



**PUTUSAN**  
**Nomor 126/Pdt.G/2024/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:

**N O R M I**, NIK. 6401074501660001, umur 58 tahun, tempat tanggal lahir Balikpapan, 05 Januari 1966, Jenis kelamin perempuan, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Warga Negara Indonesia, alamat Tepian Batang RT. 009. Kelurahan Tepian Batang Kecamatan Tanah Grogot Kabupaten Paser Propinsi Kalimantan Timur, Kuasanya 1. RUBADI, S.H.,C.LMA, 2. KAIRUN NISSA, S.H, 3. FAIZAL RIZAL, S.H, berdasarkan surat kuasa tanggal 25 Juni 2024 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 26 Juni 2024 dibawah register No. 909/SK/2024/PN Bpp, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Melawan**

- MAGDALENA O, SIDABUTAR**, Warga Negara Indonesia, pekerjaan mengurus rumah tangga, beralamat di Jalan Cemara No. 1. RT. 034. Kelurahan Mekar Sari Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- PRIMA TONDI SIDABUTAR**, Warga Negara Indonesia, pekerjaan pelajar / mahasiswa, beralamat di Jalan MT. Haryono No. 17. RT. 05. Kelurahan Damai Bahagia Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
- KATARINA BR SITUMORANG**, Warga Negara Indonesia, pekerjaan swasta, beralamat di Komplek PGRI Blok G. No. 20. RT.

Halaman 1 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



45. Kelurahan Gunung Bahagia Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. **ADE CRISTANTI PUTRI SIDABUTAR**, Warga Negara Indonesia, pekerjaan dokter beralamat di Jalan MT. Haryono No. 17. RT. 05. Kelurahan Damai Bahagia Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

5. **ROBERT LONG**, Warga Negara Indonesia, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 52. RT. 009. Kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

6. **PEMERINTAH INDONESIA, Cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, Cq. Direktur Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Timur, Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan**, yang beralamat Kantor di Jalan Ruhui Rahayu No. 1. Kelurahan Sepinggian Baru Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Kalimantan Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI**;

7. **PEMERINTAH INDONESIA, Cq. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, Cq. Kepala Balai Besar Pelaksana Jalan Nasional Kalimantan Timur, Cq. Pejabat Pembuat Kometmen Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibukota Negara**, yang beralamat di Jalan Syarifuddin Yoes Kelurahan Sepinggian Baru Kecamatan Balikpapan



Selatan Kota Balikpapan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VII**;

8. **PEMERINTAH KOTA BALIKPAPAN, Cq. Camat Balikpapan Barat, Cq. Lurah Kariangau**, yang beralamat di Jalan Sultan Hasanudin No. 05, Kelurahan Kariangau Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 28 Juni 2024 dalam Register Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang beralamat di jalan Berenga RT.003, Kel. Pantai Lango, Kec. Penajam Balikpapan Seberang Sebagaimana termuat dalam Segel Surat Kesaksian Tanah Perbatasan dengan ukuran sebelah barat Panjang 400 m<sup>2</sup> (empat ratus) meter persegi, Sebelah Timur berukuran 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh) meter persegi, sebelah Utara berukuran 380 M<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh) meter persegi, dan sebelah selatan berukuran 250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh) meter persegi.

Dengan total luas keseluruhan 96.100 M<sup>2</sup> (Sembilan Puluh enam Ribu Seratus Meter Persegi) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan kebun Mahasan dan Jamaiyah
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Negara
- Sebelah Timur berbatasan dengan kebun Hibat
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Negara

Halaman 3 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat menguasai obyek tanah tersebut tidak pernah mengalami gangguan dalam berkebun sejak tahun 1983, yang terletak di Kelurahan Pantai Lango, Kecamatan Balikpapan Seberang, Kota Balikpapan sekarang menjadi Kelurahan Kariangau, Kec. Balikpapan Barat, Kota Balikpapan. Dengan data obyek tanah sesuai sebagai berikut:

No.	Nama	Alamat	Domisili (Sejak Tahun)	Keterangan
1	Normi	Desa Berenga RT 003 Kelurahan Pantai Lango Kecamatan Balikpapan Seberangan / alamat saat ini Kelurahan Kariangau <b>Kecamatan Balikpapan Barat</b>	(Sejak Tahun 1983)	Penggugat

3. Bahwa Bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat dari Orang Tuanya yang bernama Alm.Tondang yang telah menguasai dan menggarap tanah tersebut sejak tahun 1958.
4. Bahwa Penggugat melakukan Penguasaan fisik serta memanfaatkan tanah tersebut sebagai kebun sejak tahun 1983 dan dijaga oleh Bapak Muansyah.

Halaman 4 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pada sekitar tahun 2022 tanah-tanah objek sengketa milik Penggugat telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik, secara melawan hukum oleh Para Tergugat.
6. Bahwa Para Tergugat secara melawan hukum telah menyerobot, mengambil alih, dan menguasai tanah-tanah milik Penggugat yang terletak di:
  - Lokasi Berenga RT.003, Kel. Pantai Lango, Kec. Penajam Balikpapan Sebrang Sebagaimana termuat di Segel Surat Kesaksian Tanah Perbawatasan dengan ukuran tanah Panjang = 400 m<sup>2</sup> (Barat) dan 250 m<sup>2</sup> (Timur) Lebar = 380 m<sup>2</sup> (Utara) dan 250 m<sup>2</sup> (Selatan)Dengan total luas keseluruhan 96.100 M<sup>2</sup> (Sembilan Puluh enam Ribu Seratus Meter Persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan kebun Mahasan dan Jamaiyah
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Negara
  - Sebelah Timur berbatasan dengan kebun Hibat
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Negara

7. Bahwa berdasarkan Pasal 118 HIR, mengatur tentang:

(1) *Gugatan perdata atau tuntutan hak yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123 kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, ke tempat tinggal sebetulnya (actor sequitur forum rei).*

Berdasarkan M.Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata (hal.192-202)*, kewenangan relative pengadilan berdasarkan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg yaitu:

1. *Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal tergugat (Actor Sequitur Forum Rei).*
2. *Gugatan diajukan di Pengadilan Negeri pada tempat tinggal salah satu tergugat atas pilihan penggugat (dalam hal ada beberapa orang tergugat – Actor Sequitur Forum Rei dengan Hak Opsi).*

Halaman 5 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



3. Gugatan diajukan di Pengadilan Negeri pada tempat tinggal debitur pokok/principal (dalam hal para tergugat salah satunya merupakan debitur pokok/debitur principal, sedangkan yang selebihnya berkedudukan sebagai penjamin – Actor Sequitur Forum Rei Tanpa Hak Opsi tetapi berdasarkan tempat tinggal debittur principal).
4. Pengadilan Negeri di daerah hukum Tempat Tinggal Pengugat (dalam hal tempat tinggal atau kediaman tergugat tidak diketahui).
5. Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa (Forum Rei Sitae).
6. Para Pihak dalam Perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yakni menyepakati untuk memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari Perjanjian (Kompetensi Relatif berdasarkan Pemilihan Domisili).
7. Negara atau Pemerintah dapat digugat pada setiap Pengadilan Negeri (dalam hal Pemerintah Indonesia bertindak sebagai Penggugat atau Tergugat mewakili negara, gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri dimana departemen yang bersangkutan berada).
  - (2) Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal dalam wilayah yang sama, maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat yang dipilih oleh penggugat. Namun, jika tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama, kecuali dalam hal yang ditentukan pada Pasal 6 ayat (2) reglement tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijakan kehakiman (R.O.) (Forum rei sitae).
  - (3) Bilamana tempat diam dari tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat diam sebetulnya tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang dari para penggugat, atau jika gugatan itu tentang barang gelap, maka surat



*gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu.*

*(4) Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat dapat memasukan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu.*

8. Bahwa telah diketahui, domisili Para Tergugat adalah bertempat tinggal di Balikpapan.
9. Bahwa telah diketahui Para Tergugat berdomisili di area Hukum Kota Balikpapan.

