m², berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/2014 tanggal 22 Januari 2014 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp. Manggar, tanggal 26-1-1979 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Mulawarman;
 - Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan Ex Empang, sekarang berbatas dengan Dr. Kenneth Hidayat;
 - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan ex Aluh Halimah, sekarang berbatas dengan Dr. Kenneth Hidayat;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Ibu Yuliana;
2. Bahwa tanah perbatasan tersebut dahulu dibeli oleh almarhum Dr. Kenneth Hidayat semasa hidupnya pada tahun 1982, dari ahli waris Ali Bey bernama H. Aluh Halimah Binti Lamakka berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp. Manggar tahun 1979, dibeli tanggal 1-9-1982 kemudian oleh ahli waris Dr. Kenneth Hidayat yang bernama Florence Wen Lan Wong dijual kepada Penggugat seluruhnya atas bidang tanah tersebut, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/2014 tanggal 22 Januari 2014 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah "Johny Simon Lefran, SH". di Balikpapan;
3. Bahwa bidang tanah tersebut adalah milik Penggugat berdasarkan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp. Manggar tahun 1979 dengan luas 29.737 m², yang dibeli oleh Penggugat dari ahli waris Dr. Kenneth Hidayat bernama Florence Wen Lan Wong dengan Akta Jual Beli Nomor 12/2014 tanggal 22 Januari 2014 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Johny Simon Lefran, S.H., sehingga secara hukum Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah;
4. Bahwa tanpa seizin dan sepengetahuan pemilik terdahulu almarhum Dr. Kenneth Hidayat semasa hidupnya Tergugat I bersama suaminya Tergugat II telah menjual sebagian tanah milik Penggugat dan sebagian tanah yang disisakan pemilik terdahulu (ahli waris Ali Bey bernama H. Aluh Halimah Binti Lamakka) untuk sempadan jalan yang mana sempadan jalan tersebut adalah merupakan bagian dari tanah yang telah dibeli almarhum

Halaman 3 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Tergugat I bersama suaminya Tergugat II menjual lagi kepada Tergugat III, kemudian Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV, V, VI, VII, dan Tergugat VII menjual lagi kepada Tergugat VIII seluas 5.600 M, dengan batas batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Dr. Kenneth Hidayat;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Yuliana;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Dr. Kenneth Hidayat;
5. Bahwa atas penguasaan tanah dan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III, kemudian Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII, kemudian Tergugat VII menjual lagi kepada Tergugat VIII adalah tidak sah, karena tanah yang diperjualbelikan oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III, kemudian oleh Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan VII menjual lagi kepada Tergugat VIII adalah sebagian tanah milik Penggugat, dan sebagian tanah yang disisakan oleh pemilik terdahulu (ahli waris Ali Bey bernama H. Aluh Halimah Binti Lamakka) untuk sempadan jalan yang mana sempadan jalan tersebut adalah bagian dari tanah milik almarhum Dr. Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang telah dibeli dari ahli waris Ali Bey bernama H. Aluh Halimah, dan tanah yang dibeli oleh almarhum Dr. Kenneth Hidayat semasa hidupnya dari ahli waris Ali Bey yang sekarang sudah menjadi milik Penggugat tersebut asalnya berbatas dengan Jalan Raya dan tanah yang berada di depan disisakan oleh pemilik terdahulu (Ali Bey/ahli waris Ali Bey H. Aluh Halimah Binti Lamakka) untuk sempadan jalan dan sempadan jalan tersebut adalah bagian dari tanah milik almarhum Dr. Kenneth Hidayat semasa hidupnya namun ternyata tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat dan tanpa persetujuan saksi batas dalam hal ini almarhum Dr. Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang kemudian Tergugat I bersama suaminya Tergugat II menjual tanah milik almarhum Dr. Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang sekarang menjadi milik Penggugat tersebut kepada Tergugat III, dan kemudian Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV, V, VI dan VII dan oleh Tergugat VII menjual lagi kepada Tergugat VIII adalah tanpa hak;
6. Bahwa oleh karena Tergugat I bersama suaminya Tergugat II secara melawan hukum dan tanpa hak menjual sebagian tanah milik Penggugat dan menjual sebagian tanah yang disisakan pemilik terdahulu (Ali Bey/ahli waris Ali Bey bernama H. Aluh Halimah Binti Lamakka) untuk sempadan jalan, yang mana sempadan jalan tersebut adalah bagian dari tanah milik

Halaman 4 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Tergugat VII menjual lagi kepada Tergugat VIII tanpa hak;
9. Bahwa Penggugat terpaksa mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Balikpapan untuk diselesaikan secara hukum terhadap tanah perbatasan milik Penggugat tersebut yang selama ini dikuasai tanpa hak oleh Tergugat I, Tergugat III, IV, V, VI, VII dan VII menjual lagi kepada Tergugat VIII dan selanjutnya Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Majelis Hakim agar memerintahkan kepada Tergugat I, II, dan III, IV, V, VI, VII, VIII atau siapa saja yang menguasai dan mendapatkan hak dari padanya atas tanah perbatasan milik Penggugat tersebut untuk segera mengosongkan, menyerahkan, mengembalikan dalam keadaan kosong atas tanah tersebut kepada Penggugat;
 10. Bahwa oleh karena tanah perbatasan milik Penggugat tersebut dijual oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III, dan Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan VII menjual lagi kepada Tergugat VIII tanpa hak dan melawan hukum, dan dikuasai tanpa hak oleh Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII, maka jelaslah perbuatan tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum, karenanya jual beli antara Tergugat I bersama suaminya Tergugat II dengan Tergugat III, dan kemudian jual beli antara Tergugat III kepada Tergugat IV, V, VI, VIII dan VII jual kepada Tergugat VIII adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena tanah yang diperjualbelikan adalah tanah milik Penggugat;
 11. Bahwa Tergugat IX tanpa meneliti terlebih dahulu tanah yang akan dibuatkan/diterbitkan sertifikat dan serta merta membuat sertifikat atas nama Tergugat I, yang kemudian oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II dijual/dialihkan kepada Tergugat III dan Tergugat III menjual kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan Tergugat VII menjual kepada Tergugat VIII di atas tanah perbatasan milik Penggugat sehingga karenanya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97/Kel. Manggar Baru, tahun 2008 tersebut adalah tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum dikarenakan menerbitkan sertifikat di atas tanah milik Penggugat dan memperjual belikan tanah milik Penggugat, dan juga tanpa adanya persetujuan dari almarhum Dr. Kenneth Hidayat semasa hidupnya sebagai saksi batas tanah dengan demikian patutlah menurut hukum sertifikat tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 6 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017

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/jual/dialihkan oleh Tergugat I bersama suaminya

Tergugat II kepada Tergugat III dan oleh Tergugat III menjual kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan Tergugat VII menjual kepada Tergugat VIII jelas merupakan perbuatan melawan hukum dalam jabatan, karena sertifikat tersebut diterbitkan di atas tanah milik Penggugat dan tanpa persetujuan almarhum Dr. Kenneth Hidayat semasa hidupnya sebagai pemilik tanah untuk saksi batas tanah, terlebih lagi tanah yang disertifikatkan tersebut adalah tanah milik Penggugat yang disisakan untuk sempadan jalan, dan sempadan jalan tersebut adalah bagian tanah milik almarhum Dr. Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang dibeli dari ahli waris Ali Bey yaitu H. Aluh Halimah Binti Lamakka;

13. Bahwa sebagai akibat dari tindakan Tergugat I bersama suaminya Tergugat II, yang menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat III, dan kemudian Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan kemudian oleh VII menjual lagi kepada Tergugat VIII dan menguasai tanah milik Penggugat tanpa hak oleh Tergugat I, III, IV, V, VI, VII dan VIII dan kemudian Tergugat IX menerbitkan sertifikat kepada Tergugat I, yang kemudian dialihkan kepada Tergugat III, IV, V, VI, VII dan VII jual kepada Tergugat VIII di atas tanah milik Penggugat, maka Penggugat dengan sendirinya tidak dapat menikmati, menguasai dan menggarap serta mempergunakan secara utuh dan baik, serta menghalangi tanah perbatasan Penggugat tersebut sehingga karenanya Penggugat menderita kerugian antara lain:
 1. Kerugian akan menyewa Pengacara sebesar Rp500.000.000, (lima ratus juta rupiah);
 2. Kerugian materil karena tidak dapat menikmati tanah perbatasan secara utuh dan baik serta menghalangi tanah milik Penggugat yang seharusnya tanah di depan disisakan oleh Penggugat untuk sempadan namun dikuasai tanpa hak oleh Tergugat I, II, III, IV, V dan VI, kerugian Penggugat ditaksir sebesar Rp5.000.000.000 (lima Milyar rupiah);
14. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini dan agar tidak dialihkan tanah perbatasan tersebut kepada pihak lain atas tanah milik Penggugat tersebut oleh Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII maka sangat beralasan hukum Penggugat memohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Majelis Hakim kiranya agar tanah perbatasan tersebut dilakukan dan diletakkan sita jaminan;
15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini sangat beralasan hukum dan mempunyai bukti yang cukup kuat dan sempurna, maka Penggugat mohon

Halaman 7 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 2014 Nomor 12/2014 antara Florence Wen Lan Wong sebagai Penjual dengan Julia Hartono sebagai Pembeli yang dibuat di hadapan Pejabat pembuat Akta Tanah " Johny Simon Lefran, SH " di Balikpapan;
3. Menyatakan sah dan berharga semua bukti surat yang diajukan oleh Penggugat;
4. Menyatakan bahwa Penggugat ada memiliki dan sebagai pemilik sah atas tanah perbatasan yang mana tanah perbatasan tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari ahli waris Dr. Kenneth Hidayat bernama Florence Wen Lan Wong, yang terletak di RT 07 Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, dengan luas 29.737 m², berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 2014, Nomor 12/2014 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp. Manggar, tahun 1979 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Mulawarman;
 - Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan ex empang, sekarang berbatasan dengan Dr. Kenneth Hidayat;
 - Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan ex Aluh Halimah, sekarang berbatasan dengan ex Dr. Kenneth Hidayat;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Ibu Yuliana;
5. Menyatakan Penggugat memperoleh tanah perbatasan tersebut membeli dari ahli waris Dr. Kenneth Hidayat berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 2014 Nomor 12/2014;
6. Menyatakan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III dan kemudian Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan kemudian dijual lagi oleh VII kepada Tergugat VIII adalah tidak sah dan batal demi hukum karena menjual tanah milik Penggugat tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat;
7. Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 79/Kel.Manggar baru tahun 2006 atas nama Tergugat I tanpa persetujuan pemilik tanah terdahulu almarhum Dr. Kenneth Hidayat semasa hidupnya sebagai saksi batas tanah adalah tidak sah;
8. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97/Kel. Manggar Baru, tahun 2008 milik Tergugat I yang kemudian dialihkan/dijual oleh Tergugat I

Halaman 8 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017

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 kepada Tergugat III kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan

Tergugat VII menjual lagi kepada Tergugat VIII yang diterbitkan oleh Tergugat IX adalah tidak sah dan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena menerbitkan sertifikat di atas tanah milik Penggugat;

9. Menyatakan tanah yang disisakan oleh pemilik asal (Ali Bey/ahli waris Ali Bey bernama H. Aluh Halimah) untuk tanah sempadan jalan, adalah merupakan bagian tanah milik almarhum Dr. Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang sekarang sudah menjadi milik Penggugat;
10. Menyatakan perbuatan Tergugat I bersama suaminya Tergugat II, menjual tanah milik Penggugat beserta tanah yang disisakan oleh pemilik asal (Ali Bey/ahli waris Ali Bey H. Aluh Halimah Binti Lamakka) sebagai sempadan jalan, yang mana sempadan jalan tersebut adalah merupakan bagian dari tanah milik Penggugat dijual oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III, kemudian Tergugat III menjual kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan VII menjual lagi kepada Tergugat VIII adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
11. Menyatakan perbuatan Tergugat IX yang menerbitkan sertifikat di atas tanah milik Penggugat dan di atas tanah yang disisakan oleh pemilik asal (Ali Bey) untuk sempadan jalan, yang mana sempadan jalan adalah merupakan bagian tanah milik almarhum Dr. Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang dibeli oleh Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum dalam jabatan;
12. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III, kemudian Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan VII menjual lagi kepada Tergugat VIII adalah batal demi hukum;
13. Menyatakan bahwa Tergugat I sampai VIII telah menguasai sebagian tanah milik Penggugat, dan sebagian lagi tanah yang disisakan oleh pemilik terdahulu (Ali Bey/ahli waris Ali Bey bernama H. Aluh Halimah Binti Lamakka) untuk sempadan jalan, dan sempadan jalan tersebut adalah merupakan bagian tanah milik almarhum Dr. Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang sudah dibeli dari ahli waris Ali Bey bernama H. Aluh Halimah Binti Lamakka dan penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII adalah tidak sah dan dikuasai tanpa hak dan melawan hukum, dengan luas $\pm 5.600 \text{ m}^2$, dengan batas batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Dr. Kenneth Hidayat;

