



PUTUSAN

Nomor 83/PDT/2017/PT SMR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ABDUL BASRI, Tempat/Tanggal Lahir: Balikpapan, 15 September 1956, No.KTP 647105.150956.0001, Agama Islam, Alamat Jalan Telogo Rejo RT 29 No.32, Kelurahan Telaga Sari, Kecamatan Balikpapan Selatan, Balikpapan; Beralamat di RT.02 Kel. Long Kali, Kab. Paser. Dalam hal ini memberi kuasa kepada **Muhammad Ibadi, S.H.** dan **Heribertus Richard Chascarino, S.H., M.H.** Advokat-Konsultan Hukum beralamat di Kantor Hukum Budi Santoso & Rekan Apartemen Aston Unit 1603 Lantai 16, Jl. Sudirman Balikpapan, Klandasan Ilir, Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Januari 2017. untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** dahulu sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

- 1. PT. Timur Margadjaja**, beralamat di Ruko Centuri No.23-25, Jl. Letjend Suprpto, Sidodadi Segiri, Samarinda Ulu, Samarinda. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: **1. Andi Agus Ismawan, S.H., M.H., 2. Hosland Benjamin Hutapea, S.H., 3. Christien Agung, S.H., M.H., 4. Alfi Noormansyah, S.H.** Advocates & Legal Consultants beralamat di Jl. Dharmawangsa XI No.2, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Februari 2017. Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** dahulu **TERGUGAT**;
- 2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan**, beralamat di Jl. Marsma R. Iswahyudi No.40, Balikpapan, Kalimantan Timur. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: **1. Ahmad Syafruddin, S.H., 2. Sugiannor, S.H., 3. Mistuty Iriani**

Halaman 1 dari 24 Putusan Nomor 83/PDT/2017/PT SMR



berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Januari 2017. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** dahulu **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berturut-turut:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 83/PDT/2017/PT.SMR tanggal 20 Juni 2017, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara dan putusan Nomor 8/Pdt.G/2017/PN.Bpp, tanggal 10 Mei 2017 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;
3. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan Martin J. TH. Ruru, S.H. yang menerangkan bahwa pada hari Kamis tanggal 18 Mei 2017, Mohamad Ibadi, S.H. selaku Kuasa Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 8/Pdt.G/2017/PN.Bpp, tanggal 10 Mei 2017;
4. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding hari Selasa tanggal 23 Mei 2017 kepada Direktur PT. Timur Margadjaja sebagai Terbanding semula Tergugat, yang dibuat oleh Liza Khalidah T, S.H. Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan yang menerangkan bahwa pada tanggal 18 Mei 2017 telah ada pernyataan banding dari Pembanding atas putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 8/Pdt.G/2017/PN.Bpp, tanggal 10 Mei 2017;
5. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding hari Senin tanggal 29 Mei 2017 kepada Sugiannur, S.H. sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang dibuat oleh Liza Khalidah T, S.H. Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan yang menerangkan bahwa pada tanggal 18 Mei 2017 telah ada pernyataan banding dari Pembanding atas putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 8/Pdt.G/2017/PN.Bpp, tanggal 10 Mei 2017;
6. Relas Pemberitahuan untuk memeriksa perkara (inzage) kepada Mohamad Ibadi, S.H. selaku kuasa Pembanding semula Penggugat, yang dibuat oleh Liza Khalidah T, S.H. Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 7 Juni 2017, sehubungan perkara banding atas putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 8/Pdt.G/2017/PN.Bpp, tanggal 10 Mei 2017;
7. Relas Pemberitahuan untuk memeriksa perkara (inzage) kepada Markani Direktur PT. Timur Margadjaja selaku Terbanding semula Tergugat, yang dibuat oleh Liza Khalidah T, S.H. Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan



tanggal 23 Mei 2017, sehubungan perkara banding atas putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 8/Pdt.G/2017/PN.Bpp, tanggal 10 Mei 2017;

8. Relas Pemberitahuan untuk memeriksa perkara (inzage) kepada Sugiannur, S.H. selaku kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat, yang dibuat oleh Liza Khalidah T, S.H. Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 29 Juni 2017, sehubungan perkara banding atas putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 8/Pdt.G/2017/PN.Bpp, tanggal 10 Mei 2017;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 11 Januari 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 16 Januari 2017 dan terdaftar dibawah Register Nomor 8/Pdt.G/2017/PN.Bpp pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. Tentang Hubungan Hukum Penggugat dengan Tergugat;