Oleh karena fakta tersebut, sepatutnyalah Gugatan diperiksa oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Balikpapan.

#### **LATAR BELAKANG PERMASALAHAN**

10. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak Desa Berenga RT.003, Kel. Pantai Lango, Kec. Penajam Balikpapan Seberang Sebagaimana termuat di Segel Surat Kesaksian Tanah Perbatasan dengan batas-batas:

- ▢ Batas sebelah Utara : Perbatasan Mahasan dan Jamaiyah
- ▢ Batas sebelah Selatan : Perbatasan Tanah Negara
- ▢ Batas sebelah Timur : Perbatasan Hibat
- ▢ Batas sebelah Barat : Perbatasan Tanah Negara

Bahwa tanah milik Penggugat tersebut mohon disebut sebagai **tanah objek sengketa**.

11. Bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat dari Orang Tuanya yang bernama Alm.Tondang yang menggarap tanah tersebut sejak tahun 1958.
12. Bahwa Penggugat telah melakukan Penguasaan fisik dan tanah objek sengketa telah dimanfaatkan untuk berkebun sejak tahun 1983.
13. Bahwa pada sekitar tahun 2012 tanah objek sengketa telah dilakukan pemagaran batas oleh Penggugat.
14. Bahwa Pengugat telah memberikan Kuasa Kepada Basriansyah berdasarkan Surat Kuasa tanggal 07 April 2020 untuk membuat,



mengurus, dan menghadiri serta segala sesuatu yang berhubungan dengan objek sengketa.

15. Bahwa Penggugat mengetahui tanah yang di kuasai dan di manfaatkan untuk berkebun sejak tahun 1983 dan telah di terbitkan surat sertifikat oleh Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5, hal tersebut di ketahui oleh Penggugat pada saat **Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah Dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara ( Karang Joang – Kaltim Kariangau Terminal Kariangau – Simpang Tempadung – Jembatan Pulau Balang) Nomor: 7/Peng-16.02/II/2023 Tertanggal 16 Januari 2023;**
16. Bahwa Berdasarkan Surat Keterangan Nomor: **476/271/Kel.Pt.Lng/VI/2023** Kelurahan Pantai Lango yang dibuat pertanggal 29 Mei 2023, menerangkan bahwa Berdasarkan Surat Pernyataan Atas Nama Asnawie Maulay Rate (**Mantan Lurah**) dari Kelurahan Pantai Lango yang dibuat pertanggal 26 Mei 2023, menerangkan bahwa Surat Kesaksian Tanah Perbatasan milik Penggugat benar adanya dibuat pada tanggal 13 Juni 1983.
17. Bahwa Penggugat Memiliki saksi yaitu Bapak I KETUT SEMADI yang mengetahui perihal kebenaran terkait tanah yang di miliki Penggugat berdasarkan surat kesaksian tanah perbatasan tertanggal 13 Juni 183 adalah benar tanah objek sengketa sekarang milik Penggugat berdasarkan Surat pernyataan Kesaksian Bapak I KETUT SEMADI tertanggal 14 Juli 2023 yang di sahkan oleh Notaris Faizal Umar Halili, S.H., M.Kn.
18. Bahwa Penggugat telah mengirimkan Surat Somasi melalui Basriansyah yang berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 07 April 2020, Surat Somasi Pertama telah dikirim tertanggal 16 Agustus 2023 Kepada **TERGUGAT VI**, Surat Somasi Kedua telah dikirim tertanggal 07 Desember 2023 Kepada **TERGUGAT VI**, Surat Somasi Ketiga telah dikirim tertanggal 18 Januari 2024 Kepada **TERGUGAT VI**.



19. Bahwa Penggugat Tidak Pernah Menjual atau Mengalihkan Bidang Tanah Tersebut Kepada Pihak Manapun Termasuk Kepada Tergugat-1 Tergugat-2, Tergugat-3, Tergugat-4 dan Tergugat-5, yang ternyata bidang tanah milik Penggugat terjadi tumpang tindih ( Overlapping ) dengan bidang-bidang tanah yang di klaim oleh Tergugat-1 Tergugat-2, Tergugat-3, Tergugat-4 dan Tergugat-5, Bidang-bidang tanah tersebut adalah sebagai berikut:
- 11.1. Sertifikat Hak Milik Nomor: 694/Kelurahan Kariangau atas Nama TERGUGAT I Seluas 325 M2;
  - 11.2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 697/Kelurahan Kariangau atas Nama TERGUGAT II Seluas 3.403 M2;
  - 11.3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 693/Kelurahan Kariangau atas Nama TERGUGAT III Seluas 7.556 M2;
  - 11.4. Sertifikat Hak Milik Nomor: 695/Kelurahan Kariangau atas Nama TERGUGAT II Seluas 7.884 M2;
  - 11.6 Sertifikat Hak Milik Nomor: 696/Kelurahan Kariangau atas Nama TERGUGAT IV Seluas 12.454 M2;
  - 11.5. Sertifikat Hak Milik Nomor: 761/Kelurahan Kariangau atas Nama TERGUGAT V Seluas 4.491 M2
20. Bahwa Penggugat telah memberikan Kuasa Kepada Basriansyah berdasarkan Surat Kuasa Waris tanggal 07 April 2020 untuk membuat, mengurus, dan menghadiri serta mengirim Surat, Surat Penyampaian/Pemberitahuan terkait Segel **SURAT KESAKSIAN TANAH PERWATASAN** yang telah dikirim pertanggal 02 Agustus 2023 Kepada Ketua RT.09, **TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT.**
21. Bahwa Tergugat VI patut di duga melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan surat Sertifikat atas nama Para Tergugat tanpa melalui Proses hukum yang benar dengan mengeluarkan sertifikat atas nama Para Tergugat tanpa berkas warkah dan mengukur batas batas tanah di atas tanah milik Penggugat;
22. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal Pasal 6 adalah sebagai berikut:



*Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.*

Bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan tanahnya itu akan dipergunakan semata-mata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Bahwa Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara.

Bahwa Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi hingga pada akhirnya akan tercapapai tujuan pokok yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Bahwa berhubung dengan fungsi sosialnya maka tanah itu harus dipelihara baik-baik. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau yang bersangkutan melainkan pula menjadi beban dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu.

- 23.** Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:

Pasal 1 angka 20:

*Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah waqaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.*

Pasal 31 ayat (1):

*Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah*



*didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).*

Pasal 1 angka 6:

*Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.*

Pasal 1 angka 7:

*Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.*

Pasal 1 angka 17:

*Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.*

24. Bahwa sangat jelas, tindakan dari Para Tergugat tersebut yang melakukan pembuatan Surat Sertifikat adalah merupakan suatu **pelanggaran atas hak Penggugat sebagai Warga Masyarakat** dan sekaligus merupakan **tindakan sewenang-wenang** dimana telah terjadi banyak pelanggaran peraturan yang dilanggar oleh Para Tergugat yang sangat merugikan Penggugat sehingga menjadi sangat wajar jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa tindakan **PARA TERGUGAT** tersebut adalah **Perbuatan Melawan Hukum**.

25. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHP, yaitu:

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

26. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum terdiri dari 4 unsur, yaitu:

1. Ada Perbuatan Melawan Hukum.
2. Ada Kesalahan.
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan.
4. Ada Kerugian.

