



PUTUSAN

Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Balikpapan yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **MOCHAMMAD MASRUR**, umur 61 tahun, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Taruna Sari No. 57 RT 26, Kelurahan Gunung Sari Ilir, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, sebagai **Penggugat I**;
2. **NURUL SHOLAWATI**, umur 26 tahun, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Taruna Sari No. 57 RT 26, Kelurahan Gunung Sari Ilir, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, sebagai **Penggugat II**;
3. **MARIA ULFAH**, umur 57 tahun, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Panti Asuhan Darussilmi RT 22, Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, sebagai **Penggugat III**;

Dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III memberikan kuasa kepada Johan Hetharua, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada **Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "HELENA"**, yang berkantor di Jalan Pelayaran No. 36 RT 10, Kelurahan Prapatan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2024, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

**I a w a n :**

1. **H. MUSTAMIN, S.E.**, beralamat di Jalan Taman Sari KM. 5,5 No. 41 RT. 022, Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Hal 1 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **HARIYADI ALIAS HARIJADI**, beralamat di Jalan Gunung Satu, No. 26 RT. 006, Kelurahan Marga Mulyo, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **CAMAT BALIKPAPAN UTARA**, beralamat di Jalan Projakal, RT. 22, Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
4. **KEPALA KEPOLISIAN REPUBLIK INDONESIA DAERAH KALIMANTAN TIMUR RESORT KOTA BALIKPAPAN**, beralamat di Jalan Jend. Sudirman No. 69 Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;
5. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BALIKPAPAN**, beralamat di Jalan Manuntung No. 003, Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;
6. **Notaris/PPAT SARRACH APRIYANTI, S.H., M.Kn.**, Beralamat di Jalan R. E. Martadinata, No. 003 RT. 20, Kelurahan Mekar Sari, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV**;
7. **SUHERMIN**, beralamat di Jalan Soekarno-Hatta, KM. 12, RT. 10, Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat V**;
8. **WAHYUDIN**, beralamat di Jalan Taruna Sari, No. 57 RT. 62, Kelurahan Gunung Sari Ilir, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat VI**;
9. **FAISA ADHINI**, beralamat di Jl. Taruna Sari, RT. 062 No. 57, Kelurahan Gunung Sari Ilir, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat VII**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

*Hal 2 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*

**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)



## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 22 Agustus 2024 dalam Register Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1997 Penggugat I dan istrinya Ibu Ainah (Alhm) membeli sebidang tanah negara secara mencicil dari Tn. M. Efendi (Alm) seluas 14.227,50 m<sup>2</sup> (empat belas ribu dua ratus dua puluh tujuh koma lima puluh meter persegi) terletak di Jl. Panti Asuhan Darussimi, RT. 22, Kelurahan Griya Indah (dulu Jl. Projakal RT. 072, Kelurahan Batu Ampar) Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dengan batas-batasnya sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Muslimin/Mustamin;
  - Sebelah Timur : Jl. Panti Asuhan Darussilmi;
  - Sebelah Selatan : PU;
  - Sebelah Barat : Ibu Juminah/Harsyad/Mustamin;
2. Bahwa setelah tanah tersebut lunas terbeli oleh Ibu Ainah/Penggugat I pada tahun 1999 barulah dibuat Surat Jual Beli antara Tn. M. Efendi dengan Ibu Ainah pada tanggal 05 Januari 1999 dan sekaligus dibuat Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanah Negara dari Tn. M. Efendi ke nama Ibu Ainah (istri Penggugat I);
3. Bahwa sejak dibeli tanah tersebut dari Tn. M. Efendi (Alm) pada tahun 1997, Penggugat I dan Ibu Ainah (Alhm) telah menetap/tinggal di tanah objek sengketa tersebut;
4. Bahwa sebelumnya tanah tersebut dikuasai oleh Tn. Romansyah (Alm) berdasarkan Surat Segel No. 668/SP.CBU/X/92 dan kemudian tanah tersebut dijual seluruhnya oleh Tn. Romansyah (Alm) kepada Tn. M. Efendi (Alm) dan kemudian dijual juga seluruhnya tanah objek perkara oleh Tn. M. Efendi (Alm) kepada Ibu Ainah (Alhm);
5. Bahwa Jual-Beli tanah objek perkara dari Tn. Romansyah (Alm) kepada Tn. M. Efendi (Alm) terjadi pada tanggal 25 Juni 1994 dan disaksikan oleh Ketua RT. 32, Ketua RW. 09, Lurah Batu Ampar dan di Waarmeking oleh Notaris/PPAT Bangbang Soemito, SH.;

Hal 3 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Turut Tergugat I menyatakan Surat Segel milik Tn. Romansyah dicabut karena tanah Tn. Romansyah (Alm) telah dijual semuanya kepada Tn. M. Efendi (Alm);
7. Bahwa dengan demikian Jual-Beli tanah objek perkara antara Tn. Romansyah (Alm) dengan Tn. M. Efendi (Alm) dan kemudian antara Tn. M. Efendi (Alm) dengan Ibu Ainah (Alhm) adalah sah menurut hukum;
8. Bahwa selanjutnya dengan etikat buruk serta tanpa seizin dan sepengetahuan Tn. M. Efendi (Alm), Tn. Romansyah (Alm) membuat Laporan Kehilangan Surat Tanah Objek Perkara di Turut Tergugat II, sedangkan Surat Tanah Objek Perkara tersebut berada di tangan Tn. M. Efendi (Alm) dan tanah objek sengketa tersebut telah menjadi milik Tn. M. Efendi (Alm) karena sudah dijual oleh Tn. Romansyah (Alm) kepada Tn. M. Efendi (Alm);
9. Bahwa pelaporan kehilangan Surat Tanah Objek Perkara oleh Tn. Romansyah (Alm) adalah perbuatan melawan hukum sehingga harus dianggap dan/atau dinyatakan batal demi hukum, tidak sah dan tidak mengikat;
10. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat II membuat Surat Keterangan Kehilangan Surat Tanah Objek Perkara;
11. Bahwa perbuatan Turut Tergugat II yakni dengan menerbitkan Surat Keterangan Kehilangan Surat Tanah Objek Perkara adalah perbuatan melawan hukum dari penguasa sehingga harus dianggap dan/atau dinyatakan batal demi hukum, tidak sah dan tidak mengikat;
12. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Kehilangan Surat Tanah Objek perkara yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II tersebut, maka Turut Tergugat I melegalisir fotocopy Surat Tanah Objek Perkara yang hilang sehingga dapat dipergunakan sebagai pengganti surat tanah yang hilang tersebut yakni Legalisir fotocopy Surat Segel No. 668/SP.CBU/X/92, tanggal 10 Agustus 1995;
13. Bahwa perbuatan Turut Tergugat I yang melegalisir fotocopy surat tanah yang hilang tersebut adalah perbuatan melawan hukum dari penguasa,

Hal 4 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga harus dianggap dan/atau dinyatakan batal demi hukum, tidak sah dan tidak mengikat;

14. Bahwa selanjutnya tanpa seizin dan/atau sepengetahuan Tn. M. Efendi (Alm) dan/atau Ibu Ainah (Alhm) dan/atau Penggugat I, Tn. Romansyah menjual kembali tanah objek perkara kepada Tergugat II pada tanggal 5 Agustus 1997;
15. Bahwa Jual-Beli yang dilakukan oleh Tn. Romansyah dan Tergugat II tersebut adalah perbuatan melawan hukum sehingga harus dianggap dan/atau dinyatakan batal demi hukum, tidak sah dan tidak mengikat;
16. Bahwa selanjutnya tanah objek perkara menjadi objek perselisihan antara Ibu Ainah (Alhm) dan/atau Penggugat I dengan Tn. Romansyah (Alm) dan/atau Tergugat II;
17. Bahwa pada tahun 1999, dengan seizin Penggugat I, Ibu Ainah (Alhm) memberi sebagian tanah objek perkara yakni seluas 700 m<sup>2</sup> (tujuh ratus meter persegi) kepada Tn. M. Yasri Dahlan (Alm) dan kemudian tanah tersebut dijual oleh Tn. M. Yasri Dahlan (Alm) kepada Panti Asuhan Darussilmi dimana Penggugat III adalah Pimpinan dari Panti Asuhan Darussilmi saat ini;
18. Bahwa dengan demikian tanah seluas 700 m<sup>2</sup> (tujuh ratus meter persegi) adalah sah milik Panti Asuhan Darussilmi;
19. Bahwa diatas tanah yang telah dimiliki oleh Panti Asuhan Darussilmi tersebut oleh Tn. M. Yasri Dahlan dan/atau Penggugat III telah didirikan bangunan Panti Asuhan Darussilmi;
20. Bahwa ketika terjadi perselisihan tanah objek perkara antara Penggugat I dan/atau Ibu Ainah (Alhm) dengan Tergugat II dan/atau Tn. Romansyah (Alm), maka Turut Tergugat I telah mengirim surat kepada Turut Tergugat III untuk tidak menerbitkan Sertifikat atas tanah objek perkara;
21. Bahwa pada tahun 2000 Penggugat I dan Ibu Ainah (Alhm) bercerai dan rumah/tanah objek perkara ditempati oleh Ibu Ainah (Alhm) dan pada tanggal 4 April 2009, Ibu Ainah meninggal dunia dengan meninggalkan Penggugat I sebagai mantan suami serta Penggugat II, Tn. Jumadi

Hal 5 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Alm)/suami Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII sebagai ahliwaris Ibu Ainah (Alhm);

22. Bahwa pada tahun 2009 ketika Ibu Ainah (Alhm) telah meninggal dunia, maka tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat, Tergugat II dan suami dari Turut Tergugat V yang bernama Jumadi (Alm) yakni anak dari Ibu Ainah (Alhm) atau anak tiri dari Penggugat I membagi tanah objek perkara menjadi 3 (tiga) bagian yaitu:

22.1. Tergugat II memperoleh 5.730 m<sup>2</sup> (lima ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh meter persegi);

22.2. Ibu Ainah (Alhm) memperoleh 5.730 m<sup>2</sup> (lima ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh meter persegi);

22.3. Sisa yang tertinggal yakni 2.866,50 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus enam puluh enam koma lima puluh meter persegi);

23. Bahwa anehnya pembagian tanah objek perkara di dalam isi surat hanya dibagi 2 (dua), sedangkan sisanya tidak dicantumkan milik siapa, surat mana diketahui oleh Tergugat I sebagai Ketua RT. 072 dan Lurah Batu Ampar;

24. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat II dan suami dari Turut Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum sehingga harus dianggap dan/atau dinyatakan batal demi hukum, tidak sah dan tidak mengikat;

25. Bahwa pada tanggal 15 Desember 2009, tanah sengketa objek perkara dijual seluruhnya oleh Tergugat II kepada Tergugat I;

26. Bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat I yang melakukan transaksi Jual-Beli Tanah Objek Perkara adalah perbuatan melawan hukum sehingga harus dianggap dan/atau dinyatakan batal demi hukum, tidak sah, dan tidak mengikat;

27. Bahwa tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat, Jumadi (Alm) atau suami Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII menjual sebagian tanah objek perkara yakni seluas 4.880 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi) kepada Tergugat I tertanggal 28 Desember 2009 dan surat-surat asli tanah objek perkara atas nama Ibu Ainah (Alhm) yang diserahkan oleh Jumadi (Alm) kepada Tergugat I;

*Hal 6 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa saat Jual-Beli (angka 27), Turut Tergugat VII masih dibawa perwalian Penggugat I dan Penggugat Ilmasih berumur 11 tahun serta berada di Jakarta nabun dibuatkan tanda-tangan palsu oleh Jumadi (Alm);
29. Bahwa perbuatan suami Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII dan Tergugat I yang melakukan transaksi Jual-Beli tanah objek perkara tersebut adalah perbuatan melawan hukum sehingga harus dianggap dan/atau dinyatakan batal demi hukum, tidak sah dan tidak mengikat;
30. Bahwa pada tahun 2014 Surat Sertifikat atas tanah objek perkara tersebut diterbitkan oleh Turut Tergugat III (SHGB No. 07883) terdaftar atas nama Tergugat II;
31. Bahwa perbuatan Turut Tergugat III yang menerbitkan Surat Sertifikat atas tanah objek perkara atas nama Tergugat II tersebut adalah perbuatan melawan hukum dari penguasa sehingga harus dianggap dan/atau dinyatakan batal demi hukum, tidak sah dan tidak mengikat;
32. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat IV menerbitkan Akta Jual-Beli No. 038/2021 tanggal 6 Agustus 2021 yang menjelaskan bahwa telah terjadi transaksi JualBeli tanah objek perkara antara Tergugat II dengan Tergugat I;
33. Bahwa perbuatan yang dilakukan Turut Tergugat IV yang menerbitkan Akta Jual-Beli atas tanah objek perkara adalah perbuatan melawan hukum sehingga harus dianggap dan/atau dinyatakan batal demi hukum, tidak sah dan tidak mengikat;
34. Bahwa selanjutnya tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat, Turut Tergugat III merubah nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 07883, tahun 2014 dari nama Tergugat II ke nama Tergugat I;
35. Bahwa perubahan nama sertifikat atas tanah objek perkara (SHGB No. 07883) dari nama Tergugat II ke nama Tergugat I oleh Turut Tergugat III tersebut adalah perbuatan melawan hukum dari penguasa sehingga harus dianggap dan/atau dinyatakan batal demi hukum, tidak sah dan tidak mengikat;
36. Bahwa tanah objek perkara sejak dibeli oleh Ibu Ainah (Alm) dari Tn. M. Efendi (Alm) sejak tahun 1997 sampai sekarang dikuasai oleh Para Penggugat;

Hal 7 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37. Bahwa surat-surat tanah objek perkara atas nama Ibu Ainah (Alhm) berupa:
  - Asli Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak (segel) dari Tn. M. Efendi (Alm) ke Ibu Ainah (Alhm);
  - Asli Surat Jual-Beli tanah objek perkara dari Tn. M. Efendi (Alm) ke Ibu Ainah (Alhm), kedua suratnya berada di tangan Tergugat I; maka sudah sepantasnya Tergugat I dihukum untuk mengembalikan surat-surat tanah tersebut kepada Penggugat I tanpa syarat;
38. Bahwa surat-surat asli tanah objek perkara (angka 37) telah diakui oleh Tergugat I berada di tangan Tergugat I;
39. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat I dan Tergugat II, maka Para Penggugat dirugikan sebesar Rp. 100,000,000 (seratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
  - 39.1. Kerugian Materiil sebesar Rp. 0 (nol rupiah);
  - 39.2. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 100,000,000 (seratus juta rupiah);
40. Bahwa sah menurut hukum jika Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dihukum untuk membayar kerugian Para Penggugat;
41. Bahwa Para Tergugat dan juga Para Turut Tergugat perlu pula di hukum untuk patuh dan tunduk pada Putusan Pengadilan ini;
42. Bahwa ada kemungkinan surat-surat tanah objek perkara atas nama Ibu Ainah hilang dan/atau rusak sehingga patut dan sah menurut hukum jika Putusan Pengadilan ini sekaligus dapat dipergunakan untuk mengurus Surat Sertifikat tanah objek perkara atas nama Para Penggugat;

Bahwa berpedoman pada dalil-dalil diatas, maka Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutuskan:

## **PRIMAIR**

### **Dalam Pokok Perkara**

1. Menyatakan tanah objek perkara adalah Tanah Negara yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh Ibu Ainah (Alhm) dan/atau Para Penggugat sejak tahun 1997 sampai sekarang adalah sah menurut hukum;

