



PUTUSAN

Nomor 243/Pdt.G/2023/PN Bpp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

TRI WAHYUNI AMBARSARI, beralamat di Perum Graha Indah Blok O, No. 26, RT/RW. 004/000, Graha Indah, Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FEBRY RAMADHANI, S.H.**, dan kawan-kawan para Advokat, Pengacara, dan Penasihat Hukum pada Kantor **HUTAMA LAW FIRM**, beralamat di Balikpapan Ocean Square Lantai GF Nomor 37 Jalan Jendral Sudirman Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Juli 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

PT ADI GUNA UNGGUL, alamat dahulu di Komp Villa Damai Permai C-6/01 C-6/01, RT. 77/RW. 0, Kel. Gunung Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN, berkedudukan di Jalan Manuntung No. 3, RT. 27, Kelurahan Sepinggian Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

Halaman 1 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/PN Bpp



Melakukan pemeriksaan setempat di lokasi sengketa;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 3 Oktober 2023 dalam Register Nomor 243/Pdt.G/2023/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat akan menjelaskan kronologi dan riwayat kepemilikan tanah perbatasan milik Penggugat yakni sebagai berikut:

1) Penggugat membeli tanah perbatasan dari Sdr. Salman yang memiliki alas hak berdasarkan Surat Izin Membuka Tanah Negara (IMTN) Nomor: 591/1085/CBU/2014 tertanggal 17 September 2014 dengan luasan \pm 296 M² kurang lebih (dua ratus Sembilan puluh enam meter persegi) atas nama Salman yang beralamat di Jl. Adiguna Unggul RT. 033, Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan (**Vide-Bukti P-4**) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Herlina Hamid
- Sebelah Selatan : Sardan
- Sebelah Barat : Jalan

2) Bahwa riwayat kepemilikan Sdr. Salman adalah dahulu pembeli tanah perbatasan Siti Rahmi sesuai bukti pembelian berupa kwitansi tertanggal 24 Februari 2014 (**Vide- Bukti P-3**) yang mana Siti Rahmi adalah pemilik SAH demi hukum atas tanah perbatasan tersebut diatas berdasarkan segel Surat keterangan Melepaskan Hak tertanggal 03 Agustus 1998 (**Vide Bukti P-2**) yang mana Siti Rahma membeli dari Sdri. Siti Hajar berdasarkan (**Vide Bukti P-2**) tanah Tersebut sudah dikuasai oleh Sdri. Siti Hajar sejak 26 April 1976 dan juga bukti Pelepasan tersebut (**Vide Bukti P-2**) telah teregister dahulu oleh Ketua RT. 032 Kelurahan Batu Ampar tertanda atas nama Yahya S. dengan nomor

Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/PN Bpp



register:064/PH/BA-32/IX/1998 tertanggal 01 September 1998 dan dahulu telah teregister oleh ketua RW. 09 Kelurahan Batu Ampar tertanda atas nama Saidi' I. dengan nomor register: 144/PH/RW.09/BA/IX/1998 tertanggal 01 September 1998 dan juga dahulu telah teregister oleh Lurah Batu Ampar atas nama Drs. H. Eddy Sarwono dengan nomor register: 593/575/PH/BA-BU/1998 tertanggal 04 September 1998 serta telah teregister dahulu oleh Camat Balikpapan Utara atas nama Drs. Sayid M.N. Fadli dengan nomor register: 593.62.83/935/PH.CBU/X/1998 tertanggal 04 September 1998 dan kemudian telah dikuasai Penggugat selama 5 Tahun, yang mana fakta dilapangan tidak pernah ada Tergugat mengklaim lokasi tanah tersebut karena memang sudah dikuasai sejak lama dan hanya bertetangga dengan Tergugat;

2. Bahwa Penggugat juga telah melakukan pengurusan IMTN (Izin Membuka Tanah Negara) dan terbitlah IMTN atas nama Penggugat yakni sebagai berikut:

1) Surat IMTN Nomor: 591/0214/BU/2018 terletak di Jl. Adiguna Unggul RT. 033, Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Panjang 9,3 M (Sembilan koma tiga meter) dan lebar 15,55 M (lima belas koma lima lima meter) dengan Luas \pm 144 M² (seratus empat puluh empat meter persegi) tertanggal 7 Februari 2018 (**Vide Bukti P-6**) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Herlina Hamid
- Sebelah Selatan : Sardan
- Sebelah Barat : Tri Wahyuni Ambarsari

2) Surat IMTN (Izin Membuka Tanah Negara) dan terbitlah IMTN atas nama Penggugat berdasarkan IMTN (Izin Membuka Tanah Negara) Nomor: 591/0215/BU/2018 terletak di Jl. Adiguna Unggul RT. 033, Ksuelurahan Graha Indah, Kecamatan

Halaman 3 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/PN Bpp



Balikipapan Utara, Panjang 8,3 M (delapan koma tiga meter) dan lebar 19,39 M (sembilan belas koma tiga sembilan meter) dengan dan Luas $\pm 161 \text{ M}^2$ (kurang lebih seratus enam puluh satu meter persegi) tertanggal 7 Februari 2018 (**Vide Bukti P-5**) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Tri Wahyuni Ambarsari
- Sebelah Selatan : Sardan
- Sebelah Barat : Jalan