Halaman 9 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017

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
Sebagai Bagikan batas dengan Dr. Kenneth Hidayat;

14. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII atau siapa saja yang menguasai dan mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan dan mengosongkan serta mengembalikan tanah perbatasan milik Penggugat tersebut beserta tanah yang disisakan oleh pemilik asal (Ali Bey/ahli waris Ali Bey bernama H. Aluh Halimah Binti Lamakka) untuk sempadan jalan dimana sempadan jalan tersebut adalah merupakan bagian dari tanah milik Dr. Kenneth Hidayat yang sudah dibeli dari ahli waris Ali Bey bernama H. Aluh Halimah, dan harus dikembalikan dalam keadaan kosong seperti semula kepada Penggugat tanpa beban apapun;
15. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan;
16. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp5.500.000.000 (lima miliar lima ratus juta rupiah);
17. Menghukum Tergugat, I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk membayar uang paksa sebesar Rp2.000.000 (dua juta rupiah) setiap hari jika lalai memenuhi putusan ini;
18. Menyatakan semua surat tanah dan sertifikat Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
19. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk mentaati isi putusan Pengadilan;
20. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi maupun *verzet*;
21. Menghukum Tergugat, I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Tergugat I, II, III

I. Dalam Eksepsi:

I.1. Kompetensi absolut

Bahwa petitum Penggugat diangka 6 dan 7 halaman 6 surat gugatan yang menuntut pembatalan Sertifikat Nomor 79/Kelurahan Manggar tahun 2006 dan Sertifikat Nomor 97/Kelurahan Manggar Baru tahun 2008 adalah merupakan kompetensi absolute dari Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya, bahwa maka dengan demikian sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 383 K/Sip/1971 tanggal

Halaman 10 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

3/Pdt/2017 yang menyatakan bahwa pembatalan sertifikat, karena pembatalan sertifikat adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara sehingga oleh karenanya mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang mengadili perkara ini sepanjang yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat;

I.2. Kurang pihak

Pemkot Balikpapan sebagai pihak yang menentukan garis sempadan;

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak berkaitan dengan dalil posita gugatan di angka 4 halaman 2 yang mendalilkan bahwa tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat III Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VIII yang berasal dari Tergugat I dan Tergugat II adalah tanah sempadan dari bidang tanah Sertifikat Nomor 028/Kp Manggar tahun 1979 bahwa untuk memvalidasi kebenaran area "sempadan" seperti yang didalilkan oleh Penggugat maka Pemerintah Kota Balikpapan haruslah diikutkan sebagai pihak, karena Pemerintah Kota Balikpapan adalah satu-satunya instansi yang berwenang untuk menentukan batas-batas garis sempadan. Bahwa sesuai dengan SK Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Balikpapan Nomor 17 Tahun 1995 tanggal 2 November 1995 tentang garis sempadan yang pada intinya mengatur bahwa garis sempadan di Jalan Raya Mulawarman (depan objek sengketa) adalah sepanjang 25 (dua puluh lima) meter dihitung dari as jalan, sehingga oleh karenanya, maka Pemkot harus ikut menentukan dan bahkan mengukur jarak sempadan yang valid menurut hukum. Bahwa maka dengan demikian mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kurang pihak;

I.3. Validasi ahli waris dari Dr. Kenneth Hidayat

Bahwa didalam posita gugatannya di halaman 2 angka 1,2,3,4, Penggugat mendalilkan bahwa bidang tanah Sertifikat Nomor 28/Kp. Manggar tahun 1979 adalah berasal dari alm Dr. Kenneth Hidayat dan diwariskan ke Florence Wen Lang Wong yang kemudian dijual ke PT Bumi Karya Mentari (Penggugat). Bahwa Tergugat I, II, III mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk melakukan penelitian awal keabsahan ahli waris Dr. Kenneth Hidayat yang bernama Florence Wen Lang Wong apakah sebagai janda Dr. Kenneth Hidayat atau sebagai anak, atau saudara kandung, jika sebagai

Halaman 11 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017

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)



putusan.mahkamahagung.go.id
Hans Dikriyanto dengan akta kelahiran, begitu juga jika sebagai saudara kandung haruslah dibuktikan dengan surat-surat kelahiran yang sah menurut hukum, bahwa pemeriksaan bukti awal untuk menentukan validitas ahli waris Dr. Kenneth Hidayat karena sesuai dengan hukum pertanahan yang berlaku bahwa ketetapan waris harus sesuai dengan ketentuan perundangan sehingga untuk mengidentifikasi apakah jual beli antara ahli waris Dr. Kenneth Hidayat dengan Penggugat telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

I.4. Gugatan kabur

I.3.1. Bentuk bidang tanah yang tidak jelas;

Bahwa objek sengketa yang diakui oleh Penggugat sebagai area sempadan dari Sertifikat Nomor 28/Kp Manggar tahun 1979 seluas 5.600 m² adalah kabur karena Penggugat tidak menyebutkan panjang sisi-sisi batas objek sengketa (Utara, Selatan, Barat, Timur), bahwa dengan tidak di sebutkannya panjang sisi-sisi batas maka tidak dapat diketahui titik sudut objek sengketa, sehingga oleh karenanya, juga tidak dapat diketahui konfigurasi bentuk bidang tanah, apakah berbentuk empat persegi, segitiga, trapesium atau bentuk bidang tanah yang tidak beraturan;

I.3.2. Kepemilikan masing-masing pihak tidak jelas;

Bahwa kepemilikan objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VIII tidak dijelaskan luasnya serta batas-batas dari masing-masing kepemilikan masing-masing Para Tergugat maka gugatan Penggugat menjadi kabur karena tidak dapat mengidentifikasi kepemilikan dari Para Tergugat;

Tergugat IV, V

Dalam Eksepsi

1. Perkara yang digugat mengandung unsur kompetensi absolut

Bahwa dalam posita pada butir 7, 8, 11 dan 12 bahwa akibat dari perbuatan hukum Tergugat I dan Tergugat II menyebabkan munculnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97 Tahun 2008;

Bahwa dalam petitum Penggugat pada angka 7 halaman 6 dimana Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan untuk menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97 Tahun 2008 adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 383 K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 dimana menyatakan "Tidak dimintanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan batal surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah tidak termasuk wewenang pengadilan melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi. Pembatalan surat bukti hak milik harus dimintakan oleh pihak yang dimenangkan pengadilan kepada instansi agraria berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya;

Bahwa berdasarkan uraian di atas maka seharusnya pihak Penggugat seharusnya mengajukan gugatannya di Pengadilan Tata Usaha Negara bukannya di Pengadilan Negeri Balikpapan;

Bahwa hal ini juga dikaitkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana juga ditegaskan bahwa wewenang menyatakan suatu sertifikat tidak berkekuatan hukum adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan dasar putusan atau penetapan dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa karena perkara yang digugat mengandung unsur kompetensi absolut, maka mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan secara hukum bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang mengadili perkara;

2. Pihak-pihak dalam perkara tidak lengkap;

Bahwa dalam posita Penggugat pada angka 4, 5, 6, 7, 8 dan 12 juga dalam petitum Penggugat pada angka 9, 12 dan 13 disebutkan bahwa tanah-tanah tersebut adalah tanah yang disisakan oleh pemilik asal (Ali Bey/ahli waris Ali Bey yang bernama H Aluh Halimah binti Lamaka) untuk sepadan jalan, bahwa berdasarkan SK Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Balikpapan Nomor 17 Tahun 1995 tentang Garis Sempadan Jalan disebutkan adalah 25 meter dihitung dari as jalan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut seharusnya Penggugat juga harus menggugat Pemerintah Daerah Balikpapan sebagai Tergugat;

Bahwa karena pihak-pihak Tergugat dalam perkara ini tidak lengkap, maka secara yuridis Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Kualifikasi perbuatan Para Tergugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*)

Bahwa surat gugatan hukum dimana Tergugatnya lebih dari satu, maka Penggugat harus mengkualifikasikan perbuatan masing-masing Tergugat serta menguraikan hubungan hukum tuduhan masing-masing Tergugat terhadap kerugian yang timbul akibat perbuatan melanggar hukum dari tuduhan masing-masing Tergugat;

Halaman 13 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 28/Kp. Manggar tahun 1979 dengan luas 5.600

m².

Bahwa Penggugat tidak menyebutkan satupun tentang panjang, lebar sisi-sisinya batas dari objek sengketa yang dimaksud (Utara, Selatan, Barat dan Timur);

Bahwa dengan tidak disebutkan panjang, lebar sisi-sisinya batas dari objek sengketa, maka akan mengakibatkan tidak diketahuinya titik sudut dari masing-masing batas tersebut (Utara, Selatan, Barat dan Timur), sehingga tidak bisa diketahui bentuk dari bidang tanah tersebut;

Bahwa berdasarkan Putusan MA RI Nomor 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 yang berbunyi "Karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah (panjang dan lebar) sengketa, gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa karena gugatan tidak mengkuualifikasikan tindakan masing-masing Tergugat serta hubungan hukum dan juga batas panjang dan lebarnya, maka konsekuensinya gugatan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) untuk itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Tergugat VI

Dalam Eksepsi

Kompetensi Absolut:

1. Bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 7 halaman 6 gugatan Penggugat yang berbunyi:

"Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97/Kel. Manggar Baru tahun 2008 milik Tergugat I yang kemudian dialihkan/dijual oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III dan kemudian dialihkan/dijual lagi kepada Tergugat III kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan Tergugat VII menjual lagi kepada Tergugat VIII yang diterbitkan oleh Tergugat IX adalah tidak sah dan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena menerbitkan sertifikat di atas tanah milik Penggugat"

Mengenai tuntutan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97 Tahun 2008 yang dialihkan oleh Penggugat adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud:

- a. Pasal 50 jo. Pasal 1 angka 4 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

"Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat



b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 383 K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 yang berbunyi:

“Pengadilan Negeri tidak berwenang membatalkan sertifikat, karena membatalkan sertifikat adalah kewenangan peradilan Tata Usaha Negara”;

Oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini sepanjang yang berhubungan dengan tuntutan Penggugat tentang pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97 Tahun 2008;

Gugatan Penggugat kurang pihak;

2. Bahwa dalam petitem gugatan Penggugat angka 11 halaman 6 yang menyatakan:

“Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III, kemudian Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII menjual lagi kepada Tergugat VIII adalah batal demi hukum”;

Dalih Penggugat yang menyatakan jual beli yang dilakukan antara Tergugat III dengan Tergugat VI adalah batal demi hukum membuktikan kekurangan pihak yang seharusnya dilibatkan dalam perkara ini. Jual beli yang dilakukan antara Tergugat III dan Tergugat VI dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 29 Tahun 2009 tanggal 02 Februari 2009 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Charles Haposan Purba, S.H. Notaris/PPAT di Balikpapan;

Dengan tidak dilibatkannya Notaris/PPAT dalam perkara ini, menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak, sehingga patut menurut hukum apabila gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Batas-Batas dan luas tanah objek sengketa kabur (*obscuur libel*);

3. Bahwa gugatan Penggugat ditujukan terhadap bidang tanah perbatasan yang meliputi beberapa Tergugat, dengan batas-batas dalam surat gugatan (*vide* posita gugatan Penggugat angka 1 dan 4). Penggugat menyebutkan batas-batas tanah yang berbeda dengan tanah yang telah dilepaskan oleh Tergugat III (Sdr. H. Naharuddin) kepada Tergugat VI sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 29/2009 tanggal 02 Februari 2009 *vide* bukti T.VI-1 demikian pula dengan yang tercantum dalam Sertifikat Hak