*Hal 8 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Jual-Beli tanah objek perkara antara Tn. Romansyah (Alm) dengan Tn. M. Efendi (Alm) dan antara Tn. M. Efendi (Alm) dengan Ibu Ainah (Alm) adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tn. Romansyah (Alm), Tergugat II, Tergugat I, Tn. Jumadi (Alm)/suami Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan perbuatan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum oleh Penguasa;
5. Menyatakan Surat Keterangan Kehilangan Surat Tanah Objek Perkara yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II kepada Tn. Romansyah (Alm) adalah batal demi hukum, tidak sah atau tidak mengikat;
6. Menyatakan Legalisir fotocopy Surat Segel No. 688/SP.CBU/X/92 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I atas tanah objek perkara adalah batal demi hukum, tidak sah atau tidak mengikat;
7. Menyatakan Jual-Beli yang dilakukan antara Tn. Romansyah (Alm) dengan Tergugat II tahun 1997 adalah batal demi hukum, tidak sah atau tidak mengikat;
8. Menyatakan pembagian tanah objek perkara antara Tergugat II dengan Tn. Jumadi (Alm) adalah batal demi hukum, tidak sah atau tidak mengikat;
9. Menyatakan Jual-Beli tanah objek perkara yang dilakukan oleh Tergugat II dengan Tergugat I adalah batal demi hukum, tidak sah atau tidak mengikat;
10. Menyatakan Jual-Beli tanah objek perkara antara Tn. Jumadi (Alm)/suami Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII dengan Tergugat I adalah batal demi hukum, tidak sah atau tidak mengikat;
11. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 07883 tahun 2014 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III adalah batal demi hukum, tidak sah atau tidak mengikat;
12. Menyatakan Akta Jual-Beli yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV adalah batal demi hukum, tidak sah atau tidak mengikat;
13. Menyatakan perubahan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 07883 tahun 2014 yang dilakukan oleh Turut Tergugat III dari nama Tergugat II ke nama Tergugat I adalah batal demi hukum, tidak sah atau tidak mengikat;

Hal 9 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan surat-surat tanah objek perkara tanpa syarat kepada Penggugat I berupa:
  - 14.1. Asli Surat Keterangan untuk Melepas Hak (Segel) dari Tn. M. Efendi (Alm) kepada Ibu Ainah (Alhm);
  - 14.2. Asli Surat Jual-Beli (Segel) Tanah Objek Perkara antara Tn. M. Efendi (Alm) dan Ibu Ainah (Alhm);
15. Menyatakan akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat I dan Tergugat II mengakibatkan kerugian Para Penggugat sebesar Rp. 100,000,000 (seratus juta rupiah);
16. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik secara sendiri-sendiri maupun tanggung renteng untuk membayar kerugian Para Penggugat sebesar Rp. 100,000,000 (seratus juta rupiah) segera, nominal dan tunai;
17. Menyatakan Putusan Pengadilan dapat dijadikan sebagai dokumen/surat untuk mengurus pembuatan Sertifikat Para Penggugat atas tanah objek perkara;
18. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk pada Putusan Pengadilan ini;
19. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Para Penggugat telah datang menghadap Kuasanya di persidangan, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat VI telah datang menghadap sendiri di persidangan, Turut Tergugat I telah datang menghadap Kuasanya di persidangan, Turut Tergugat II telah datang menghadap Kuasanya di persidangan, Turut Tergugat III telah datang menghadap Kuasanya di persidangan, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VII telah datang menghadap sendiri di persidangan;

Menimbang bahwa untuk Turut Tergugat IV tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun

Hal 10 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan risalah panggilan sidang telah dipanggil secara sah dan patut melalui surat tercatat tertanggal 23 Agustus 2024, 06 September 2024, dan 08 Oktober 2024, sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya itu tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk ZAUFU AMRI, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Balikpapan, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 02 Oktober 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat tersebut, yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat VII memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan Rekonvensi sebagai berikut:

## **JAWABAN TERGUGAT I:**

1. Pertama-tama, Tergugat menolak dan membantah secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dan bukti-bukti serta tuntutan-tuntutan Penggugat dalam gugatannya, terkecuali hal-hal yang diakui secara tegas maupun secara rinci, hal mana di pandang sebagai pengakuan menurut hak/hukum;
2. Sebelum Tergugat menguraikan secara lengkap bantahan dan tangkisan (eksepsi) dan Jawaban Tergugat dan Gugatan Rekonvensinya atas gugatan Penggugat untuk memudahkan Majelis Hakim Yang Terhormat dalam memeriksa dan memutus Perkara ini. Tergugat akan menguraikan

*Hal 11 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



secara singkat Latar Belakang serta fakta hukum dan peristiwa yang ada relevansinya dengan perkara ini.

## Latar Belakang Perkara;

### Tentang Tanah milik Tergugat dan Peralihan Surat kepada Penggugat

1. Bahwa Tergugat adalah pemilik lahan perbatasan yang terletak di Jl. Soekarno Hatta RT. 033 dahulu masuk Kelurahan Batu Ampar sekarang masuk Kelurahan Graha Indah Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan, dengan Luas keseluruhan  $\pm$  22.596 M2 dengan sisa tanah yang belum diperjual belikan yaitu se Luas  $\pm$  18.006 M2 dan bukti kepemilikan berupa Surat Keterangan Pelepasan Hak dengan No. Register Camat Balikpapan Utara : 593.62.83/818/PH.CBO/IX/99 tanggal 13 September 1999 dengan Batas-batas sebagai berikut :
  - Batas Utara : Sdr. Ratna/Imah
  - Batas Timur : Sdr. H. Shadaruddin
  - Batas Selatan : Sdr. H. Syahiruddin/H. Aini
  - Batas Barat : Sdr. H. Sahlan
2. Selanjutnya tanah tersebut pernah di akui Sdr. Umar Daeng Sikki dan mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Balikpapan dengan perkara Nomor : 94/Pdt.G/2016/PN. Bpp, di Pengadilan Tinggi Samarinda dengan perkara Nomor : 72/Pdt/2017/PT. SMR tanggal 15 Agustus 2017 dan di Mahkamah Agung dengan Perkara Nomor : 642 K/Pdt/2018 tanggal 17 April 2018 dengan isi Putusan Kasasi yaitu "Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi UMAR DAENG SIKKI tersebut".
3. Oleh karena Tergugat telah menang perkara sehingga tergugat berniat menjual tanah tergugat dan menawarkan kepada Sdr. Junaedi atau Daeng Juma untuk dicarikan pembeli, Sdr. Junaedi atau Daeng Juma pun menawarkan tanah milik tergugat kepada Penggugat untuk dibeli dan sekitar akhir bulan Agustus 2022 diadakanlah pertemuan antara Penggugat dan Tergugat di rumah Tergugat sehingga terjadi kesepakatan harga tanah milik tergugat yaitu senilai Rp. 4.050.000.000,- (empat miliar lima puluh juta rupiah) dalam pembicaraan saat itu akan dilakukan pelunasan sekitar 3 atau 4 bulan ke depan.

Hal 12 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa setelah disepakati harga pada tanggal 7 September 2022 dilakukanlah pertemuan Kembali di kantor Notaris Dian dan disepakati tanah tersebut di beli oleh Penggugat dan memberikan uang muka senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan dibuatlah surat perjanjian jual beli di bawah tangan yang di telah dipersiapkan dan di konsep sendiri oleh Penggugat bersama dengan adik Penggugat yaitu saudara Bahtiar.
5. Bahwa seluruh tanah dengan Nomor : 593.62.83/818/PH.CBU/IX/1999 dahulu terletak di wilayah RT. 33 Kelurahan Batu Ampar dan saat ini beralamat di RT. 44 Kelurahan Graha Indah Kecamatan Balikpapan Utara, tanggal 09 September 1999 yang ditandatangani Camat Balikpapan Utara tertanggal 13 September 1999 Luas ±22.596 M2 atas nama ROSMIATI.

## DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dan bukti-bukti yang dikemukakan dalam gugatan Para Penggugat dengan tanpa kecuali ;
2. Bahwa apa yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya semua tidak benar, bahkan penuh dramatisasi seolah-olah Penggugat adalah korban pada hal faktanya Penggugatlah yang berupaya menahan Surat Zegel dan menghalang-halangi pengurusan sertifikat dan seolah cerita sehingga terkesan amat subyektif dan emosional, jauh dari logika yang jernih yang seharusnya dikedepankan dalam suatu gugatannya jika gugatan itu benar karena itu singkat seyogyanya tidak perlu terlalu ditanggapi.
3. Bahwa sekali lagi seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat jelas tidak berdasarkan pada aturan hukum sama sekali, sehingga yang terkesan mengada-ada atau berbelit-belit dan untuk memudahkan sehingga tidak terkecoh oleh dalil-dalil gugatan Penggugat untuk itu Tergugat tidak terlalu Panjang lebar menanggapi point-per point/angka per angka.
4. Bahwa sekitar tanggal 2 September 2022 Penggugat datang ke rumah Tergugat untuk meminta Asli surat Segel, Peta bidang hasil ukur, asli Putusan Pengadilan Negeri No. 94/Pdt.G/2016/PN.Bpp, asli putusan pengadilan Tinggi No. 72/Pdt.G/2017/PT.SMR dengan tujuan untuk melakukan pengecekan di Kecamatan Balikpapan Utara dan jika surat

Hal 13 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



tersebut Asli maka akan dilakukan pengurusan Sertifikat dan hanya meminjam surat-surat untuk Pengecekan Ke-Aslian dan sekitar dua hari berikutnya Penggugat meminta tergugat untuk menunjukkan Lokasi tanah tersebut dan ditunjukkan oleh Tergugat bahwa tanah miliknya berbatasan dengan Perumahan Nirwana dan sesuai dengan Batas-batas di lapangan, dan pada tanggal 07 September 2022 Penggugat di jemput oleh saudara Bahtiar (adik kandung sdr. Yusuf) dan di bawa ke Kantor Notaris Dian lalu meminta Tergugat untuk menandatangani Perjanjian Jual Beli yang telah disiapkan dan dikonsep sendiri oleh Penggugat dan adiknya Sdr. Bahtiar dan untuk meyakinkan Tergugat diberikanlah uang muka senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan ternyata semua itu hanyalah taktik dari Penggugat untuk menguasai Surat-surat berharga yang dimiliki oleh Tergugat.

5. Bahwa pada Point 9,10,11, dan 12 Pendirian pondok yang dilakukan oleh Penggugat tidak mengikuti apa yang disampaikan oleh Tergugat sebab Tergugat mengatakan bahwa tanah tergugat adalah berbatasan dengan tanah milik Perumahan Nirwana akan tetapi Penggugat sendirilah yang memasuki tanah Perumahan Nirwana sebab telah jelas dikatakan oleh Tergugat bahwa tanahnya berbatasan dengan tanah milik Perumahan Nirwana dikarenakan adanya kesalahan Penggugat yang memasuki tanah milik Perumahan Nirwana sehingga Tergugat meminta kepada Penggugat agar dilakukan pengukuran ulang dengan menghadirkan pihak Perumahan Nirwana dan pengukuran ulang pun dilakukan dan hasil dari pengukuran tersebut bahwa benar apa yang disampaikan oleh Tergugat tanah tersebut berbatasan dengan Perumahan Nirwana yang berarti pendirian pondok memasuki tanah Perumahan Nirwana murni kecerobohan dan kesalahan Penggugat yang tidak mendengarkan instruksi dari Tergugat selaku pemilik tanah yang sah.
6. Bahwa setelah beberapa bulan kemudian Tergugat menunggu hasil pengecekan surat Zegel yang diambil oleh Penggugat dan bagaimana kelanjutan hasil pengurusan Sertifikat, kapan waktu pelunasan dilakukan, akan tetapi Penggugat tidak dapat di hubungi dan memblokir Nomor Kontak

*Hal 14 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dan Nomor Kontak Sdr. Junaidi atau Daeng Juma hingga, Sampai dengan saat ini Penggugat tidak memberikan jawaban yang pasti dan pada saat tersambung telpon sebelum diblokir oleh Penggugat malah Penggugat mengancam Tergugat dengan mengatakan agar Tergugat mempersiapkan uang 1 (satu) miliar jika ingin surat-suratnya Kembali, sungguh suatu hal dilaur nalar pemikiran bagaimana mungkin Penjual malah yang akan melakukan pembayaran kepada Pembeli agar haknya berupa surat tanah milik Tergugat dikembalikan sehingga hal ini patutlah dianggap Pemerasan.

7. Pada Point 8 Jika memang tanah tersebut tidak dapat dilakukan pengurusan Sertifikat karena bermasalah seharusnya Penggugat mengembalikan Surat Asli Zegel, Peta Bidang dan Putusan Pengadilan kepada Tergugat dan meminta agar uang muka dikembalikan bukan malah menahan surat- surat tanah milik Tergugat sampai bertahun-tahun lamanya dan membuat Jual-Beli tidak pasti yang membuat Tergugat menjadi sulit untuk menguasai dan meneruskan sendiri pengurusan penerbitan Sertifikat tanah miliknya, jika memang Penggugat pembeli itikad baik semestinya Penggugat mendatangi Tergugat bukan malah mendiamkan dan susah untuk di hubungi, sikap Penggugat menunjukkan Bukanlah Pembeli Beritikad Baik.
8. Pada Point 14 sangat jelas terlihat bahwa Penggugat berniat memiliki tanah milik tergugat dengan bayaran hanya senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) saja dengan berlindung pada Perjanjian Jual Beli yang di siapkan dan di konsep sendiri pada tanggal 07 september 2022 sehingga merasa dilindungi dari Perjanjian Jual Beli tersebut untu melalaikan tanggungjawabnya dalam melakukan pelunasan dan tidak ada juga kemajuan pengurusan Sertifikat sudah dua tahun lamanya jadi merupakan hal yang wajar jika Tergugat merasa khawatir dan cemas akan Surat Zegel Asli dan Peta Bidang beserta Putuan Pengadilan Negeri, Putusan Pengadilan Tinggi Asli yang masih dipegang oleh Penggugat hingga saat ini, dan jika memang niat Penggugat baik untuk membeli tanah Tergugat harusnya mendatangi Tergugat dan mencari Solusi Bersama untuk mencari jalan keluar terbaik namun nyatanya Tergugat merasa bahwa Penggugat

*Hal 15 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki maksud lain untuk mendapatkan keuntungan lebih atas Surat-surat tanah milik Tergugat.

9. Selanjutnya penggugat meminta asli Surat Keterangan untuk melepaskan Hak milik tergugat Nomor : 593.62.83/818/PH.CBU/IX/1999 dahulu terletak di wilayah RT. 33 Kelurahan Batu Ampar dan saat ini beralamat di RT. 44 Kelurahan Graha Indah Kecamatan Balikpapan Utara, tanggal 09 September 1999 yang ditandatangani Camat Balikpapan Utara tertanggal 13 September 1999 dengan alasan ingin melakukan pengecekan keaslian Zegel di kantor Kelurahan Batu Ampar dan Kecamatan Balikpapan Utara dan melanjutkan pengurusan Sertifikat sehingga tergugat bersedia memberikan namun faktanya Surat Zegel , Peta Bidang dan Putusan Pengadilan tidak juga dikembalikan dan pengurusan Sertifikat juga tidak berjalan sedangkan surat-surat Asli sudah ada ditangan Penggugat, hal ini masih membingungkan bagi Tergugat apa maksud dan tujuan Penggugat menahan Surat-surat tanah tersebut sedangkan Tergugat bersedia mengembalikan uang muka yang telah Tergugat terima dari Penggugat.
10. Pada Point 17 bahwa yang seharusnya memenuhi isi dalam Perjanjian tersebut adalah Penggugat karena Penggugat sendirilah yang tidak memenuhi isi dalam perjanjian yang disiapkan dan dikonsepnya itu.
11. Pada Point 21, 22, 23, 24 adalah suatu hal yang tidak masuk di akal Ketika Penggugat meminta Tergugat selaku pemilik tanah dan surat-surat tanah miliknya ada pada Penggugat dan di tahan dengan cara yang tidak benar dan malah meminta agar untuk dibebankan membayar kerugian Penggugat senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua koma lima miliar rupiah), sangat-sangat tidak masuk di akal yang menimbulkan pertanyaan bagi Tergugat apakah Penggugat ini Pembeli atau Pemerias? Jelas terlihat jika Penggugat ingin mengambil keuntungan besar atas transaksi jual beli yang dilakukan, Jual-beli hanya memberikan uang muka namun menguasai semua surat-surat tanah milik Tergugat dan membuat sikap berlagak Seperti korban nyatanya Penggugat sendirilah yang sengaja lalai melakukan tanggungjawabnya dalam melakukan pengurusan Sertifikat sehingga pelunasan pembayaran tidak terbayarkan hingga saat ini dan jika memang tidak sanggup untuk

*Hal 16 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanjutkan sebaiknya mendatangi tergugat dan membicarakan hal tersebut.