3. Bahwa tanah tersebut memang benar milik Penggugat dan tidak masuk dalam objek tanah SHGB Nomor: 1617 milik Tergugat dikarenakan Penguat memiliki Nomor Objek Pajak tersendiri dan selama dilakukannya pembayaran Pajak Bumi Bangunan dengan Nomor SPPT (NOP): 64.71.020.012.001-2999.0 atas nama Salman (**Vide Bukti P-1**) di lokasi objek sengketa Aquo tersebut dan tidak pernah ada permasalahan, maka dapat diartikan Objek tanah milik Penggugat adalah tidak termasuk dalam Sertifikat milik Tergugat maka dari itu sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang harus dinyatakan tidak berkekuatan Hukum dengan segala akibat hukumnya;

4. Bahwa pada saat Penggugat ingin menaikkan status legalitas tanah dari IMTN (Izin Membuka Tanah Negara) menjadi sertifikat melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) kepada Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan pada Tahun 2018 ditemukan fakta bahwa lokasi tanah milik Penggugat berdasarkan IMTN Nomor: 591/0214/BU/2018 dan IMTN (Izin Membuka Tanah Negara) Nomor: 591/0215/BU/2018 ternyata masuk dalam bidang tanah milik Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1617 atas nama Tergugat dengan sisa luasan 40.227 M^2 (empat puluh ribu dua ratus dua puluh tujuh meter persegi) yang mana SHGB milik Tergugat telah mati sejak Tahun 2016 (**Vide Bukti P-7**);

Halaman 4 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/PN Bpp



5. Bahwa setelah ditemukannya kejanggalan fakta tersebut Penggugat merasa sangat kebingungan karena tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki Penggugat tidak pernah dijual kepada pihak manapun dan seharusnya tanah tersebut tidak masuk dalam bidang tanah milik Tergugat melainkan hanya bertetangga atau bersebelahan dengan tanah milik Tergugat yang dalam hal ini membuat Perumahan disekitar tanah Penggugat;

6. Bahwa pada tanggal 22 Desember 2022 Penggugat telah mengirimkan surat perihal klarifikasi proses terbitnya sertifikat Penggugat kepada Turut Tergugat (**Vide Bukti P-8**) yang mana telah ada info dari tetangga bahwa sertifikat milik mereka yang diurus lewat kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah terbit;

7. Bahwa oleh karena hal tersebut diatas akhirnya Turut Tergugat mengundang Para Pihak terkait untuk melakukan mediasi yang salah satunya ditunjukkan juga kepada Tergugat terkait tanah milik Penggugat pada hari Jumat tanggal 10 Maret 2023 berdasarkan surat Undangan Mediasi Nomor: 86/UND-64.71.MP.01.01/III/2023 tertanggal 7 Maret 2023 namun pihak dari Tergugat tidak hadir (**Vide Bukti P-9**);

8. Bahwa selanjutnya dilaksanakan Peninjauan Lapangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat terkait tanah milik Penggugat pada hari Selasa tanggal 11 April 2023 berdasarkan surat Undangan Mediasi Nomor: 136/UND-64.71.MP.01.01/IV/2023 tertanggal 6 April 2023 namun pihak dari Tergugat kembali tidak hadir (**Vide Bukti P-10**);

9. Bahwa selanjutnya pada tanggal 25 Mei 2023 Penggugat kembali mengirimkan surat perihal permohonan penerbitan sertifikat dan pengambilan sertifikat Nomor: 20/HLF/SP/V/2023/BPN kepada Turut Tergugat karena belum adanya kejelasan dan kepastian hak Penggugat (**Vide Bukti P-11**);

10. Bahwa dikarenakan tidak ada balasan dari Turut Tergugat maka Penggugat kembali mengirimkan surat kepada Turut Tergugat pada tanggal 12 Juni 2023 perihal permohonan penerbitan sertifikat

Halaman 5 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 13/HLF/SP/VI/2023/BPN agar segera menerbitkan sertifikat milik Penggugat (**Vide Bukti P-12**);

11. Bahwa dikarenakan tidak ada tanggapan dan juga kepastian terhadap surat yang dikirimkan pada tanggal 12 Juni 2023 (**Vide Bukti P-12**) kepada Turut Tergugat maka pada tanggal 3 Juli 2023 Penggugat kembali mengirimkan surat perihal permohonan penerbitan sertifikat ke-3 (ketiga) Nomor: 23/HLF/SP/VII/2023/BPN kepada Turut Tergugat (**Vide Bukti P-13**);

12. Bahwa akhirnya Pihak dari Turut Tergugat memberikan keterangan atas surat Penggugat (**Vide Bukti P-14**) berdasarkan surat Nomor: UP.04.05/622-64.71/VII/2023 tertanggal 14 Juli 2023 sebagai berikut:

a. Bahwa terhadap permohonan Saudara telah ditindaklanjuti tahapan pendaftarannya melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2018 yang pada saat itu belum disahkan oleh pejabat yang berwenang karena masuk dalam bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama PT. Adiguna Unggul.

b. Bahwa dalam rangka penanganan permasalahan Saudara akan ditindaklanjuti dengan kegiatan Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar sebagaimana Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2021.

c. Bahwa terhadap bidang tanah yang telah terbit Sertifikat Hak Atas Tanah melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2018 dalam bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama PT. Adiguna Unggul telah dilakukan pemblokiran.