4. Bahwa eksepsi Tergugat VI tersebut di atas sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yaitu:
Putusan Mahkamah Agung tgl. 17-4-1979 Nomor 1149 K/Sip/1975
"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";
Sumber: Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, hlm. 421;
Putusan Mahkamah Agung tgl. 9-7-1973 Nomor 81 K/Sip/1971;
"Karena setelah diadakan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";
Sumber: Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, halaman 306;
5. Bahwa Penggugat pun tidak merinci secara tegas berapa luas tanah yang dikuasai oleh masing-masing Tergugat beserta dengan alas hak masing-masing dari Para Tergugat, sehingga gugatan Penggugat yang demikian ini sangat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);
6. Bahwa, di samping itu batas-batas tanah yang didalihkan Penggugat pada angka 1 halaman 2 posita gugatannya, menyatakan tanah perbatasannya mempunyai batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatas dengan Jalan Mulawarman;
 - Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan ex. empang, sekarang berbatas dengan Dr. Kenneth Hidayat;
 - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan ex. empang, sekarang berbatas dengan Dr. Kenneth Hidayat;
 - Sebelah Timur berbatas dengan ibu Yuliana;Khusus di sebelah Selatan dan sebelah Barat ditemukan fakta fisik tanah tersebut berbatas dengan tanah A. Syahirahsjad berdasarkan hibah dari La Makka sebagaimana Surat Hibah tanggal 5 Agustus 1960, bahkan di atas tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 271/Kel. Manggar Baru an. M. Syamsul Bachri, Sertifikat Hak Milik Nomor 273/Kel. Manggar Baru an. H. Muhammad Rasjid, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 274/Kel. Manggar Baru an. Meithy Moekti;
Kedua belah pihak baik ahli waris A. Syahirahsjad maupun ketiga pemilik Sertifikat saat ini masih bermasalah dan belum pernah melepaskan haknya kepada Dr. Kenneth Hidayat, sesuai pendakuan Penggugat;



7. Bahwa, karenanya dengan tidak jelasnya patokan atau dasar acuan yang digunakan oleh Penggugat untuk menyebutkan batas-batas dari lokasi tanah sengketa, berarti batas-batas tanah objek sengketa yang dikemukakan Penggugat semata-mata hanya bersifat spekulatif atau mengira-ngira belaka, sehingga terbukti gugatan Penggugat bersifat kabur (*obscuur libel*) dan dengan demikian beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*uit voerbaar bij voorraad*);

Hak Penggugat (jika memang ada) telah gugur atau telah dianggap dilepaskan (*rechtsverwerking*);

8. Bahwa seandainya memang benar ada hak Penggugat atas tanah milik Tergugat VI terhitung sejak tanggal 1-9-1982, maka secara yuridis hak Penggugat tersebut telah gugur setidaknya Penggugat dianggap telah melepaskan segala haknya (*revhtsverwerking*) atas tanah tersebut;

Hal ini karena Penggugat sudah terlalu lama membiarkan dan tidak pernah mempersoalkan keberadaan tanah tersebut yaitu sejak tahun 1982 sampai tahun 2014 (selama 32 tahun);

9. Bahwa kalau memang Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut bagaimana mungkin Penggugat membiarkan;

- Tanah tersebut dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus tanpa terputus dalam waktu yang sangat lama (32 tahun) tanpa halangan atau gangguan atau bantahan dalam bentuk apapun dari Penggugat;

- Terjadinya peralihan demi peralihan atas hak kepemilikan atas tanah tersebut, bahkan sampai pada peralihan terakhir kepada Tergugat VI yang terjadi tahun 2008 (*vide* bukti T.VI-1);

- Penerbitan sertifikat hak atas tanah di atas tanah tersebut oleh Tergugat IX tanpa pernah sekalipun Penggugat mengajukan keberatan secara tertulis baik kepada Tergugat VI maupun kepada Tergugat IX (*vide Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997*) (*vide* bukti T.VI-2);

- Berlangsungnya pembangunan fisik dan kegiatan-kegiatan nyata di atas tanah tersebut. Padahal pembangunan fisik dan aktivitas-aktivitas tersebut dilakukan secara terang-terangan;

10. Bahwa dalam praktek lembaga *rechtsverwerking* secara konsisten selalu diterapkan oleh Mahkamah Agung Yurisprudensi-yurisprudensi tetap Mahkamah Agung tentang penerapan lembaga *rechtsverwerking* tersebut antara lain adalah:

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 24 September 1958 Nomor 329 K/Sip/1957 yang pada pokoknya berpendapat sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat Asli karena Penggugat asli dianggap telah melepaskan haknya atas sawah objek perkara (*rechtsverwerking*) setelah selama 18 tahun membiarkan haknya tersebut dikuasai Tergugat asli”.

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 10 Januari 1957 Nomor 210 K/Sip/1955 yang pada pokoknya memberikan putusan sebagai berikut: oleh karena Para Penggugat dengan mendiamkan soalnya sampai 25 tahun, harus dianggap menghilangkan haknya (*rechtsverwerking*);
- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 November 1955 Nomor 14 K/Sip/1953 yang pada pokoknya berpendapat sebagai berikut: “adalah kesalahan Pemohon Kasasi sendiri apabila setelah lampau lebih kurang 8 tahun baru menganggap jual beli tersebut batal dan kembali memungut uang sewa, padahal tindakan Pemohonan Kasasi tersebut semestinya dilakukan seketika setelah bulan Juli 1941 lampau; Dengan kesalahan tersebut Pemohon Kasasi dianggap telah melepaskan haknya (*rechtsverwerking*) atas klausula dalam Akta Nomor 9, dan dengan pelepasan hak tersebut maka hak kepemilikan atas 7 petak toko dan tanahnya tersebut tetap ada pada Termohon Kasasi”;

11. Bahwa di samping itu, berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP.24/1997) maka Penggugat juga tidak berhak lagi menuntut pelaksanaan haknya tersebut (jika memang ada) karena Penggugat tidak menggunakan kesempatan yang diberikan oleh undang-undang untuk menuntut haknya tersebut dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut;

Selengkapnya Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 berbunyi sebagai berikut:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

Berdasarkan fakta-fakta yurisprudensi-yurisprudensi tetap Mahkamah Agung dan ketentuan tersebut di atas, maka terbukti bahwa jika memang ada hak Penggugat atas tanah yang didaku tersebut secara yuridis hak tersebut telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung tersebut (*rechtsverwerking*) termasuk hak untuk

menggugat sebagaimana gugatan ini;

Tergugat VIII

Dalam Eksepsi

Gugatan diajukan kepada Pengadilan yang tidak berwenang

1. Bahwa setelah Tergugat VIII pelajari gugatan Penggugat dengan saksama dan mendalam ternyata *causa prima* dari gugatan Penggugat *a quo* adalah perihal terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97 Tahun 2008 an. Tergugat I yang dianggap melawan hukum;
2. Bahwa dalam posita gugatan butir 7, 8, 11 dan 12 Penggugat menyatakan perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dan mengakibatkan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 97 Tahun 2008 di atas tanah milik Penggugat adalah tanpa izin; Kemudian dalam petitumnya butir 6 dan 7, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan untuk dapat menyatakan penerbitan SHGB Nomor 97 Tahun 2008 tersebut tidak sah dan batal demi hukum;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 50 jo. Pasal 1 angka 4 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN) Pengadilan Tata Usaha negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama, yang mana sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara (dalam hal ini SHGB Nomor 97 Tahun 2008);
4. Bahwa mengingat gugatan diajukan kepada Pengadilan yang tidak berwenang (kewenangan absolut), untuk itu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan harus menolak gugatan Penggugat *a quo*;

Eksepsi II:

Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*):

1. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat tidak ada dalil yang menjelaskan hukum mana yang telah dilanggar Tergugat VIII namun dalam petitumnya butir 12, Penggugat meminta Tergugat VIII dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Hukum manakah yang telah dilanggar oleh Tergugat VIII;

2. Bahwa selanjutnya dalam posita gugatannya butir 13 dan petitum gugatan butir 15, Penggugat mengungkapkan adanya kerugian materiil yang ditimbulkan karena tidak dapat menikmati tanah perbatasan secara utuh, serta biaya pengacara sebesar Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus

Halaman 19 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, maka terdapat kerancuan antara dalil dalam posita gugatan dengan petitumnya. Dengan adanya kerancuan tersebut jelas mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (*obscur libelli*);

Maka berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan menolak gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Tergugat IX:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat IX membantah dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat IX.
2. Bahwa Tergugat IX menolak dengan tegas atas dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat IX sudah salah alamat, karena dalam hal penerimaan berkas permohonan untuk proses penerbitan sertifikasi *a quo* melalui prosedural yang *rechtmatic* (berdasarkan hukum) serta melaksanakan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku yaitu Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, PP Nomor 40 Tahun 1996, PP Nomor 24 Tahun 1997 jo. PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1999 dan PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999. Oleh karena itu dapat dinyatakan tidak berkualifikasi secara hukum untuk dijadikan Tergugat IX, dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima .
3. Bahwa Penggugat menyatakan yang intinya Tergugat IX melakukan perbuatan melawan 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 KUHP. Tergugat IX melakukan perbuatan *rechtmatic* (berdasar hukum) dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), karena Tergugat IX sebagai institusi negara dalam melaksanakan tugasnya berdasarkan prosedur dan ketentuan yang berlaku dan untuk menentukan Tergugat IX melawan hukum, haruslah melalui kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Tergugat I, II, III

Halaman 20 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung dengan Pasal 157 RBg/132.a HIR, maka Tergugat I, II, III

Konvensi/Penggugat I, II, III Rekonvensi dengan ini akan menggunakan haknya untuk mengajukan gugat rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

2. Bahwa Penggugat I, II, III Rekonvensi/Tergugat I, II, III Konvensi tetap pada dalil-dalil jawabannya baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara adalah merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan dalil dalam gugatan rekonvensi ini;
 3. Bahwa tidak benar Penggugat I, II, III Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan kepemilikan objek sengketa karena kepemilikan objek sengketa seluas 5.600 m² adalah berdasarkan perolehan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku-sehingga oleh karenanya kepemilikan objek sengketa sejak dimiliki oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, kemudian dijual ke Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi dan selanjutnya Tergugat III Konvensi/Peggugat III Rekonvensi menjual sebagian dari objek sengketa ke Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII adalah kepemilikan yang sah menurut hukum;
 4. Bahwa maka dengan demikian, mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan;
 - 4.1. Bahwa Sertifikat Nomor 97/Kel. Manggar Baru tahun 2008 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Manggar Baru RT 07 adalah sertifikat yang sah menurut hukum;
 - 4.2. Bahwa Hj. Melati Nur Meilla sebagai pemilik awal Sertifikat Nomor 97/Kel. Manggar Baru tahun 2008 adalah pemilik yang sah menurut hukum;
 - 4.3. Bahwa Pengalihan Sertifikat Nomor 97/Kel. Manggar Baru tahun 2008 dari Hj. Melati Nur Mailla ke Penggugat III Rekonvensi dengan Akta Jual Beli Nomor 94/2008 tanggal 16/6/2008 adalah sah menurut hukum;
 - 4.2. Bahwa kepemilikan objek sengketa yang sekarang dikuasai oleh Penggugat rekonvensi III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VIII adalah kepemilikan yang sah menurut hukum;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan untuk memberikan putusan sebagai berikut:
1. Menyatakan bahwa Sertifikat Nomor 97/Kel. Manggar Baru tahun 2008 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Manggar Baru Balikpapan

Halaman 21 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



2. Menyatakan bahwa pengalihan hak atas bidang tanah Sertifikat Nomor 97/Kel. Manggar Baru tahun 2008 dari Ny. Melati Nur Meilla ke Penggugat III Rekonvensi dengan Akta Jual Beli Nomor 94/2008 tanggal 16/6/2008 adalah sah menurut hukum dan menyatakan bahwa Penggugat III Rekonvensi adalah pemilik yang sah menurut hukum atas bidang tanah Sertifikat Nomor 97/Kel. Manggar Baru tahun 2008 tersebut;
3. Menyatakan bahwa pengalihan hak atas sebagian bidang tanah Sertifikat Nomor 97/Kel. Manggar Baru tahun 2008 dari Penggugat III Rekonvensi ke:
 - 3.1. Tergugat IV;
 - 3.2. Tergugat V;
 - 3.3. Tergugat VI;
 - 3.4. Tergugat VIII;

adalah sah menurut hukum;