12. Terhadap hal tersebut diatas maka patutlah dianggap Penggugat "Pembeli beritikad buruk atau Pembeli tidak beritikad baik, Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1517 KUHPerdara "Penjual dapat melakukan pembatalan jual beli apabila pembeli tidak beritikad baik untuk melakukan pembayaran".
13. Berdasarkan hal-hal yang diuraikan dan fakta hukum diatas dengan tidak terpenuhinya unsur-unsur tuntutan perbuatan melawan hukum atas dasar Pasal 1365 KUHPerdara maka menjadi alasan yang sangat kuat tuntutan gugatan ganti rugi yang diajukan Penggugat sewajarnya untuk di tolak.
14. Dan untuk menanggapi selain dan selebihnya isi dari gugatan Penggugat dengan tidak secara Panjang lebar Tergugat menanggapi dan menolak dengan tegas , Dimana gugatan Penggugat tidak berdasar, dan bukanlah orang yang mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan pada perkara ini, sudah selayak dan sepatutnya apa yang dituntut oleh Penggugat dalam isi Gugatan ini sudah seharusnya di TOLAK.

Berdasarkan seluruh uraian yang dikemukakan tersebut di atas Tergugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim agar seluruh gugatan Penggugat di Tolak.

## DALAM REKONVENSI (GUGAT BALIK)

1. Bahwa segala dasar, fakta, bukti/hukum beserta segala uraian-uraian yang tertuang dalam Jawaban Konvensi sepanjang ada relevansinya dengan maksud/gugatan rekonvensi ini mohon dianggap terulang Kembali dan berlaku sebagai dasar dalil-dalil gugatan dalam rekonvensi ini :
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merupakan pemilik Zegel Nomor : 593.62.83/818/PH.CBU/IX/1999 tanggal 13 September 1999 dan pemilik Peta pendaftaran tanah No. 50.1-54.181-10 di ukur oleh : Cipta Raharja,ST.
3. Atas pebuatan Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi menyiapkan dan mengkonsep sendiri Perjanjian Jual Beli yang dibuat tanggal 07 September 2022 yang dilakukan pertemuan di kantor Notaris Dian dan meminta Penggugat Rekonvensi malakukan penandatanganan namun tidak

Hal 17 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melibatkan suami dan semua anak-anak dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, perjanjian jual beli tersebut hanya di waarmeking di Kantor Notaris Dian dengan Nomor waarmeking : 551/W/IX/2022 maka patutlah Perjanjian Jual beli ini dianggap tidak sah dan batal demi hukum.

4. Sebelum penandatanganan Perjanjian Jual Beli dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah datang kerumah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi meminta Asli Surat Zegel, Peta bidang hasil ukur, Asli Putusan Pengadilan Negeri No. 94/Pdt.G/2016/PN.Bpp, asli putusan pengadilan Tinggi No. 72/Pdt.G/2017/PT.SMR dengan tujuan untuk melakukan Pengecekan di Kecamatan Balikpapan Utara, tujuan dari pengambilan Zegel dan surat-surat lainnya hanyalah untuk melakukan Pengecekan bukan untuk menahan atau tidak mengembalikan. Namun faktanya alasan pengecekan Zegel, Peta Bidang dan Putusan Pengadilan yang diambil adalah untuk di tahan dengan maksud ingin menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi meskipun Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah berusaha menghubungi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi agar Asli Surat Zegel, Peta Bidang dan Putusan Pengadilan dikembalikan namun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak bersedia dan bahkan mengancam Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan mengatakan "agar mempersiapkan uang 1 (satu) miliar jika ingin Asli surat Zegel, Peta Bidang dan Asli Putusan Pengadilan dikembalikan atau kita ketemu di Pengadilan dan jika perlu silahkan melaporkan saya ke polisi saya tidak takut", perkataan tersebut adalah merupakan perkataan yang tidak patut dan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum dengan segala akibat yang harus ditanggungnya; Perbuatan dan perkataan tersebut menimbulkan kerugian di Pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi baik kerugian Moril maupun kerugian Materiil dan karenanya sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya dihukum untuk mengembalikan/menyerahkan Asli surat Zegel No.

Hal 18 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp

#### 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)



593.62.83/818/PH.CBU/IX/1999 tertanggal 13 September 1999 yang beralamat dahulu di wilayah RT. 33 Kelurahan Batu Ampar sekarang berada di wilayah RT. 44 Kelurahan Graha Indah seluas ± 22.396 M2 atas nama ROSMIATI, Asli Surat Peta Bidang Tanah No. 50.1-54.181-10 di ukur oleh Cipta Raharja, ST, dokumen Asli Putusan Pengadilan Negeri No. 94/Pdt.G/2016/PN.Bpp dan dokumen Asli Putusan Pengadilan Tinggi No. 72/Pdt/2017/PT.SMR tanpa syarat apapun kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.

5. Bahwa kerugian yang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi derita akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ini adalah :

#### *Kerugian Materil*

Kerugian Materil berupa menahan dan memperlambat pengurusan penerbitan sertifikat tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sehingga semestinya jika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak memiliki kemampuan untuk membayar Lunas atau apabila tidak dapat diterbitkan sertifikat dengan pengurusan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka patutlah seharusnya Zegel dan surat-surat putusan pengadilan dikembalikan agar Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat menjual kepada pembeli lainnya dan dapat hasil dari penjualan lahan tersebut menjadi penggugat tidak dapat hasil dan jika dinilai dengan uang kerugian Materil  $18.006 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 1.000.000 / \text{M} = \text{Rp. } 18.006.000.000,-$  (delapan belas miliar enam juta rupiah).

#### *Kerugian Moril*

Bahwa atas sikap Tergugat Rekonvensi/penggugat Konvensi yang susah dihubungi dan memblokir nomor kontak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi membuat kecemasan, khawatir dan stress sehingga membuat hidup Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kecemasan, kekhawatiran yang berlebih mempengaruhi Kesehatan dan jadi berkurang sehingga harus bolak balik berobat ke RS, maka jika dinilai dengan uang

Hal 19 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka sepatutnya membayar kerugian Moril sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

6. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut menahan dan memperlambat pengurusan Sertifikat perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian materil dan karenanya sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya di hukum untuk mengembalikan Surat-surat Zegel, Peta bidang dan Putusan pengadilan tanpa syarat apa pun kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan sikap Penggugat patutlah dianggap Pembeli beritikad buruk atau pembeli beritikad tidak baik.
7. Bahwa sesuai ketentuan isi Pasal 1517 KUHPerdara "Penjual dapat melakukan Pembatalanjual beli apabila pembeli tidak beritikad baik untuk melakukan Pembayaran".
8. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara disebutkan " Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan kepada orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.
9. Bahwa adalah patut dan wajar jika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari yang dapat ditaguh dari hari ke hari, terhitung sejak gugatan berkekuatan hukum tetap hingga dipenuhinya segala isi putusan dalam perkara ini.
10. Bahwa untuk menjamin Gugatan Rekonvensi (Gugatan Balik ) dari Penggugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ini tidak sia-sia (illusoir), maka cukup beralasan apabila Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Asli surat Zegel No. 593.62.83/818/PH.CBU/IX/1999 tertanggal 13 September 1999 yang beralamat dahulu di wilayah RT. 33 Kelurahan Batu Ampar sekarang berada di wilayah RT. 44 Kelurahan Graha Indah seluas ± 22.396 M2 atas nama ROSMIATI, Asli Surat Peta Bidang Tanah No. 50.1-54.181-10 di ukur oleh Cipta Raharja, ST, dokumen Asli Putusan Pengadilan Negeri

Hal 20 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 94/Pdt.G/2016/PN.Bpp dan dokumen Asli Putusan Pengadilan Tinggi No. 72/Pdt/2017/PT.SMR tanpa syarat apapun kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi agar tidak dialihkan kepada Pihak ketiga lainnya sementara proses gugatan ini berjalan.

11. Bahwa karena Gugatan balik atau Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi ini sesuai dengan ketentuan Pasal 191 RGB, maka oleh karena itu putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorrad) walaupun ada Upaya-upaya hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, baik Upaya hukum Banding dan Kasasi maupun Upaya-upaya hukum lainnya.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, dengan ini memohon kepada Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memerikasa dan mengadili perkara ini berkenan memberi putusan sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan setidaknya-tidaknya Gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## **DALAM REKONVENSI (GUGATAN BALIK)**

1. Menyatakan menerima Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya, karena menahan Asli surat Zegel No. 593.62.83/818/PH.CBU/IX/1999 tertanggal 13 September 1999 yang beralamat dahulu di wilayah RT. 33 Kelurahan Batu Ampar sekarang berada di wilayah RT. 44 Kelurahan Graha Indah seluas ± 22.396 M2 atas nama ROSMIATI, Asli Surat Peta Bidang Tanah No. 50.1-54.181-10 di ukur oleh Cipta Raharja, ST, dokumen Asli Putusan Pengadilan Negeri No. 94/Pdt.G/2016/PN.Bpp dan dokumen Asli Putusan Pengadilan Tinggi No. 72/Pdt/2017/PT.SMR tanpa syarat apapun kepada

*Hal 21 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan maksud ingin mendapatkan keuntungan besar dan menghambat pengurusan Sertifikat yang mengakibatkan kerugian Moril maupun Materil bari Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.

3. Menyatakan bahwa Zegel Nomor : 593.62.83/818/PH.CBU/IX/1999 tanggal 13 September 1999 dan pemilik Peta pendaftaran tanah No. 50.1-54.181-10 di ukur oleh : Cipta Raharja,ST. adalah sah milik Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.
4. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat di bawah tangan pada tanggal 07 September 2022 dan di waarmeking di Notaris No. 550/W/IX/2022 Tidak Sah dan Batal Demi Hukum karena tidak menghadirkan dan tidak menyetujui Suami dan semua anak-anak Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dan belum ada Pelunasan yang dilakukan oleh Peggugat.
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Peggugat Konvensi membayar ganti rugi kepada Peggugat Rekonvensi/Peggugat Konvensi dengan rincian sebagai berikut :

#### *Kerugian Materil*

Kerugian Materil berupa menahan dan memperlambat pengurusan penerbitan sertifikat tanah milik Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sehingga semestinya jika Tergugat Rekonvensi/Peggugat Konvensi tidak memiliki kemampuan untuk membayar Lunas atau apabila tidak dapat diterbitkan sertifikat dengan pengurusan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Peggugat Konvensi maka patutlah seharusnya Zegel dan surat-surat putusan pengadilan dikembalikan agar Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat menjual kepada pembeli lainnya dan dapat hasil dari penjualan lahan tersebut menjadi peggugat tidak dapat hasil dan jika dinilai dengan uang kerugian Materil 18.006 M2 X Rp. 1.000.000/ M = Rp. 18.006.000.000,- (delapan belas milliar enam juta rupiah).

#### *Kerugian Moril*

Hal 22 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp

#### 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

Bahwa atas sikap Tergugat Rekonvensi/penggugat Konvensi yang susah dihubungi dan memblokir nomor kontak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi membuat kecemasan, khawatir dan stress sehingga membuat hidup Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kecemasan, kekhawatiran yang berlebih mempengaruhi Kesehatan dan jadi berkurang sehingga harus bolak balik berobat ke RS, maka jika dinilai dengan uang maka sepatutnya membayar kerugian Moril sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan Asli surat Zegel No. 593.62.83/818/PH.CBU/IX/1999 tertanggal 13 September 1999 yang beralamat dahulu di wilayah RT. 33 Kelurahan Batu Ampar sekarang berada di wilayah RT. 44 Kelurahan Graha Indah seluas  $\pm$  22.396 M2 atas nama ROSMIATI, Asli Surat Peta Bidang Tanah No. 50.1-54.181-10 di ukur oleh Cipta Raharja, ST, dokumen Asli Putusan Pengadilan Negeri No. 94/Pdt.G/2016/PN.Bpp dan dokumen Asli Putusan Pengadilan Tinggi No. 72/Pdt/2017/PT.SMR tanpa syarat apapun kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CB) yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan.
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa senilai Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari yang dapat ditagih dari hari ke hari dihitung sejak gugatan Rekonvensi ini berkecutana hukum tetap hingga dipenuhinya segala isi putusan dalam perkara ini.
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij vorrad) walaupun ada Upaya hukum Banding. Kasasi.
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar total keseluruhannya yang harus dibayar lunas secara tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Hal 23 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **JAWABAN TERGUGAT II:**

1. Pertama-tama, Tergugat menolak dan membantah secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dan bukti-bukti serta tuntutan-tuntutan Penggugat dalam gugatannya, terkecuali hal-hal yang diakui secara tegas maupun secara rinci, hal mana di pandang sebagai pengakuan menurut hak/hukum;
2. Sebelum Tergugat menguraikan secara lengkap bantahan dan tangkisan (eksepsi) dan Jawaban Tergugat dan Gugatan Rekonvensinya atas gugatan Penggugat untuk memudahkan Majelis Hakim Yang Terhormat dalam memeriksa dan memutus Perkara ini. Tergugat akan menguraikan secara singkat Latar Belakang serta fakta hukum dan peristiwa yang ada relevansinya dengan perkara ini.

## **Latar Belakang Perkara;**

### **Tentang Tanah milik Tergugat dan Peralihan Surat kepada Penggugat**

1. Bahwa Tergugat adalah pemilik lahan perbatasan yang terletak di Jl. Soekarno Hatta RT. 033 dahulu masuk Kelurahan Batu Ampar sekarang masuk Kelurahan Graha Indah Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan, dengan Luas keseluruhan  $\pm$  22.596 M2 dengan sisa tanah yang belum diperjual belikan yaitu se Luas  $\pm$  18.006 M2 dan bukti kepemilikan berupa Surat Keterangan Pelepasan Hak dengan No. Register Camat Balikpapan Utara : 593.62.83/818/PH.CBO/IX/99 tanggal 13 September 1999 dengan Batas-batas sebagai berikut :
  - Batas Utara : Sdr. Ratna/Imah
  - Batas Timur : Sdr. H. Shadaruddin
  - Batas Selatan : Sdr. H. Syahiruddin/H. Aini
  - Batas Barat : Sdr. H. Sahlan
2. Selanjutnya tanah tersebut pernah di akui Sdr. Umar Daeng Sikki dan mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Balikpapan dengan perkara Nomor : 94/Pdt.G/2016/PN. Bpp, di Pengadilan Tinggi Samarinda dengan perkara Nomor : 72/Pdt/2017/PT. SMR tanggal 15 Agustus 2017 dan di

*Hal 24 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung dengan Perkara Nomor : 642 K/Pdt/2018 tanggal 17 April 2018 dengan isi Putusan Kasasi yaitu “Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi UMAR DAENG SIKKI tersebut”.

3. Oleh karena Tergugat telah menang perkara sehingga tergugat berniat menjual tanah tergugat dan menawarkan kepada Sdr. Junaedi atau Daeng Juma untuk dicarikan pembeli, Sdr. Junaedi atau Daeng Juma pun menawarkan tanah milik tergugat kepada Penggugat untuk dibeli dan sekitar akhir bulan Agustus 2022 diadakanlah pertemuan antara Penggugat dan Tergugat di rumah Tergugat sehingga terjadi kesepakatan harga tanah milik tergugat yaitu senilai Rp. 4.050.000.000,- (empat miliar lima puluh juta rupiah) dalam pembicaraan saat itu akan dilakukan pelunasan sekitar 3 atau 4 bulan ke depan.
4. Bahwa setelah disepakati harga pada tanggal 7 September 2022 dilakukanlah pertemuan Kembali di kantor Notaris Dian dan disepakati tanah tersebut di beli oleh Penggugat dan memberikan uang muka senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan dibuatlah surat perjanjian jual beli di bawah tangan yang di telah dipersiapkan dan di konsep sendiri oleh Penggugat bersama dengan adik Penggugat yaitu saudara Bahtiar.
5. Bahwa seluruh tanah dengan Nomor : 593.62.83/818/PH.CBU/IX/1999 dahulu terletak di wilayah RT. 33 Kelurahan Batu Ampar dan saat ini beralamat di RT. 44 Kelurahan Graha Indah Kecamatan Balikpapan Utara, tanggal 09 September 1999 yang ditandatangani Camat Balikpapan Utara tertanggal 13 September 1999 Luas ±22.596 M2 atas nama ROSMIATI.

## DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dan bukti-bukti yang dikemukakan dalam gugatan Para Penggugat dengan tanpa kecuali ;
2. Bahwa apa yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya semua tidak benar, bahkan penuh dramatisasi seolah-olah Penggugat adalah korban pada hal faktanya Penggugatlah yang berupaya menahan Surat Zegel dan menghalang-halangi pengurusan sertifikat dan seolah cerita sehingga terkesan amat subyektif dan emosional, jauh dari logika yang jernih yang seharusnya dikedepankan dalam suatu gugatannya jika

*Hal 25 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*

### 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)



gugatan itu benar karena itu singkat seyogyanya tidak perlu terlalu ditanggapi.

3. Bahwa sekali lagi seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat jelas tidak berdasarkan pada aturan hukum sama sekali, sehingga yang terkesan mengada-ada atau berbelit-belit dan untuk memudahkan sehingga tidak terkecoh oleh dalil-dalil gugatan Penggugat untuk itu Tergugat tidak terlalu Panjang lebar menanggapi point-per point/angka per angka.
4. Bahwa sekitar tanggal 2 September 2022 Penggugat datang ke rumah Tergugat untuk meminta Asli surat Segel, Peta bidang hasil ukur, asli Putusan Pengadilan Negeri No. 94/Pdt.G/2016/PN.Bpp, asli putusan pengadilan Tinggi No. 72/Pdt.G/2017/PT.SMR dengan tujuan untuk melakukan pengecekan di Kecamatan Balikpapan Utara dan jika surat tersebut Asli maka akan dilakukan pengurusan Sertifikat dan hanya meminjam surat- surat untuk Pengecekan Ke-Aslian dan sekitar dua hari berikutnya Penggugat meminta tergugat untuk menunjukkan Lokasi tanah tersebut dan ditunjukkan oleh Tergugat bahwa tanah miliknya berbatasan dengan Perumahan Nirwana dan sesuai dengan Batas-batas di lapangan, dan pada tanggal 07 September 2022 Penggugat di jemput oleh saudara Bahtiar (adik kandung sdr. Yusuf) dan di bawa ke Kantor Notaris Dian lalu meminta Tergugat untuk menandatangani Perjanjian Jual Beli yang telah disiapkan dan dikonsep sendiri oleh Penggugat dan adiknya Sdr. Bahtiar dan untuk meyakinkan Tergugat diberikanlah uang muka senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan ternyata semua itu hanyalah taktik dari Penggugat untuk menguasai Surat-surat berharga yang dimiliki oleh Tergugat.
5. Bahwa pada Point 9,10,11, dan 12 Pendirian pondok yang dilakukan oleh Penggugat tidak mengikuti apa yang disampaikan oleh Tergugat sebab Tergugat mengatakan bahwa tanah tergugat adalah berbatasan dengan tanah milik Perumahan Nirwana akan tetapi Penggugat sendirilah yang memasuki tanah Perumahan Nirwana sebab telah jelas dikatakan oleh Tergugat bahwa tanahnya berbatasan dengan tanah milik Perumahan Nirwana dikarenakan adanya kesalahan Penggugat yang memasuki tanah

*Hal 26 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



milik Perumahan Nirwana sehingga Tergugat meminta kepada Penggugat agar dilakukan pengukuran ulang dengan menghadirkan pihak Perumahan Nirwana dan pengukuran ulang pun dilakukan dan hasil dari pengukuran tersebut bahwa benar apa yang disampaikan oleh Tergugat tanah tersebut berbatasan dengan Perumahan Nirwana yang berarti pendirian pondok memasuki tanah Perumahan Nirwana murni kecerobohan dan kesalahan Penggugat yang tidak mendengarkan instruksi dari Tergugat selaku pemilik tanah yang sah.

6. Bahwa setelah beberapa bulan kemudian Tergugat menunggu hasil pengecekan surat Zegel yang diambil oleh Penggugat dan bagaimana kelanjutan hasil pengurusan Sertifikat, kapan waktu pelunasan dilakukan, akan tetapi Penggugat tidak dapat di hubungi dan memblokir Nomor Kontak Tergugat dan Nomor Kontak Sdr. Junaidi atau Daeng Juma hingga, Sampai dengan saat ini Penggugat tidak memberikan jawaban yang pasti dan pada saat tersambung telpon sebelum diblokir oleh Penggugat malah Penggugat mengancam Tergugat dengan mengatakan agar Tergugat mempersiapkan uang 1 (satu) miliar jika ingin surat-suratnya Kembali, sungguh suatu hal dilaur nalar pemikiran bagaimana mungkin Penjual malah yang akan melakukan pembayaran kepada Pembeli agar haknya berupa surat tanah milik Tergugat dikembalikan sehingga hal ini patutlah dianggap Pemerasan.
7. Pada Point 8 Jika memang tanah tersebut tidak dapat dilakukan pengurusan Sertifikat karena bermasalah seharusnya Penggugat mengembalikan Surat Asli Zegel, Peta Bidang dan Putusan Pengadilan kepada Tergugat dan meminta agar uang muka dikembalikan bukan malah menahan surat- surat tanah milik Tergugat sampai bertahun-tahun lamanya dan membuat Jual-Beli tidak pasti yang membuat Tergugat menjadi sulit untuk menguasai dan meneruskan sendiri pengurusan penerbitan Sertifikat tanah miliknya, jika memang Penggugat pembeli itikad baik semestinya Penggugat mendatangi Tergugat bukan malah mendiamkan dan susah untuk di hubungi, sikap Penggugat menunjukkan Bukanlah Pembeli Beritikad Baik.

Hal 27 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Pada Point 14 sangat jelas terlihat bahwa Penggugat berniat memiliki tanah milik tergugat dengan bayaran hanya senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) saja dengan berlindung pada Perjanjian Jual Beli yang di siapkan dan di konsep sendiri pada tanggal 07 september 2022 sehingga merasa dilindungi dari Perjanjian Jual Beli tersebut untu melalaikan tanggungjawabnya dalam melakukan pelunasan dan tidak ada juga kemajuan pengurusan Sertifikat sudah dua tahun lamanya jadi merupakan hal yang wajar jika Tergugat merasa khawatir dan cemas akan Surat Zegel Asli dan Peta Bidang beserta Putuan Pengadilan Negeri, Putusan Pengadilan Tinggi Asli yang masih dipegang oleh Penggugat hingga saat ini, dan jika memang niat Penggugat baik untuk membeli tanah Tergugat harusnya mendatangi Tergugat dan mencari Solusi Bersama untuk mencari jalan keluar terbaik namun nyatanya Tergugat merasa bahwa Penggugat memiliki maksud lain untuk mendapatkan keuntungan lebih atas Surat-surat tanah milik Tergugat.
9. Selanjutnya penggugat meminta asli Surat Keterangan untuk melepaskan Hak milik tergugat Nomor : 593.62.83/818/PH.CBU/IX/1999 dahulu terletak di wilayah RT. 33 Kelurahan Batu Ampar dan saat ini beralamat di RT. 44 Kelurahan Graha Indah Kecamatan Balikpapan Utara, tanggal 09 September 1999 yang ditandatangani Camat Balikpapan Utara tertanggal 13 September 1999 dengan alasan ingin melakukan pengecekan keaslian Zegel di kantor Kelurahan Batu Ampar dan Kecamatan Balikpapan Utara dan melanjutkan pengurusan Sertifikat sehingga tergugat bersedia memberikan namun faktanya Surat Zegel , Peta Bidang dan Putusan Pengadilan tidak juga dikembalikan dan pengurusan Sertifikat juga tidak berjalan sedangkan surat-surat Asli sudah ada ditangan Penggugat, hal ini masih membingungkan bagi Tergugat apa maksud dan tujuan Penggugat menahan Surat-surat tanah tersebut sedangkan Tergugat bersedia mengembalikan uang muka yang telah Tergugat terima dari Penggugat.
10. Pada Point 17 bahwa yang seharusnya memenuhi isi dalam Perjanjian tersebut adalah Penggugat karena Penggugat sendirilah yang tidak memenuhi isi dalam perjanjian yang disiapkan dan dikonsepanya itu.

*Hal 28 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Pada Point 21, 22, 23, 24 adalah suatu hal yang tidak masuk di akal Ketika Penggugat meminta Tergugat selaku pemilik tanah dan surat-surat tanah miliknya ada pada Penggugat dan di tahan dengan cara yang tidak benar dan malah meminta agar untuk dibebankan membayar kerugian Penggugat senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua koma lima miliar rupiah), sangat-sangat tidak masuk di akal yang menimbulkan pertanyaan bagi Tergugat apakah Penggugat ini Pembeli atau Pemereras? Jelas terlihat jika Penggugat ingin mengambil keuntungan besar atas transaksi jual beli yang dilakukan, Jual-beli hanya memberikan uang muka namun menguasai semua surat-surat tanah milik Tergugat dan membuat sikap berlagak Seperti korban nyatanya Penggugat sendirilah yang sengaja lalai melakukan tanggungjawabnya dalam melakukan pengurusan Sertifikat sehingga pelunasan pembayaran tidak terbayarkan hingga saat ini dan jika memang tidak sanggup untuk melanjutkan sebaiknya mendatangi tergugat dan membicarakan hal tersebut.
12. Terhadap hal tersebut diatas maka patutlah dianggap Penggugat "Pembeli beritikad buruk atau Pembeli tidak beritikad baik, Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1517 KUHPerdara "Penjual dapat melakukan pembatalan jual beli apabila pembeli tidak beritikad baik untuk melakukan pembayaran".
13. Berdasarkan hal-hal yang diuraikan dan fakta hukum diatas dengan tidak terpenuhinya unsur-unsur tuntutan perbuatan melawan hukum atas dasar Pasal 1365 KUHPerdara maka menjadi alasan yang sangat kuat tuntutan gugatan ganti rugi yang diajukan Penggugat sewajarnya untuk di tolak.
14. Dan untuk menanggapi selain dan selebihnya isi dari gugatan Penggugat dengan tidak secara Panjang lebar Tergugat menanggapinya dan menolak dengan tegas, Dimana gugatan Penggugat tidak berdasar, dan bukanlah orang yang mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan pada perkara ini, sudah selayak dan sepatutnya apa yang dituntut oleh Penggugat dalam isi Gugatan ini sudah seharusnya di TOLAK.

Berdasarkan seluruh uraian-uraian yang dikemukakan tersebut di atas Tergugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim agar seluruh gugatan Penggugat di Tolak.

*Hal 29 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM REKONVENSI (GUGAT BALIK)

1. Bahwa segala dasar, fakta, bukti/hukum beserta segala uraian-uraian yang tertuang dalam Jawaban Konvensi sepanjang ada relevansinya dengan maksud/gugatan rekonvensi ini mohon dianggap terulang Kembali dan berlaku sebagai dasar dalil-dalil gugatan dalam rekonvensi ini :
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merupakan pemilik Zegel Nomor : 593.62.83/818/PH.CBU/IX/1999 tanggal 13 September 1999 dan pemilik Peta pendaftaran tanah No. 50.1-54.181-10 di ukur oleh : Cipta Raharja,ST.
3. Atas perbuatan Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi menyiapkan dan mengkonsep sendiri Perjanjian Jual Beli yang dibuat tanggal 07 September 2022 yang dilakukan pertemuan di kantor Notaris Dian dan meminta Penggugat Rekonvensi malakukan penandatanganan namun tidak melibatkan suami dan semua anak-anak dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, perjanjian jual beli tersebut hanya di waarmeking di Kantor Notaris Dian dengan Nomor waarmeking : 551/W/IX/2022 maka patutlah Perjanjian Jual beli ini dianggap tidak sah dan batal demi hukum.
4. Sebelum penandatanganan Perjanjian Jual Beli dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah datang kerumah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi meminta Asli Surat Zegel, Peta bidang hasil ukur,Asli Putusan Pengadilan Negeri No. 94/Pdt.G/2016/PN.Bpp, asli putusan pengadilan Tinggi No. 72/Pdt.G/2017/PT.SMR dengan tujuan untuk melakukan pengecekan di Kecamatan Balikpapan Utara, tujuan dari pengambilan Zegel dan surat-surat lainnya hanyalah untuk melakukan pengecekan bukan untuk menahan atau tidak mengembalikan. Namun faktanya alasan pengecekan Zegel, Peta Bidang dan Putusan Pengadilan yang diambil adalah untuk di tahan dengan maksud ingin menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi meskipun Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah berusaha menghubungi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi agar Asli Surat Zegel, Peta Bidang dan Putusan Pengadilan dikembalikan namun Tergugat Rekonvensi/Penggugat

*Hal 30 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



Konvensi tidak bersedia dan bahkan mengancam Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan mengatakan “agar mempersiapkan uang 1 (satu) miliar jika ingin Asli surat Zegel, Peta Bidang dan Asli Putusan Pengadilan dikembalikan atau kita ketemu di Pengadilan dan jika perlu silahkan melaporkan saya ke polisi saya tidak takut”, perkataan tersebut adalah merupakan perkataan yang tidak patut dan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum dengan segala akibat yang harus ditanggungnya; Perbuatan dan perkataan tersebut menimbulkan kerugian di Pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi baik kerugian Moril maupun kerugian Materiil dan karenanya sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya dihukum untuk mengembalikan/menyerahkan Asli surat Zegel No. 593.62.83/818/PH.CBU/IX/1999 tertanggal 13 September 1999 yang beralamat dahulu di wilayah RT. 33 Kelurahan Batu Ampar sekarang berada di wilayah RT. 44 Kelurahan Graha Indah seluas ± 22.396 M2 atas nama ROSMIATI, Asli Surat Peta Bidang Tanah No. 50.1-54.181-10 di ukur oleh Cipta Raharja, ST, dokumen Asli Putusan Pengadilan Negeri No. 94/Pdt.G/2016/PN.Bpp dan dokumen Asli Putusan Pengadilan Tinggi No. 72/Pdt/2017/PT.SMR tanpa syarat apapun kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.

5. Bahwa kerugian yang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi derita akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ini adalah :

#### *Kerugian Materil*

Kerugian Materil berupa menahan dan memperlambat pengurusan penerbitan sertifikat tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sehingga semestinya jika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak memiliki kemampuan untuk membayar Lunas atau apabila tidak dapat diterbitkan sertifikat dengan pengurusan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka patutlah seharusnya Zegel dan surat-surat putusan pengadilan dikembalikan agar Penggugat

*Hal 31 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat menjual kepada pembeli lainnya dan dapat hasil dari penjualan lahan tersebut menjadi penggugat tidak dapat hasil dan jika dinilai dengan uang kerugian Materil  $18.006 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 1.000.000/ \text{M} = \text{Rp. } 18.006.000.000,-$  (delapan belas miliar enam juta rupiah).

### *Kerugian Moril*

Bahwa atas sikap Tergugat Rekonvensi/penggugat Konvensi yang susah dihubungi dan memblokir nomor kontak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi membuat kecemasan, khawatir dan stress sehingga membuat hidup Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kecemasan, kekhawatiran yang berlebih mempengaruhi Kesehatan dan jadi berkurang sehingga harus bolak balik berobat ke RS, maka jika dinilai dengan uang maka sepatutnya membayar kerugian Moril sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

6. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut menahan dan memperlambat pengurusan Sertifikat perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian materil dan karenanya sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya di hukum untuk mengembalikan Surat-surat Zegel, Peta bidang dan Putusan pengadilan tanpa syarat apa pun kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan sikap Penggugat patutlah dianggap Pembeli beritikad buruk atau pembeli beritikad tidak baik.
7. Bahwa sesuai ketentuan isi Pasal 1517 KUHPerdara "Penjual dapat melakukan Pembatalanjual beli apabila pembeli tidak beritikad baik untuk melakukan Pembayaran".
8. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara disebutkan " Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan kepada orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.
9. Bahwa adalah patut dan wajar jika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.

*Hal 32 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari yang dapat ditaguh dari hari ke hari, terhitung sejak gugatan berkekuatan hukum tetap hingga dipenuhinya segala isi putusan dalam perkara ini.