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari (alm) H. Labitu bin Laudemani yang meninggal dunia pada tanggal 10 April 2010 dan semasa hidupnya memiliki 6 orang anak dari satu orang istri yaitu bernama Hajjah Asiah binti Terang yang telah meninggal dunia pada bulan Maret 1997 hal mana berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Balikpapan No.41/Pdt.P/2012/PA.Bpp maka dengan demikian Penggugat adalah ahli waris (alm) H. Labitu bin Laudemani;
2. Bahwa Penggugat juga berkedudukan selaku kuasa dari ahli waris lainnya sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Ahli Waris No.41/Pdt.P/2012/PA.BPP yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Balikpapan tanggal 21 Maret 2012 dan Surat Kuasa tanggal 30 September 2016 dan oleh karenanya Penggugat berhak bertindak untuk dan atas nama Ahli Waris lainnya;
3. Bahwa semasa hidupnya (alm) Labitu bin Laudemani yang merupakan orang tua dari Penggugat telah menguasai tanah perbatasan dengan ukuran Panjang 146 m² dan Lebar 86 m² yang terletak di Jl. Syarifudin Yoes RT. 94, Kelurahan Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Selatan, Balikpapan (saat ini dikenal dengan nama Jl. Syafrudin Yoes) seluas +/- 12.556 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Rajadin;
 - Sebelah Barat : La Sarapi;
 - Sebelah Timur : Jalan;
 - Sebelah Selatan : Gereja Bethani;(untuk selanjutnya disebut "**Tanah**");



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau sebagaimana dimaksud dalam Surat Perwatasan tertanggal 30 September 1974, Surat Pernyataan tertanggal 29 Februari 2008, dan berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama No.41/Pdt.P/2012/PA.Bpp;

4. Bahwa pada sekitar awal Januari 2016, Para Penggugat bermaksud untuk menjual tanahnya sebagaimana dimaksud dalam butir 2 posita gugatan di atas, namun Penggugat sungguh terkejut bahwa dari total luas tanah 12.556 m² telah dikuasai oleh seseorang yang setelah diselidiki oleh Penggugat ternyata dikuasai oleh Tergugat;

II. Tentang Kewenangan Pengadilan Negeri Balikpapan;

1. Bahwa Lokasi tanah yang menjadi objek sengketa perkara adalah terletak di Jl. Syarifudin Yoes RT. 94, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Balikpapan;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, dan sesuai Pasal 142 ayat 5 RBg, maka Pengadilan Negeri Balikpapan berwenang mengadili gugatan ini;

III. Tentang Perbuatan Melawan Hukum Tergugat;

3. Bahwa orang tua Para Penggugat sebelumnya telah menguasai tanah yang menjadi perkara aquo sejak tahun 1974 dengan luasan +/- 237.539,75 m² dan selanjutnya seiring berjalannya waktu orang tua Para Penggugat telah menjual bagian bidang tanah kepada sebagai berikut:
 - Muhiyanto;
 - Mukhidin;
 - Adwanto;
 - Drs. Eka Eddie Hadi Mulyono;
 - Siti Aminah;
 - Fangilin;
 - Khumyono Rahayu;
 - Turbani;
 - Partiw;
 - Achmad Riyanto;
 - Sumiati;
 - Sri Supiani.

Bahwa sejak tahun 2010 orang tua Para Penggugat meninggal dunia, selanjutnya penguasaan tanah aquo diwariskan kepada Para Penggugat yang mana berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama



No. 41/Pdt.P/2012/PA.Bpp Para Penggugat adalah benar-benar yang berhak untuk menguasai tanah aquo;

4. Bahwa selanjutnya Para Penggugat sungguh sangat terkejut pada saat Para Penggugat ingin menjual tanah aquo Para Penggugat mendapatkan informasi dan telah dilakukan pengecekan bahwa di atas tanah aquo telah dikuasai oleh Tergugat, padahal Penggugat sama sekali tidak pernah sekalipun melepaskan hak atas tanah aquo;
5. Bahwa yang menjadikan Penggugat makin terkejut ternyata di atas tanah tersebut telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No.162 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat;
6. Bahwa berdasarkan hal-hal yang Penggugat sampaikan di atas, telah nyata bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai tanah aquo secara sepihak dan memasukkannya ke dalam Sertipikat yang dimohonkan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat tersebut telah memenuhi unsur Perbuatan **Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara jo. Yurisprudensi Arrest 31 Januari 1919** sebagai berikut:
 - a. *Perbuatan itu melanggar hak subjektif orang lain (dat of inbreuk maakt of een anders recht);*
 - b. *Bertentangan dengan kewajiban hukum Pembuat/Tergugat (instrijd is met des daders recht);*
 - c. *Bertentangan dengan kepatutan (hetzij tegen de goede zeden);*
 - d. *Bertentangan dengan kehormatan yang patut dalam lalu lintas pergaulan masyarakat, baik mengenai penghormatan terhadap diri maupun barang orang lain";*

DENGAN DEMIKIAN

Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik secara materiil maupun secara immateriil;

7. Bahwa oleh karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara di atas, maka Penggugat dapat mengajukan ganti kerugian atas kerugian baik materiil maupun immateriil, yang dapat diperinci oleh Penggugat sebagai berikut:

A. KERUGIAN MATERIIL

Bahwa Penggugat telah jelas-jelas dan tidak terbantahkan telah mengalami kerugian materiil karena tidak dapat menggunakan atau



menjual tanahnya kerugian mana jika diperhitungkan dengan harga pasaran tanah di daerah tersebut adalah sebesar Rp2.000.000,00 per meter persegi, dikalikan 12.556 M2 adalah sebesar Rp25.112.000.000,00 (dua puluh lima milyar seratus dua belas juta rupiah);

Kerugian tersebut harus dibayar Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tunai, sekaligus serta dikenakan denda 6 (enam) persen setahun terhitung sejak gugatan didaftarkan ke Pengadilan Negeri Balikpapan;

B. KERUGIAN IMMATERIIL

Bahwa selain kerugian Materiil Penggugat juga mengalami kerugian Immateriil yang tidak dapat dinilai dengan sejumlah uang dimana Penggugat yang seharusnya sudah bisa mengambil keuntungan atau menikmati atas tanah-tanah tersebut akibat dari perbuatan Tergugat I yang telah menyerobot tanah milik Penggugat membuat Pengugat tidak bisa menikmati nilai ekonomis atas tanah aquo, sehingga demi untuk kepastian hukum atas gugatan ini maka PENGGUGAT mohon untuk dapat dikabulkan ganti rugi Immateriil sebesar dua kali lipat kerugian materiil yaitu $Rp25.112.000.000,00 \times 2 = Rp50.224.000.000,00$ kerugian mana wajib dibayarkan oleh Tergugat seketika sejak putusan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik dan fakta-fakta hukum yang telah terbukti kebenarannya sehingga cukup berdasarkan hukum apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta-merta (*uit voorbaar bij vooraad*), meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, maupun Verzet/Perlawanan;
9. Bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat dikalahkan, adalah adil apabila Tergugat dan Turut Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Penggugat mohon ke hadapan yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan **Tergugat** dan **Turut Tergugat telah** melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 3. Menyatakan bahwa sebidang tanah seluas 12.556 M2 yang terletak di Jl. Syarifudin Yoes RT. 94, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Balikpapan dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Rajadin;
 - Sebelah Barat : La Sarapi;
 - Sebelah Timur : Jalan Syarifudin Yoes;
 - Sebelah Selatan : Gereja Bethani;Adalah milik Penggugat;
 4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum seluruh pelepasan hak atas tanah aquo yang dilakukan oleh Tergugat dengan pihak-pihak lainnya;
 5. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.162 yang menjadi alas hak Tergugat menguasai tanah aquo tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
 6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil yaitu sebesar Rp25.112.000.000,00 (dua puluh lima milyar seratus dua belas juta rupiah) ditambah denda 6 (enam) Persen per tahun terhitung sejak gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri Balikpapan sampai seluruhnya dibayar lunas oleh Tergugat;
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil yaitu sebesar Rp50.224.000.000,00 (lima puluh milyar dua ratus dua puluh empat juta rupiah) kerugian mana wajib dibayarkan oleh Tergugat seketika sejak putusan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap;
 8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta walaupun ada upaya hukum Banding, Verzet atau Kasasi (*uit voorbaar bij vooraad*);
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
- Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

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

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

I. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN OBJECTO (SALAH OBYEK)

Halaman 7 dari 24 Putusan Nomor 83/PDT/2017/PT SMR



1. Bahwa Penggugat pada posita gugatan point Nomor 3 halaman 2 dalam gugatannya, mendalilkan sebagai berikut:
"Bahwa semasa hidupnya (alm) Labitu bin Laudemani yang merupakan orang tua dari Penggugat telah menguasai tanah perbatasan dengan ukuran Panjang 146 m2 dan lebar 86 m2 yang terletak di Syarifudin Yoes RT.94, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Balikpapan (saat ini dikenal dengan nama Jl. Syarifudin Yoes) seluas +/- 12.556 m2 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Rajadin;
 - Sebelah Barat : La Sarapi;
 - Sebelah Timur : Jalan;
 - Sebelah Selatan : Gereja Bethani;(untuk selanjutnya disebut "Tanah")";
2. Bahwa kemudian Penggugat pada posita gugatan point nomor 4 halaman 2 dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat bermaksud menjual tanah tersebut lalu Penggugat mengetahui bahwa tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat, kemudian pada posita gugatan point Nomor 6 halaman 3 dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa di atas tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat tersebut telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No.162 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat;
3. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya, meminta agar dinyatakan sebagai pemilik dari tanah yang dimaksud dan meminta agar SHGB No.162 untuk dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Bahwa berdasarkan deskripsi yang dinyatakan oleh Penggugat tentang letak/lokasi, batas-batas dan luas dari tanah SHGB No.162 yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatan aquo, Penggugat menggugat obyek yang salah dikarenakan letak, batas-batas & luas dari tanah SHGB No.162 milik Tergugat yang sebenarnya berbeda dengan deskripsi yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya;
5. Bahwa tanah SHGB No.162 milik Tergugat adalah seluas 28.910 M2 dengan letak/lokasi dan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Lakuding & Wahaji;
 - Sebelah Barat : HGB 18358;
 - Sebelah Timur : Amir Hamzah;
 - Sebelah Selatan : Angkasa Pura;
6. Bahwa terbukti tanah SHGB No.162 milik Tergugat merupakan TANAH YANG BERBEDA/TIDAK SESUAI DENGAN DESKRIPSI PENGGUGAT