Atau apabila Bapak Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah memberikan Putusan Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Bpp tanggal 10 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VIII dan IX untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan bahwa Tergugat VII walaupun telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
3. Menyatakan sah dan berharga semua bukti surat yang diajukan oleh Penggugat;
4. Menyatakan bahwa Penggugat ada memiliki dan sebagai pemilik sah atas tanah perbatasan yang mana tanah perbatasan tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari ahli waris Dr. Kenneth Hidayat bernama Florence Wen Lan Wong yang terletak di RT 07, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, dengan luas 29.737 m², berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 2014 Nomor 12/2014 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp. Manggar Tahun 1979 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Mulawarman;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Dr. Kenneth Hidayat;

- Sebelah Barat dahulu berbatas dengan ex Aluh Halimah, sekarang berbatas dengan ex Dr. Kenneth Hidayat;
- Sebelah Timur berbatas dengan Ibu Yuliana;

Menyatakan Penggugat memperoleh tanah perbatasan tersebut membeli dari ahli waris Dr. Kenneth Hidayat berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 2014 Nomor 12/2014;

5. Menyatakan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III dan kemudian Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan kemudian dijual lagi oleh VII kepada Tergugat VIII adalah tidak sah dan batal demi hukum karena menjual tanah milik Penggugat tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat;
6. Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 79/Kel.Manggar baru tahun 2006 atas nama Tergugat I tanpa persetujuan pemilik tanah terdahulu almarhum Dr. Kenneth Hidayat semasa hidupnya sebagai saksi batas tanah adalah tidak sah;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97/Kel. Manggar Baru tahun 2008 milik Tergugat I yang kemudian dialihkan/dijual oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III dan kemudian dialihkan/dijual lagi kepada Tergugat III kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan Tergugat VII menjual lagi kepada Tergugat VIII yang diterbitkan oleh Tergugat IX adalah tidak sah dan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena menerbitkan Sertifikat di atas tanah milik Penggugat
8. Menyatakan tanah yang disisakan oleh pemilik asal Ali Bey/ahli waris Ali Bey bernama H. Aluh Halimah untuk tanah sempadan jalan adalah merupakan bagian tanah milik almarhum Dr. Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang sekarang sudah menjadi milik Penggugat;
9. Menyatakan perbuatan Tergugat I bersama suaminya Tergugat II menjual tanah milik Penggugat beserta tanah yang disisakan oleh pemilik asal Ali Bey/ahli waris Ali Bey H. Aluh Halimah Binti Lamakka sebagai sempadan jalan yang mana sempadan jalan tersebut adalah merupakan bagian dari tanah milik Penggugat dijual oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III kemudian Tergugat III menjual kepada Tergugat IV, V, VI, VII dan VII menjual lagi kepada Tergugat VIII adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
10. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III, kemudian Tergugat III menjual lagi kepada

Halaman 23 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan bahwa Tergugat I sampai VIII telah menguasai sebagian tanah milik Penggugat dan sebagian lagi tanah yang disisakan oleh pemilik terdahulu Ali Bey/ahli waris Ali Bey bernama H. Aluh Halimah Binti Lamakka untuk sempadan jalan dan sempadan jalan tersebut adalah merupakan bagian tanah milik almarhum Dr. Kenneth Hidayat semasa hidupnya yang sudah dibeli dari ahli waris Ali Bey bernama H. Aluh Halimah Binti Lamakka dan penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII adalah tidak sah dan dikuasai tanpa hak dan melawan hukum, dengan luas $\pm 5.600 \text{ m}^2$, dengan batas batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Dr. Kenneth Hidayat;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Yuliana;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Dr. Kenneth Hidayat;
 12. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII atau siapa saja yang menguasai dan mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan dan mengosongkan serta mengembalikan tanah perbatasan milik Penggugat tersebut beserta tanah yang disisakan oleh pemilik asal Ali Bey/ahli waris Ali Bey bernama H. Aluh Halimah Binti Lamakka untuk sempadan jalan dimana sempadan jalan tersebut adalah merupakan bagian dari tanah milik Dr. Kenneth Hidayat yang sudah dibeli dari ahli waris Ali Bey bernama H. Aluh Halimah dan harus dikembalikan dalam keadaan kosong seperti semula kepada Penggugat tanpa beban apapun;
 13. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari jika lalai memenuhi putusan ini;
 14. Menyatakan semua surat tanah dan Sertifikat Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
 15. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk mentaati isi putusan Pengadilan;
 19. Menghukum Tergugat, I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk membayar ongkos perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini
 20. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Dalam Rekonvensi:
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, II, III Konvensi untuk seluruhnya;
- Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Halaman 24 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Rekonvensi Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng yang hingga kini ditaksir sebesar Rp5.786.000,00 (lima juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Samarinda dengan Putusan Nomor 74/PDT/2016/PT.SMR tanggal 30 Juni 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II, III, VI, VIII/Para Pembanding pada tanggal 20 September 2016 dan 19 September 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II, III, VI, VIII/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 11 Desember 2014, 4 Mei 2015, 2 Maret 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 September 2016, 3 Oktober 2016, dan 2 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 152/Pdt.G/2014/PN Bpp. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Oktober 2016, 17 Oktober 2016, dan 16 November 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I, II, III/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 8 November 2016;
2. Tergugat IV, V, VII pada tanggal 25 Oktober 2016;
3. Tergugat I, II, III pada tanggal 6 Oktober 2016;
4. Tergugat VIII pada tanggal 19 Oktober 2016;
5. Tergugat IX pada tanggal 13 Oktober 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat VI/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 8 November 2016;
2. Tergugat IV, V, VI, IX pada tanggal 25 Oktober 2016;
3. Tergugat I, II, III pada tanggal 20 Oktober 2016;
4. Tergugat VIII pada tanggal 19 Oktober 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I, II, III/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 28 November 2016;
2. Tergugat VII pada tanggal 24 November 2016;
3. Tergugat IX pada tanggal 17 November 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Balikpapan pada tanggal 17 November 2016 dan 7 Desember 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi I, II, III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Pemohon Kasasi I

1. Bahwa objek sengketa didalilkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat adalah sebagai milik Termohon Kasasi/Penggugat secara bersamaan adalah juga didalilkan sebagai area sempadan dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kel. Manggar tahun 1979. Bahwa dalil Termohon Kasasi/Penggugat tersebut adalah kontradiktif, karena bidang tanah area sempadan adalah bidang tanah milik Negara dan bukan bidang tanah yang dapat dimiliki secara pribadi. Bahwa, lagi pula garis sempadan adalah jarak dari as (garis tengah) jalan ke kiri kanan jalan-maka jika yang menjadi sengketa hukum adalah area sempadan, maka objek sengketanya adalah jarak yang berupa garis lurus dari as jalan ke kiri kanan jalan dan bukan ukuran luas (m²) yang seperti yang disebut didalam posita gugatan Termohon Kasasi/Penggugat.
2. Bahwa bidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kel. Manggar tahun 1979 seluas 29.737 m² (dua puluh sembilan ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh meter persegi) adalah bidang tanah yang dijual oleh ahli waris alm Ali Bey yaitu alm Hj. Aluh Halimah ke Dr. Kenth Hidayat pada tahun 1982 dan bidang tanah ini bukanlah objek sengketa-bahwa yang disengketakan oleh Termohon Kasasi/Penggugat adalah bidang tanah bagian depan (Sertifikat Nomor 97/Kel. Manggar tahun 2008) yang didalilkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat sebagai area sempadan dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kel. Manggar tahun 1979 yang menurut versi Termohon Kasasi/Penggugat telah disisakan (dicadangkan) oleh alm Ali Bey untuk area sempadan. Bahwa sangatlah tidak logis dalil Termohon Kasasi/Penggugat yang menyebutkan bahwa alm Ali Bey telah mencadangkan bidang tanah bagian depan sebagai area sempadan dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kel. Manggar karena;

Halaman 26 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017

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

- alm Hj. Aluh Halimah (Tergugat I/Pemohon Kasasi I) pada tahun 1981 atau satu tahun sebelum bidang tanah Sertifikat Nomor 28/Kel. Manggar dijual oleh Hj. Aluh Halimah ke Dr. Kenneth Hidayat pada tahun 1982.
- Dengan diterbitkannya Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar tahun 2008 seluas 5600 m² atas nama Hj. Melati Nur Meilla –sekaligus membantah dalil Termohon Kasasi/Penggugat yang menyebutkan bahwa objek sengketa sebagai area sempadan-karena area sempadan adalah tanah milik Negara dan tidak dapat diterbitkan sertifikat atas nama pribadi.
3. Termohon Kasasi/Penggugat mendalilkan objek sengketa disisakan (dicadangkan) oleh pemilik awal (alm Ali Bey) sebagai bidang tanah area “sempadan” dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kel. Manggar tahun 1979-bahwa dalil ini sangat menyesatkan- karena kewenangan untuk menentukan area “sempadan” adalah wewenang Pemerintah, dalam hal ini adalah Pemerintah Kota Balikpapan dan Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat tidak memiliki wewenang untuk mengatur area sempadan.
 4. Bahwa jual beli Sertifikat Hak Milik Nomor 28//Kel. Manggar tahun 1979 adalah dari ahli waris alm Ali Bey yaitu Hj Aluh Halimah ke Dr. Kenneth Hidayat-bahwa tidak ada satu buktipun yang terungkap di persidangan bahwa alm Ali Bey mencadangkan bidang tanah bagian depan sebagai area sempadan.
 5. Bahwa penghibahan objek sengketa dari alm Ali Bey melalui alm Hj Aluh Halimah ke Hj. Melati Nur Meilla (Tergugat I/Pemohon Kasasi I) terjadi pada tahun 1981 atau satu tahun lebih dulu dari penjualan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kel. Manggar tahun 1979 ke Dr Kenneth Hidayat yang dilakukan pada tahun 1982. Bahwa adalah tidak logis, bidang tanah yang telah dihibahkan, kemudian serta merta disisakan (dicadangkan) untuk area sempadan. Bahwa fakta hukum ini juga sekaligus membantah dalil Termohon Kasasi/Penggugat yang menyebutkan bahwa Pemohon Kasasi I/Tergugat I tidak minta izin saksi batas pada waktu mengajukan permohonan hak Sertifikat Nomor 97/Kel. Manggar tahun 2008-karena kepemilikan Pemohon Kasasi I/Tergugat I atas objek sengketa terjadi sebelum Dr. Kenneth Hidayat membeli bidang tanah Sertifikat Nomor 28/Kp Manggar tahun 1979 atau dengan kata lain kepemilikan Pemohon Kasasi I/Tergugat I atas objek sengketa (Sertifikat Nomor 97/Kel. Manggar tahun 2008) telah lebih dahulu terjadi sebelum Dr. Kenneth membeli bidang tanah Sertifikat Nomor 28/Kp Manggar tahun 1979.

Halaman 27 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.pertimbangan yang cukup.

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 152/Pdt.G/2015/PN.BPP tanggal 10 Desember 2015 tidak memberikan pertimbangan yang cukup, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 637 K/Sip/1972 dan Nomor 638 K/Sip/1969 yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa putusan yang tidak memberikan pertimbangan yang cukup dibatalkan oleh Mahkamah Agung. Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim Nomor 74/PDT/2016/PT SMR tanggal 30 Juni 2016-telah mengambil alih putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.BPP tanpa memberikan pertimbangan-pertimbangan sendiri. Bahwa keberatan-keberatan banding dari Pembanding I, II, III/Pemohon Kasasi I, II, III, yang diajukan pada tingkat banding didalam memori bandingnya tanggal 27 Januari 2016-tidak satupun yang ditanggapi oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim, bahwa maka dengan demikian, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim telah mengenyampingkan asas-asas "*Audi Et Alteram Partem*" yatu asas-asas bahwa semua pihak harus didengar dalil-dalil dan atau penjelasannya-bahwa maka dengan demikian, mohon kepada Bapak Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung R.I. untuk menyatakan bahwa Majelis Hakim PengadilanTinggi Kaltim telah kurang memberikan pertimbangan hukum nya terhadap perkara *a quo*.

B. Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru menerapkan hukum.

1. Majelis Hakim *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum acara dengan mengenyampingkan hal-hal yang eksepsional (dalam eksepsi).

Bahwa hal-hal yang eksepsional (dalam eksepsi) yang didalilkan oleh Pemohon Kasasi I, II, III/Pembanding I, II, III, baik pada waktu di peradilan tingkat pertama maupun ditingkat banding telah dikesampingkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* bahkan dalil eksepsi Pemohon Kasasi I, II, III sama sekali tidak ditanggapi oleh Termohon Kasasi/Penggugat dan juga sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti*. Bahwa hal-hal yang eksepsional (dalam eksepsi) tersebut adalah;

- Kurang pihak.