13. Bahwa akibat adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:1617 milik Tergugat telah mati sejak Tahun 2016 dan melanggar hukum berada diatas tanah milik Penggugat, Penggugat

Halaman 6 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/PN Bpp



merasa sangat-sangat dirugikan karena tidak dapat diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Penggugat dan/atau melakukan penjualan di tanah yang telah secara hukum dimiliki oleh Penggugat tersebut yang mana tanah milik Penggugat ini seharusnya tidak masuk dalam bidang Sertifikat Hak Bangunan No:1617 milik Tergugat melainkan hanya bersebelahan dengan tanah milik Tergugat maka sudah sangat jelas perbuatan yang dilakukan Tergugat yaitu memasukkan tanah milik Penggugat kedalam bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:1617 milik Tergugat adalah **Perbuatan Melawan Hukum** yang sangat-sangat merugikan Penggugat berdasarkan **Pasal 1365 KUHPERDATA** yang berbunyi:

” Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

14. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang otentik, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan serta merta walaupun ada upaya perlawanan, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

15. Bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya verstek, banding dan kasasi (*uit voorbar bij voorraad*);

16. Bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Tergugat yang telah mati sejak tahun 2016 dan dikarenakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan hukum dan patut kiranya dinyatakan Batal Demi Hukum dan atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;

17. Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar memerintahkan Turut Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk segera menerbitkan Sertifikat Hak Milik Penggugat atas Nama
Tri Wahyuni Ambarsari;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim
yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk
memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah yang SAH berdasarkan IMTN Nomor: 591/0214/BU/2018 di Jl. Adiguna Unggul RT. 033, Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Panjang 9,3 M (Sembilan koma tiga meter) dan lebar 15,55 M (lima belas koma lima lima meter) dengan Luas $\pm 144 \text{ M}^2$ (seratus empat puluh empat meter persegi) tertanggal 7 Februari 2018 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Herlina Hamid
- Sebelah Selatan : Sardan
- Sebelah Barat : Tri Wahyuni Ambarsari

3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah yang SAH berdasarkan IMTN Nomor: 591/0215/BU/2018 di Jl. Adiguna Unggul RT. 033, Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Panjang 8,3 M (delapan koma tiga meter) dan lebar 19,39 M (sembilan belas koma tiga sembilan meter) dengan dan Luas $\pm 161 \text{ M}^2$ (kurang lebih seratus enam puluh satu meter persegi) tertanggal 7 Februari 2018 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Tri Wahyuni Ambarsari
- Sebelah Selatan : Sardan
- Sebelah Barat : Jalan

4. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Tergugat (PT. Adi Guna Unggul) tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;

Halaman 8 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/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)



5. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Penggugat;
6. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya verstek, banding dan kasasi (*uit voorbar bij vooraad*);
8. Memerintahkan Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;
10. Menghukum Tergugat untuk Membayar Biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini;
11. Memerintahkan Turut Tergugat untuk segera menerbitkan Sertifikat Hak Milik Penggugat atas nama Tri Wahyuni Ambarsari;

Subsidiar:

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya dan Turut Tergugat menghadap kusanya **NABILA AFIFAH RACHMAN, S.H.**, dan kawan para Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan berkedudukan di Jalan Manuntung No. 03 RT. 27, Kelurahan Sepinggian Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama, oleh karena itu mewakili **KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 105/Sku-64.71.MP.02.02/X/2023 tanggal 16 Oktober 2023, sedangkan Tergugat tidak hadir maupun menunjuk wakilnya yang sah untuk hadir pada hari sidang yang telah di tetapkan walau telah di panggil secara sah dan patut oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan, oleh karenanya Tergugat dianggap telah melepaskan haknya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016

Halaman 9 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/PN Bpp



tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Munir Hamid, S.H., M.H., Penitera pada Pengadilan Negeri Balikpapan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 April 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang,, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Ekspesi

1. Bahwa TURUT TERGUGAT membantah dalil-dalil yang diajukan PENGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

a. Bahwa setelah Turut Tergugat cermati dengan seksama gugatan yang diajukan Penggugat merupakan gugatan yang kurang pihak, oleh karena yang menjadi objek gugatan adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No 1617 / Kel. Batu Ampar atas nama PT ADIGUNA UNGGUL, Izin IMTN (Izin Mendirikan Tanah Negara) Nomor 591/0214/BU/2018, dan IMTN No. 591/0214/BU/2018;

b. Bahwa terhadap Objek Perkara yakni IMTN Nomor 591/0214/BU/2018, dan IMTN No. 591/0214/BU/2018 dikeluarkan oleh Kecamatan Balikpapan Utara Cq Pemerintah Kota