YANG DIKLAIM OLEHNYA SEBAGAI OBYEK SENGKETA DALAM PERKARA AQUO, hal ini jelas membuktikan bahwa gugatan Penggugat Error In Objecto (Salah Obyek), dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan putusan Mahkamah Agung R.I. No.81 K/Sip/1971, Tgl.9 Juli 1973, Menyatakan: "Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

II. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUR LIBEL;

7. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat mengenai gugatan Penggugat Error in Objecto di atas, oleh karena letak/lokasi, luas dari obyek sengketa yang diklaim oleh Penggugat sebagai tanah SHGB No.162 ternyata berbeda dengan keadaan SHGB No.162 milik Tergugat yang sebenarnya, maka hal itu menyebabkan gugatan Penggugat menjadi KABUR DAN TIDAK JELAS;
8. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat ini dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa Tergugat mohon agar seluruh dalil-dalil yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi di atas dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan dalam bagian Pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;

I. KEPEMILIKAN PENGGUGAT ATAS TAMAH SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO.162 ATAS NAMA TERGUGAT DIPEROLEH DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU;

3. Bahwa kepemilikan Tergugat atas tanah SHGB No.162 telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku, dalam hal ini kepemilikan Tergugat atas tanah yang dimaksud dibuktikan dengan adanya SHGB No.162 atas nama Tergugat, hal ini telah sesuai dengan ketentuan pasal 32 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai



dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

4. Bahwa penerbitan SHGB No.162 telah melewati tengang waktu 90 (sembilan puluh hari) yang mana memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang merasa dirugikan atas adanya penerbitan Sertifikat tersebut untuk dapat mengajukan keberatan, dan juga penerbitan SHGB tersebut telah melampaui waktu 5 (lima) tahun, dan nyatanya tidak ada satupun pihak yang mengajukan keberatan dan juga tidak pernah timbul sengketa;
5. Bahwa selain itu, Tergugat telah menguasai fisik atas tanah tersebut kurang lebih selama 20 tahun dan tidak ada pihak yang keberatan atas penguasaan fisik tersebut, bahkan Tergugat telah memperpanjang SHGB No.162 tersebut sampai dengan tahun 2034. Dari situ terlihat bahwa kepemilikan tanah SHGB No.162 tersebut adalah sah dan jelas sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“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”;

Dengan demikian kepemilikan Tergugat atas tanah SHGB No.162 telah sah secara hukum dan tidak dapat diganggu gugat lagi;

6. Bahwa selain itu Tergugat selama menguasai tanah SHGB No.162 telah melaksanakan kewajiban kepada Negara dengan melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) atas tanah tersebut, yang mana dalam bukti setoran PBB tertulis atas nama Tergugat, hal ini membuktikan bahwa Negara mengakui hak kepemilikan Tergugat atas tanah SHGB No.162;

II. TERGUGAT MENOLAK DENGAN TEGAS DALIL PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA YANG MENYATAKAN TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

Halaman 10 dari 24 Putusan Nomor 83/PDT/2017/PT SMR



7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita gugatannya point nomor 7 halaman 3 dalam gugatannya yang menyatakan: “Bahwa berdasarkan hal-hal yang Penggugat sampaikan di atas, telah nyata bahwa perbuatan Tergugat menguasai tanah aquo secara sepihak dan memasukkannya ke dalam Sertifikat yang dimohonkan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum”;
8. Bahwa sebagaimana uraian Tergugat pada point Eksepsi Gugatan Penggugat Error in Objecto & Eksepsi Gugatan Obscur Libel di atas, mengingat PENGGUGAT MENGGUGAT OBYEK YANG SALAH, sehingga tuduhan Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat yang menguasai tanah SHGB No.162 adalah suatu perbuatan melawan hukum MERUPAKAN TUDUHAN YANG KELIRU & TIDAK BERDASAR, hal mengingat untuk menentukan obyeknya saja Penggugat telah keliru sehingga dengan penyebutan obyek yang salah tentunya tuduhan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat menjadi tidak relevan;
9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas petitum Tergugat No.3 halaman 5 dalam gugatannya dimana Penggugat meminta agar dinyatakan sebagai pemilik tanah seluas 12.556 M2 yang terletak di Jl. Syarifudin Yoes RT.94, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Balikpapan dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Rajidin;
 - Sebelah Barat : La Sarapi;
 - Sebelah Timur : Jalan Syarifudin Yoes;
 - Sebelah Selatan : Gereja Bethani;Batas-batas didalam gugatan Penggugat telah keliru, maka dari itu jelas gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak;
Bahwa lagi pula alas dasar kepemilikan hak atas tanah Penggugat yaitu Surat Perwatasan tertanggal 30 September 1974 adalah tidak jelas kebenaran dan keberadaannya. Bagaimana bisa Surat Perwetasan tanah dijadikan alas dasar sebagai kepemilikan tanah? Sebagaimana Penggugat telah jelaskan pada angka 4 di atas, Sertifikatlah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan atas tanah tersebut;
10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas petitum Penggugat No.4 halaman 5 dalam gugatannya: “Menyatakan batal dan tidak mempunyai