10. Bahwa untuk menjamin Gugatan Rekonvensi (Gugatan Balik ) dari Penggugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ini tidak sia-sia (illusoir), maka cukup beralasan apabila Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Asli surat Zegel No. 593.62.83/818/PH.CBU/IX/1999 tertanggal 13 September 1999 yang beralamat dahulu di wilayah RT. 33 Kelurahan Batu Ampar sekarang berada di wilayah RT. 44 Kelurahan Graha Indah seluas ± 22.396 M2 atas nama ROSMIATI, Asli Surat Peta Bidang Tanah No. 50.1-54.181-10 di ukur oleh Cipta Raharja, ST, dokumen Asli Putusan Pengadilan Negeri No. 94/Pdt.G/2016/PN.Bpp dan dokumen Asli Putusan Pengadilan Tinggi No. 72/Pdt/2017/PT.SMR tanpa syarat apapun kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi agar tidak dialihkan kepada Pihak ketiga lainnya sementara proses gugatan ini berjalan.

11. Bahwa karena Gugatan balik atau Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi ini sesuai dengan ketentuan Pasal 191 RGB, maka oleh karena itu putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij vorrad) walaupun ada Upaya-upaya hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, baik Upaya hukum Banding dan Kasasi maupun Upaya-upaya hukum lainnya.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, dengan ini memohon kepada Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memerikasa dan mengadili perkara ini berkenan memberi putusan sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan setidak-tidaknya Gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Hal 33 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



## DALAM REKONVENSI (GUGATAN BALIK)

1. Menyatakan menerima Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya, karena menahan Asli surat Zegel No. 593.62.83/818/PH.CBU/IX/1999 tertanggal 13 September 1999 yang beralamat dahulu di wilayah RT. 33 Kelurahan Batu Ampar sekarang berada di wilayah RT. 44 Kelurahan Graha Indah seluas ± 22.396 M2 atas nama ROSMIATI, Asli Surat Peta Bidang Tanah No. 50.1-54.181-10 di ukur oleh Cipta Raharja, ST, dokumen Asli Putusan Pengadilan Negeri No. 94/Pdt.G/2016/PN.Bpp dan dokumen Asli Putusan Pengadilan Tinggi No. 72/Pdt/2017/PT.SMR tanpa syarat apapun kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan maksud ingin mendapatkan keuntungan besar dan menghambat pengurusan Sertifikat yang mengakibatkan kerugian Moril maupun Materil bari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.
3. Menyatakan bahwa Zegel Nomor : 593.62.83/818/PH.CBU/IX/1999 tanggal 13 September 1999 dan pemilik Peta pendaftaran tanah No. 50.1-54.181-10 di ukur oleh : Cipta Raharja, ST. adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.
4. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat di bawah tangan pada tanggal 07 September 2022 dan di waarmeking di Notaris No. 550/W/IX/2022 Tidak Sah dan Batal Demi Hukum karena tidak menghadirkan dan tidak menyetujui Suami dan semua anak-anak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dan belum ada Pelunasan yang dilakukan oleh Penggugat.
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan rincian sebagai berikut :

### *Kerugian Materil*

Kerugian Materil berupa menahan dan memperlambat pengurusan penerbitan sertifikat tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi

Hal 34 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



sehingga semestinya jika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak memiliki kemampuan untuk membayar Lunas atau apabila tidak dapat diterbitkan sertifikat dengan pengurusan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka patutlah seharusnya Zegel dan surat-surat putusan pengadilan dikembalikan agar Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat menjual kepada pembeli lainnya dan dapat hasil dari penjualan lahan tersebut menjadi penggugat tidak dapat hasil dan jika dinilai dengan uang kerugian Materil  $18.006 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 1.000.000/ \text{ M} = \text{Rp. } 18.006.000.000,-$  (delapan belas miliar enam juta rupiah).

### *Kerugian Moril*

Bahwa atas sikap Tergugat Rekonvensi/penggugat Konvensi yang susah dihubungi dan memblokir nomor kontak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi membuat kecemasan, khawatir dan stress sehingga membuat hidup Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kecemasan, kekhawatiran yang berlebih mempengaruhi Kesehatan dan jadi berkurang sehingga harus bolak balik berobat ke RS, maka jika dinilai dengan uang maka sepatutnya membayar kerugian Moril sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan Asli surat Zegel No. 593.62.83/818/PH.CBU/IX/1999 tertanggal 13 September 1999 yang beralamat dahulu di wilayah RT. 33 Kelurahan Batu Ampar sekarang berada di wilayah RT. 44 Kelurahan Graha Indah seluas  $\pm 22.396 \text{ M}^2$  atas nama ROSMIATI, Asli Surat Peta Bidang Tanah No. 50.1-54.181-10 di ukur oleh Cipta Raharja, ST, dokumen Asli Putusan Pengadilan Negeri No. 94/Pdt.G/2016/PN.Bpp dan dokumen Asli Putusan Pengadilan Tinggi No. 72/Pdt/2017/PT.SMR tanpa syarat apapun kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CB) yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan.

*Hal 35 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa senilai Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari yang dapat ditagih dari hari ke hari dihitung sejak gugatan Rekonvensi ini berkeketana hukum tetap hingga dipenuhinya segala isi putusan dalam perkara ini.
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorrad) walaupun ada Upaya hukum Banding. Kasasi.
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar total keseluruhannya yang harus dibayar lunas secara tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **JAWABAN TURUT TERGUGAT I:**

### **DALAM EKSEPSI :**

#### **A. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUUR LIBEL*);**

1. Bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 8 Rv (*Reglement op de Burgerlijke Rechtvoordering*) sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara) maka pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*), *posita (fundamentum petendi)* suatu gugatan harus memenuhi syarat jelas dan lengkap, sedangkan tuntutan (*petitum*) suatu gugatan harus memenuhi syarat terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);
2. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya tidak jelas menerangkan isi/posita dan petitum gugatan *a quo*. Bahwa bidang tanah Objek yang menjadi sengketa dimana lokasi dan letak tanahnya tidak dijelaskan secara detail serta sehingga lokasinya masih tidak jelas;
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan ukuran panjang, lebar ukuran luas tanahnya sehingga tidak jelas ukuran panjang berapa? Dan lebar berapa hanya menjelaskan ukuran luasnya

Hal 36 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



saja, maka demikian patut dinyatakan gugatan penggugat tidak jelas dan kabur;

4. Bahwa dengan demikian, jelas terbukti bahwa Gugatan *a quo* memiliki cacat formil dikarenakan tidak dapat menjelaskan, tidak dapat menguraikan serta tidak dapat merinci letak dan lokasi objek sengketa secara detail dalam Gugatan *a quo*. Berdasarkan hal tersebut, maka kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan tidak menerima Gugatan *a quo* (*niet ontvankelijk verklaard* – N/O);
5. Hal ini berdasarkan ketentuan pasal 8 Rv, dan telah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 menyebutkan “gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”;
6. Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Agustus 1974 No. 565 K/ Sip/1973, yang pada intinya menyatakan “Jika Gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”;
7. Bahwa gugatan *a quo* yang tidak jelas/kabur atau obscur libel sebagaimana diuraikan di atas haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. Hal mana kembali ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 195 K/AG/1994 tanggal 24 Oktober 1995 yang pada pokoknya menyatakan bahwa menghadapi surat gugatan yang kabur (*obscur libel*), maka Hakim menurut Hukum Acara seharusnya memberikan putusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menolak gugatan penggugat atau setidaknya majelis hakim yang mulia menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

## B. GUGATAN ERROR IN PERSONA

1. Bahwa Dalam gugatan Penggugat tidak jelas perbuatan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I sehingga di Tarik sebagai pihak dalam

Hal 37 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



perkara ini, dimana Turut Tergugat I sebagai Intansi Pemerintahan tidak ada hubungan hukumnya dalam sengketa yang di permasalahan;

2. Bahwa selanjutnya dalam posita penggugat tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum pa yang disebabkan oleh turut tergugat I dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa sesuai dengan aturan yang berlaku bahwa dalam suatu gugatan harus ada hubungan hukum Antara penggugat dengan tergugat untuk dijadikan para pihak sehingga patut diduga gugatan penggugat salah sasaran atau salah pihak;
4. Dengan demikian sebagaimana diuraikan di atas haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan ini kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT I;
2. Bahwa segala hal yang TURUT TERGUGAT I telah sampaikan diatas dalam Eksepsi mohon dianggap termuat kembali secara sempurna (mutatis mutandis) dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT I hanya akan menjawab dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang menurut TURUT TERGUGAT I mempunyai relevansi secara hukum dengan TURUT TERGUGAT I yang diantaranya sebagaimana tersebut dibawah ini:
4. TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT pada posita gugatannya angka 13 dengan mendalilkan pada intinya bahwa Perbuatan melawan hukum oleh Penguasa (onrechtmatigeoverheidsdaad) yang dilakukan oleh Turut Tergugat I karena Turut Tergugat I telah melegalisir fotocopy surat tanah yang hilang;
5. Bahwa dalil yang diuraikan diatas tidaklah benar dan sepatutnya di kesampingkan, karena sebagai intansi pemerintah hanya menjalankan tupoksi sebagai administrasi Negara dan pelayanan kepada masyarakat;

*Hal 38 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Maka beralasan hukum bagi Turut TERGUGAT I memohon agar Yang Mulia Majelis hakim menyatakan bahwa Posita PENGGUGAT pada angka 13 gugatan *a quo* dinyatakan DITOLAK untuk seluruhnya;

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (N/O);

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini menurut hukum;

## **SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim mempunyai pertimbangan lain pada dasarnya kami mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

## **JAWABAN TURUT TERGUGAT II:**

### **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas (*uiteigen wetenschap*) oleh TURUT TERGUGAT II;
2. Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT yang menjadikan atau mendudukan TURUT TERGUGAT II sebagai para pihak dalam gugatan ini, adalah salah PIHAK bukan bagian dari para pihak dalam Perkara Perdata dikarenakan berdasarkan Undang-Undang Kepolisian Negara RI Nomor 2 Tahun 2002 TURUT TERGUGAT II mempunyai tugas dan tanggung jawab salah satunya adalah melakukan Pelayanan pada masyarakat, dan hal tersebut adalah tidak berlawanan dengan hukum, sehingga gugatan perbuatan

Hal 39 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum terhadap TURUT TERGUGAT II, sama sekali tidak ada sangkut pautnya dengan GUGATAN PARA PENGGUGAT serta tidak memiliki hubungan hukum apapun sehubungan dengan dalil gugatan yang dimaksud, oleh karena itu Kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang menyidangkan dalam Perkara ini, untuk memberikan putusan sela dan menetapkan TURUT TERGUGAT II dikeluarkan dalam gugatan ini, dengan pertimbangan hukum bahwa segala tindakan hukum TURUT TERGUGAT II adalah dalam rangka melaksanakan tugas berdasarkan tugas dan tanggung jawab sebagai Penegak hukum, Pelindung, Pengayom dan Pelayan masyarakat, yang sama sekali tidak melanggar aturan hukum sebagaimana yang dipedomani TURUT TERGUGAT II.

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil TURUT TERGUGAT II dalam Eksepsi tersebut diatas, maka Permohonan PARA PENGGUGAT haruslah ditolak secara keseluruhan dan dapatnya menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT II.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dan didalilkan oleh TURUT TERGUGAT II dalam Eksepsi tersebut diatas, juga termuat dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT II bersama ini menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT II;
3. Bahwa terhadap dalil PARA PENGGUGAT angka 10 (sepuluh) dan 11 (sebelas) bahwa TURUT TERGUGAT II membuat Surat Keterangan Kehilangan Surat Tanah Obyek Perkara, akan kami tanggapi sebagai berikut:
  - a. Bahwa apa yang dilakukan TURUT TERGUGAT II menerima Laporan dari Masyarakat dan menerbitkan Surat Keterangan Tanda Lapor Kehilangan (SKTLK) sudah sesuai dengan **Pasal 13 Undang-Undang No. 2 Tahun 2002 tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia** bahwa tugas pokok Polri adalah sebagai berikut : memelihara keamanan dan ketertiban masyarakat, menegakan hukum dan memberikan perlindungan, pengayoman dan pelayanan kepada

Hal 40 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp

### 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)



masyarakat, Dalam hal memberikan pelayanan kepada masyarakat salah satunya adalah menerbitkan Surat Keterangan Kehilangan yang dikeluarkan oleh Unit Sentra Pelayanan Kepolisian Terpadu (SPKT). SPKT bertugas memberikan pelayanan kepolisian secara terpadu terhadap laporan/pengaduan masyarakat, memberikan bantuan dan pertolongan, serta memberikan pelayanan informasi, dalam melaksanakan tugasnya, salah satu fungsi yang diselenggarakan SPKT adalah: Pelayanan Kepolisian kepada masyarakat secara terpadu, antara lain dalam bentuk Laporan Polisi (LP), Surat Tanda Terima Laporan Polisi (STTLP), Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP), Surat Keterangan Tanda Laport Kehilangan (SKTLK), Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK), Surat Tanda Terima Pemberitahuan (STTP), Surat Keterangan Laport Diri (SKLD), Surat Izin Keramaian dan Kegiatan Masyarakat. Juncto **Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 7 tahun 2022 tentang Kode Etik Profesi dan Komisi Kode Etik Kepolisian Negara Republik Pasal 12 huruf a** berbunyi "Setiap Pejabat Polri dalam etika kemasyarakatan dilarang menolak/mengabaikan laporan atau pengaduan dari masyarakat yang menjadi lingkup tugas fungsi & kewenangannya" dan atau **Pasal 12 huruf f** yang berbunyi "Setiap Pejabat Polri dalam Etika Kemasyarakatan, dilarang mempersulit masyarakat yang membutuhkan perlindungan, pengayoman dan pelayanan". Dengan mempedomani aturan hukum diatas bahwa apa yang dilakukan TURUT TERGUGAT II adalah dalam rangka melaksanakan tugas dan tanggung jawab sebagai Pelindung, Pengayom, Pelayan Masyarakat dan Penegakan hukum, maka apa yang dilakukan TURUT TERGUGAT II sama sekali tidak ada aturan Hukum yang dilanggar;

- b. Surat Keterangan Tanda Laport Kehilangan (SKTLK) yang dikeluarkan oleh Kepolisian Resor Kota Balikpapan dalam clousulnya surat tersebut menyebutkan bahwa **surat keterangan ini dapat digunakan sebagaimana mestinya**, hal tersebut selaras dengan **Asas**

*Hal 41 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



**Necessitas** atau asas kebutuhan adalah prinsip hukum yang mendasari pemikiran bahwa tindakan hukum atau keputusan harus dilakukan berdasarkan kebutuhan yang mendesak untuk mencapai keadilan atau kepentingan umum. Dalam konteks hukum, asas ini menekankan bahwa tindakan atau langkah-langkah tertentu hanya dapat diambil jika benar-benar diperlukan dan jika tidak ada alternatif lain yang lebih baik.

- c. Berkaitan dengan Laporan Kehilangan Surat tanah obyek perkara dari Tn. Romasyah (Alm) di Kantor Kepolisian Resor Kota Balikpapan, **apabila ternyata laporan tersebut palsu atau memberikan keterangan bohong** maka yang dapat dimintai pertanggung jawaban adalah Tn. Romasyah (alm).

Dengan demikian berdasarkan uraian-uraian Jawaban TURUT TERGUGAT II tersebut di atas, maka TURUT TERGUGAT II dalam pokok perkara memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar kiranya berkenan untuk memutuskan perkara ini yang amar putusannya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT II

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak GUGATAN PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TURUT TERGUGAT II bukan bagian dari para pihak dalam Perkara Perdata, karena TERGUGAT II adalah Aparat Penegak hukum yang melaksanakan tugas Penegak hukum berdasarkan hukum yang menjadi pedoman TURUT TERGUGAT II;
3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**JAWABAN TURUT TERGUGAT VII:**

1. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat VII hanya menjawab hal-hal yang diketahui Turut Tergugat VII secara benar, menolak jika tidak benar dan menyatakan tidak tahu buat hal-hal yang tidak diketahui oleh Turut Tergugat VII.