27. Bahwa ada Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:



Bahwa Para Tergugat telah melakukan pembuatan Surat Sertifikat milik Penggugat;

**28. Bahwa ada Kesalahan, yaitu:**

Bahwa Para Tergugat dengan sengaja telah melakukan pembuatan **Surat Sertifikat** adalah merupakan suatu **pelanggaran atas hak** Penggugat **sebagai Warga Masyarakat** dan sekaligus merupakan **tindakan sewenang-wenang** dimana telah terjadi banyak pelanggaran peraturan yang dilanggar;

**29. Bahwa ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan, yaitu:**

Bahwa Penggugat yang memiliki alas hak berupa segel perbatasan yang diperoleh dari Orang tua dan disahkan oleh lurah Pantai Lango pada tanggal 13 Juni 1983 tidak mendapatkan proses ganti rugi dari **Pihak Pemerintah Indonesia c.q. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia** perihal pembangunan **Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Nusantara Segmen 3B** berdasarkan pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi peta bidang tanah dan daftar nominatif pengadaan tanah pembangunan jalan tol (Karang Joang-Kaltim Kariangau Terminal Kariangau-Simpang Tempadung-Jembatan Pulau Balang Nomor7/Peng-16.02/II/2023 tanggal 16 Januari 2023 terhadap peta bidang tanah nomor 2350/2022 kepada Penggugat sebesar Rp.6.067.500.000,00 (Enam Miliar Enam Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) berdasarkan perhitungan harga tanah sebesar Rp.300.000/M2 (Tiga Ratus Ribu ) meter persegi di karenakan adanya Surat Sertifikat yang overlapping milik Para Tergugat.

**30. Bahwa ada Kerugian, yaitu:**

Terbukti dari adanya kerugian materiil maupun immateriil yang diderita Para Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum berupa tidak bisa menguasai Fisik di karenakan saat objek sengketa saat ini sudah di lakukan pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara yang saat ini secara Legalitas di kuasai Oleh Para Tergugat dengan Bukti Hak Sertifikat.



Bahwa Kerugian Materiil dapat berupa kerugian nyata yang diderita dan kehilangan keuntungan yang diharapkan, termasuk dalam pengertian Kerugian adalah peniadaan kenikmatan yang ditimbulkan oleh perbuatan-perbuatan melawan hukum.

Para Penggugat mengalami kerugian berupa:

- a. Penggugat tidak dapat lagi melakukan aktifitas berkebun di objek tanah telah di lakukan pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara yang saat ini secara Legalitas di kuasai Oleh Para Tergugat dengan Bukti Hak Sertifikat;
- b. Terhadap Penggugat mempunyai dampak besar karena pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara yang saat ini secara Legalitas di kuasai Oleh Para Tergugat dengan Bukti Hak Sertifikat dari tahun 2021, sehingga Penggugat tidak dapat lagi menikmati hasil berkebun dan tidak mendapat ganti rugi dari Negara akibat pembangunan jalan tol IKN dengan rincian kerugian sebagai berikut:
  - Kerugian akibat tidak bisa memanfaatkan tanah untuk berkebun Rp. 50.000.000,-/ Perbulan x 12 Bulan X 3 Tahun, **Total: Rp. 21.600.000.000,- (dua puluh satu milyar enam ratus juta rupiah).**
- c. Total keseluruhan berjumlah **Total: Rp. 21.600.000.000,- (dua puluh satu milyar enam ratus juta rupiah).**
- d. Bahwa dikarenakan perbuatan Para Tergugat yang telah sangat merugikan diri Para Penggugat secara materiil maka adalah sangat masuk akal jika keseluruhan biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng.

Berdasarkan fakta – fakta dan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, maka Kami mohon agar kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, untuk menjatuhkan putusannya sebagai berikut;

**DALAM POKOK PERKARA**

**PRIMAIR:**

*Halaman 13 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum (“*onrechtmatige daad*”);
3. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah Pemilik sah terhadap obyek tanah yang terletak Desa Berenga RT.003, Kel. Pantai Lango, Kec. Penajam Balikpapan Sebrang Sebagaimana termuat di Segel Surat Kesaksian Tanah Perwatanan tertanggal 13 Juni 1983 dengan batas-batas:
  - A. Batas- Batas;
    - Batas sebelah Utara : Perwatanan Mahasan dan Jamaiyah
    - Batas sebelah Selatan: Perwatanan Tanah Negara
    - Batas sebelah Timur : Perwatanan Hibat
    - Batas sebelah Barat : Perwatanan Tanah Negara;
  - B. Ukuran Tanah; Panjang = 400 m (Barat) dan 250 m (Timur)  
Lebar = 380 m (Utara) dan 250 m (selatan)  
Total Luas = 96.100 M<sup>2</sup> (sembilan puluh enam ribu seratus meter persegi)
4. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menyerahkan tanah seluas 96.100 M<sup>2</sup> (sembilan puluh enam ribu seratus meter persegi) / atau membayar Kerugian Materiil Kepada Penggugat terhadap tanah Sebesar Rp. 21.600.000.000,- (dua puluh satu milyar enam ratus juta rupiah) Kepada Penggugat.
5. Menyatakan bahwa Penggugat merupakan pihak yang menerima ganti kerugian atas pelepasan hak kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol akses menuju Ibu Kota Negara segmen 3 B berdasarkan pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi peta bidang tanah dan daftar nominatif pengadaan tanah pembangunan jalan tol akses menuju Ibu Kota Negara (Karang joang-Kaltim Kariangau Terminal Kariangau – Simpang Tempadung- Jembatan Pulau Balang) tertanggal 16 Januari 2023 Nomor: 7/Peng-16.02/1/2023;

Halaman 14 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



6. Menyatakan Tidak Sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat terhadap Sertifikat atas nama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Yakni;

1.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 694 Kelurahan Kariangau atas nama Tergugat I.

1.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 697 Kelurahan Kariangau atas nama Tergugat II.

1.3. Sertifikat Hak Milik Nomor 695 Kelurahan Kariangau atas nama Tergugat II.

1.4. Sertifikat Hak Milik Nomor 693 Kelurahan Kariangau atas nama Tergugat III.

1.5. Sertifikat Hak Milik Nomor 696 Kelurahan Kariangau atas nama Tergugat IV.

1.6. Sertifikat Hak Milik Nomor 761 Kelurahan Kariangau atas nama Tergugat V

7. Menghukum Tergugat 1, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dan atau menyerahkan uang kompensasi pembayaran ganti rugi pembayaran kerugian atas pelepasan hak kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol akses menuju IKN Segmen 3B berdasarkan pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi peta bidang tanah dan daftar nominatif pendaftARAN TANAH PEMBANGUNAN JALAN TOLL AKSES MENUJU IKN (Karang Joang-Kaltim Kariangau Terminal Kariangau-Simpang Tempadung-Jembatan Pulau Balang Nomor 7/Peng-16.02/II/2023 tanggal 16 Januari 2023 terhadap peta bidang tanah nomor 2350/2022 kepada Penggugat sebesar Rp.6.067.500.000,00 (Enam Miliar Enam Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) berdasarkan perhitungan harga tanah sebesar Rp.300.000/M<sup>2</sup> (Tiga Ratus Ribu )meter persegi dengan rincian sebagai Berikut;

1.7. NIS/NIB No.Rincian 395 Sertifikat hak milik Nomor 694/Kelurahan Kariangau atas nama Tergugat 1 seluas 325 M<sup>2</sup>(Tiga Ratus Dua Puluh Lima) meter persegi, dengan luasan

Halaman 15 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



bidang tanah yang overlapping dengan bidang tanah milik Penggugat yang terkena Trase jalan Tol seluas 56 M<sup>2</sup>(Lima Puluh Enam) meter persegi x Rp.300.000/M<sup>2</sup> (Tiga Ratus Ribu Rupiah) =Rp.16.800.000(Enam Belas Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah) / atau berdasarkan harga tanah yang ditetapkan pemerintah RI.

1.8. NIS/NIB No.Rincikan 398 Sertifikat hak milik Nomor 697/Kelurahan Kariangau atas nama Tergugat II seluas 3.403 M<sup>2</sup>(Tiga Ribu Empat Ratus Tiga) meter persegi, dengan luasan bidang tanah yang overlapping dengan bidang tanah milik Penggugat yang terkena Trase jalan Tol seluas 3.403 M<sup>2</sup>(Tiga Ribu Empat Ratus Tiga) meter persegi x Rp.300.000/M<sup>2</sup> (Tiga Ratus Ribu Rupiah) =Rp.1.020.900.000(Satu Miliar Dua Puluh Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah) / atau berdasarkan harga tanah yang ditetapkan pemerintah RI.