Balikpapan. oleh karna objek perkara merupakan Produk dari Kecamatan Balikpapan Utara Cq Pemerintah Kota Balikpapan, maka sudah seharusnya dalam hal ini Kecamatan Balikpapan Utara Cq Pemerintah Kota Balikpapan ikut ditarik menjadi pihak dalam perkara a quo ;

c. Bahwa dalam suatu perkara perdata haruslah tuntas secara keseluruhan (*uitgemcht*) sehingga kekurangan pihak dalam suatu perkara perdata haruslah dipandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap, dan oleh karena terdapat pihak yang belum diikutsertakan di dalam gugatan ini maka sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang berbunyi "*Mahkamah Agung RI membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kekasalahan Formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini*" maka kami mohon kepada majelis hakim pemeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijhk Verklaard*).

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa TURUT TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim agar kiranya segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang *jo* Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;

Halaman 11 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/PN Bpp



4. Mengingat tugas dan peran fungsi dari TURUT TERGUGAT “Demi kepentingan hukum dan mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang” perlu TURUT TERGUGAT sampaikan informasi pada catatan-catatan Buku Tanah Sertipikat:

- Bahwa terhadap objek perkara gugatan yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan No 1617 / Kel. Batu Ampar, saat ini tercatat atas nama PT ADIGUNA UNGGUL CABANG BALIKPAPAN dan diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Timur No. 71/HGB-BPP.23/BPN-16/557/1996 tanggal 20 Agustus 1996;

5. Bahwa TURUT TERGUGAT akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara *A quo* telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan, sesuai dengan apa yang dituntut dan itupun dikabulkan oleh Majelis Hakim;

6. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai TURUT TERGUGAT dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku selain itu Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku TURUT TERGUGAT dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat tidak mungkin keluar dari ketentuan yang ada bahkan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam penerbitan sertipikat selalu berpegang kepada asaz pemerintahan yang layak (*principle of good administration*), asaz keseimbangan (*principle of proportionality*), asaz bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan asaz tidak boleh mencampuradukan kewenangan (*principle of non misuse of competence*).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka TURUT TERGUGAT memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan



mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).**

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan PENGGUGAT **ditolak untuk seluruhnya dan atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklaard*);**
2. Menyatakan Menolak gugatan PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT sebatas kepada TURUT TERGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan atas Nama wajib pajak SALMAN, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak atas tanah dari Hj. Siti Hajar dan diberikan kepada Siti Rahmi, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Kwitansi pembayaran dari Salman kepada Siti Rahmi, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Izin Membuka Tanah Negara (IMTN) atas nama Salman tertanggal 17 September 2014 dengan Nomor surat: 591/1085/CBU/2014, diberi tanda P-4;



5. Fotocopy Izin Membuka Tanah Negara (IMTN) atas nama Tri Wahyuni tertanggal 07 Februari 2018 dengan Nomor surat: 591/0214/BU/2018, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Izin Membuka Tanah Negara (IMTN) atas nama Tri Wahyuni tertanggal 07 Februari 2018 dengan Nomor surat: 591/0215/BU/2018, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Surat Hak Guna Bangunan Sertifikat Adigunna, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Surat Klarifikasi Proses terbitnya Sertifikat tertanggal 22 Desember 2022 dengan Nomor surat: 23/HTM/XII/2022/BPP, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Surat Undangan Mediasi tertanggal 7 Maret 2023 dengan Nomor surat: 86/UND-64.71.MP.01.01/III/2023, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Undangan Peninjauan Lapangan tertanggal 06 April 2023 dengan Nomor surat:136/UND-64.71.MP.01.01/IV/2023, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Surat Somasi I tertanggal 25 Mei 2023, diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Surat Somasi II tertanggal 12 Juni 2023, diberi tanda P-12;
13. Fotocopy Surat Somasi III tertanggal 3 Juli 2023, diberi tanda P13;
14. Fotocopy Permohonan Penerbitan Sertifikat tertanggal 14 Juli 2023 dengan Nomor surat: UP.04.05/622- 64.71/VII/2023, diberi tanda P-14;
15. Fotocopy KTP atas Nama Tri Wahyuni Ambarsari selaku Penggugat, diberi tanda P-15;
16. Fotocopy Tanda Terima Dokumen perihal Permohonan Penerbitan dan Pengambilan Sertifikat atas nama Tri Wahyuni Ambarsari tertanggal 25 Mei 2023 dengan Nomor surat: 20/HLF/SP/V/2023/BPN, diberi tanda P-16;



17. Fotocopy Tanda Terima Dokumen perihal Permohonan Penerbitan Serifikat tertanggal 12 Juni 2023 dengan Nomor surat: 13/HLF/SP/VI/2023/BPN, diberi tanda P-17;