kekuatan hukum seluruh pelepasan hak atas tanah aquo yang dilakukan oleh Tergugat dengan pihak-pihak lainnya”, mengingat terdapat perbedaan tanah antara yang digugat oleh Penggugat dengan tanah SHGB No.162 yang sebenarnya dikuasai oleh Tergugat, maka petitum Penggugat tersebut haruslah ditolak;

11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas petitum Penggugat No.5 halaman 5 dalam gugatannya yang berbunyi “Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.162 yang menjadi alas hak Tergugat menguasai tanah aquo tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum”, Tergugat menolak dengan tegas bunyi petitum tersebut, hal ini dikarenakan Penggugat telah menggugat obyek yang salah (obyek yang berbeda), dengan demikian permintaan agar SHGB No.162 untuk dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum merupakan permintaan yang keliru, salah dan tidak berdasar, hal ini mengingat tanah SHGB 162 merupakan tanah yang berbeda dan tidak ada kaitannya dengan perkara aquo;
12. Bahwa penguasaan Tergugat atas tanah SHGB No.162 adalah berdasarkan hukum dan bukanlah suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dituduhkan oleh penggugat terhadap Tergugat, oleh karena itu Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Konvensi di atas, dianggap termasuk pula dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 162/Sepinggan dengan luas 28.910 yang berlokasi di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kotamadya Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur dengan demikian perolehan tanah yang dimaksud telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, adapun batas-batas atas tanah SHGB No.162 milik Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Lakuding & Wahaji;
 - Sebelah Barat : HGB 18358;
 - Sebelah Timur : Amir Hamzah;
 - Sebelah Selatan : Angkasa Pura;



3. Bahwa Penggugat Rekonvensi sejak awal memiliki tanah yang dimaksud yakni dari tahun 1997 selalu menjaga, merawat dan menggunakan tanah tersebut dan selalu melaksanakan kewajibannya kepada Negara termasuk dalam melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut;
4. Bahwa pada tanggal 16 Januari 2017 Tergugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat Rekonvensi di Pengadilan Negeri Balikpapan. gugatan Tergugat Rekonvensi yang mengklaim atas tanah dalam perkara aquo berdasarkan Surat Perwetasan tertanggal 30 September 1974 adalah alas dasar yang tidak jelas dan mengada-ngada. Selain itu letak objek tanah yang digugat oleh Tergugat Rekonvensi adalah keliru dan tidak jelas. Maka dari itu, jelas dan nyata Surat Perwetasan tertanggal 30 September 1974 tersebut adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku;
5. Bahwa dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap tanah SHGB 162 milik Penggugat Rekonvensi, maka hal itu telah menjadikan seolah-olah terdapat sengketa diata tanah SHGB No.162 milik Penggugat Rekonvensi, yang mana hal itu menjadikan image/citra buruk terhadap tanah yang dimaksud sehingga menyebabkan pihak-pihak/investor-investor yang awalnya mempunyai rencana-rencana bisnis atas tanah tersebut menjadi tidak berminat lagi sehingga peluang bisnis atas tanah tersebut menjadi hilang, yang mana atas hal tersebut Penggugat Rekonvensi telah dirugikan;
6. Bahwa selain itu, tindakan Tergugat Rekonvensi yang ingin membatalkan SHGB No.162 adalah suatu usaha perampasan hak atas tanah yang dimiliki oleh Penggugat Rekonvensi terhadap tanah SHGB No.162/Sepinggan, dimana jelas perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
7. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil maupun immateriil dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi akibat pengajuan gugatan aquo yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi mengakibatkan peluang bisnis terhadap tanah SHGB No.162 milik



Penggugat Rekonvensi menjadi tidak diminati lagi oleh para pelaku usaha sehingga Penggugat Rekonvensi dirugikan, yang mana kerugian tersebut jika diperhitungkan dengan harga pasaran tanah di daerah tersebut adalah kurang lebih sebesar Rp2.000.000,00 per meter dikalikan 28.910 M2 adalah sebesar Rp57.820.000.000,00 (lima puluh tujuh milyar delapan ratus dua puluh juta rupiah);