1.9. NIS/NIB No.Rincikan 400 Sertifikat hak milik Nomor 695/Kelurahan Kariangau atas nama Tergugat II seluas 7.884 M<sup>2</sup>(Tujuh Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Empat) meter persegi, dengan luasan bidang tanah yang overlapping dengan bidang tanah milik Penggugat yang terkena Trase jalan Tol seluas 5.645 M<sup>2</sup>(Lima Ribu Enam Ratus Empat Puluh Lima) meter persegi x Rp.300.000/M<sup>2</sup> (Tiga Ratus Ribu Rupiah) =Rp.1.693.500.000(Satu Miliar Enam Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) / atau berdasarkan harga tanah yang ditetapkan pemerintah RI.

1.10. NIS/NIB No.Rincikan 399 Sertifikat hak milik Nomor 693/Kelurahan Kariangau atas nama Tergugat III seluas 7.556 M<sup>2</sup>(Tujuh Ribu Lima Ratus Lima Puluh Enam) meter persegi, dengan luasan bidang tanah yang overlapping dengan bidang tanah milik Penggugat yang terkena Trase jalan Tol seluas 6.411 M<sup>2</sup>(Enam Ribu Empat Ratus Sebelas) meter persegi x Rp.300.000/M<sup>2</sup> (Tiga Ratus Ribu Rupiah)

*Halaman 16 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



=Rp.1.923.300.000(Satu Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah) / atau berdasarkan harga tanah yang ditetapkan pemerintah RI.

1.11.NIS/NIB No.Rincian 401 Sertifikat hak milik Nomor 696/Kelurahan Kariangau atas nama Tergugat IV seluas 12.454 M<sup>2</sup>(Dua Belas Ribu Empat Ratus Lima Puluh Empat) meter persegi, dengan luasan bidang tanah yang overlapping dengan bidang tanah milik Penggugat yang terkena Trase jalan Tol seluas 219 M<sup>2</sup>(Dua Ratus Sembilan Belas) meter persegi x Rp.300.000/M<sup>2</sup> (Tiga Ratus Ribu Rupiah) =Rp.65.700.000(Enam Puluh Lima Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah) / atau berdasarkan harga tanah yang ditetapkan pemerintah RI.

1.12.NIS/NIB No.Rincian 397 Sertifikat hak milik Nomor 761/Kelurahan Kariangau atas nama Tergugat V seluas 4.491 M<sup>2</sup>(Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Satu) meter persegi, dengan luasan bidang tanah yang overlapping dengan bidang tanah milik Penggugat yang terkena Trase jalan Tol seluas 4.491 M<sup>2</sup>( Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Satu) meter persegi x Rp.300.000/M<sup>2</sup> (Tiga Ratus Ribu Rupiah) =Rp.1.347.300.000(Satu Miliar Tiga Ratus Empat Puluh Tujuh Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah) / atau berdasarkan harga tanah yang ditetapkan pemerintah RI.

8. Menghukum Tergugat VI, Tergugat VII dan Turut Tergugat selaku Tim Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Akses akses menuju IKN Segmen 3B berdasarkan pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi peta bidang tanah dan daftar nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses menuju Ibu Kota Nusantara (Karang Joang-Kaltim Kariangau Terminal Kariangau-Simpang Tempadung-Jembatan Pulau Balang Nomor: 7/Peng-16.02/I/2023 tanggal 16 Januari 2023 terhadap peta bidang tanah nomor 2350/2022 kepada Penggugat sebesar Rp. 6.067.500.000,00 (Enam Miliar Enam Puluh Tujuh Juta Lima

Halaman 17 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ratus Ribu Rupiah) berdasarkan perhitungan harga tanah sebesar Rp.300.000/M<sup>2</sup> (Tiga Ratus Ribu Rupiah) Meter persegi;

9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya;

10. Menghukum Para Tergugat secara bersama-sama (tanggung renteng) untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dan mungkin timbul dalam perkara ini.

## **SUBSIDAIR:**

Dalam sistem peradilan yang berjalan dengan baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*naar goede justie recht doen*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya dipersidangan sebagaimana tersebut diatas, Tergugat I hadir sendiri sekaligus menjadi Kuasa Insidentil dari Tergugat II dan Tergugat IV berdasarkan surat kuasa khusus No. 10/KPN.W18-U2/SKI/VIII/2024 tanggal 06 Agustus 2024, Tergugat III hadir sendiri, Tergugat V hadir Kuasanya YULIANA ANGELA S.H.,M.Kn berdasarkan surat kuasa tanggal 11 Juli 2024 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 12 Juli 2024 dibawah register No. 989/SK/2024/PN Bpp, Tergugat VI hadir kuasanya NABILA AFIFAH RACHMAN, S.H dan IQBAL RAHMAT MUBARAK, S.H berdasarkan Surat Kuasa tanggal 07 Juli 2024 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 11 Juli 2024 dibawah register No. 985/SK/2024/PN Bpp, Tergugat VII hadir ANDRI YANTO, S.H dan HAYATUS SAUFIA, S.H, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Juli 2024 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 19 Juli 2024 dibawah register No. 1026/SK/2024/PN Bpp, Turut Tergugat hadir Kuasanya HERY HARIANTO, S.H dan CANDRA, S.H.,M.H, berdasarkan surat kuasa tanggal 04 Juli 2024 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 23 Juli 2024 dibawah register No. 1054/SK/2024/PN Bpp;

Halaman 18 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Munir Hamid, S.H., M.H., Panitera pada Pengadilan Negeri Balikpapan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I, II, III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM KONVENSI:**

**BAHWA TERHADAP GUGATAN PENGGUGAT TERSEBUT PADA POKOKNYA KAMI TERGUGAT. I, TETRGUGAT.II dan TERGUGAT IV MENOLAK SEMUA DALIL PENGGUGAT DALAM GUGATAN TERSEBUT KECUALI YANG SECARA TEGAS AKUI DALAM JAWABAN INI.**

## **I. ALAS HAK YANG DIJADIKAN DASAR PENGGUGAT TERHADAP TANAH OBYEK SENGKETA ADALAH BUKAN SERTIFIKAT HANYA BERUPA SURAT SEGEL / SURAT KETERANGAN KESAKSIAN:**

- Bahwa Penggugat mendalilkan mempunyai hak atas tanah obyek sengketa, namun tidak secara jelas menyebutkan apa alas hak yang dijadikan dasar Penggugat .
- Penggugat dalam dalil gugatannya menyebutkan alas hak yang dijadikan dasar kepemilikan oleh Penggugat adalah **Surat Kesaksian Tanah Perwatanan tertanggal 13 Juni 1983.**
- Bahwa aturan hukum yang berlaku di Indonesia untuk kepemilikan tanah adalah Undang Undnag Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 ( UUPA) Tentang Peraturan dasar Pokok Agraria. Selanjutnya dalam pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut:

*Pasal 16 (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal*

*Halaman 19 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



4 ayat (1) ialah:

- a. hak milik
  - b. hak guna-usaha
  - c. hak guna-bangunan
  - d. hak pakai
  - e. hak sewa
  - f. hak membuka tanah
  - g. hak memungut hasil hutan
  - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53..
- Bahwa **surat keterangan Kesaksian Perwatasan** yang diajukan dasar Para Penggugat sebagai alas hak atas tanah obyek sengketa, adalah bukan merupakan bukti kepemilikan, karena bukti kepemilikan atas tanah yang diakui menurut hukum adalah berupa sertifikat, yang dikeluarkan oleh Instansi berwenang dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan, dalam bentuk: - Sertifikat Hak, Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Guna Usaha, Sertifikat Hak Sewa dll sebagaimana diatur dalam pasal 16 (l) Undang Undnag Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 ( UUPA) Tentang Peraturan dasar Pokok Agraria ttersebut diatas;
- Di lain pihak alas kepemilikan Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat IV atas tanah obyek sengketa dalam perkara ini adalah berupa Sertifikat Hak Milik , yaitu:
- **Sertifikat Hak Milik Nomor: 694/Kelurahan Kariangau atas Nama MAGDALENA OCTAVIA SIDABUTAR (TERGUGAT I) seluas 36.080 M2, terkena pembebasan tanah seluas 326 m<sup>2</sup>.**
  - **Sertifikat Hak Milik Nomor:697/Kelurahan Kariangau atas Nama PRIMA TONDI SIDABUTAR (TERGUGAT II) seluas 40.845 m<sup>2</sup>.**

Halaman 20 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Sertifikat Hak Milik Nomor: 695/Kelurahan Kariangau atas Nama PRIMA TONDI SIDABUTAR (TERGUGAT II) seluas 40.000 m<sup>2</sup>.
- Sertipikat Hak Milik Nomor 696/Kariangau atas nama ADE CHRISTANTI PUTRI SIDABUTAR (TERGUGAT IV) seluas 41.877 m<sup>2</sup>;

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka alas hak yang dijadikan dasar Penggugat berupa: - **Surat Kesaksian Tanah Perbatasan tertanggal 13 Juni 1983, dimana menurut hukum surat tersebut menurut bukan merupakan bukti kepemilikan otentik atas tanah.**

## II.GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH DALUWARSA:

Undang undang telah mengatur dengan jelas dfan tegas tentang Gugatan Kedaluarsa diantaranya yaitu:

➤ **Pasal 27, 34 dan 40 UUPA, antara lain mengatur yaitu:**

*Hak-hak atas tanah dapat hapus apabila:*

1. Karena berakhir jangka waktunya.
2. Dibatalkan karena sesuatu syarat tidak dipenuhi (*nietigheid*)
3. Dicabut haknya (*onteigening*)
4. Dilepaskan secara sukarela oleh Pemiliknya .
5. Diterlantarkan (*rechtsverwerking*)
6. Lewat Waktu pada Umumnya.

Dari ketentuan hukum tersebut dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat , dimana alas hak yang dijadikan dasar oleh para Penggugat yaitu:

- o Penggugat dalam surat Gugatannya mendalilkan alas hak yang dijadikan dasar atas tanah kepemilikan Para Penggugat adalah: - **Surat Kesaksian Tanah Perbatasan tertanggal 13 Juni 1983**, sementara Penggugat baru mengajukan guatan perkara a quo pada tahun 2024 , **maka jangka waktunya sudah 41 (empat puluh satu) tahun lebih.**

Halaman 21 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



Maka jelas hal ini sudah melampaui batas kedaluarsa sebagaimana ketentuan diatas,

Berdasarkan fakta tersebut maka gugatan perkara a quo telah kedaluarsa **dan untuk itu cukup beralasan hukum gugatan perkara a quo untuk dinyatakan ditolak.**

➤ Pasal 23 (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

(1) *Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.*

(2) *Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.*

- **Bahwa sesuai ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya mengatur:**

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

Bahwa terhadap tanah obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatan tersebut, Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat IV masing-masing telah mempunyai alas hak atas tanah obyek sengketa , masing-masing yaitu:



- Sertifikat Hak Milik Nomor: 694/Kelurahan Kariangau atas Nama MAGDALENA OCTAVIA SIDABUTAR (TERGUGAT I) seluas 36.080 M2, terkena pembebasan tanah seluas 326 m<sup>2</sup>.
- Sertifikat Hak Milik Nomor:697/Kelurahan Kariangau atas Nama T PRIMA TONDI SIDABUTAR (TERGUGAT II) seluas 40.845 m<sup>2</sup>.
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 695/Kelurahan Kariangau atas Nama PRIMA TONDI SIDABUTAR (TERGUGAT II) seluas 40.000 m<sup>2</sup>.
- Sertipikat Hak Milik Nomor 696/Kariangau atas nama ADE CHRISTANTI PUTRI SIDABUTAR (TERGUGAT IV) seluas 41.877 m<sup>2</sup>.

Sertifikat tersebut diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan. Dan dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV adalah sebagai Pemegang Hak yang sah atas masing-masing bidang tanah tersebut yaitu sebagai tangan kedua.

- Bahwa sejak awal perolehan hak atas tanah milik masing-masing Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tersebut, fisik tanah dalam penguasaan masing-masing Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV dan setiap tahun masing-masing Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV telah melakukan kewajiban Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
- Bahwa menurut kaidah hukum diantaranya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 408 K/Sip/1973, yang menyatakan:  
**"..... karena Para Penggugat selama 30 tahun lebih membiarkan tanah sengketa dikuasai oleh almarhumah Ny. R dan anak-anaknya, hak para Penggugat untuk menuntut tanah sengketa telah lewat waktu (rechtsverwerking)";**  
Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah dapat dipastikan dan terbukti bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo telah kedaluwarsa dan harus ditolak;

Halaman 23 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



Berdasarkan ketentuan tersebut, maka gugatan Penggugat dalam perkara aquo adalah telah lewat waktu (kedaluarsa), oleh karenanya harus ditolak.

**III. SERTIFIKAT TANAH ADALAH MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN YANG KUAT MENURUT HUKUM:**

- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya mengatur:

(2). *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*

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

Kemudian dari beberapa alas hak asal tersebut setelah melalui prosedur dan penelitian dari Kantor Pertanahan Kota Balikpapan telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV

Tentunya proses penerbitan Sertifikat atas nama masing-masing Tergugat tersebut telah melalui tahapan sesuai aturan yang berlaku yaitu:

- Bahwa obyek tanah tidak dalam sengketa.

Halaman 24 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa tanah secara fisik dalam penguasaan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV berdasarkan surat keterangan penguasaan tanah.
- Telah dilakukan pengukuran dan pendataan obyek tanah ke Lokasi.
- Pengesahan Surat Ukur
- Pengumuman Data Yuridis di Kelurahan dan BPN
- Terbitnya SK Hak Atas Tanah.
- Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan ( PBB) oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV.
- Setelah memenuhi syarat lalu dilakukan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) hingga Terbit dan Pengambilan Sertifikat.

Semua prosedur hingga terbitnya Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I,II, IV telah dilalui sesuai ketentuan yang berlaku , sehingga terbit Sertifikat tersebut, dan dengan demikian sertifikat tanah tersebut adalah sah menurut hukum.

**IV.BAHWA GUGATAN PENGGUGAT HANYA BERSIFAT SPEKULASI SEKEDAR MENGHAMBAT YAITU PEMBAYARAN UANG GANTI RUGI PEMBEBASAN TANAH SAAT INI SUDAH DIKINSINYASIKAN DI PENGADILAN NEGERI BALIKPAPAN YANG MENJADI HAK PARA TERGUGAT, DENGAN HARAPAN TERJADI NEGOSIASI:**

- Bahwa atas tanah milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tersebut, saat ini sebagian telah terkena Obyek Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan mendapat Hak Uang Ganti Kerugian (Konsinyasi) Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Jalan Tol BBPJN KALTIM) Pembangunan Jalan Tol Akses seksi 3B Menuju Ibu Kota Negara merupakan Proyek Strategis Nasional (PSN) dengan jenis proyek Ibu Kota Negara (IKN), masing-masing yaitu:
  - Sertifikat Hak Milik Nomor: 694/Kelurahan Kariangau atas Nama MAGDALENA OCTAVIA SIDABUTAR (TERGUGAT I) dari

*Halaman 25 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



keseluruhan tanah seluas 36.080 m<sup>2</sup>, terkena pembebasan tanah seluas 326 m<sup>2</sup>, dengan No Persil / NIS: 396 dan nilai ganti rugi sejumlah Rp.115.289.925, -