18. Fotocopy Tanda Terima Dokumen perihal Permohonan Penerbitan Sertifikat Ke-3 (tiga) tertanggal 3 Juli 2023 dengan Nomor surat: 23/HLF/SP/VII/2023/BPN, diberi tanda P-18;

19. Fotocopy Kwitansi Pembayaran dari Tri Wahyuni Ambarsari kepada Salman, diberi tanda P-19;

Bahwa masing-masing bukti surat tersebut bermaterai dan telah di cocokan sesuai dengan aslinya kecuai bukti surat bertanda P-2, P-3, P-7, P-11, P-12, P-13, P-14 dan P-15 berupa fotocopy;

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

1. Saksi FERDONAL IJACIS MANURUNG, dibawah sumpah/janji sebagai berikut:

- Bahwa saksi menerangkan mengenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengenal dengan Tergugat sedangkan Turut Tergugat saksi mengetahui;
- Bahwa masalah antara Penggugat dan Tergugat disebabkan karena tanah milik Penggugat telah terbit sertifikat atas nama Tergugat diatas objek sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui letak lokasi tanah di Jalan Adiguna Unggul RT. 003, Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur.
- Bahwa saksi tahu karena saksi tinggal /menyewa dilokasi tanah dari tahun 2020 sampai Tahun 2022;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat memiliki Dua IMTN dengan nama Penggugat dengan batas-batas objek sengketa di IMTN Nomor: 591/0214/BU/2018 yaitu:
 - Utara: Jalan
 - Selatan : Sardan

Halaman 15 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Herlina Hamid
- Barat : Tri Wahyuni Ambarsari
- Bahwa batas-batas objek sengketa di IMTN Nomor: 591/0215/BU/2018 berikutnya terdiri dari:
 - Utara: Jalan
 - Selatan : Sardan
 - Timur : Tri Wahyuni Ambarsari
 - Barat: Jalan
- Bahwa dahulu objek sengketa hanya berupa tanah kosong dan bangunan rumah;
- Bahwa Total Luas Tanah Objek sengketa tanah adalah \pm 300 M² (tiga ratus meter persegi);
- Bahwa selama saksi menempati dan menyewa di Lokasi tanah tidak pernah ada pihak lain yang keberatan maupun mengklaim sebagai pemilik tanah objek sengketa selain Penggugat;
- Bahwa tidak pernah ada pihak BPN (Bada Pertanahan Nasional) dilokasi tanah yang dilakukan pihak lain;

Atas keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menganggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi MARDIANSYAH, dibawah sumpah/janji sebagai berikut:

- Bahwa saksi menerangkan mengenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengenal Tergugat, sedangkan Turut Tergugat saksi mengetahui;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi objek sengketa berada di Jalan Adiguna Unggul RT. 033 Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat memiliki Dua IMTN dengan nama Penggugat dengan batas-batas objek sengketa di IMTN Nomor: 591/0214/BU/2018 yaitu:

Halaman 16 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/PN Bpp



- Utara : Jalan
- Selatan : Sardan
- Timur: Herlina Hamid
- Barat: Tri Wahyuni Ambarsari

- Bahwa batas-batas objek sengketa di IMTN Nomor: 591/0215/BU/2018 berikutnya terdiri dari:

- Utara : Jalan
- Selatan : Sardan
- Timur: Tri Wahyuni Ambarsari
- Barat: Jalan .

- Bahwa total Luas Lokasi tanah penggugat seluas $\pm 300 \text{ M}^2$ (tiga ratus meter persegi);

- Bahwa saksi pernah dimintain tolong oleh Penggugat untuk menjaga Lokasi tanah pada tahun 2018 sampai dengan tahun 2019 karena dilokasi tanah Penggugat akan membangun workshop oleh karena itu saksi dimintain tolong Penggugat untuk menjaga material-material untuk membangun workshop tersebut;

- Bahwa dilokasi tanah tersebut, saksi tinggal di sebuah pondok yang dibangun Penggugat untuk menjaga material-material dilokasi tanah;

- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya sertifikat yang terbit atas nama PT. Adiguna Unggul;

- Bahwa benar Penggugatlah yang menguasai lokasi objek sengketa tersebut;

- Bahwa saksi menerangkan bahwa selama berada dilokasi tanah tidak pernah ada pihak lain yang datang dan atau keberatan dilokasi tanah penggugat

- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui selama ini ada pengukuran dari BPN;

Atas keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menganggapi dalam kesimpulan;



Menimbang, bahwa Turut Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 15 Agustus 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

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 menyingka putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo pihak Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT membantah dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

a. Bahwa setelah Turut Tergugat cermati dengan seksama gugatan yang diajukan Penggugat merupakan gugatan yang kurang pihak, oleh karena yang menjadi objek gugatan adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No 1617 / Kel. Batu Ampar atas nama PT ADIGUNA UNGGUL, Izin IMTN (Izin Mendirikan Tanah Negara) Nomor 591/0214/BU/2018, dan IMTN No. 591/0214/BU/2018;

b. Bahwa terhadap Objek Perkara yakni IMTN Nomor 591/0214/BU/2018, dan IMTN No. 591/0214/BU/2018 dikeluarkan oleh Kecamatan Balikpapan Utara Cq Pemerintah Kota Balikpapan. oleh karna objek perkara merupakan Produk dari Kecamatan Balikpapan Utara Cq Pemerintah Kota Balikpapan,