- b. Kerugian Immateril berupa tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi yang selama ini mempunyai reputasi yang baik di dunia usaha sehubungan dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi yang apabila dinilai dengan nominal uang adalah sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh milyar rupiah);
8. Bahwa guna mencegah agar gugatan rekonvensi ini tidak sia-sia dikemudian hari apabila telah diputus oleh Pengadilan dan mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi baik bergerak ataupun tidak bergerak;
9. Gugatan Rekonvensi ini didasarkan atas bukti-bukti yang sah maka dapat kiranya Pengadilan menyatakan putusan dalam perkara Rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi atau peninjauan kembali (putusan serta merta/*uit voer baar bij voorraad*);
- Maka: Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dapat kiranya Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.162/Sepinggan atas nama Penggugat Rekonvensi, seluas 28.910 M2 yang terletak di berlokasi di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan,



Kotamadya Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

1. Sebelah Utara : Lakuding & Wahaji;
2. Sebelah Barat : HGB 18358;
3. Sebelah Timur : Amir Hamzah;
4. Sebelah Selatan : Angkasa Pura;

Adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;

4. Menyatakan Surat Peretasan tertanggal 30 September 1974 tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar segera dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi dalam jangka 8 (delapan) hari sejak putusan ini diucapkan uang ganti rugi sebagai berikut:
 - a. Uang kerugian materil sebesar Rp57.820.000.000,00 (lima puluh tujuh milyar delapan ratus dua puluh juta rupiah);
 - b. Uang kerugian immateril sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh milyar rupiah);
6. Memerintahkan agar diletakan sita jaminan atas seluruh harta benda milik Tergugat Rekonvensi baik yang bergerak ataupun tidak bergerak;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas seluruh harta benda milik Tergugat Rekonvensi tersebut;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi, atau peninjauan kembali (putusan serta merta/*uitvoer baar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

A. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat membantah dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
2. Eksepsi Non Kualifikasi;
Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat sudah salah alamat, karena dalam proses penerbitan sertifikat sudah melalui prosedural yang *Rechmatig* (berdasarkan hukum) serta melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan dan ketentuan yang berlaku yaitu UU No.5 Tahun 1960, PP No.40 Tahun 1996, PP No.24 Tahun 1997 Jo PMNA/Ka. BPN No.3 Tahun 1997, PMNA /Ka. BPN No.3 Tahun 1999 Jo PMNA/Ka BPN 9 Tahun 1999 Jo Peraturan Ka BPN No.3 Tahun 2011 Jo PMNA / Ka BPN No.11 Tahun 2016. Oleh karena itu dapat dinyatakan tidak berkwalifikasi secara hukum untuk dijadikan Turut Tergugat, dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa alas hak yang merupakan dasar gugatan Penggugat seluruhnya telah digunakan sebagai dasar penerbitan hak dan telah terpotong untuk jalan/kepentingan umum dalam hal ini Jalan Syarifudin Yoes, sehingga tidak ada lagi dasar yang bisa digunakan untuk dijadikan sebagai gugatan;
4. Bahwa alas hak dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No.162/Kelurahan Sepinggan atas nama PT. TIMUR MARGADJAYA yang diajukan permohonan untuk penerbitan sertipikat kepada Turut Tergugat adalah atas nama:
 - SUROJO, berdasarkan Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanggal 12 Nopember 1994 dari SUROJO ke PT. TIMUR MARGADJAJA (HADI SURYA ATMAJA), seluas \pm 18.000 M2;
 - LA WAHA, berdasarkan Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanggal 31 Maret 1995, register Nomor 596/PH/CBT/IV/95 Tanggal 24 April 1995, dari LA WAHA ke PT. TIMUR MARGADJAJA (HADI SURYA ATMAJA), seluas \pm 16.323 M2;

Bukan nama-nama seperti dalam gugatan Penggugat;

5. Gugatan Penggugat salah objek & dan tidak jelas (Error in Objecto);
Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dapat dikategorikan Error in Objecto, dimana dalam gugatannya Penggugat menyebutkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.162/Kelurahan Sepinggan atas nama PT. TIMUR MARGADJAYA yang menjadi objek perkara, padahal objek perkara dalam gugatan ini sesuai data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (dalam hal ini Turut Tergugat), objek gugatannya adalah bukan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.162/Kelurahan Sepinggan atas nama PT. TIMUR MARGADJAYA;
6. Penggugat menyatakan di dalam gugatannya agar Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan berkenan untuk memutuskan yaitu "Menyatakan

Halaman 16 dari 24 Putusan Nomor 83/PDT/2017/PT SMR

Disclaimer

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



Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum”;