- Sertifikat Hak Milik Nomor:697/Kelurahan Kariangau atas Nama PRIMA TONDI SIDABUTAR (TERGUGAT II) dari keseluruhan Seluas 40.845 m<sup>2</sup>, terkena pembebasan tanah seluas 3.403 m<sup>2</sup>, dengan no Persil / NIS: 398 dan nilai ganti rugi sejumlah Rp.1.226.159.398,-
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 695/Kelurahan Kariangau atas Nama PRIMA TONDI SIDABUTAR (TERGUGAT II) dari luas keseluruhan seluas 40.000 m<sup>2</sup>, terkena pembebasan tanah seluas 7.884 m<sup>2</sup> dengan no Persil / NIS: 400, dengan nilai ganti rugi sejumlah Rp.2.837.970.454,-
- Sertipikat Hak Milik Nomor 696/Kariangau atas nama ADE CHRISTANTI PUTRI SIDABUTAR (TERGUGAT IV) seluas 41.877 m<sup>2</sup>, terkena pembebasan tanah seluas 12.454 m<sup>2</sup> dengan nilai ganti rugi sejumlah Rp.4.484.765.320,-;

Terhadap obyek tanah yang terkena obyek pembebasan tanah tersebut, masing-masing telah ditetapkan nilai ganti ruginya dan saat ini uang ganti rugi tersebut telah dititipkan/dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri Balikpapan.

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan perkara a quo, setelah mengetahui adanya ganti rugi atas tanah milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tersebut. Maka jelas latar belakang Penggugat mengajukan gugatan ini dengan tujuan untuk menghambat hak dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV, dan dengan harapan akan terjadi negosiasi antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV.
- Bahwa adapun dasar alas hak yang dijadikan dasar dalam gugatannya, adalah bukan surat otentik, dan tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat yang menguasai dan merawat fisik tanah obyek sengketa, karena fakta yang

Halaman 26 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



sebenarnya tanah obyek sengketa dalam penguasaan masing-masing Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV, setiap tahunnya telah melaksanakan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas masing masing bidang tanah tersebut.

Sebagaimana ketentuan Undang Undang RI Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB):

**Pasal 4**

- (1). Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.
- (2). Subyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut Undang-undang ini.
- (3). Dalam hal atas suatu obyek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan subyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sebagai wajib pajak.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV yang setiap tahunnya telah membayar kewajiban membayar Pajak PBB dan tercatat sebagai Subyek Wajib Pajak, maka secara resmi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV telah diakui oleh Negara sebagai Pemilik atas bidang tanah yang menjadi obyek pajak PBB tersebut. Hal yang demikian menguatkan kepemilikan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV atas bidang tanah dimaksud.

Berdasarkan hal hal sebagaimana Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat IV uraikan dalam dalam bagian Konvensi tersebut diatas, diatas maka cukup beralasan menurut hukum **untuk menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya.**

**DALAM REKOVENSI:**

*Halaman 27 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV Konvensi disebut juga sebagai Para Penggugat Rekonvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi selanjutnya disebut pula sebagai Tergugat Rekonvensi.

Sebelum memasuki pokok perkara pada bagian Rekonvensi ini, perkenankan Para Penggugat Rekonvensi mengemukakan hal hal sebagai berikut:

- *Bahwa tentang sengketa perkara perdata khususnya tentang kepemilikan tanah saat ini sedang marak di Indonesia khususnya di Balikpapan*
- *Bahwa Hukum Acara Perdata yang berlaku di Negara kita, tidak ada mengatur tentang pembatasan setiap orang untuk mengajukan Gugatan khususnya tentang perkara yang menjadi kewenangan Pengadilan Negeri, dalam hal ini setiap orang bebas dan tidak ada larangan dan tidak ada pembatasan aturan setiap orang untuk mengajukan gugatan walaupun tanpa ada alas bukti sekalipun, Pengadilan Negeri tidak bisa menolak setiap orang yang akan mendaftarkan Gugatan, sekalipun dari isi surat gugatannya sudah dapat terbaca bahwa dalam gugatan tidak ada dasar sama sekali atas dalil gugatannya, seperti: - sudah Kedaluarsa masa waktu pengajuan gugatan, dll, yang dapat terbaca bahwa gugatan yang diajukan hanya bersifat spekulasi semata.*
- *Bahwa adanya gugatan yang bersifat spekulasi seperti ini sudah pasti sangat merugikan pihak Tergugat yaitu: - menyangkut gugatan sengketa tanah, maka adanya gugatan sekalipun sudah terlihat bersifat spekulasi, namun status tanah yang semula tidak bersengketa menjadi tanah sengketa, sehingga pemilik tanah / Tergugat menjadi terganggu/terhambat memanfaatkan tanahnya, misalnya: - tidak bisa menjual, menjaminkan dll.*
- *Terhadap permasalahan seperti ini, maka kami selaku masyarakat pencari keadilan, dengan ini sangat berharap Kepada Yang Mulia*

Halaman 28 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



*Majelis Hakim untuk bersikap bijak dapat mengatasi permasalahan ini, yaitu: - UNTUK LEBIH MEMPERTIMBANGKAN GUGATAN REKONVENSİ, UNTUK MENGATASI AGAR SETIAP ORANG TIDAK SEENAKNYA MENGAJUKAN GUGATAN YANG BERSIFAT SPEKULASI, KIRANYA GUGATAN REKONVENSİ YANG SEPERTI INI HARUS DIKABULKAN, UNTUK MENIMBULKAN EFEK JERA AGAR SETIAP ORANG BERHATI HATI UNTUK TIDAK MENGAJUKAN GUGATAN YANG BERSIFAT SPEKULASI DAN ASAL-ASALAN.*

Selanjutnya adapun alasan dan dasar diajukan Gugatan Rekonvensi dalam perkara a quo, adalah sebagai berikut:

- I. Bahwa apa yang Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi uraikan dalam bagian Pokok Perkara dari jawaban ini, mohon agar dianggap sebagai termuat ulang dan merupakan satu kesatuan dengan apa yang Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi sampaikan pada bagian Rekonvensi ini.
- II. Bahwa dari apa yang telah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi sampaikan pada bagian Konvensi tersebut, telah ternyata dan merupakan fakta bahwa Gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo, hanyalah mengada ada dan bersifat spekulasi semata, yaitu seharusnya Para Penggugat sudah tahu bahwa gugatan perkara a quo sudah kedaluarsa, yaitu sudah 41 (empat puluh satu tahun) sejak penguasaan fisik tanah oleh Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi hal mana telah diatur secara jelas dan tegas dalam undang undang.
- III. Bahwa dalam hal ini Pengadilan Negeri Balikpapan tidak dapat menolak pengajuan dan pendaftaran atas Gugatan Perdata, yang diajukan oleh para Penggugat, Pengadilan Negeri harus menerima semua pendaftaran Gugatan, dalam proses pendaftaran Gugatan Pengadilan Negeri hanya sebatas memeriksa persyaratan

*Halaman 29 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



administrasi saja. Dan untuk menyatakan menolak atau tidak menerima materi Gugatan harus melalui proses persidangan.

Karena Hukum Acara Perdata di Negara kita belum ada mengatur mengenai hal tersebut., sehingga setiap orang berhak mengajukan Gugatan perdata ke Pengadilan Negeri, sekalipun pada saat proses persidangan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, atau sekalipun Penggugat tidak mempunyai bukti apapun atas dalil gugatannya.

Ini adalah merupakan kelemahan Hukum Acara Perdata di Negara kita, hal yang demikian, sangat merugikan bagi pihak yang digugat, sebagaimana halnya dalam perkara a quo. Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi dalam perkara a quo tentang merasa dirugikan atas Gugatan Para Penggugat, yaitu akibat dari gugatan perkara a quo, status tanah milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi status menjadi tanah sengketa. Dan kemudian berdampak pada terhambatnya pembayaran Uang Ganti Rugi Tanah yang menjadi hak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi, Dan uang ganti rugi tanah dimaksud saat ini telah dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri Balikpapan dan tertunda pembayaran karena adanya Gugatan perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi.