*Hal 42 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa benar Turut Tergugat VII mengetahui bahwa Penggugat I dan Ibu Ainah (Alhm) adalah suami-istri yang menikah secara sah menurut hukum dan agama Islam.
3. Bahwa Turut Tergugat VII lahir pada tanggal 16 Januari 1990 dan Penggugat II lahir pada tanggal 16 April 1998 dari Penggugat I (Ayah) dan Ibu Ainah (Alhm) yang sah dalam perkawinan.
4. Bahwa sebelum menikah dengan Penggugat I, Ibu Ainah (Alhm) telah memiliki 2 (dua) orang anak laki-laki yaitu Jumadi (Alm/suami dari Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI).
5. Bahwa benar, Penggugat I dan Ibu Ainah (Alhm) mempunyai sebidang tanah bersurat segel yang dibeli dari Tn. M. Efendi pada tahun 1997, seluas  $\pm$  14.227,50 (empat belas ribu dua ratus dua puluh tujuh koma lima puluh meter persegi), terletak di RT. 022, Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara – Kota Balikpapan (Tanah Objek Perkara).
6. Turut Tergugat VII tidak mengetahui dari mana Tn. M. Efendi memiliki tanah tersebut.
7. Bahwa ketika Turut Tergugat VII masih kecil, Turut Tergugat VII tinggal di rumah yang dibangun oleh Penggugat I dan Ibu Ainah (Alhm) diatas tanah tersebut bersama-sama dengan Penggugat I dan Ibu Ainah (Alhm).
8. Bahwa benar, disamping rumah Penggugat I dan Ibu Ainah (Alhm) berdiri bangunan Kantor dan Rumah Panti Asuhan Darussilmi yang saat ini dipimpin oleh Ibu Maria Ulfah, istri dari Tn. Muhammad Yasri Dahlan (Alm).
9. Bahwa sekitar tahun 1999-2000, Penggugat I pergi kerja diluar Pulau Kalimantan dan Ibu Ainah (Alhm) mengurus perceraian dengan Penggugat I dan selanjutnya pada tanggal 4 April 2009 Ibu Ainah (Alhm) meninggal dunia.
10. Bahwa benar ada perselisihan menyangkut tanah objek perkara antara Penggugat I dan Ibu Ainah (Alhm) dengan Tergugat II..
11. Bahwa ketika Ibu Ainah (Alhm) meninggal dunia. Tergugat II dan Jumadi/suami Turut Tergugat V membagi tanah objek perkara tanpa diketahui oleh Penggugat I, Penggugat II dan Turut Tergugat VII.

Hal 43 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp

#### 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

12. Bahwa ketika tanah dibagi oleh Tergugat II dan Jumadi tersebut, Penggugat I dan Penggugat II masih berada di Pulau Jawa dan ketika tanah tersebut dijual, hal tersebut tidak diketahui oleh Penggugat I dan Penggugat II.
13. Bahwa tanah tersebut dijual oleh Jumadi (Alm) kepada Tergugat I tidak seluruhnya tetapi hanya sebagian saja dengan menyisakan tanah untuk Panti Asuhan Darussilmi.
14. Bahwa tanah tersebut dijual Jumadi pada saat Turut Tergugat VII berumur 19 tahun dan Penggugat II berumur 11 tahun.
15. Bahwa pada saat tanah mau dijual kepada Tergugat I, Jumadi membuat Surat Pernyataan dan kemudian ditanda-tangani oleh Jumadi, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII, namun Penggugat II tidak ada di Balikpapan (berada di Pulau Jawa), tetapi tanda-tangannya ditanda-tangani oleh Jumadi.
16. Bahwa tanah yang dijual oleh Jumadi tersebut adalah harta gono-gini antara Penggugat I dengan Ibu Ainah (Alhm) dan belum pernah dibagi oleh Penggugat I dengan Ibu Ainah (Alhm) sampai Ibu Ainah meninggal dunia.
17. Bahwa surat-surat tanah objek perkara diberikan oleh Jumadi kepada Tergugat I ketika terjadi Jual-Beli antara Jumadi dan Tergugat I.
18. Bahwa hal-hal lain didalam gugatan Para Penggugat kurang diketahui Turut Tergugat VII dan Turut Tergugat VII menyerahkan sepenuhnya kepada penilaian Majelis Hakim.
19. Bahwa tanah objek perkara telah dipagari Penggugat I sebelum bercerai dengan Ibu Ainah (Alhm) dan dikuasai oleh Para Penggugat sampai dengan hari ini.

Bahwa berpedoman pada alasan-alasan diatas maka Turut Tergugat VII mohon kepada Majelis Hakim berkenan memutuskan :

1. Menyatakan tanah objek perkara adalah Tanah Negara yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh Ibu Ainah (Alhm) dan/atau Para Penggugat sejak tahun 1997 sampai sekarang adalah sah menurut hukum.
2. Menyatakan sah menurut hukum Jual-Beli tanah objek perkara antara Tn. M. Efendi (Alm) dengan Ibu Ainah (Alhm).

*Hal 44 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan pembagian tanah objek perkara antara Tergugat II dengan Jumadi adalah cacad hukum, tidak sah atau tidak mengikat.
4. Menyatakan Jual-Beli tanah objek perkara antara Jumadi (Alm) dengan Tergugat I adalah cacad hukum, tidak sah atau tidak mengikat.
5. Hal-hal lain yang dituntut Para Penggugat, Turut Tergugat menyerahkannya kepada penilaian Majelis Hakim.

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 29 Oktober 2024 dan Tergugat I dan Turut Tergugat II telah pula mengajukan Duplik pada tanggal 19 November 2024 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara tertanggal 17 September 1992, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Jual-Beli tanggal 25 Juni 1994, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak tertanggal 04 Januari 1999, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Akta Kuasa Nomor 10 tertanggal 06 April 1999, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Nomor 181.1/082/Pem Perihal Sengketa Tanah Milik Sdr. Romansyah dari Camat Balikpapan Utara yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Balikpapan tertanggal 23 Februari 1999, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

*Hal 45 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Surat Perihal Keterangan Bohong Camat Balikpapan Utara kepada Kepala Polsek Balikpapan Utara tanggal 03 April 1999, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 07883, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Jual-Beli tanggal 15 Desember 2009, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Surat Keterangan Jual-Beli tanggal 28 Desember 2009, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Surat Undangan Nomor 100/026/PEM dari Sekretariat Daerah Kota Balikpapan kepada Sdri. Elvi Yanti Dwi Mas, S.H., M.Hum., tanggal 17 Januari 2022, bukti surat mana telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Notulen Rapat oleh Sekretariat Daerah Kota Balikpapan Perihal Musyawarah Tanah tanggal 20 Januari 2022, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Duplikat Surat Nikah Nomor K.10-04/PW.01/138/1988 tertanggal 04 April 1988, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga MOCHAMMAD MASRUR, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Akta Cerai Nomor 214/AC/2001/PA.Bpp tertanggal 02 Juni 2001, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;

*Hal 46 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi Surat Keterangan Meninggal Nomor 474.1/00158/CBTA-PEM tertanggal 08 April 2009, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 2836/1996 atas nama FAISA AHDINI tertanggal 31 Desember 1996, bukti surat mana telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 498/2001 atas nama NURUL SHOLAWATI tertanggal 15 Februari 2001, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Peta Pembagian Tanah Objek Perkara antara Jumadi dengan Hariyadi alias Harijadi, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 038/2021 tertanggal 06 Agustus 2021, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi Surat Somasi Pertama tertanggal 25 April 2022 yang ditujukan kepada Muhammad Masrur dan Maria Ulfa (Pengurus Panti Asuhan Darus Ilmi), bukti surat mana telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-21;
22. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Agama Balikpapan Nomor 373/Pdt.G/204/PA.Bpp tertanggal 13 Oktober 2014, bukti surat mana telah dicocokkan dengan salinannya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-22;
23. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 170/Pdt.G/2022/PN Bpp tertanggal 08 Juni 2023, bukti surat mana telah dicocokkan dengan salinannya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-23;
24. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 131/PDT/2023/PT SMR tertanggal 14 Agustus 2023, bukti surat mana telah dicocokkan dengan salinannya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-24;

*Hal 47 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Fotokopi Kontra Memori Banding Perkara No. 170/Pdt.G/2022/PN Bpp tertanggal 28 Juli 2023, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-25;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi ALI SOFWAN HADI**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat, akan tetapi tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Para Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, akan tetapi tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat II, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII;
- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat dikarenakan saksi yang membantu dalam proses *land clearing* tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa sekitar tahun 1997/1998;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang memerintahkan untuk dilakukan *land clearing*;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat yaitu terkait masalah panti asuhan yang ada di KM 5, tepatnya beralamat di Jalan Darussilmi RT. 22, Kel. Graha Indah, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Para Penggugat memperoleh tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa sejak sekitar tahun 1995/1996;
- Bahwa luas tanah Para Penggugat lebih dari 1 hektar;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah yang menjadi obyek sengketa pernah diukur oleh BPN/Turut Tergugat III atau tidak;

Hal 48 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa Saksi bertempat tinggal di daerah Sumber Rejo;
- Bahwa saat Saksi ke tanah obyek sengketa, saksi melihat telah ada rumah Penggugat I dan bangunan Panti Asuhan Darussilmi;
- Bahwa bangunan Panti Asuhan Darussilmi diresmikan pada tahun 2000 tetapi saksi tidak tahu siapa yang meresmikannya;
- Bahwa selain bangunan Panti Asuhan Darussilmi dan rumah Penggugat I, tanah tersebut kosong dan hanya ada 1 pohon kelapa milik Penggugat I di tanah tersebut yang kira-kira telah berusia kurang lebih 25 (dua puluh lima) tahun;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa, yaitu:
  - Batas Utara : Muslimin;
  - Batas Timur : Jl. Darussilmi;
  - Batas Selatan : Tower PU;
  - Batas Barat : Saksi tidak tahu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah tersebut adalah milik Ibu Ainah yang merupakan istri dari Penggugat I;
- Bahwa istri Penggugat I telah meninggal dunia sekitar tahun 2000-an;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Almh. Istri Penggugat I memperoleh tanah tersebut dari hasil jual beli tanah dengan Bapak Effendi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Para Penggugat tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada orang lain;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan H. Mustamin/Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Harijadi/Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan antara Almh. Istri Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat I tidak pernah membangun rumah atau berkebun di lokasi obyek sengketa;
- Bahwa Saksi jarang ke lokasi obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu surat-surat Para Penggugat;
- Bahwa tanah obyek sengketa dikelilingin oleh pagar seng dan pagar duri yang dibuat oleh Para Penggugat;

Hal 49 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat I pernah menggugat sekitar tahun 1998/1999, akan tetapi sepengetahuan Saksi memang tanah tersebut pernah digugat;
- Bahwa pimpinan Panti Asuhan Darussilmi adalah Ibu Maria Ulfah/Penggugat III;
- Bahwa Penggugat III telah menikah dengan Penggugat I;
- Bahwa dahulu suami dari Penggugat III adalah Bapak Muhammad Yasri Dahlan;
- Bahwa saat ini obyek sengketa masih dikuasai oleh Penggugat I;

2. **Saksi SUWARNO**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat, akan tetapi tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Para Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, akan tetapi tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat II, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat yaitu terkait masalah panti asuhan yang ada di KM 5, tepatnya beralamat di Jalan Darussilmi RT. 22, Kel. Graha Indah, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat I karena Saksi merupakan tetangga Penggugat I sejak tahun 2005;
- Bahwa tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa adalah milik Ibu Ainah, istri dari Penggugat I yang saat ini telah meninggal dunia sekitar tahun 2009;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Almh. Istri Penggugat I membeli tanah tersebut dari Bapak Muhammad Effendi pada tahun 1997;

Hal 50 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa, yaitu:
  - Batas Utara : Mustamin
  - Batas Timur : Jl. Darussilmi
  - Batas Selatan : Tower PU
  - Batas Barat : Ibu Juminah
- Bahwa luas tanah yang menjadi obyek sengketa kurang lebih seluas 14.000 m<sup>2</sup>;
- Bahwa Penggugat I sudah tinggal di rumahnya di lokasi objek sengketa sejak tahun 2000;
- Bahwa Almh. Istri Penggugat I dahulu tinggal di Jalan Martadinata;
- Bahwa Penggugat I dan Ibu Ainah telah bercerai pada tahun 2001;
- Bahwa sebelum bercerai dengan Ibu Ainah, Penggugat I bekerja di luar daerah, tetapi pada saat Ibu Ainah sakit dan meninggal dunia, Penggugat I pulang ke Balikpapan;
- Bahwa tidak lama setelah Ibu Ainah meninggal dunia, Jumadi (Anak Ibu Ainah/Anak Tiri Penggugat I/Suami Turut Tergugat V) menjual tanah tersebut kepada Tergugat I yang merupakan Ketua RT. 22;
- Bahwa tanah yang dijual oleh Jumadi adalah dibagian bawah tanah Panti Asuhan Darussilmi/tanah Panti Asuhan Darussilmi tidak dijual;
- Bahwa tanah tersebut dijual oleh Jumadi tanpa sepengetahuan Penggugat I;
- Bahwa tanah tersebut telah dipagari oleh Penggugat I sejak dulu dan masih ada pagarnya sampai sekarang;
- Bahwa selain rumah Penggugat I dan bangunan Panti Asuhan Darussilmi, tanah tersebut kosong dan hanya ada 1 pohon kelapa milik Penggugat I;
- Bahwa tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat I dan tidak pernah dikuasai oleh Tergugat I atau Tergugat II;
- Bahwa Tergugat I atau Tergugat II tidak pernah berkeburun atau membangun rumah di tanah objek perkara;

Hal 51 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa Tergugat I tidak pernah menguasai tanah objek perkara tetapi ada beberapa kali datang ke tanah objek sengketa dan ribut-ribut dengan Penggugat I;
- Bahwa Saksi kenal dengan Bapak Panti Asuhan Darussilmi, namanya Bapak Muhammad Yasri Dahlan;
- Bahwa saat ini yang menjadi Pimpinan Panti Asuhan Darussilmi adalah Ibu Maria Ulfah/Penggugat III;
- Bahwa dahulu suami Ibu Maria Ulfah/Penggugat III adalah Muhammad Yasri Dahlan tetapi orangnya sudah meninggal dunia dan Ibu Maria Ulfah/Penggugat III telah menikah dengan Penggugat I.
- Bahwa sepengetahuan saksi, bangunan Panti Asuhan Darussilmi dibangun pada tahun 1997 dan diresmikan pada tahun 1999 atau tahun 2000;
- Bahwa Penggugat II adalah anak kandung dari Ibu Ainah dan Penggugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, dahulu Ibu Ainah dan Penggugat I menghibahkan tanah miliknya kepada panti asuhan;
- Bahwa Ibu Ainah dan Penggugat I sudah menikah pada tahun 1990;
- Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa pernah digugat tahun 2006/2007;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat I tidak pernah menggugat Penggugat I;
- Bahwa Ibu Ainah memiliki 2 (dua) orang anak;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan surat-surat tanah Ibu Ainah;
- Bahwa Surat Segel Ibu Ainah hilang dan ternyata ada di Tergugat I;

3. **Saksi CHAN ERWIN**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat, akan tetapi tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Para Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, akan tetapi tidak memiliki hubungan keluarga

*Hal 52 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



maupun pekerjaan dengan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III;

- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat II, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII;
- Bahwa Saksi mengetahui masalah antara Para Penggugat dengan Para Tergugat terkait surat-surat tanah milik Penggugat I ada di tangan Tergugat I;
- Bahwa surat tanah tersebut atas nama Ibu Ainah yang merupakan istri dari Penggugat I yang saat ini telah meninggal dunia;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat I kehilangan surat tanahnya dan telah melaporkan permasalahan tersebut ke pihak kepolisian;
- Bahwa Almh. Istri Penggugat I membeli tanah tersebut dari (Alm) Bapak Effendi;
- Bahwa luas tanah yang menjadi obyek sengketa kurang lebih seluas 1 hektar;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat I dengan Tergugat I dikarenakan Saksi pernah ada mediasi antara Penggugat I dan Tergugat I sekira tanggal 17 Januari 2022 atau 20 Januari 2022, yang dihadiri oleh Penggugat I, Tergugat I, Saksi, istri Saksi yaitu Advokat Elviyanti Dwi Mas, S.H., dan perwakilan dari Pemerintah Kota Balikpapan yang dilaksanakan di Kantor Pemerintah Kota Balikpapan;
- Bahwa Saksi ikut hadir dalam pertemuan tersebut saat mendampingi Istri Saksi yaitu Advokat Elviyanti Dwi Mas, S.H. yang juga merupakan Kuasa Hukum Penggugat I pada saat itu;
- Bahwa mediasi tersebut diselenggarakan oleh pihak Pemerintah Kota Balikpapan atas permintaan Penggugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana surat tanah Penggugat I ada pada Tergugat I, akan tetapi asli surat tanah atas nama Ibu Ainah tersebut berada di tangan Tergugat I ketika Tergugat I menunjuknya