Bahwa Pemohon Kasasi I, II, III/Pembanding I, II, III telah mendalilkan bahwa Pemkot Balikpapan haruslah disertakan sebagai pihak mengingat bahwa Pemkot Balikpapan adalah instansi yang berwenang menentukan area sempadan dari suatu bidang tanah yang terletak disepanjang jalan yang berada di wilayah Pemkot



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai penting mengingat dalil Termohon Kasasi/Penggugat yang menyebutkan bahwa pada tahun 1978 pada waktu pengurusan Sertifikat HM Nomor 28/Kp Manggar-alm Ali Bey telah mencadangkan (menyisakan) objek sengketa sebagai area sempadan dari bidang tanah Sertifikat HM Nomor 28/Kel. Manggar tahun 1978, bahwa oleh karena area sempadan adalah wewenang Pemerintah Kota Balikpapan untuk mengaturnya, maka kehadiran Pemkot Balikpapan sebagai pihak dalam perkara ini adalah mutlak, untuk memvalidasi dalil-dalil "area sempadan" dari Termohon Kasasi/Penggugat.

- Tentang Sempadan.

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah mengenyampingkan hal-hal yang eksepsional (dalam eksepsi) yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II, III berkaitan dengan pengertian 'garis sempadan'. Bahwa sesuai dengan SK Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Balikpapan Nomor 17 tahun 1995 tanggal 2 November 1995 tentang garis sempadan (*vide* bukti T-I, II, III/5) adalah diukur berdasarkan ukuran linear (garis lurus)-sedangkan posita gugatan Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mendalilkan area sempadan adalah dalam ukuran "luas" (meter persegi), sebagaimana yang didalilkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding di angka 7 dan 8 halaman 3, 4 posita gugatan yang pada intinya menyimpulkan bahwa sempadan yang dimaksudkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding adalah luas bidang tanah Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar Baru tahun 2008 yaitu seluas 5.600 m² (lima ribu enam ratus meter persegi). Bahwa persoalan "garis lurus" atau "luas" yang disengketakan haruslah diklarifikasi sebelum masuk pokok perkara karena "luas" dan "garis lurus" adalah dua hal yang berbeda scara dimensional, bahwa pada intinya adalah, jika Termohon Kasasi/Penggugat menggugat dan atau mempersoalkan sempadan, maka yang harus diklaim adalah jarak garis lurus dari as jalan ke kiri-kanan jalan. Bahwa maka dengan demikian mohon kepada Bpk. Majelis Hakim Mahkamah Agung R.I. untuk menyatakan bahwa dalil Termohon Kasasi/Penggugat yang mendalilkan bahwa area sempadan adalah berupa ukuran luas "meter persegi" adalah suatu kesalahan, karena garis sempadan haruslah diukur secara garis lurus dari as jalan ke kiri-kanan jalan sesuai dengan dengan SK Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II

Halaman 29 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



putusan.mahkamahagung.go.id dengan demikian mohon Bpk. Majelis Hakim Agung

R.I. untuk menyatakan bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru menerapkan hukum acara dengan mengenyampingkan hal-hal yang eksepsional (dalam eksepsi).

- Keabsahan ahli waris Dr. Kenneth Hidayat.

Bahwa Termohon Kasasi mendalilkan bahwa seorang perempuan bernama Florence Wen Lang Wong adalah sebagai janda dan satu-satunya ahli waris Dr. Kenneth Hidayat, padahal selama proses persidangan di pengadilan *Judex Facti* tidak ada bukti berupa surat akta perkawinan dan atau putusan pengadilan yang menyatakan Florence Wen Lang Wong adalah janda Dr. Kenneth Hidayat. Maknanya adalah, bahwa jika seorang perempuan bernama Florence Wen Lang Wong tidak dapat dibuktikan sebagai janda Dr. Kenneth Hidayat, maka jual beli bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kel. Manggar Tahun 1978 antara Termohon Kasasi dengan Florence Wen Lang Wong adalah jual beli yang cacat hukum, maka dengan demikian mohon Bpk. Majelis Hakim Agung R.I. untuk menyatakan bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru menerapkan tertib hukum acara dengan mengenyampingkan hal-hal yang eksepsional (dalam eksepsi).

- Florence Wen Lang Wong Adalah Warga Negara Asing.

Mohon Yang Mulya Majelis Hakim Mahkamah Agung R.I. untuk meneliti bukti P-6 (Akta Nomor 12/2014 tanggal 22 Januari 2014)-bahwa di bukti P-6 disebutkan "Florence Wen Lan Wong" telah mengaku sebagai warga Negara asing, maka sesuai dengan ketentuan undang-undang pertanahan Indonesia, warga asing tidak berhak untuk memilik tanah, maka dengan demikian peralihan hak bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp Manggar dari Dr. Kenneth Hidayat ke "Florence Wen Lan Wong" adalah cacat hukum, maka dengan demikian pengalihan hak dari Florence Wen Lan Wong ke Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding adalah cacat hukum, sehingga oleh karenanya Termohon Kasasi/Penggugat tidak mempunyai *legal standing* sebagai Penggugat, maka dengan demikian mohon Bpk. Majelis Hakim Agung R.I. untuk menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim telah keliru menerapkan tertib hukum acara dengan mengenyampingkan hal-hal yang eksepsional (dalam eksepsi).

2. Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Balikpapan) telah keliru menerapkan hukum (hukum pembuktian) berkaitan dengan objek



Milik Nomor 28/Kel. Manggar 1979.

- Bahwa putusan Pengadilan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Balikpapan) Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.BPP sebagaimana yang tersebut di halaman 88 baris ke 10 s.d. baris ke 28 dan di halaman 89 baris kesatu s.d. baris ke 11-pada intinya Majelis Hakim P.N. Balikpapan berkesimpulan sbb;

“Bahwa objek sengketa yaitu bidang tanah Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar Baru tahun 2008, termasuk dalam Sertifikat HM Nomor 28/Kel. Manggar tahun 1979 secara bersamaan dijual oleh alm Hj. Aluh Halimah ke alm Dr. Kenneth Hidayat pada tahun 1982”.

- Sanggahan Pemohon Kasasi I, II, III.

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Balikpapan) telah keliru menerapkan hukum pembuktian dengan menyebutkan bahwa bidang tanah objek sengketa termasuk bidang tanah yang diperjualbelikan bersamaan dengan bidang tanah Sertifikat HM Nomor 28/Kel. Manggar tahun 1979, bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru karena tidak memperhatikan bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp Manggar tanggal 26 Januari 1979 jo bukti P-3 yaitu bukti berupa Akta Jual Beli Nomor 108/BT/II/IX/1982 tanggal 1 September 1982 jo bukti T-I, II, III/3 berupa Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar tahun 2008 yang pada intinya ke tiga bukti surat tersebut adalah menjelaskan sebagai berikut:

- Bukti P-1 berupa Sertifikat HM Nomor 28/Kp Manggar tanggal 26 Januari 1979 menunjukkan bahwa luas bidang tanah yang tersebut disertifikat adalah 29.737 m².
- Bukti P-3 berupa Akta Jual Beli Nomor 108/BT/II/IX/1982 tanggal 1 September 1982 menunjukkan bahwa yang diperjual belikan antara Hj.Aluh Halimah dengan Dr. Kenneth Hidayat adalah bidang tanah seluas 29.737 m²-sedangkan objek sengketa dengan Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar tahun 2008 seluas 5600 m² tidak diperjualbelikan dalam Akta Jual Beli N0108/BT/II/IX/1982 tanggal 1 September 1982.
- Bahwa bila dihubungkan dengan bukti T-I, II, III/3 berupa Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar tahun 2008 dengan luas 5600 m² (objek sengketa)-adalah sangatlah jelas dan terang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Aluh Halimah dan Dr. Kenneth Hiadayat.

Bahwa maka dengan demikian mohon kepada bpk Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung R.I. yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru menerapkan hukum pembuktian berkaitan dengan bukti P-1 (Sertifikat HM Nomor 28/Kel. Manggar tahun 2008) yang disimpulkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* telah dijual bersama-sama dengan objek sengketa, *vide* bukti T-I, II, III/3 (Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar tahun 2008).

3. Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Balikpapan) telah keliru menerapkan hukum (hukum pembuktian) berkaitan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kel. Manggar yang disebut sebagai objek sengketa.

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya dalam putusan Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.BPP di halaman 91 baris ke 7 dari atas s.d. baris ke 10 yang berbunyi "...telah menjual tanah yang terletak di Kelurahan Manggar Baru Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp Manggar tanggal 26 Januari 1979 seluas 29.737 m² yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini ...” Sanggahan Pemohon Kasasi I, II, III.

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru menerapkan hukum pembuktian berkaitan dengan Sertifikat HM Nomor 28/Kel. Manggar tahun 1979 seluas 29.737 m² yang disebutkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* sebagai "objek sengketa". Bahwa padahal sejatinya, objek sengketa adalah bidang tanah Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar yang luasnya 5600 m², bahwa maka dengan demikian mohon kepada bpk Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung R.I. untuk menyatakan bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru menerapkan hukum pembuktian berkaitan dengan Sertifikat HM Nomor 28/Kel. Manggar tahun 1979 seluas 29.737 m² yang disebut sebagai objek sengketa, bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru meneliti dalil-dalil gugatan Termohon Kasasi/Penggugat sebagaimana yang disebutkan didalam posita gugatan Penggugat/Termohon Kasasi sebagai berikut:

- Posita gugatan Penggugat/Termohon Kasasi tanggal 8 Oktober 2014 di halaman 2 angka 4 yang pada intinya mendalilkan bahwa objek sengketa adalah bidang tanah di bagian depan yang luasnya 5600 m² yang menurut versi Termohon Kasasi/Penggugat adalah area sempadan dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp Manggar tahun 1979.

Halaman 32 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017

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

intinya mempertegas bahwa bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 28/KP Manggar tahun 1979 seluas 29.737 m² telah dibeli oleh Dr. Kenneth Hidayat dari Hj. Aluh Halimah, namun Termohon Kasasi/Penggugat secara implicit mengakui bahwa bidang tanah Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar tidak termasuk yang dibeli oleh Dr. Kenneth Hidayat, namun adalah merupakan area “sempadan” dari bidang tanah Sertifikat Nomor 28/Kp Manggar 1979, bahwa maknanya adalah bahwa bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp Manggar tahun 1979 bukanlah objek sengketa.

- Bahwa didalam posita gugatannya, Termohon Kasasi/Penggugat tidak menyebutkan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp Manggar sebagai objek sengketa.

4. Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Balikpapan) telah keliru menerapkan hukum (hukum pembuktian) berkaitan dengan objek sengketa (Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar tahun 2008) yang disebutnya sebagai bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp. Manggar Tahun 1979. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya dalam putusan Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.BPP di halaman 92 baris ke 17, 18, 19 berbunyi “...sangat jelas dan terang yang memberi penekanan bahwa tanah objek sengketa dengan luas ± 5600 m² adalah bagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp Manggar tanggal 26 Januari 1979 seluas 29.737 m² ...” .

Sanggahan Pemohon Kasasi I, II, III

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru menerapkan hukum pembuktian dengan menyebutkan bahwa objek sengketa, bidang tanah Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar tahun 2008 adalah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp Manggar 1979. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru meneliti fakta hukum yang terungkap di persidangan sebagaimana uraian-uraian berikut ini:

- Bahwa perbedaan mendasar antara Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar tahun 2008 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp Manggar 1979 adalah bahwa;
 - Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar tahun 2008 adalah sertifikat hanya untuk penggunaan hak guna bangunan;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp Manggar 1979 adalah sertifikat dengan hak milik turun temurun.

Sehingga maka dengan demikian kedua sertifikat tersebut sangat berbeda dari segi kepemilikannya-maka jika disimpulkan oleh Majelis

Halaman 33 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



- Posita gugatan Penggugat/Termohon Kasasi tanggal 8 Oktober 2014 di halaman 2 angka 1, 2, 3 dan 4 yang pada intinya mendalilkan bahwa Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar tahun 2008 (objek sengketa) adalah “area sempadan” dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp Manggar 1979 (merupakan dua bidang tanah yang berbeda surat-surat kepemilikan), bahwa walaupun dalil tentang “sempadan” ini benar (*quod non*), maka sejatinya bidang tanah Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar tahun 2008 adalah bidang tanah milik Negara dan tidak ada alasan hukum dari Termohon Kasasi/Penggugat untuk mengakui kepemilikannya, sehingga maka dengan demikian bidang tanah Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar (objek sengketa) bukan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp Manggar tahun 1979-namun merupakan bidang tanah yang terpisah.
- Bahwa maka dengan demikian mohon kepada Bapak Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung R.I. untuk menyatakan bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru menerapkan hukum pembuktian berkaitan dengan kesimpulan Majelis Hakim *Judex Facti* yang menyatakan bahwa objek sengketa merupakan bagian dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp Manggar tahun 1979.

5. Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Balikpapan) telah keliru menerapkan hukum (hukum pembuktian) berkaitan dengan alas hak segel surat pernyataan kesaksian tanggal 19 September 1981 (*vide* bukti T-I, II, III/1).

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya dalam putusan Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.BPP di halaman di halaman 94 baris ke 18 s.d. baris ke 27 dan di halaman 95 baris ke satu s.d. baris ke 2 yang pada intinya menyebutkan bahwa Segel berupa Surat Pernyataan Kesaksian tanggal 19 September 1981 tidak terdapat aslinya (hanya foto copy).

Sanggahan Pemohon Kasasi I, II, III

- Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru menerapkan hukum pembuktian dengan menyebutkan bahwa Segel berupa Surat Pernyataan Kesaksian tanggal 19 September 1981 (*vide* bukti T-I, II, III/1) tidak terdapat aslinya. Bahwa, adalah sudah diketahui umum, surat alas hak dari suatu bidang tanah disimpan sebagai arsip Negara oleh kantor BPN setelah BPN menerbitkan sertifikat dari Pemohon yang memohonkan hak atas segel tersebut. Bahwa dalam kasus Surat Pernyataan Kesaksian



putusan.mahkamahagung.go.id permohonan hak ke kantor BPN Balikpapan yang kemudian berdasarkan permohonan Melati Nur Mailia, BPN menerbitkan Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar tahun 2008-bahwa dengan terbitnya Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar tahun 2008, maka alas hak asli berupa Surat Pernyataan Kesaksian tanggal 19 September 1981 (*vide* bukti T-I, II, III/1) disimpan sebagai arsip Negara oleh BPN.

- Bahwa prosedur pengarsipan segel sebagai alas hak sertifikat tersebut di atas telah diakui oleh BPN selaku Tergugat IX/Pembanding IV didalam Memori Bandingnya tanggal 15/2/2106, di halaman 6 angka 5 yang intinya mengakui bahwa surat asli Segel Surat Pernyataan Kesaksian Perwatanan tanggal 19 September 1981 tersimpan di dalam warkah kantor BPN Balikpapan sehingga oleh karenanya, pengakuan tersebut merupakan bukti yang sempurna keberadaan surat asli segel Surat Pernyataan Kesaksian Perwatanan tanggal 19 September 1981.

6. Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Balikpapan) telah keliru menerapkan hukum (hukum pembuktian) berkaitan dengan Bukti T-I, II, III/2 Berupa Surat Pernyataan H. Shadaruddin Ak Ba tanggal 7/11/2000.

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya dalam putusan Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.BPP di halaman 95 baris ke 3 s.d. baris ke 6 yang intinya menyebutkan bahwa surat pernyataan H. Shadaruddin AK BA tidak sinkron dengan dalil bantahan T-I, II, III.

Sanggahan Pemohon Kasasi I, II, III

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Balikpapan) telah sangat lalai pada waktu meneliti bukti surat T-I, II, III/2 yaitu bukti surat berupa surat pernyataan H. Shadaruddin AK. BA yang oleh Majelis Hakim disebutkan sebagai tidak sinkron dengan bantahan Pemohon Kasasi I, II, III/Tergugat I, II, III. Padahal bila diteliti secara cermat bukti T-I, II, III/2 justru memperkuat kepemilikan Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding I atas objek sengketa. Bahwa H. Shadaruddin AK BA adalah kuasa dari Dr. Kenneth Hidayat (*vide* alenia pertama surat pernyataan) untuk mempertegas kepemilikan Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding I atas objek sengketa, hal tersebut dapat dilihat di alinea ke 4 surat pernyataan yang berbunyi;

"...Bertalian dengan hal yang saya jelaskan diatas, saya buat surat pernyataan ini sebagai bahan tentang posisi tanahnya Hj. Melati (hibah dari datoknya yaitu Ali Bey) dengan catatan bahwa bidang tanah yang bersangkutan benar-benar tidak terdapat permasalahan dengan tanah milik Dr. Kenneth Hidayat tersebut..."



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang menggunakan kuasa (yang mewakili) Dr. Kenneth Hidayat adalah bukti yang mendukung kepemilikan Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I atas objek sengketa.

7. Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Balikpapan) telah keliru menerapkan hukum (hukum pembuktian) berkaitan dengan akta hibah dari alm Ali Bey.

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya dalam putusan Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.BPP di halaman 95 baris ke 15 s.d. baris ke 18 yang pada intinya menyatakan bahwa tidak ada Akta Hibah dari alm Ali Bey.

Sanggahan Pemohon Kasasi I, II, III

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Balikpapan) telah keliru menerapkan hukum pembuktian dengan menyebutkan bahwa tidak diketemukannya Akta Hibah, bahwa kesimpulan tersebut sangatlah mengada-ada, bahwa didalam jawaban serta duplik dari Pemohon Kasasi I, II, III/Pembanding I, II, III di Pengadilan Negeri Balikpapan, telah diuraikan secara jelas bahwa Ali Bey telah mengamanatkan secara lisan kepada saudara kandungnya (Hj. Aluh Halimah) agar bidang tanah objek sengketa dihibahkan ke Hj. Melati Nur Mailla (Tergugat I) dengan alasan bahwa Hj. Melati Nur Meilla yang memelihara Ali Bey menjelang meninggalnya Ali Bey. Bahwa pertimbangan yang menyebutkan tidak diketemukannya Akta Hibah dari Ali Bey adalah sangat tidak relevan dan bahkan bertentangan dengan logika. Karena surat hibah yang dimaksud adalah "Surat Pernyataan Kesaksian Kesaksian Perwatanan Tanah", *vide* bukti T-I, II, III/1, bahwa walaupun surat hibah berupa akta di bawah tangan, namun surat hibah tersebut sah menurut hukum.

8. Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Balikpapan) telah keliru menerapkan hukum (hukum pembuktian) berkaitan dengan kronologis riwayat objek sengketa.

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya dalam putusan Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.BPP di di halaman 96 baris ke 16 s.d. baris ke 28 yang pada intinya menyimpulkan bahwa objek sengketa tidak jelas kronologis asal usul kepemilikannya.

Sanggahan Pemohon Kasasi I, II, III

Bahwa Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar Baru tanggal 6 Februari 2008 diterbitkan oleh kantor BPN Balikpapan/Tergugat IX sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku dan penjelasan-penjelasan di Sertifikat dan Surat Ukur telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam

Halaman 36 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017

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

Putusan Nomor 1428/K/Pdt/2017 di dalam surat jawaban di persidangan Pengadilan Negeri Balikpapan dan dipertegas di dalam memori bandingnya tanggal 15 Februari 2016 di halaman 5 angka 3 yang pada intinya menyebutkan bahwa riwayat asal usul tanah telah divalidasi secara benar sebelum menerbitkan sertifikat yang dimohonkan, sehingga sangatlah keliru pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Balikpapan) seperti yang tersebut di halaman 96 baris ke 19 s.d. baris ke 20 yang telah menyebutkan bahwa asal susul kronologis kepemilikannya tidak jelas, maka dengan demikian mohon kepada Bpk. Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung untuk menyatakan bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru menerapkan hukum pembuktian.

9. Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Balikpapan) telah melampaui wewenangnya berkaitan dengan keabsahan Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar Tahun 2008.

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya dalam putusan Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.BPP di halaman 97 baris ke 19 s.d. baris ke 23 yang pada intinya menyimpulkan bahwa Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar tahun 2008 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Sanggahan Pemohon Kasasi I, II, III

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah melampaui wewenangnya dengan menyatakan bahwa Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 383 K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa Pengadilan Umum tidak berwenang membatalkan sertifikat karena hal tersebut termasuk kewenangan administrasi (Tata Usaha Negara).

10. Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Balikpapan) telah melampaui wewenangnya berkaitan dengan keabsahan jual beli objek sengketa dari Tergugat I/Pemohon Kasasi I Ke Tergugat III/Pemohon Kasasi III.

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya dalam putusan Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.BPP di di halaman 97 dari baris ke 10 s.d. baris ke 13 yang pada intinya menyimpulkan bahwa jual beli objek sengketa dari Tergugat I/Pemohon Kasasi I ke Tergugat III/adalah tidak sah. Sanggahan Pemohon Kasasi I, II, III.

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru menerapkan hukum pembuktian dengan menyebutkan bahwa jual beli antara Tergugat I/Pemohon Kasasi I ke Tergugat III/Pemohon Kasasi III adalah tidak sah.

Halaman 37 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017

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 Tergugat I/Pemohon Kasasi I (Hj. Melati Nur Mailla)

dengan Tergugat III/Pemohon Kasasi III (Naharudin) adalah tidak sah-bahwa jual beli antara Pemohon Kasasi I/Tergugat I ke Pemohon Kasasi III/Tergugat III telah dilakukan di hadapan Notaris Hamid Gunawan, S.H., selaku pejabat PPAT, sehingga oleh karenanya Akta Jual Beli Nomor 94/2008 yang diterbitkan oleh Notaris Hamid Gunawan, S.H. adalah suatu dokumen autentik dan merupakan suatu produk (putusan) pejabat Tata Usaha Negara. Maka untuk menyatakan putusan tersebut tidak sah haruslah diuji di Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga maka dengan demikian Majelis Hakim *Judex Facti* telah melampaui wewenangnya.

11. Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Balikpapan) telah keliru menerapkan hukum (Pasal 1338 KUHPerdato Jo Pasal 1320 KUHPerdato.) Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya dalam putusan Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.BPP di di halaman 97 dari baris ke 14 s.d. baris ke 18 yang menyimpulkan bahwa penjualan bidang tanah objek sengketa dari Tergugat I/Pemohon Kasasi I ke Tergugat III/Pemohon Kasasi III tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yaitu suatu sebab yang halal.

Sanggahan Pemohon Kasasi I, II, III

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru menerapkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdato jo Pasal 1320 KUHPerdato berkaitan dengan perjanjian jual beli antara Tergugat I/Pemohon Kasasi I dengan Tergugat III/Pemohon Kasasi III berupa penjualan bidang tanah Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar Baru tidak disertai sebab yang halal sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerdato. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* dengan menyebutkan jual beli antara Tergugat I/Pemohon Kasasi I dan Tergugat III/Pemohon Kasasi III adalah jual beli yang tidak disertai sebab yang halal adalah pertimbangan yang sangat menyesatkan karena hanya berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding yang notabene adalah saksi tidak langsung (*testimonium de auditu*), sepihak dan subjektif. Bahwa jual beli antara Pemohon Kasasi I/Tergugat I dengan Pemohon Kasasi III/Tergugat III dilakukan di depan pejabat PPAT sebagaimana yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan dan Akta Jual Beli nya adalah suatu Akta Autentik yang mempunyai nilai bukti yang kuat, nilai bukti tersebut tidak dapat hanya disanggah oleh saksi-saksi *de auditu*. Bahwa oleh karena akta jual beli adalah termasuk keputusan pejabat Negara, maka pembatalannya (pernyataan tidak sahnya) haruslah diuji melalui Pengadilan

Halaman 38 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.majelis hakim agung Mahkamah Agung R.I. agar menyatakan bahwa

Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru menerapkan Pasal 1320 KUHPerdato jo Pasal 1338 KUHPerdato.

12. Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Balikpapan) telah keliru menerapkan hukum (Pasal 1320 KUHPerdato Jo Pasal 1977 KUHPerdato). Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya di putusan Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.BPP di di halaman 97 baris ke 25 s.d. baris ke 28 dan halaman 98 baris ke 1 s.d. baris 3 yang pada intinya menyebutkan bahwa Pemohon Kasasi III/Tergugat III bukanlah Pembeli yang beriktikad baik.