Tentunya hal ini sangat merugikan kami Para Penggugat Rekonvensi, baik kerugian materiil an immateriil.

Sekalipun demikian, walaupun setiap orang bebas untuk mengajukan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri, seharusnya Pihak Para Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi harus berhati – hati, apakah gugatannya yang akan diajukan mempunyai dasar hukum atau tidak.

Sebagaimana telah Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi uraikan dalam bagian Konvensi, bahwa **Gugatan ini seharusnya menurut hukum sudah lewat waktu (kedaluarsa),**

*Halaman 30 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



**selengkapnya sebagaimana telah** Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi **uraikan dalam bagian Konvensi, tidak perlu diulang dalam bagian Rekonvensi ini.**

Telah jelas adanya Gugatan Konvensi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, bisa dimasukkan dalam kategori *"Perbuatan melawna hukum"* karena *sebagaimana telah Penggugat Rekonvensi kemukakan dalam bagian Konvensi, bahwa seharusnya gugatan perkara aquo telah lewat waktu (kedaluarsa).*

Perbuatan Tergugat Rekonvensi ini jelas merugikan Para Penggugat Rekonvensi yaitu baik Kerugian materiil dan kerugian Immeteriil, yaitu **Kerugian Materiil:**

- Bahwa sebagaimana diketahui bahwa tanah milik Para Penggugat Rekonvensi, saat ini terkena dan masuk dalam obyek yang terkena Pembebasan Tanah oleh Pihak **Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Jalan Tol BBPJK KALTIM) Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara merupakan Proyek Strategis Nasional (PSN) dengan jenis proyek Ibu Kota Negara (IKN), masing-masing yaitu:**

1. **Sertifikat Hak Milik Nomor: 694/Kelurahan Kariangau atas Nama MAGDALENA OCTAVIA SIDABUTAR (TERGUGAT I) dari keseluruhan tanah seluas 36.080 m<sup>2</sup>, terkena pembebasan tanah seluas 326 m<sup>2</sup>, dengan No Persil / NIS: 396 dan nilai ganti rugi sejumlah Rp.115.289.925, -**

2. **Sertifikat Hak Milik Nomor:697/Kelurahan Kariangau atas Nama T PRIMA TONDI SIDABUTAR (TERGUGAT II) dari keseluruhan Seluas 40.845 m<sup>2</sup>, terkena pembebasan tanah seluas 3.403 m<sup>2</sup>, dengan no Persil / NIS: 398 dan nilai ganti rugi sejumlah Rp.1.226.159.398,-**

Halaman 31 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 695/Kelurahan Kariangau atas Nama PRIMA TONDI SIDABUTAR (TERGUGAT II) dari luas keseluruhan seluas 40.000 m<sup>2</sup>, terkena pembebasan tanah seluas 7.884 m<sup>2</sup> dengan no Persil / NIS: 400 , dengan nilai ganti rugi sejumlah Rp.2.837.970.454,-

4. Sertipikat Hak Milik Nomor 696/Kariangau atas nama (ADE CHRISTANTI PUTRI SIDABUTAR TERGUGAT IV) seluas 41.877 m<sup>2</sup>, dengan no.persil / NIS: 401, terkena pembebasan tanah seluas 12.454 m<sup>2</sup> degan nilai ganti rugi sejumlah Rp.4.484.765.320,-

Dari nilai uang ganti rugi masing masing tersebut diatas yang saat ini uang ganti rugi dimaksud telah dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri Balikpapan dan pembayaran uang ganti rugi terhambat belum dapat dibayarkan karena proses perkara ini selesai dan berkekuatan hukum tetap, hal ini tentu menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, dan untuk itu sudah sewajarnya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk dihukum membayar ganti rugi materiil dengan nilai ganti rugi 2% ( dua persen) setiap bulannya dari masing-masing nilai uang ganti rugi masing-masing Para Penggugat Rekonvensi tersebut diatas, terhitung sejak Gugatan perkara ini terdaftar di Pengadilan Negeri Balikpapan sampai dibayarkannya uang konsinyasi yang menjadi hak masing masing Para Penggugat Rekonvensi.



Direkt  
putusan.

esia

1. Untuk tanah milik MAGDALENA OCTAVIA SIDABUTAR (TERGUGAT I) Sertifikat Hak Milik Nomor: 694/Kelurahan Kariangau atas Nama dari keseluruhan tanah seluas 36.080 m <sup>2</sup> , terkena pembebasan tanah seluas 326 m <sup>2</sup> , dengan No Persil / NIS: 396 dan nilai ganti rugi sejumlah Rp.115.289.925,-, maka nilai Kerugiannya yang harus dibebankan Kepada Tergugat Rekonvensi per bulan terhitung sejak gugatan perkara ini terdaftar sampai dengan dilaksanakannya putusan ini , yaitu: 2 % x Rp.115.289.925,-	
2. Untuk Sertifikat Hak Milik Nomor:697/Kelurahan Kariangau atas Nama PRIMA TONDI SIDABUTAR (TERGUGAT II ) dari keseluruhan Seluas 40.845 m <sup>2</sup> , terkena pembebasan tanah seluas 3.403 m <sup>2</sup> , dengan no Persil / NIS: 398 dan nilai ganti rugi sejumlah Rp.1.226.159.398,-, maka nilai Kerugiannya yang harus dibebankan Kepada Tergugat Rekonvensi per-bulan terhitung sejak gugatan perkara ini terdaftar sampai dengan dilaksanakannya putusan ini , yaitu: 2 % x Rp. 1.226.159.398,-.	Rp 2.305.000,-  Rp 24.523.000, -
3. Untuk Sertifikat Hak Milik Nomor: 695/Kelurahan Kariangau atas Nama PRIMA TONDI SIDABUTAR ( TERGUGAT II ) dari luas keseluruhan seluas 40.000 m <sup>2</sup> , terkena pembebasan tanah seluas 7.884 m <sup>2</sup> dengan no Persil / NIS: 400 , dengan nilai ganti rugi sejumlah Rp.2.857.970.454,-, maka nilai Kerugiannya yang harus dibebankan Kepada Tergugat Rekonvensi per bulan terhitung sejak gugatan perkara ini terdaftar sampai dengan dilaksanakannya putusan ini, yaitu: 2 % x Rp.2.857.970.454,-	Rp 54.159.408. -
4. Untuk Sertipikat Hak Milik Nomor 696/Kariangau atas nama ADE CHRISTANTI PUTRI SIDABUTAR (TERGUGAT IV) seluas 41.877 m <sup>2</sup> , terkena pembebasan tanah seluas 12.454 m <sup>2</sup> dengan no. persil / NIS: 401, dengan nilai ganti rugi sejumlah Rp.4.484.765.320,- , maka nilai Kerugiannya yang	Rp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun rincian ganti rugi materil yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

## Nilai kerugian Imateril:

- Adanya gugatan perkara a quo, juga menimbulkan kerugian Imateril bagi Penggugat Rekonvensi, yaitu adanya perkara ini Penggugat Rekonvensi menjadi terganggu waktu untuk menghadapi perkara a quo, sehingga waktu yang seharusnya dapat dimanfaatkan untuk usaha mejadi berkurang, dan nama baik Penggugat Rekonvensi menjadi tidak baik dll.

Sehingga untuk itu pantas dan patut Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian Immateril kepada Para Penggugat Rekonvensi masing-masing uang sejumlah sebesar Rp 1, 000.000.000,- ( satu milyar rupiah).