Bahwa Turut Tergugat melakukan perbuatan yang Rechmatig (berdasarkan hukum) dan tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) karena Turut Tergugat sebagai institusi negara dalam melaksanakan tugasnya berdasarkan prosedur dan ketentuan yang berlaku;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Turut Tergugat tetap menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini;
3. Bahwa Turut Tergugat dalam proses penerbitan sertifikat sudah memenuhi persyaratan administratif, yuridis dan teknis, dalam tindakannya Turut Tergugat selalu berpedoman pada aturan dan ketentuan yang berlaku yaitu berlaku yaitu ketentuan yang termuat dalam UU No.5 Tahun 1960, PP No.40 Tahun 1996, PP No.24 Tahun 1997 Jo PMNA/Ka. BPN No.3 Tahun 1997, PMNA /Ka. BPN No.3 Tahun 1999 Jo PMNA/Ka BPN 9 Tahun 1999 Jo Peraturan Ka BPN No.3 Tahun 2011 Jo PMNA / Ka BPN No.11 Tahun 2016;
4. Bahwa kepemilikan Tergugat atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.162/Kelurahan Sepinggan telah sesuai dengan ketentuan berlaku, dalam hal ini telah sesuai dengan ketentuan pasal 32 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”;
5. Bahwa Tergugat telah menguasai fisik atas tanah tersebut lebih dari 20 tahun terhitung sejak tanggal 03 Juni 1997, dan tidak ada pihak yang mengajukan keberatan kepada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sampai dengan adanya gugatan No.08/Pdt.G/2017/PN.Bpp tanggal 16 Januari 2017;
6. Bahwa Turut Tergugat akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara aquo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan, sesuai dengan apa yang dituntut dan itupun dikabulkan oleh Majelis Hakim;

7. Bahwa Turut Tergugat membantah gugatan Penggugat selebihnya;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Turut Tergugat memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak dalil-dalil dari Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan bahwa menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan dan atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklaard*);
2. Menyatakan secara hukum Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
3. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara / sengketa ini;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Jawaban Turut Tergugat tersebut di atas, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 23 Maret 2017;

Menimbang, bahwa atas replik Kuasa Penggugat tersebut Kuasa Tergugat mengajukan duplik tertanggal 30 Maret 2017, sedangkan Tturut Tergugat tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat (sekarang Pemanding), jawaban Tergugat (sekarang Terbanding), jawaban Turut tergugat (sekarang Turut Terbanding) dan replik-duplik serta pembuktian dari kedua belah pihak tersebut, Pengadilan Negeri Balikpapan telah menjatuhkan putusan pada tanggal 10 Mei 2017 dalam perkara Nomor 8/Pdt.G/2017/PN.Bpp, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 18 dari 24 Putusan Nomor 83/PDT/2017/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.162/Sepinggan atas nama Penggugat Rekonvensi, seluas 28.910 M2 yang terletak di berlokasi di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kotamadya Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Lakuding & Wahaji;
 - Sebelah Barat : HGB 18358;
 - Sebelah Timur : Amir Hamzah;
 - Sebelah Selatan : Angkasa Pura;
4. Adalah sah milik penggugat rekonvensi;
5. Menyatakan Surat Peretasan tertanggal 30 September 1974 tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku;
6. Menolak gugatan Pengugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp1.831.000,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut, Penggugat sekarang Pembanding pada tanggal 18 Mei 2017 mengajukan banding;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat sampai berkas ini dikirimkan ke Pengadilan Kalimantan Timur di Samarinda belum mengajukan memori banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama, masing-masing:

- Berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 8/Pdt.G/2017/PN.Bpp, tanggal 10 Mei 2017;
- Akte Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tanggal 18 Mei 2017;

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

Halaman 19 dari 24 Putusan Nomor 83/PDT/2017/PT SMR



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap perkara banding ini Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan berikut ini:

DALAM KONVENSI

- Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa setelah mencermati dengan seksama pertimbangan hukum dalam eksepsi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 8/Pdt.G/2017/PN.Bpp, tanggal 10 Mei 2017, sudah diuraikan secara tepat dan benar, sehingga dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan demikian cukup beralasan untuk dikuatkan;

- Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa setelah mencermati dengan seksama pertimbangan hukum dalam pokok perkara putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 8/Pdt.G/2017/PN.Bpp, tanggal 10 Mei 2017, sudah diuraikan secara tepat dan benar, sehingga dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan tambahan pertimbangan berikut ini:

1. Bahwa sesuai fakta yang ditemukan dalam persidangan, bukti P-4 yang menjadi dasar atau alas hak dari Penggugat untuk mengklaim bahwa objek sengketa adalah miliknya ternyata foto kopi dari foto kopi, artinya Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya. Padahal bukti foto kopi secara hukum mempunyai kekuatan pembuktian apabila dalam persidangan bisa ditunjukkan aslinya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata yang menyebutkan ***"Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya"***. Sejalan dengan hal tersebut Mahkamah Agung juga telah memberikan penegasan atas bukti berupa foto kopi dari surat/dokumen, dengan kaidah hukum sebagai berikut: *"Surat bukti foto kopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti."* (Putusan MA No.3609 K/Pdt/1985). Dengan demikian sudah tepat apabila bukti P-4 a quo dikesampingkan;
2. Bahwa selanjutnya pihak Tergugat untuk membuktikan jika objek sengketa adalah haknya, Tergugat dalam persidangan telah mengajukan bukti foto kopi yang disesuaikan aslinya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.162/Sepinggalan (T-1 jo TT-13). Dan secara hukum sertifikat termasuk akte autentik, karena dibuat oleh dan dihadapan pejabat tertentu dan bentuknya juga tertentu sesuai perundangan-undangan;