Hal 53 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



kepada Penggugat I dan pihak-pihak yang hadir dalam pertemuan mediasi tersebut;

- Bahwa Saksi tidak tahu Jumadi pernah menjual tanah kepada Tergugat I;
- Bahwa tidak ada hasil dalam pertemuan tersebut dan masalahnya dikembalikan kepada Penggugat I dan Tergugat I untuk menempuh jalur hukum;
- Bahwa tanah objek sengketa saat ini dikuasai oleh Penggugat I dan tidak pernah dikuasai oleh Tergugat I atau Tergugat II;
- Bahwa di lokasi objek sengketa telah ada rumah Penggugat I dan bangunan Panti Asuhan Darussilmi;
- Bahwa Pimpinan Panti Asuhan Darussilmi adalah Ibu Maria Ulfah/ Penggugat III;
- Bahwa saat ini Penggugat I telah menikah dengan Penggugat III;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Ibu Ainah dan Penggugat I cerai mati;
- Bahwa Saksi kenal dengan Ibu Ainah sewaktu tinggal di Jalan Martadinata dengan Penggugat I;
- Bahwa Ibu Ainah dengan Penggugat I memiliki 2 (dua) orang anak;
- Bahwa Ibu Ainah memiliki 3 (tiga) orang anak bawaan, salah satunya bernama Jumadi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Jumadi;
- Bahwa antara Tergugat I dengan Almh. Istri Penggugat I tidak ada hubungan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan panti asuhan tersebut didirikan, seingat Saksi sekitar tahun 1997, panti asuhan sudah ada di obyek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan saksi, awal mula kepemilikan tanah itu adalah Bapak Romansyah yang kemudian dijual ke Bapak Effendi dan selanjutnya dibeli Ibu Ainah;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena diceritakan oleh Ibu Ainah semasa hidupnya dahulu;

*Hal 54 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa sudah memiliki sertifikat atas nama H. Mustamin/Tergugat I;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 5272023112690130 atas nama H. MUSTAMIN, S.E., bukti surat mana telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 038/2021 tertanggal 06 Agustus 2021, bukti surat mana telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07883, bukti surat mana telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama HARJADI bulan September 2008, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi ASRI**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Para Penggugat;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;
  - Bahwa Saksi tahu Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII;
  - Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat I yaitu berkaitan dengan masalah tanah di KM 5 yang lokasinya dekat dengan rumah Camat Balikpapan Timur;

Hal 55 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas tanah dan luas tanah yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah yang menjadi obyek sengketa dijual dalam keadaan kosong dan tidak ada bangunannya;
- Bahwa Saksi merupakan Saksi adalah pensiunan tentara dengan pangkat terakhir Peltu;
- Bahwa Saksi kenal Ibu Ainah sejak Ibu Ainah cerai dengan Penggugat I;
- Bahwa Ibu Ainah merupakan Ibu Angkat Saksi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Ibu Ainah menjual tanah tersebut untuk membayar utang dan berobat, karena Ibu Ainah pernah bercerita kepada Saksi bahwa Ibu Ainah memiliki banyak hutang;
- Bahwa Saksi yang menyuruh Ibu Ainah menjual tanah tersebut;
- Bahwa Saksi yang menawarkan tanah tersebut kepada Tergugat I;
- Bahwa sebelum tanah tersebut dijual, Ibu Ainah telah meninggal dunia;
- Bahwa setelah Ibu Ainah meninggal dunia, tanah tersebut dijual oleh Jumadi yang merupakan Anak Ibu Ainah kepada Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah tersebut seluruhnya dijual oleh Jumadi kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mendapat fee dari transaksi jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga jual tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana Ibu Ainah memperoleh tanah yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat tanah yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa Jumadi tinggal di Jalan Soekarno – Hatta/Kilo.
- Bahwa Ibu Ainah pernah berjualan roti memakai mobil sampai ke Panajam dan Grogot, dimana roti yang dijualnya tersebut hasil buatan sendiri;

Hal 56 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak ingat kapan Ibu Ainah meninggal dunia dikarenakan sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2021, Saksi dinas di Tenggarong;
- 2. **Saksi JAMILAH**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi tahu Penggugat I;
  - Bahwa Saksi tidak kenal Penggugat II dan Penggugat III;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II kurang lebih sudah 10 (sepuluh) tahun;
  - Bahwa Saksi adalah anak kandung dari Bapak Romansyah;
  - Bahwa tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dahulu merupakan tanah milik Bapak Saksi;
  - Bahwa dahulu tanah tersebut dijual oleh Bapak Saksi kepada Tergugat II seharga Rp. 165.000.000,- pada tahun 1997;
  - Bahwa luas tanah tersebut kurang lebih sekitar 14.000 m2;
  - Bahwa Bapak Saksi tidak pernah menjual tanah tersebut ke orang lain lagi;
  - Bahwa sebelumnya Bapak Saksi pernah menggadaikan tanah tersebut di bawah tangan kepada Bapak M. Efendi pada tahun 1994 seharga Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
  - Bahwa waktu tanah digadaikan Bapak Saksi kepada Bapak M. Efendi, Saksi tidak ada di tempat;
  - Bahwa surat tanah Bapak Saksi dipegang oleh Bapak M. Efendi;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Bapak M. Efendi;
  - Bahwa ketika tanah tersebut akan ditebus oleh Bapak Saksi, Bapak M. Efendi kabur ke Malang (pulang kampung);

Hal 57 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Bapak Saksi pernah melaporkan kehilangan surat di Polres Balikpapan sekitar tahun 1994, akan tetapi Bapak Saksi tidak pernah melaporkan Bapak M. Efendi di Polres Balikpapan;
- Bahwa tidak ada tindak lanjut dari kepolisian terkait laporan kehilangan tersebut;
- Bahwa rumah/bangunan di tanah objek sengketa baru dibangun setelah tanah dijual ke Haryadi/Tergugat II;
- Bahwa sepengetahuan saksi ketika tanah tersebut dijual, tidak ada panti asuhan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan panti asuhan tersebut didirikan di lokasi obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui setelah tanah tersebut dijual kepada Tergugat II, apakah Tergugat II pernah menempati tanah tersebut atau tidak;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak tertanggal 17 Juni 1997, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 32/HGB/BPN RI/2014 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama HARJADI atas tanah di Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur tertanggal 23 April 2014, bukti surat mana telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama ROMANSYAH tertanggal 05 September 2004, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama HARJADI bulan September 2008, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4;

*Hal 58 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07883, bukti surat mana telah dicocokkan dengan copynya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Perintah Kapolresta Balikpapan Nomor: Sprin/18/II/2024 tanggal 1 Februari 2024 tentang Surat Perintah Pemusnahan Arsip Satreskrim Polresta Balikpapan, bukti surat mana telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-1;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 07883/Kel. Graha Indah, bukti surat mana telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti TT.III-1;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 03 Januari 2025 sebagaimana dalam berita acara persidangan;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI:

#### Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa eksepsi dalam praktik peradilan merupakan tangkisan ataupun bantahan yang ditujukan menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dengan tidak ditujukan dan tidak menyinggung pokok perkara. Adapun sebagaimana praktik peradilan, eksepsi diantaranya terdiri dari eksepsi mengenai kewenangan mengadili, mengenai surat kuasa tidak sah,

*Hal 59 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai gugatan kabur (*obscuur libel*), mengenai *error in persona* (Penggugat tidak berhak menggugat, keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat ataupun kurang pihak yang harus digugat), mengenai *nebis in idem* dan eksepsi materil seperti eksepsi premature (*dilatoria*), daluwarsa dan lainnya;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah sebagaimana dalam Eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II diatas;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi mengenai formalitas gugatan yang termuat dalam jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) dengan alasan yang dapat disimpulkan bahwa Turut Tergugat I mendalihkan bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya tidak jelas menerangkan letak bidang tanah secara detail yang menjadi objek sengketa sehingga lokasinya masih tidak jelas, bahkan Para Penggugat juga tidak menjelaskan ukuran panjang maupun lebar tanahnya dan hanya menjelaskan ukuran luas tanah saja;
2. Gugatan Para Penggugat *Error in Persona* dengan alasan yang disimpulkan:
  - Turut Tergugat I mendalihkan bahwa Para Penggugat dalam posita surat gugatannya tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Turut Tergugat I sehingga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;
  - Turut Tergugat II mendalihkan bahwa gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Para Penggugat terhadap Turut Tergugat II, sama sekali tidak ada sangkut pautnya dan tidak memiliki hubungan hukum apapun sehubungan dengan dalil gugatan yang dimaksud, dikarenakan Turut Tergugat II bukan bagian dari para pihak dalam Perkara Perdata, dimana berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2002, Turut Tergugat II mempunyai tugas dan tanggung jawab salah satunya adalah melakukan pelayanan pada masyarakat, dan hal tersebut adalah tidak berlawanan dengan hukum;

Hal 60 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa atas dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut diatas, Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 29 Oktober 2024 dan atas Replik tersebut telah pula dijawab oleh Tergugat I dan Turut Tergugat II melalui Duplik tertanggal 19 November 2024;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam surat jawabannya dan tanggapan replik yang dikemukakan oleh Para Penggugat terhadap eksepsi-eksepsi tersebut diatas, serta duplik yang diajukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengenai Gugatan Para Penggugat *Error in Persona*;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I dalam surat jawabannya pada halaman 2 sampai dengan halaman 4 telah mengajukan eksepsi *error in persona* dengan mendalilkan bahwa Para Penggugat dalam posita surat gugatannya tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Turut Tergugat I sehingga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II dalam surat jawabannya pada halaman 2 dan 3 angka 1 dan 2 telah mengajukan pula eksepsi *error in persona* dengan mendalilkan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Para Penggugat tidak ada sangkut pautnya dan tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Turut Tergugat II dikarenakan Turut Tergugat II hanya melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai pelayanan pada masyarakat sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2002;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3909 K/Pdt/1994 tanggal 11 April 1997 dengan kaidah hukum, "hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara", maka berlaku prinsip kebebasan dimana Penggugatlah yang berhak menentukan siapa yang akan digugatnya;

Hal 61 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dalam surat gugatannya Para Penggugat telah mendalilkan peristiwa hukum yang menjadi alasan dilibatkannya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara ini, akan tetapi berkenaan dengan hubungan hukum Para Penggugat dengan perbuatan yang dilakukan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II terhadap objek sengketa apakah benar melawan hukum atau tidak adalah hal yang harus dibuktikan dalam materi pokok perkara;

Menimbang bahwa dengan demikian, maka terhadap eksepsi gugatan *error in persona* dengan alasan sebagaimana terurai diatas tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan Turut Tergugat I sebagai berikut:

Menimbang bahwa Turut Tergugat I dalam surat jawabannya telah mengajukan eksepsi dengan mendalilkan bahwa surat gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur libel*) dikarenakan tidak menerangkan letak bidang tanah yang menjadi objek sengketa secara detail sehingga lokasinya masih tidak jelas dan juga tidak menjelaskan ukuran panjang maupun lebar tanahnya melainkan hanya menjelaskan ukuran luas tanah saja;

Menimbang, bahwa untuk menghindari hal tersebut, maka berdasarkan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, terhadap perkara yang menyangkut persoalan tanah perlu dilakukan Pemeriksaan Setempat;

Menimbang bahwa dengan demikian, terhadap eksepsi Turut Tergugat I tersebut merupakan alasan yang membutuhkan pembuktian lebih lanjut yang telah memasuki materi pokok perkara dan bukan merupakan alasan yang membuat gugatan Penggugat menjadi kabur sehingga terhadap eksepsi ini tidak beralasan pula untuk dapat dikabulkan oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan diatas, maka dengan demikian eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **Dalam Pokok Perkara**

Hal 62 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas;

Menimbang bahwa atas permasalahan tersebut pihak Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat VII dalam jawabannya menyangkal dengan dalil sangkalannya, dimana atas jawaban Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sangkalan tersebut disertai dengan eksepsi;

Menimbang bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Eksepsi sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa surat gugatan harus memenuhi syarat formil dan syarat materil sebagaimana diatur dalam Pasal 8 RV, dimana syarat formil dari suatu gugatan adalah didaftarkan pada Pengadilan Negeri sesuai dengan kewenangan relatifnya, diberi tanggal, ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya, serta adanya identitas para pihak, sedangkan untuk syarat materil adalah dasar gugatan atau dasar tuntutan (*fundamentum petendi*) dan tuntutan (*petitum*) penggugat yang nantinya diputuskan oleh hakim berdasarkan gugatan atau dasar tuntutan tersebut;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan "posita" atau *Fundamentum Petendi* yaitu bagian yang berisi dalil yang menggambarkan adanya peristiwa hukum yang menjadi dasar atau uraian dari suatu tuntutan yang disertai dengan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum tersebut dengan memperhatikan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan, sedangkan yang dimaksud dengan "petitum" adalah tuntutan apa saja yang dimintakan kepada Hakim untuk dikabulkan, dengan merumuskannya secara jelas dan satu per satu tentang apa saja yang menjadi pokok tuntutan Penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada Tergugat dan Petitum harus didasarkan pada posita;

Hal 63 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, Majelis Hakim menilai syarat formil surat gugatan tersebut telah didaftarkan di Pengadilan Negeri sesuai dengan kewenangan relatif berdasarkan Pasal 142 ayat (5) RBg, dimana oleh karena pokok gugatan Penggugat berkaitan dengan barang tetap yaitu tanah yang terletak di Jalan Panti Asuhan Darussimi RT 22 Kelurahan Griya Indah (dahulu Jalan Projakal RT 72 Kelurahan Batu Ampar) Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, maka sudah tepat gugatan Penggugat didaftarkan pada Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan dengan register perkara nomor 181/Pdt.G/2024/PN Balikpapan tanggal 22 Agustus 2024, selain itu surat gugatan Para Penggugat juga telah diberi tanggal yaitu tanggal 22 Agustus 2024 dan telah ditandatangani oleh Kuasa dari Para Penggugat, serta telah pula memuat identitas para pihak, baik identitas Para Penggugat maupun identitas pihak yang ditarik sebagai Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa berkenaan dengan para pihak yang ditarik oleh Penggugat sebagai Tergugat ataupun sebagai Turut Tergugat dalam suatu gugatan haruslah tepat, lengkap dan memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) yang benar, sehingga perkara tersebut menjadi terang dan jelas dan dapat dilanjutkan untuk diperiksa dimuka persidangan;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati surat gugatan yang diajukan Para Penggugat, baik posita maupun petitumnya, menurut Majelis Hakim terdapat keterkaitan beberapa pihak-pihak yang harus menjalankan maupun tunduk pada putusan sebagaimana yang dimaksud oleh Para Penggugat, akan tetapi dalam gugatan ini tidak ditarik oleh Para Penggugat sebagai pihak;

Menimbang bahwa Para Penggugat dalam posita gugatan pada halaman 2 sampai dengan halaman 4, tepatnya pada angka 4 sampai dengan angka 16, mendalilkan terkait riwayat kepemilikan tanah objek sengketa yang mana pada pokoknya tanah objek sengketa awalnya dimiliki oleh (Alm) Romansyah yang kemudian dijual kepada (Alm) M. Efendi, selanjutnya dari (Alm) M. Effendi menjual tanah tersebut kepada (Almh) Ibu Ainah yang

*Hal 64 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan istri dari Penggugat I dan ibu kandung dari Penggugat II dan Turut Tergugat VII, akan tetapi tanpa sepengetahuan (Alm) M. Effendi, (Alm) Romansyah membuat surat keterangan kehilangan atas surat tanah objek sengketa pada Turut Tergugat II dan kemudian menjual kembali tanah tersebut kepada Tergugat II;