Halaman 18 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/PN Bpp



maka sudah seharusnya dalam hal ini Kecamatan Balikpapan Utara Cq Pemerintah Kota Balikpapan ikut ditarik menjadi pihak dalam perkara a quo;

c. Bahwa dalam suatu perkara perdata haruslah tuntas secara keseluruhan (*uitgemcht*) sehingga kekurangan pihak dalam suatu perkara perdata haruslah dipandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap, dan oleh karena terdapat pihak yang belum diikutsertakan di dalam gugatan ini maka sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang berbunyi "*Mahkamah Agung RI membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kekasalahan Formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini*" maka kami mohon kepada majelis hakim pemeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijhk Verklaard*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 dari Turut Tergugat Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi ini hanya berupa pernyataan sepihak yang didalilkan oleh Turut Tergugat, maka terhadap dalil tersebut sudah tepat dan beralasan hukum untuk dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 2 dari Turut Tergugat Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung telah menggariskan kaidah hukum bahwa "*siapa saja orang – orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam surat gugatannya adalah hak sepenuhnya dari Penggugat (vide Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 305 K/Sip/1971)*";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada azasnya setiap orang boleh mengajukan gugatan ke Pengadilan, namun untuk dapat menggugat disyaratkan adanya kepentingan yang cukup dan layak serta mempunyai dasar hukum yang kuat dan sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 07 Juli 1971 yang memuat kaidah hukum sebagai berikut: *“Suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan oleh orang lain (asas legitima persona standi in judicio)”*;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat adalah karena Tergugat dan Turut Tergugat diduga telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat sudah diuraikan dalam gugatan perkara a quo dan tinggal membuktikannya dipersidangan apakah hubungan hukum tersebut berdampak pada PMH (Pasal 1365 KUHPperdata) atau tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka sudah cukup dan beralasan hukum terhadap eksepsi ini dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

Bahwa TURUT TERGUGAT telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang *jo* Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;

Mengingat tugas dan peran fungsi dari TURUT TERGUGAT “Demi kepentingan hukum dan mendukung pemeriksaan pokok perkara

Halaman 20 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/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)



menjadi lebih jelas dan terang” perlu TURUT TERGUGAT sampaikan informasi pada catatan-catatan Buku Tanah Sertipikat:

- Bahwa terhadap objek perkara gugatan yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan No 1617 / Kel. Batu Ampar, saat ini tercatat atas nama PT ADIGUNA UNGGUL CABANG BALIKPAPAN dan diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Timur No. 71/HGB-BPP.23/BPN-16/557/1996 tanggal 20 Agustus 1996;
- Bahwa TURUT TERGUGAT akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara *A quo* telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan, sesuai dengan apa yang dituntut dan itupun dikabulkan oleh Majelis Hakim;
- Bahwa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai TURUT TERGUGAT dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku selain itu Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku TURUT TERGUGAT dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat tidak mungkin keluar dari ketentuan yang ada bahkan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam penerbitan sertipikat selalu berpegang kepada asaz pemerintahan yang layak (*principle of good administration*), asaz keseimbangan (*principle of proportionality*), asaz bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan asaz tidak boleh mencampuradukan kewenangan (*principle of non misuse of competence*).

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa tanah perkara *a quo* awalnya dikuasai oleh Siti Hajar sejak 26 April 1976 yang selanjutnya di beli oleh Siti Rahmi berdasarkan

Halaman 21 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segel Surat keterangan Melepaskan Hak tanggal 03 Agustus 1998, selanjutnya tanah tersebut yang dibeli oleh Salman tanggal 24 Februari 2014 dengan alas hak berdasarkan Surat Izin Membuka Tanah Negara (IMTN) Nomor: 591/1085/CBU/2014 tertanggal 17 September 2014 dengan luasan \pm 296 M² kurang lebih (dua ratus Sembilan puluh enam meter persegi) atas nama Salman yang beralamat di Jalan Adiguna Unggul RT. 033, Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Herlina Hamid
- Sebelah Selatan : Sardan
- Sebelah Barat : Jalan

2. Bahwa Penggugat telah melakukan pengurusan IMTN (Izin Membuka Tanah Negara) dan terbitlah IMTN atas nama Penggugat yakni sebagai berikut:

1) Surat IMTN Nomor: 591/0214/BU/2018 terletak di Jalan Adiguna Unggul RT. 033, Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Panjang 9,3 M (Sembilan koma tiga meter) dan lebar 15,55 M (lima belas koma lima lima meter) dengan Luas \pm 144 M² (seratus empat puluh empat meter persegi) tertanggal 7 Februari 2018 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Herlina Hamid
- Sebelah Selatan : Sardan
- Sebelah Barat : Tri Wahyuni Ambarsari