Menurut ketentuan pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, karena akta autentik memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu:

- 1) Kekuatan pembuktian lahiriah suatu akta otentik yang dapat membuktikan dirinya tanpa adanya penjelasan dari orang lain;
- 2) Kekuatan pembuktian formal keterangan-keterangan yang ada dalam akta ini secara formal benar adanya. Sebenar-benarnya disini bisa saja tidak benar karena penghadap berbohong. Kebenaran formal ini mengikat para pihak, para ahli waris dan para pihak yang menerima haknya;
- 3) Kekuatan pembuktian materiil isi materi dari apa yang ada dalam akta itu adalah dijamin benar adanya;

Bahwa seperti tersebut di atas, bukti yang diajukan oleh Tergugat adalah akte autentik, artinya apa yang tertulis dalam akta tersebut harus dianggap benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya, misalnya dalam proses terbitnya sertifikat ada cacat hukumnya. Dalam perkara ini setelah mempelajari dengan seksama semua bukti yang diajukan oleh Penggugat, baik tertulis maupun saksi, ternyata tidak ada yang bisa membuktikan bahwa proses terbitnya sertifikat milik Tergugat (Sertifikat HGB No.162/Sepinggan) itu ada cacat hukumnya. Dengan demikian sudah tepat kalau gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa setelah mencermati dengan seksama pertimbangan hukum Dalam Rekonvensi perkara putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 8/Pdt.G/2017/PN.Bpp, tanggal 10 Mei 2017, sudah diuraikan secara tepat dan benar, sehingga dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi;

DALAM KONVENSİ REKONVENSİ

Menimbang, bahwa karena gugatan ditolak maka Pembanding / semula Penggugat dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan. Dan biaya perkara untuk ditingkat Pengadilan Tingkat Banding dianggarkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan keseluruhan pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang menolak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat (sekarang Pembanding) untuk seluruhnya dan mengabulkan sebagian dalam gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi (sekarang Terbanding) sebagaimana dalam pertimbangannya sudah tepat dan benar, dan oleh karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dengan tambahan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sebagaimana tersebut di atas, maka putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa meskipun putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, akan tetapi oleh karena susunan diktum dalam putusan ada yang kurang tepat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding perlu memperbaiki sekedar mengenai susunan diktum yang akan tercantum dalam diktum putusan ini;

Memperhatikan, berturut-turut:

- Pasal 1888 KUH Perdata, Pasal 1868 KUH Perdata;
- Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 yang merupakan perubahan dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 yang merupakan perubahan dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, tentang Peradilan Umum;
- *Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wezen In De Gewesten Buiten Java En Madura Stb.Nomor 1947/227 pasal 154 R.Bg* Reglement Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura, dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008;
- Dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 8/Pdt.G/2017/PN.Bpp, tanggal 10 Mei 2017, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 22 dari 24 Putusan Nomor 83/PDT/2017/PT SMR



Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.162/Sepinggan atas nama Penggugat Rekonvensi, seluas 28.910 M2 yang terletak di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kotamadya Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Lakuding & Wahaji;
- Sebelah Barat : HGB 18358;
- Sebelah Timur : Amir Hamzah;
- Sebelah Selatan : Angkasa Pura;

Adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;

3. Menyatakan Surat Peretasan tanggal 30 September 1974 tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku;
4. Menolak gugatan Pengugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, untuk yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda pada hari Kamis, tanggal 27 Juli 2017, oleh kami **Dr. H. Soedarmadji, S.H., M.Hum.** Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur sebagai Hakim Ketua Sidang, **Agung Suradi, S.H.** dan **H. Zaeni, S.H., M.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota yang ditunjuk untuk mengadili perkara ini berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 83/Pdt./2017/PT.SMR tanggal 20 Juni 2017, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 3 Agustus 2017 oleh Ketua Majelis, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh **M. Dahri, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh Pembanding semula

Halaman 23 dari 24 Putusan Nomor 83/PDT/2017/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat maupun kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Agung Suradi, S.H.

Dr. H. Soedarmadji, S.H., M.Hum.

H. Zaeni, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

M. Dahri, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Materai putusan : Rp6.000,00

2. Redaksi putusan : Rp5.000,00

3. Biaya pemberkasan : Rp139.000,00

Jumlah : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 24 dari 24 Putusan Nomor 83/PDT/2017/PT SMR

Disclaimer

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