Menimbang bahwa selanjutnya Para Penggugat dalam petitum angka 2 telah meminta agar jual beli atas tanah objek sengketa antara (Alm) Romansyah dengan (Alm) M. Effendi dan antara (Alm) M. Effendi dengan (Almh) Ibu Ainah dinyatakan sah menurut hukum serta petitum angka 3 meminta agar (Alm) Romansyah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat;

Menimbang bahwa memperhatikan pula posita dan petitum dalam surat gugatan Para Penggugat tersebut diatas, ditemukan fakta bahwa Para Penggugat tidak menjadikan (Alm) Romansyah atau setidaknya ahli waris dari (Alm) Romansyah dan (Alm) M. Effendi atau setidaknya ahli waris dari (Alm) M. Effendi sebagai pihak dalam perkara aquo, sehingga menurut Majelis Hakim surat gugatan Para Penggugat terdapat kekurangan pihak sehingga mengakibatkan gugatan aquo mengandung cacat formil (*error in persona*);

Menimbang bahwa meskipun berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 telah memberikan kaidah hukum bahwa hak dari Penggugat untuk menarik pihak-pihak yang dianggap Penggugat berkepentingan dalam perkaranya, akan tetapi Penggugat tidak boleh mengesampingkan atau lalai dalam menarik atau menempatkan kedudukan para pihak baik sebagai Tergugat ataupun sebagai Turut Tergugat dengan memperhatikan peran dan tanggungjawabnya agar suatu gugatan/tuntutan menjadi terang dan jelas serta putusan dapat dijalankan (*executable*);

Menimbang bahwa selain itu, Para Penggugat dalam posita gugatan pada halaman 4 angka 21 mendalilkan pada pokoknya siapa saja pihak-pihak yang merupakan ahli waris dari (Almh) Ibu Ainah, dimana Para Penggugat menyebutkan nama Jumadi yang merupakan anak kandung dari (Almh) Ibu

*Hal 65 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ainah dan suami dari Turut Tergugat V dengan mencantumkan kata Almarhum atau biasa disingkat (Alm) di depan penyebutan nama seseorang yang beragama Islam dapat diartikan orang tersebut telah meninggal dunia, sehingga meskipun Para Penggugat tidak secara tegas menyatakan bahwa Jumadi telah meninggal dunia, akan tetapi dengan dicantumkannya kata "(Alm)" di awal nama Jumadi maka secara tidak langsung Para Penggugat telah mengakui bahwa (Alm) Jumadi telah meninggal dunia;

Menimbang bahwa akan tetapi Para Penggugat dalam perkara aquo menguraikan identitas subyek hukum sebagai Turut Tergugat V adalah "Ibu Suhermin, beralamat di Jl. Soekarno-Hatta, KM 12, RT 010, Kel. Karang Joang, Kec. Balikpapan Utara – Kota Balikpapan" tanpa menjelaskan dalam uraian identitas tersebut bahwa Ibu Suhermin / Turut Tergugat V merupakan Ahli Waris dari (Alm) Jumadi, sehingga Ibu Suhermin / Turut Tergugat V telah didudukkan sebagai orang pribadi oleh Para Penggugat;

Menimbang bahwa didudukkannya Ibu Suhermin sebagai Turut Tergugat V sebagai orang pribadi dan bukan sebagai ahli waris dari (Alm) Jumadi adalah tidak tepat, mengingat dalam hukum perdata terdapat 4 (empat) golongan dalam pembagian harta waris untuk menunjukkan urutan ahli waris yang didahulukan, dengan kata lain, jika ada golongan pertama, maka golongan dibawahnya tidak dapat mewarisi harta warisan yang ditinggalkan;

Menimbang bahwa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Buku II tentang Benda, Bab XII tentang Pewarisan Karena Kematian, Bagian 2 tentang Pewarisan Para Keluarga Sedarah yang Sah dan Suami atau Isteri yang Hidup Terlama, golongan yang dimaksud, antara lain:

- Golongan I terdiri dari suami atau istri yang ditinggalkan, anak-anak sah, serta keturunannya;
- Golongan II terdiri dari ayah, ibu, saudara, dan keturunan saudara;
- Golongan III terdiri dari kakek, nenek, dan saudara dalam garis lurus ke atas;
- Golongan IV terdiri dari saudara dalam garis ke samping, misalnya paman, bibi, saudara sepupu, hingga derajat ke enam;

Hal 66 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dikaitkan dengan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat yang menarik dan mendudukkan Ibu Suhermin sebagai orang pribadi dan bukan sebagai ahli waris dari (Alm) Jumadi dalam perkara aquo adalah tidak tepat, terlebih lagi dengan tidak diikutsertakannya ahli waris dari (Alm) Jumadi yang lain, yaitu anak-anak dari Ibu Suhermin dengan (Alm) Jumadi telah menjadikan gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo menjadi kurang pihak;

Menimbang bahwa hal ini dikarenakan dalam petitum surat gugatan Para Penggugat pada angka 8 telah meminta agar pembagian tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II dengan (Alm) Jumadi adalah cacat hukum, tidak sah atau tidak mengikat serta pada angka 10 yang meminta agar jual beli atas tanah objek sengketa antara (Alm) Jumadi (suami dari Turut Tergugat V), Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII dengan Tergugat I adalah cacat hukum, tidak sah atau tidak mengikat, yang berarti dalam tanah yang menjadi obyek sengketa terdapat hak orang lain yang akan merugikan pihak-pihak tersebut apabila tidak ditarik dan tidak didudukkan sebagai pihak dalam perkara aquo yang dapat menimbulkan potensi persoalan hukum/persengketaan baru;

Menimbang bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam Rumusan Kamar Perdata mengenai Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah telah dijelaskan bahwa "dalam gugatan kepemilikan tanah, penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa sedangkan penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak";

Menimbang bahwa hal mana bersesuaian pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI diantaranya:

*Hal 67 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 dengan kaidah hukum bahwa “suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima; dan
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1125 K/Sip/1984 tanggal 18 September 1985 dengan kaidah hukum bahwa “*Judex Factie* salah dalam menerapkan tata tertib beracara karena tidak menarik pihak yang memiliki koneksitas dengan perkara yang sedang diperiksa”;

Menimbang bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa masih ada pihak lain yang harus ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo, akan tetapi Para Penggugat tidak menarik pihak tersebut dalam perkara aquo, yang mengakibatkan secara tidak langsung pihak-pihak tersebut tidak dapat membela kepentingannya, sehingga berpotensi menimbulkan permasalahan atau sengketa baru setelah perkara aquo diputus, maka menurut hemat Majelis Hakim gugatan Para Penggugat yang tidak lengkap pihaknya telah mengakibatkan gugatan dalam perkara aquo tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yang dapat diklasifikasikan dalam eksepsi prosesual di luar eksepsi kompetensi yaitu eksepsi *Error In Persona* dengan bentuk *plurium litis consortium* dan keliru dalam menarik pihak sebagai Turut Tergugat;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam surat gugatan perkara aquo pada halaman 4 angka 17 sampai dengan 19, Para Penggugat telah mendalilkan bahwa (Alm) Ibu Ainah yang merupakan mantan istri dari Penggugat I pernah memberikan sebagian tanah objek perkara seluas 700 m<sup>2</sup> kepada (Alm) M. Yasri Dahlan yang kemudian dijual dan dibangun oleh (Alm) M. Yasri Dahlan menjadi Panti Asuhan Darussilmi, dimana saat ini Panti Asuhan Darussilmi dipimpin oleh Penggugat III, sehingga Para Penggugat dalam positanya menyimpulkan secara sepihak bahwa tanah seluas 700 m<sup>2</sup> tersebut adalah milik sah dari Panti Asuhan Darussilmi;

Menimbang bahwa akan tetapi setelah Majelis Hakim mencermati petitum surat gugatan Para Penggugat tidak ada satupun yang meminta untuk

Hal 68 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan bahwa tanah seluas 700 m<sup>2</sup> tersebut menjadi milik sah dari Panti Asuhan Darussilmi, oleh karenanya tidak jelas apa maksud dan tujuan Para Penggugat menyampaikan fakta tersebut dalam posita gugatannya yang tidak didukung dengan petitum;

Menimbang bahwa bilamana Para Penggugat beralih fakta tersebut sebagai bentuk penjelasan dari ikut sertanya Penggugat III sebagai pihak dalam perkara aquo, maka perlu ditegaskan secara lebih lanjut mengenai kedudukan hukum (*legal standing*) dari Penggugat III dalam perkara aquo, apakah Penggugat III bertindak untuk dan atas nama diri sendiri secara pribadi ataukah bertindak untuk dan atas nama Panti Asuhan Darussilmi, mengingat dalam posita gugatannya pada halaman 4 angka 17 telah didalilkan secara tegas bahwa Penggugat III merupakan pimpinan dari Panti Asuhan Darussilmi saat ini, sehingga seakan-akan Penggugat III dalam perkara aquo bertindak untuk dan atas nama Panti Asuhan Darussilmi;

Menimbang bahwa padahal Para Penggugat dalam Surat Gugatannya secara tegas menyebutkan, sebagai pihak Penggugat III adalah "Ibu Maria Ulfah, umur 57 tahun, beralamat di Jl. Panti Asuhan Darussilmi No. ... RT 22, Kel. Graha Indah, Kec. Balikpapan Utara – Kota Balikpapan", dimana dalam uraian identitas subyek hukum Penggugat III tersebut, Ibu Maria Ulfah / Penggugat III hanya menyebutkan identitas pribadi saja dan sama sekali tidak menyebutkan mewakili dan/atau bertindak untuk dan atas nama Yayasan Darus Silmi;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-4 yaitu Akta Kuasa Nomor 10 tanggal 06 April 1999, Muhamad Yasri Dahlan bertindak untuk dan atas nama Yayasan Darus Silmi, telah diberikan kuasa oleh (Alm) Ibu Ainah untuk melakukan pengurusan atas tanah seluas 700 m<sup>2</sup> (tujuh ratus meter persegi) yang merupakan bagian dari tanah objek sengketa dan berdasarkan bukti surat tertanda P-10 yaitu Surat Keterangan Jual Beli bahwa atas tanah tersebut telah dihibahkan kepada Panti Asuhan Darussilmi;

Menimbang bahwa memperhatikan kedua bukti surat tersebut, ditemukan fakta bahwa Panti Asuhan Darussilmi berada dibawah naungan Yayasan Darus Silmi, sehingga bilamana benar fakta tersebut diuraikan oleh

Hal 69 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp

#### 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

Penggugat III dengan maksud untuk bertindak atas nama Yayasan Darus Silmi dan menggugat atas dasar kepentingan Yayasan Darus Silmi terkait status tanah seluas yang saat ini di atasnya telah berdiri Panti Asuhan Darussilmi, maka Pengurus dari Yayasan Darus Silmi yang seharusnya berkedudukan sebagai Penggugat, bukan Penggugat III secara pribadi;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1 angka (1) jo. Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan pada pokoknya telah mengatur bahwa yayasan adalah badan hukum yang didirikan oleh satu orang atau lebih dengan dipisahkannya kekayaan sebagian harta kekayaan pendirinya sebagai kekayaan awal dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, yang tidak mempunyai anggota;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut dan dihubungkan dengan kedua surat tersebut, karenanya bilamana Yayasan Darus Silmi secara hukum telah berbentuk Badan Hukum, maka Penggugat III tidak dapat mewakili Yayasan Darus Silmi secara pribadi tanpa bertindak untuk dan atas nama yayasan, mengingat harta kekayaan yayasan terpisah dari harta kekayaan pribadi (Alm) M. Yasri Dahlan yang merupakan pendiri awal Panti Asuhan Darussilmi sekaligus mantan suami dari Penggugat III;

Menimbang bahwa dengan ikut sertanya Penggugat III dalam perkara aquo mengakibatkan hubungan hukum antar Para Penggugat menjadi tidak jelas, dikarenakan Penggugat I merupakan mantan suami dari (Alm) Ibu Ainah dan Penggugat II merupakan anak kandung (Alm) Ibu Ainah yang keduanya berkedudukan sebagai ahli waris dari (Alm) Ibu Ainah, sedangkan Penggugat III saat ini berkedudukan sebagai pimpinan Panti Asuhan Darussilmi, yang mana setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah terkait permasalahan tanah seluas 14.227,50 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Panti Asuhan Darussilmi RT 22 Kelurahan Griya Indah (dahulu Jalan Projakal RT 72 Kelurahan Batu Ampar) Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan yang dahulu merupakan milik (Alm) Ibu Ainah dan diperoleh atas hubungan hukum jual beli dengan (Alm) M. Effendi, sehingga Penggugat III tidak memiliki hubungan hukum dengan permasalahan dalam perkara aquo

*Hal 70 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meskipun saat ini Panti Asuhan Darussilmi yang dipimpin oleh Penggugat III masuk menjadi bagian dari tanah yang menjadi objek sengketa;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut, terdapat ketidakjelasan mengenai apakah Penggugat III dalam mengajukan gugatannya dalam perkara aquo sebagai orang secara pribadi ataukah sebagai mewakili Yayasan Darus Silmi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat surat gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan dalam bentuk *error in persona*, baik atas dasar eksepsi *plurium litis consortium*, keliru menarik pihak yang ditarik sebagai Tergugat dan/atau Turut Tergugat, maupun *diskualifikasi in person* atau *gemis aanhoedanigheid*, oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok perkara tidak dipertimbangkan lebih lanjut, maka surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi dalam perkara ini tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa dalam perkara a quo Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah mengajukan Gugatan Rekonvensi, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yaitu sebagai berikut:

## **DALAM REKONPENS:**

Menimbang bahwa segala sesuatu yang diuraikan dan dikemukakan didalam konpensi dianggap termasuk dan menjadi bagian dalam Rekonpensi ini;

Menimbang bahwa dalam gugatan Rekonpensi ini, Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II

Hal 71 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp

### 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

Konvensi telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang pada pokoknya mendalilkan bahwa dengan adanya gugatan ini membawa kerugian Materil maupun kerugian Immateril kepada Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, didasarkan pada alat bukti yang diajukan dalam konvensi, demikian pula Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya juga mendasarkan pada alat bukti yang diajukan dalam konvensi;

Menimbang bahwa segala sesuatu yang dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum konvensi secara mutatis mutandis dianggap telah dipertimbangkan pula dalam pertimbangan rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, Majelis Hakim berpendapat oleh karena pokok perkara gugatan yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang merupakan pokok permasalahan dalam perkara ini tidak dipertimbangkan dan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), dengan demikian untuk menghindari terjadinya tumpang tindih terhadap suatu putusan, maka terhadap gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi haruslah pula tidak dipertimbangkan dan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), sedangkan ternyata pokok Gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi merupakan pokok sengketa dalam perkara ini, maka Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi berada pada pihak yang kalah dan karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, ketentuan dalam hukum acara perdata (Rbg) dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

Hal 72 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



**MENGADILI:**

**DALAM KONPENSI**

**Dalam Eksepsi:**

- Menyatakan eksepsi gugatan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya ditolak;

**Dalam Pokok Perkara:**

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**DALAM REKONPENSI**

- Menyatakan gugatan Rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.628.000 ( Dua juta enam ratus dua puluh delapan ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Kamis, tanggal 10 April 2025, oleh kami, Andri Wahyudi, S.H., sebagai Hakim Ketua, Agustinus, S.H. dan Annender Carnova, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari : SELASA , Tanggal 15 April 2025, dengan dihadiri oleh Noor Partiansyah, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Agustinus, S.H.

Andri Wahyudi, S.H.

Hal 73 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp



Annender Carnova, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Noor Partiansyah, S.H.

Perincian biaya:

1. Daftar	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 100.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp. 368.000,-
4. PNBP Panggilan	Rp. 100.000,-
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 2.000.000,-
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp. 10.000,-
7. Redaksi	Rp. 10.000,-
8. <u>Materai</u>	Rp. 10.000,-

**Jumlah** Rp. 2.628.000,-

(dua juta enam ratus dua puluh delapan ribu rupiah)

Hal 74 dari 74 Hal Putusan Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Bpp

**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)