2) Surat IMTN (Izin Membuka Tanah Negara) dan terbitlah IMTN atas nama Penggugat berdasarkan IMTN (Izin Membuka Tanah Negara) Nomor: 591/0215/BU/2018 terletak di Jl. Adiguna Unggul RT. 033, Ksuelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Panjang 8,3 M (delapan koma tiga meter) dan lebar 19,39 M (22embilan belas koma tiga sembilan meter) dengan

Halaman 22 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/PN Bpp



dan Luas $\pm 161 \text{ M}^2$ (kurang lebih seratus enam puluh satu meter persegi) tertanggal 7 Februari 2018 (**Vide Bukti P-5**) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Tri Wahyuni Ambarsari
- Sebelah Selatan : Sardan
- Sebelah Barat : Jalan

3. Bahwa pada saat Penggugat ingin menaikkan status legalitas tanah dari IMTN (Izin Membuka Tanah Negara) menjadi sertifikat melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) kepada Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan pada Tahun 2018 ditemukan fakta bahwa lokasi tanah milik Penggugat berdasarkan IMTN Nomor: 591/0214/BU/2018 dan IMTN Nomor: 591/0215/BU/2018 ternyata masuk dalam bidang tanah milik Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1617 atas nama Tergugat dengan sisa luasan 40.227 M^2 (empat puluh ribu dua ratus dua puluh tujuh meter persegi) yang mana SHGB milik Tergugat telah mati sejak Tahun 2016;

4. Bahwa tanah tersebut milik Penggugat dan tidak masuk dalam objek tanah SHGB Nomor: 1617 milik Tergugat dikarenakan Penggugat memiliki Nomor Objek Pajak tersendiri dan selama dilakukannya pembayaran Pajak Bumi Bangunan dengan Nomor SPPT (NOP): 64.71.020.012.001-2999.0 atas nama Salman;

5. Bahwa akibat adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:1617 milik Tergugat telah mati sejak Tahun 2016 dan melanggar hukum berada diatas tanah milik Penggugat, Penggugat merasa sangat-sangat dirugikan karena tidak dapat diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Penggugat dan/atau melakukan penjualan di tanah yang telah secara hukum dimiliki oleh Penggugat, maka sudah sangat jelas perbuatan yang dilakukan Tergugat yaitu memasukkan tanah milik Penggugat kedalam bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:1617 milik Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 23 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/PN Bpp



Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai tanah milik Penggugat berdasarkan IMTN Nomor: 591/0214/BU/2018 dan IMTN Nomor: 591/0215/BU/2018 yang masuk dalam rtifikat Hak Guna Bangunan Nomor:1617 milik Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo ?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-19 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saksi Ferdonal Ijacis Manurung, 2. Saksi Mardiansyah;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 sampai dengan P-19 yang saling berkaitan satu sama lain dan mendukung dalil gugatan Penggugat yang mana tanah objek sengketa berawalnya milik dari Hj. Siti Hajar melepaskan tanahnya kepada Siti Ramhi yang kemudian di beli oleh Salma dari Siri Rahmi sejumlah Rp 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) tanggal 24 Februari 2014, kemudian oleh Camat Balikpapan Utar diterbitkan Izin Membuka Tanah Negara (IMTN) dengan Nomor surat: 591/1085/CBU/2014 tanggal 17 September 2014 atas nama Salman;

Bahwa selanjutnya tanggal 10 Oktober 2015 Penggugat membeli tanah perkara a quo dari Salman seharga Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) dan telah pula dibuatkan permohonan Izin Membuka Tanah Negara (IMTN) sehigga Turut Tergugat kemudian menerbitkan IMTN Nomor surat: 591/0214/BU/2018 tertanggal 7 Februari 201 dengan luasan $\pm 161 \text{ M}^2$ (kurang lebih 161 meter persegi) dan IMTN Nomor surat: 591/0214/BU/2018 tertanggal 7 Februari 201 dengan luasan $\pm 144 \text{ M}^2$ (kurang lebih seratus empat puluh empat meter persegi);

Menimbang, bahwa guna meneguhkan kepemilikan atas tanah perkara a quo Penggugat telah melayangkan permohonan kepada Turut