Sanggahan Pemohon Kasasi I, II, III

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru menerapkan Pasal 1320 KUHPerdato jo Pasal 1977 KUHPerdato berkaitan dengan iktikad baik seorang pembeli. Bahwa tidak benar Naharuddin (Pemohon Kasasi III) adalah pembeli yang beriktikad tidak baik, bahwa jual beli dilaksanakan pada tahun 2008 atas bidang tanah yang telah bersertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar Baru, bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* sendiri dalam salah satu pertimbangannya di putusan halaman 96 dari baris ke 7 s.d. baris ke 15 yang pada intinya menyebutkan bahwa sertifikat adalah merupakan Akta Autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat, sedangkan Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding baru saja mempersoalkan objek sengketa pada tahun 2014, artinya sangatlah tidak beralasan hukum jika Naharuddin dituduh tidak beriktikad baik untuk suatu peristiwa transaksi jual beli yang terjadi 16 tahun yang lalu, sementara itu selama kurun waktu 16 tahun tersebut tidak menyampaikan keberatannya. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 379 K/Sip/1958 tanggal 20 Desember 1958 yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa pembeli yang beriktikad baik haruslah mendapatkan perlindungan hukum.

13. Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Balikpapan) telah keliru menerapkan hukum (hukum pembuktian) dengan mengenyampingkan keterangan dari saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II, III. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru menerapkan hukum pembuktian dan telah melanggar asas-asas *audi et alteram* yaitu asas-asas bahwa para pihak harus didengar-bahwa didalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya Majelis Hakim *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan kesaksian dari saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II, III yaitu saksi Sukardji W, saksi Hasnah, saksi Siti Kamsiah dan saksi Syat Nurbayah-bahwa mereka adalah saksi langsung (saksi hidup)

Halaman 39 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 28/Kp Manggar dari Hj. Aluh Halimah ke Dr.

Kenneth Hidayat. Bahwa sesuai dengan kesaksian para saksi tersebut menyatakan bahwa bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp Manggar yang dijual ke Dr. Kenneth Hidayat tidak sampai pinggir jalan yaitu sampai dengan batas sumur (pada waktu peninjauan lokasi sumur dipelihatkan ke Majelis Hakim) atau dengan kata lain bidang tanah dari sumur sampai pinggir jalan raya, yang didalihkan oleh Terbanding/Penggugat sebagai area sempadan, tidak termasuk dijual oleh Hj. Aluh Halimah ke Dr. Kenneth Hidayat, bahwa jika dikaitkan dengan bukti T-I, II, III/1 yaitu surat pernyataan kesaksian perbatasan tanah maka kesaksian para saksi tersebut sangatlah bersesuaian dengan fakta hukum yang ada yaitu bidang tanah objek sengketa tidak turut dijual oleh alm Hj Aluh Halimah, karena pada waktu terjadi transaksi jual beli bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp Manggar 1979 pada tahun 1982-bidang tanah objek sengketa telah dialihkan (dihibahkan) oleh alm Hj. Aluh Halimah ke Tergugat I/Pemohon Kasasi I satu tahun sebelumnya yaitu pada tahun 1981.

14. Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Balikpapan) telah keliru menerapkan hukum (hukum pembuktian) dengan tidak mengukur jarak garis sempadan.

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru menerapkan hukum pembuktian dengan tidak melakukan pengukuran jarak garis sempadan di objek sengketa pada waktu dilakukan peninjauan lokasi pada tanggal 10 November 2015. Bahwa sejatinya posita pokok dari gugatan Penggugat/Termohon Kasasi adalah dalil bidang tanah area sempadan yang dikuasi oleh para Pemohon Kasasi-bahwa sesuai dengan bukti T-I, II, III/5, bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II, III berupa SK Walikota Nomor 17 Tahun 1995 tentang garis sempadan, disebutkan bahwa panjang garis sempadan di lokasi objek sengketa adalah 25 (dua puluh lima) meter dari as jalan ke kiri kanan jalan, bahwa jika saja dilakukan pengukuran garis sempadan pada waktu itu, maka akan diketahui, apakah memang benar objek sengketa berada di wilayah area sempadan sebagaimana yang diuraikan dalam SK Walikota tersebut. Bahwa maka dengan demikian mohon kepada Bpk. Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung untuk menyatakan bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru menerapkan hukum pembuktian.

Dalam Rekonvensi

Bahwa Pemohon Kasasi I, II, III/Pembanding I, II, III/Penggugat rekonvensi I, I, III tetap pada dalil-dalilnya sebagaimana yang diuraikan didalam jawaban dan

Halaman 40 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Januari 2016 dan gugat terulang kembali secara mutatis mutandis dalam

memori kasasi ini.

Pemohon Kasasi II

A. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam tertib beracara atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan

Pemohon Kasasi II sangat berkeberatan terhadap sikap/pendapat *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda) secara *mutatis mutandis* menerima begitu saja pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Balikpapan, tanpa mempertimbangkan secara saksama dan cermat segala keberatan-keberatan dari Pemohon Kasasi II sebagaimana yang Pemohon Kasasi II uraikan dalam memori Bandingnya;

Padahal, berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947, peradilan banding adalah "Peradilan Ulangan". Oleh karena itu, Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur wajib memeriksa baik fakta maupun penerapan hukumnya dan memutus perkara banding dari semula, yaitu: mulai dari gugatan, jawaban, replik, duplik, bukti-bukti (surat dan saksi), kesimpulan dan putusan pada persidangan peradilan tingkat pertama ditambah dalil-dalil baru dalam memori banding, kontra memori banding serta bukti-bukti baru (kalau ada) yang diajukan oleh para pihak yang berperkara;

Dengan demikian, putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda) yang terus menerima begitu saja pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Balikpapan, kemudian mengambil alih sebagai dasar pertimbangan hukumnya, jelas adalah sebagai pertimbangan hukum "salah dan keliru", oleh karena itu dapat dikualifisir sebagai suatu putusan yang kurang cukup pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*);

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, dalam putusannya tanggal 22 Juli 1970 Nomor 638 K/Sip/1969, yang menyatakan: "Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan";

Sumber: Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, II, halaman 237; Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda) yang kurang cukup dipertimbangkan hukumnya tersebut dapat dibuktikan dari hal sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur) tidak memberikan penilaian atas keberatan-keberatan Pemohon Kasasi, sebagaimana yang Pemohon Kasasi ajukan dalam memori bandingnya, apakah terhadap

Halaman 41 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Halaman 2 surat gugatan angka 4 baris ke-1 s.d. baris ke-12 yang intinya menyebutkan bahwa objek sengketa berada di luar bidang tanah Sertifikat Nomor 28/Kp. Manggar (merupakan dua bidang tanah yang saling berbatasan);
- 2) Halaman 2 dan 3 surat gugatan angka 5 baris ke-1 s.d. baris ke-21 yang intinya menyebutkan bahwa objek sengketa berada di luar bidang tanah Sertifikat Nomor 28/Kp. Manggar. Petunjuk jelas bahwa Termohon Kasasi/Penggugat mengakui bahwa objek sengketa merupakan bidang tanah yang terpisah adalah pengakuan dari Termohon Kasasi/Penggugat sebagai "saksi batas" yang tidak memberikan persetujuan pada waktu proses sertifikat, bahwa makna saksi batas ini adalah bahwa objek sengketa adalah merupakan bidang tanah yang terpisah dengan bidang tanah Sertifikat Nomor 28/Kp. Manggar;
- 3) Halaman 3 surat gugatan angka 6 baris ke-3 s.d. baris ke-4 yang intinya menyebutkan bahwa objek sengketa adalah bidang tanah yang disisakan oleh Hj. Aluh Halimah untuk sempadan jalan yang bermakna bahwa objek sengketa merupakan bidang tanah yang terpisah dengan bidang tanah Sertifikat Nomor 28/Kp. Manggar;
- 4) Halaman 3 surat gugatan angka 7 baris ke-8 s.d. baris ke-9 yang intinya menyebutkan bahwa objek sengketa adalah bidang tanah yang disisakan oleh Hj. Aluh Halimah untuk sempadan jalan yang bermakna bahwa objek sengketa adalah merupakan bidang tanah yang terpisah dengan bidang tanah Sertifikat Nomor 28/Kp. Manggar;
- 5) Halaman 3 dan 4 surat gugatan angka 8 baris ke-1 s.d. baris ke-3 yang intinya menyebutkan bahwa objek sengketa pada saat diterbitkan sertifikat oleh Tergugat IX (BPN) tidak meminta persetujuan Termohon Kasasi/Penggugat sebagai "saksi batas". Hal ini bermakna bahwa objek sengketa adalah bidang tanah yang terpisah dengan bidang tanah Sertifikat Nomor 28/Kp. Manggar;
- 6) Halaman 4 surat gugatan angka 11 dan angka 12 baris ke-8 s.d. baris ke-10 dan baris ke-5 s.d. baris ke-6 yang intinya menyebutkan bahwa objek sengketa pada saat diterbitkan sertifikat oleh Tergugat IX (BPN) tidak meminta persetujuan sebagai saksi batas dari Dr. Kenneth Hidayat semasa hidupnya.

Halaman 43 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id bidang tanah Sertifikat Nomor 28/Kp. Manggar;

3. Bahwa dari uraian-uraian di huruf B angka 1 dan 2 di atas, ternyata dalil-dalil posita gugatan Termohon Kasasi/Penggugat berkaitan dengan posisi letak objek sengketa adalah tidak konsisten. Di paragraph tertentu Termohon Kasasi/Penggugat mendalihkan bahwa bidang tanah objek sengketa berada di dalam bidang tanah Sertifikat Nomor 28/Kp. Manggar, namun di paragraf lainnya, Termohon Kasasi/Penggugat mendalihkan bidang tanah objek sengketa terpisah dengan bidang tanah Sertifikat Nomor 28/Kp. Manggar.

Bahwa dengan tidak adanya kepastian hukum dari lokasi objek sengketa, dimana lokasi bidang tanah yang digugat adalah tidak jelas dan pertimbangan inilah yang diambil alih oleh *Judex Facti* tingkat banding, sehingga putusan yang didasari pertimbangan yang demikian adalah putusan yang harus dibatalkan.

- C. *Judex Facti* Mengabaikan Fakta Pembuktian di Lapangan saat Sidang Pemeriksaan Lokasi (PO)

Judex Facti (Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur dan Pengadilan Negeri Balikpapan) telah melakukan pelanggaran hukum, *in casu* pelanggaran hukum pembuktian dalam memeriksa perkara ini. Mengapa (?) karena:

Sejatinya, putusan Pengadilan Negeri Balikpapan, kemudian dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur, dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 67 sampai dengan 69 telah nyata-nyata salah menerapkan hukum, khususnya mengenai hukum pembuktian karena *Judex Facti* tidak menilai secara objektif dan megenyampingkan begitu saja alat bukti yang diajukan Pemohon Kasasi II, sebaliknya memberikan penilaian istimewa terhadap bukti Termohon Kasasi.

Pertimbangan yang demikian itu sangat keliru, karena *Judex Facti* tingkat banding tidak memeriksa kembali fakta hasil sidang pemeriksaan lokasi (PO), dimana fakta hukum yang ditemukan sebagaimana terurai berikut:

Bahwa pada tanggal 10 November 2015 telah dilaksanakan sidang pemeriksaan setempat/peninjauan lokasi (PO) yang dipimpin oleh Majelis Hakim dan dihadiri oleh para pihak.

Adapun hal-hal pokok yang menjadi fakta hukum yang ditemukan di lokasi pada waktu peninjauan lokasi (PO) adalah:

1. Objek sengketa (Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar Baru) adalah bidang tanah yang terpisah dengan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp. Manggar yang dibeli Terbanding/Penggugat dari H. Aluh Halimah.

Halaman 44 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017

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 dimiliki oleh Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VIII.

3. Bahwa benar telah ditemukan sumur tua sebagai batas tanah antara Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Kp. Manggar (milik Penggugat) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97/Kel. Manggar Baru (semula adalah milik Tergugat I). Fakta ini sesuai dengan keterangan Para Saksi yang diajukan oleh Tergugat I, II, dan III.
4. Bahwa objek sengketa berada di luar dari area sempadan Jalan Mulawarman sepanjang 25 meter.
5. Bahwa Majelis Hakim tidak melakukan identifikasi (mengukur) garis sempadan dari as jalan Mulawarman sepanjang 25 meter ke arah tanah objek sengketa. ketentuan mengenai garis sempadan jalan sebagaimana diatur dalam SK Walikota Balikpapan Nomor 17 Tahun 1995 tanggal 02 November 1995 tentang Garis Sempadan (*vide* Bukti T.I.II.III/5);

Berdasarkan keberatan kasasi dengan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka tidaklah berlebihan jika Pemohon Kasasi dengan kerendahan hati mohon ke hadapan Bapak Ketua/Majelis Hakim Agung Yang Mulia, kiranya berkenan menilai kembali secara objektif pembuktian selama perkara ini berlangsung, sebab bukankah dalam tertib hukum acara serta yurisprudensi, diantaranya putusan Mahkamah Agung RI tanggal 31 Oktober 1974 Nomor 981 K/Sip/1972, memberi fatwa hukum, sebagai berikut:

“Dalam hal putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan, Mahkamah Agung dapat mengadili sendiri perkaranya, baik mengenai pengetrapan hukum maupun penilaian hasil pembuktiannya” ;

Sumber: Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II, Tahun 1977, halaman 257;

Pemohon Kasasi III

Pertimbangan Hukum *Judex Facti* dalam putusannya yang begitu saja mengambil alih pertimbangan hukum dari majelis hakim tingkat pertama, tanpa menggali dan mempertimbangkan hukum yang berlaku atas perkara *a quo* adalah pertimbangan yang cacat hukum (*onvoldoende gemotiveerd*), yang akhirnya menyebabkan *Judex Facti* salah dalam menjatuhkan putusannya.

1. Bahwa Dalam putusan Pengadilan Tingkat Banding, ternyata Majelis Hakim Tingkat Tinggi tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup dan tiba-tiba tanpa pertimbangan hukum yang jelas mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Balikpapan sebagai

Halaman 45 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id di tingkat banding.

Oleh karena Pengadilan Tingkat Banding menyatakan menyetujui dan mengambil alih pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Balikpapan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri, maka dapat dikatakan bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Tinggi dalam memutus perkara *a quo* adalah sama dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Bpp tanggal 10 Desember 2015;

2. Bahwa Dengan mendasarkan dan mengambil alih pertimbangan hukum serta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut, menurut hemat Pemohon Kasasi bahwa Pengadilan Tingkat Tinggi (selanjutnya disebut dengan *Judex Facti*) telah tidak melaksanakan hukum atau telah salah menerapkannya atau tidak melaksanakan cara untuk melakukan peradilan yang harus diturut menurut undang-undang, karena pertimbangan hukum yang mendasari putusan Pengadilan Negeri Balikpapan itu sendiri tidak sempurna, cacat hukum yang mengakibatkan putusannya menjadi keliru/salah.

Judex Facti (Hakim Tingkat Banding) tidak memeriksa dengan baik mengenai duduk persoalan maupun mengenai soal penerapan hukumnya, sehingga dengan mudah telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Bpp tanggal 10 Desember 2015 yang dimohonkan banding, yang nyata-nyata tidak tepat dalam pertimbangan serta penerapan hukumnya.

3. Bahwa *Judex Facti* tidak memeriksa dengan saksama Memori Banding yang diajukan oleh Pemohon Kasasi VIII (semula Tergugat VIII atau Pemanding VIII) sehingga dengan mudahnya *Judex Facti* menerima dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan yang akhirnya menyebabkan ketimpangan hukum dalam putusan *Judex Facti*.

Tindakan *Judex Facti* yang tidak memeriksa berkas perkara secara saksama terlihat dengan jelas dalam redaksi putusan *Judex Facti* yang seolah-olah hanya menulis sesuai format standar dan tidak menelaah secara mendalam dan menggali hukum yang berlaku mengenai hal-hal khusus dari suatu perkara yang semestinya diperiksa secara saksama.

Kenyataan tersebut menunjukkan dan membuktikan bahwa *Judex Facti* dalam memeriksa permohonan banding perkara *a quo* tidak dilakukan dengan saksama dan menurut hukum, sehingga putusan yang dijatuhkan oleh Hakim *Judex Facti* yang tanpa didasari dengan dasar hukum dan pertimbangan hukum yang jelas dan kuat mengakibatkan putusannya

Halaman 46 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka secara yuridis sangat beralasan apabila Pemohon Kasasi mengajukan Kasasi ini, dengan pertimbangan sesuai yang diatur oleh peraturan perundangan, yaitu bahwa *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya perbuatan (putusan *Judex Facti*) yang bersangkutan.
5. Bahwa Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 672 K/Sip/1972 tanggal 18 Oktober 1972, Putusan PT harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan dan terdapat ketidaktertiban dalam beracara. Untuk selanjutnya keberatan-keberatan hukum dari Pemohon Kasasi lainnya terhadap Putusan Hakim Tingkat Tinggi tersebut adalah sebagai berikut: Majelis Hakim Tingkat Tinggi telah salah menerapkan hukum dalam menjatuhkan putusan banding sehingga putusannya menjadi keliru/salah.
6. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang kemudian begitu saja diambil alih dan dikuatkan oleh *Judex Facti* adalah pertimbangan yang cacat hukum karena dilakukan secara tidak saksama dan tidak memiliki alas hukum yang jelas sehingga akhirnya malah mengesampingkan hukum yang berlaku dan fakta-fakta yuridis penting yang semestinya menjadi pertimbangan hukum yang menentukan hasil putusan; Dalam pertimbangan amar putusannya halaman 108 Nomor 10 Hakim Pengadilan Negeri menyatakan bahwa
"Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I bersama suaminya Tergugat II kepada Tergugat III, kemudian Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat IV, V, VI, VII, dan Tergugat VII menjual lagi kepada Tergugat VIII adalah batal demi hukum";
Putusan tersebut patutlah ditolak atau dikesampingkan, bahwa sudah sangat jelas majelis hakim *Judex Facti* tidak menggali fakta hukum yang diajukan oleh disebut Pemohon Kasasi VIII (dahulu Pembanding VIII atau Tergugat VIII).
7. Bahwa Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub. Kamar Perdata Umum, poin IX,
"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah bukan orang yang (satu-satunya) berhak (terhadap objek jual beli tanah). (*vide* Putusan MA Nomor 112 K/Sip/1955 dan Nomor 3447 K/Sip/1956"

Halaman 47 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pembeli yang iktidat baik dan tidak mengetahui adanya cacat hukum

(dalam Jual beli) sudah sewajarnya diberikan perlindungan hukum dan keadilan (*vide* Putusan MA Nomor 242 K/SIP/1958).

Pemohon Kasasi VII semula Tergugat VII dan Pembanding merupakan pembeli yang baik dikarenakan melakukan pembelian di hadapan PPAT, maka sudah sepantasnya diberikan perlindungan dan keadilan. (*vide* Putusan MA Nomor 2318 K/Pdt/2009)

Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.

8. Bahwa Pemohon Kasasi VIII (dahulu Pembanding VIII atau Tergugat VIII) perlu sampaikan dari bukti T.VIII-4 s/d T.VIII-7 terungkap fakta-fakta hukum yang tak terbantahkan sebagai berikut:

- a. Tergugat IX telah mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97/Kel. Manggar Baru Tahun 2008.
- b. Pemohon Kasasi VIII (dahulu Pembanding VIII atau Tergugat VIII) dengan Tergugat VII telah melakukan jual beli atas tanah dan bangunan sebagaimana tertera pada SHGB Nomor 102 an. Faisal (Tergugat VII);
- c. Pemohon Kasasi VIII (dahulu Pembanding VIII atau Tergugat VIII) sebagai pemilik Hak Guna Bangunan atas bangunan di Jalan Mulawarman Nomor 11 E RT. 28, Manggar Baru, Balikpapan, dan saat ini dipergunakan sebagai kantor Pemohon Kasasi VIII (dahulu Pembanding VIII atau Tergugat VIII) (BRI KCP Manggar);
- d. Berdasarkan Pasal 4 jo. Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah), untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak yang sah;

Dengan demikian, jelas bahwa Pemohon Kasasi VIII (dahulu Pembanding VIII atau Tergugat VIII) adalah penyewa dan pembeli yang memiliki iktidat baik, yang kemudian menjadi pemilik yang berhak terkait dengan SHGB Nomor 102 dan telah memenuhi seluruh prosedur peralihan hak atas tanah yang berlaku.

9. Bahwa dengan kelirunya penerapan hukum tersebut menyebabkan putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang selanjutnya putusan tersebut telah diambil alih dan dikuatkan oleh *Judex Facti*; menjadi tidak sempurna, cacat hukum, keliru dan harus dikesampingkan.

Halaman 48 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



10. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang kemudian begitu saja diambil alih dan dikuatkan oleh *Judex Facti* adalah pertimbangan yang cacat hukum karena dilakukan secara tidak saksama dan tidak memiliki alas hukum yang jelas sehingga akhirnya malah mengesampingkan hukum yang berlaku dan fakta-fakta yuridis penting yang semestinya menjadi pertimbangan hukum yang menentukan hasil putusan; Dalam pertimbangan amar putusannya halaman 107 Nomor 6 hakim Pengadilan Negeri menyatakan bahwa:

“Penerbitan Sertifikat Nomor 97/Kp. Manggar baru tahun 2008 atas nama Tergugat I tanpa persetujuan pemilik terdahulu almarhum Dr. Kennet Hidayat semasa hidupnya sebagai saksi batas tanah adalah tidak sah”;

Serta dalam Amar Putusan halaman 109 Nomor 14, Hakim Pengadilan Negeri Menyatakan bahwa:

“Menyatakan semua surat tanah dan sertifikat Tergugat I. III, IV, V, VI, VII, VIII batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum”

Putusan tersebut patutlah ditolak atau dikesampingkan, bahwa sudah sangat jelas majelis hakim *Judex Facti* telah melampaui kewenangannya dengan menyatakan Sertifikat HGB Nomor 97/Kel. Manggar adalah tidak sah.

11. Bahwa pertimbangan Majelis Pengadilan Negeri Balikpapan melampaui kewenangan absolut dalam memutus perkara *a quo* (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 383 K/Sip/1971) yang pada intinya memaparkan bahwa pengadilan umum tidak berwenang membatalkan sertifikat karena hal tersebut kewenangan administrasi, dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara.

12. Bahwa dengan kelirunya penerapan hukum tersebut menyebabkan putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang selanjutnya putusan tersebut telah diambil alih dan dikuatkan oleh *Judex Facti* menjadi tidak sempurna, cacat hukum, keliru dan harus dikesampingkan.

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan *Judex Facti* salah mempertimbangkan objek gugatan, menurut posita dan petitum Penggugat adalah tanah seluas 6.200 m², Sertifikat Nomor 97/2008 tanggal 6 Februari 2008. Tapi *Judex Facti*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan tanggal 22 Januari 2014, id

Bahwa Penggugat membeli tanah seluas sebagaimana diuraikan secara lengkap dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 28/1982 membayar lunas tanah seluas Sertifikat Hak Milik Nomor 28/1982 pada tanggal 22 Januari 2014;

Bahwa baik dalam surat jual beli oleh Penggugat maupun pelunasan tidak ada sama sekali menerangkan tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 97/2008 atas nama Hj. Melati;

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan objek sengketa adalah tanah sempadan seluas 6.200 m²;

Bahwa pada saat Penggugat membeli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 28/1982 pada tanggal 22 Januari 2014, pada saat itu sudah berdiri bangunan di atas tanah objek sengketa, dan sudah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 97/2008 tanggal 6 Februari 2008;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Penggugat hanya memiliki tanah seluas dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 28 yang berada di belakang Sertifikat Hak Milik Nomor 97;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti* harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: 1. HJ. MELATI NUR MAILIA, 2. M. DAHLAN, 3. H. NAHARUDDIN, Pemohon Kasasi II: BURHAN, Pemohon Kasasi III: PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk PUSAT JAKARTA Cq. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk CABANG BALIKPAPAN, Cq. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk KANTOR CABANG PEMBANTU MANGGAR dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 74/PDT/2016/PT.SMR tanggal 30 Juni 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Bpp tanggal 10 Desember 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang

Halaman 50 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan nomor 1428 K/Pdt/2017 peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: 1. **HJ. MELATI NUR MAILIA**, 2. **M. DAHLAN**, 3. **H. NAHARUDDIN**, Pemohon Kasasi II: **BURHAN**, Pemohon Kasasi III: **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk PUSAT JAKARTA Cq. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk CABANG BALIKPAPAN, Cq. PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk KANTOR CABANG PEMBANTU MANGGAR**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 74/PDT/2016/PT.SMR tanggal 30 Juni 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Bpp tanggal 10 Desember 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VIII dan IX untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, II, III Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh H. Mahdi Soroida Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. dan H. Panji Widagdo, 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 Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Halaman 51 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 52 dari 52 hal. Put. Nomor 1428 K/Pdt/2017