Tergugat guna menerbitkan sertifikat atas nama Penggugat namun hal tersebut tidak di penuhi oleh Turut Tergugat karena tanah perkara a qou masuk dalam bidang tanah SHGB atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Ferdonal Ijaxis Manurung, dan Saksi Mardiansyah selaku penyewa dan yang menjaga tanah Penggugat dari tahun 2018 hingga tahun 2022 menerangkan jika selama ini Penggugatlah yang menguasai tanah tersebut dan selama menempati tanah tersebut tidak pernah ada pihak lain yang keberatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Penggugat dapat membuktikan bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah perkara a quo sehingga setiap tindakan yang dilakukan oleh siapapun terkait tanah perkara a quo tanpa sepengetahuan dari Penggugat adalah Tindakan Melawan Hukum serta perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat yang menerbitkan sertifikat SHGB diatas tanah milik Penggugat atas nama Tergugat (PT. Adi Guna Unggul) tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi, guna menguatakn dalil bantahannya, maka menurut hemat Majelis Hakim Tergugat dan Turut Tergugat telah membenarkan dalil gugat dan pembuktian dari Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat yang dalam hal ini mengenai Petitum Penggugat Nomor 1 yaitu mengenai apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya atau sebagian maka hal tersebut akan dipertimbangkan terakhir setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum – petitum berikutnya;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat Nomor 2 dan Nomor 3 akan Majelis Hakim pertimbangkan sekaligus sebagai berikut bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dimana alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dimuka persidangan saling mendukung satu sama lainnya terkait kepemilikan tanah objek sengkata dengan telah terbit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IMTN Nomor: 591/0214/BU/2018 dan IMTN Nomor: 591/0215/BU/2018 masing-masing atas nama Penggugat, maka terhadap petitum Nomor 2 dan Nomor 3 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat Nomor 4 akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa sebagaimana yang telah di pertimbangkan diatas dan telah dinyatakan SHGB atas nama atas nama Tergugat (PT. Adi Guna Unggul) tidak mempunyai kekuatan hukum, maka petitum Nomor 4 sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat Nomor 5 akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dan telah dinyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat IIdan Turut Tergugat yang melakukan perbuatan mengalihkan obyek sengketa dalam bentuk apapun juga baik jual beli, hibah atau penerbitan SHGB yang didasarkan Sertifikat Hak Milik No. 332 atas nama Hermanto (Tergugat dalam perkara tersebut) yang telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum adalah perbuatan melawan hukum (PMH), maka terhadap petitum Nomor 5 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat Nomor 6 akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dimana alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dimuka persidangan saling mendukung satu sama lainnya sehingga Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, maka terhadap petitum Nomor 6 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat Nomor 7 yaitu Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu kasasi (*uit voorbar bij vooraad*) akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut guna menjamin kepastian hukum dalam perkara a quo dimana hak para pihak harus dilindungi seperti hak untuk melakukan upaya hukum hingga

Halaman 26 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/PN Bpp



putusan dalam perkara a quo Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) maka terhadap petitum Nomor 7 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat Nomor 8, dan Nomor 11 akan Majelis Hakim pertimbangkan sekaligus sebagai berikut bahwa Petitum ini adalah konsekuensi hukum dari petitum Nomor 2, Nomor 3, Nomor 4 serta petitum nomor 5 yang telah dikabulkan maka terhadap petitum Nomor 8 dan Nomor 9 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat Nomor 9 akan Majelis Hakim pertimbangkan bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan sebagai pihak yang kalah maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, maka petitum Nomor 9 dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah yang SAH berdasarkan IMTN Nomor: 591/0214/BU/2018 di Jl. Adiguna Unggul RT. 033, Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Panjang 9,3 M (Sembilan koma tiga meter) dan lebar 15,55 M (lima belas koma lima lima meter) dengan Luas \pm 144 M² (seratus empat puluh empat meter persegi) tertanggal 7 Februari 2018 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Herlina Hamid
- Sebelah Selatan : Sardan
- Sebelah Barat : Tri Wahyuni Ambarsari

Halaman 27 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah yang SAH berdasarkan IMTN Nomor: 591/0215/BU/2018 di Jl. Adiguna Unggul RT. 033, Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Panjang 8,3 M (delapan koma tiga meter) dan lebar 19,39 M (sembilan belas koma tiga sembilan meter) dengan dan Luas \pm 161 M² (kurang lebih seratus enam puluh satu meter persegi) tertanggal 7 Februari 2018 dengan batas- batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Tri Wahyuni Ambarsari
- Sebelah Selatan : Sardan
- Sebelah Barat : Jalan

4. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Tergugat (PT. Adi Guna Unggul) tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;

5. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Penggugat;

6. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat;

7. Memerintahkan TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;

8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;

9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk segera menerbitkan Sertifikat Hak Milik Penggugat atas nama Tri Wahyuni Ambarsari;

10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.304.000,00 (*dua juta tiga ratus empat ribu rupiah*);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Kamis tanggal 17 Oktober 2024, oleh kami, Annender Carnova, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Surya Laksemama, S.H. dan Agustinus, S.H. masing-masing

Halaman 28 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/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

sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 243/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 18 Desember 2023, putusan tersebut pada hari **Kamis, tanggal 24 Oktober 2024** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Marihot Sirait, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Surya Laksemama, S.H.

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

Agustinus, S.H.

Panitera Pengganti,

Marihot Sirait, S.H.

Perincian biaya:

-	Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
-	Biaya Proses	Rp	100.000,00
-	Biaya Panggilan	Rp	114.000,00
-	PNBP Panggilan	Rp	30.000,00

Halaman 29 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/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

-	Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp
	2.000.000,00	
-	PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp
	10.000,00	
-	Biaya RedaksiRp	10.000,00
-	<u>Biaya MateraiRp</u>	<u>10.000,00</u>
Jumlah	Rp2.304.000,00	
	<i>(dua juta tiga ratus empat ribu rupiah).</i>	

Halaman 30 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2023/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)