Berdasarkan hal hal sebagaimana Penggugat Rekonvensi kemukakan di atas, maka *"untuk menghindari agar setiap orang tidak semena - mena dan berhati hati dalam mengajukan Gugatan Perdata tanpa dasar yang kuat, yang hanya bersifat spekulasi saja tanpa dasar hukum yang kuat, yang berdampak merugikan pihak yang digugat dan berdampak meresahkan masyarakat.*

Maka kiranya Gugatan Rekonvensi cukup beralasan untuk dikabulkan, untuk menimbulkan efek jera bagi Tergugat Rekonvensi dan merupakan pelajaran bagi setiap orang untuk berhati-hati dalam pengajuan Gugatan, dan agar tidak memanfaatkan kebebasan setiap orang mengajukan Gugatan, yang berdampak meresahkan masyarakat, maka untuk itu kirannya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat mengabulkan Gugatan Rekonvensi , demi rasa keadilan bagi kami dan keadilan bagi masyarakat".

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

- Bahwa oleh karena Gugatan perkara a quo, dalam Konvensi harus dinyatakan ditolak seluruhnya. Dan dalam Rekonvensi: - Gugatan Rekonvensi cukup beralasan untuk dikabulkan, maka biaya yang timbul

*Halaman 34 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi.

Selanjutnya berdasarkan hal-hal yang Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi kemukakan di atas, dengan ini mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI:

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

### DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu mengajukan Gugatan perkara ini tanpa dasar hukum yang kuat sehingga tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, yang mengakibatkan kerugian Para Penggugat Rekonvensi baik kerugian materiil dan immateriil .
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat Rekonvensi yaitu:

Kerugian Materiil:

Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Para Penggugat Rekonvensi masing-masing dengan rincian sebagai berikut:

- Membayar kepada MAGDALENA OCTAVIA SIDABUTAR (TERGUGAT I) .	Rp 2.305.000,-
--	----------------

Halaman 35 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/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)



- Membayar kepada PRIMA TONDI SIDABUTAR (TERGUGAT II)	Rp 24.523.000,-
- Membayar kepada PRIMA TONDI SIDABUTAR (TERGUGAT II)	Rp 57.159.408,-
- Membayar kepada ADE CHRISTANTI PUTRI SIDABUTAR (TERGUGAT IV).	Rp 89.695.000,-

Kerugian Immateriil:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immateriil akibat adanya gugatan perkara ini yaitu Kepada Para Penggugat Rekonvensi masing-masing sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) segera setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.

3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

**DALAM KONVENSI:**

BAHWA TERHADAP GUGATAN PENGGUGAT TERSEBUT PADA POKOKNYA KAMI TERGUGAT. III MENOLAK SEMUA DALIL PENGGUGAT DALAM GUGATAN TERSEBUT KECUALI YANG SECARA TEGAS AKUI DALAM JAWABAN INI.

**II. ALAS HAK YANG DIJADIKAN DASAR PENGGUGAT TERHADAP TANAH OBYEK SENGKETA ADALAH BUKAN SERTIFIKAT HANYA BERUPA SURAT SEGEL / SURAT KETERANGAN KESAKSIAN:**

- Bahwa Para Penggugat mendalilkan mempunyai hak atas tanah obyek sengketa, namun tidak secara jelas menyebutkan apa alas hak yang dijadikan dasar Para Penggugat .

Halaman 36 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Penggugat dalam dalil gugatannya menyebutkan alas hak yang dijadikan dasar kepemilikan oleh Penggugat adalah **Surat Kesaksian Tanah Perwatanan tertanggal 13 Juni 1983.**

- Bahwa aturan hukum yang berlaku di Indonesia untuk kepemilikan tanah adalah Undang Undnag Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 ( UUPA) Tentang Peraturan dasar Pokok Agraria. Selanjutnya dalam pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut:

*Pasal 16 (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:*

- i. hak milik*
- j. hak guna-usaha*
- k. hak guna-bangunan*
- l. hak pakai*
- m. hak sewa*

- n. hak membuka tanah*
- o. hak memungut hasil hutan*

- p. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53..*

- Bahwa **surat keterangan Kesaksian Perwatanan** yang diajikan dasar Para Penggugat sebagai alas hak atas tanah obyek sengketa, adalah bukan merupakan bukti kepemilikan, karena bukti kepemilikan atas tanah yang diakui menurut hukum adalah berupa sertifikat, yang dikeluarkan oleh Instansi berwenang dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan, dalam bentuk: - Sertifikat Hak, Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Guna Usaha, Sertifikat Hak Sewa dll sebagaimana diatur dalam pasal 16 (l) Undang Undnag Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 ( UUPA) Tentang Peraturan dasar Pokok Agraria tersebut diatas;

Di lain pihak alas kepemilikan Tergugat III atas tanah obyek sengketa

Halaman 37 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



dalam perkara ini adalah berupa Sertifikat Hak Milik , yaitu:

- **Sertifikat Hak Milik Nomor: 693/Kelurahan Kariangau, tahun 2004 atas nama KATARINA BR SITUMORANG ( TERGUGAT III ), Seluas 41.210 m<sup>2</sup>;**
- Berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka alas hak yang dijadikan dasar Penggugat berupa: - **Surat Kesaksian Tanah Perbatasan tertanggal 13 Juni 1983, dimana menurut hukum surat tersebut menurut bukan merupakan bukti kepemilikan otentik atas tanah.**

**II.GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH DALUWARSA:**

Undang undang telah mengatur dengan jelas dfan tegas tentang Gugatan Kedaluarsa diantaranya yaitu:

➤ **Pasal 27, 34 dan 40 UUPA, antara lain mengatur yaitu:**

*Hak-hak atas tanah dapat hapus apabila:*

7. Karena berakhir jangka waktunya.
8. Dibatalkan karena sesuatu syarat tidak dipenuhi (*nietigheid*)
9. Dicaput haknya (*onteigening*)
10. Dilepaskan secara sukarela oleh Pemiliknya .
11. Diterlantarkan (*rechtsverwerking*)
12. Lewat Waktu pada Umumnya.

Dari ketentuan hukum tersebut dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat , dimana alas hak yang dijadikan dasar oleh para Penggugat yaitu:

- o Penggugat dalam surat Gugatannya mendalihkan alas hak yang dijadikan dasar atas tanah kepemilikan Para Penggugat adalah: - **Surat Kesaksian Tanah Perbatasan tertanggal 13 Juni 1983**, sementara Penggugat baru mengajukan guatan perkara a quo pada tahun 2024 , **maka jangka waktunya sudah 41 (empat puluh satu ) tahun lebih.**

Maka jelas hal ini sudah melampaui batas kedaluarsa sebagaimana ketentuan diatas,

Halaman 38 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



Berdasarkan fakta tersebut maka gugatan perkara a quo telah kedaluarsa **dan untuk itu cukup beralasan hukum gugatan perkara a quo untuk dinyatakan ditolak.**

➤ Pasal 23 (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

(3) *Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.*

(4) *Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.*

- **Bahwa sesuai ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya mengatur:**

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

Bahwa terhadap tanah obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatan tersebut, Tergugat III telah mempunyai alas hak atas tanah obyek sengketa, yaitu:

- o **Sertifikat Hak Milik Nomor: 693/Kelurahan Kariangau, tahun 2004 atas nama KATARINA BR SITUMORANG ( TERGUGAT III), Seluas 41.210 m<sup>2</sup>.**

Halaman 39 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



Sertifikat tersebut diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan. Dan dalam hal ini Tergugat III adalah sebagai Pemegang Hak yang sah atas masing-masing bidang tanah tersebut yaitu sebagai tangan pertama.

- Bahwa sejak awal perolehan hak atas tanah milik Tergugat III tersebut, fisik tanah dalam penguasaan masing-masing Tergugat III dan setiap tahun masing-masing Tergugat III telah melakukan kewajiban Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
- Bahwa menurut kaidah hukum diantaranya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 408 K/Sip/1973, yang menyatakan:
  - **"..... karena Para Penggugat selama 30 tahun lebih membiarkan tanah sengketa dikuasai oleh almarhumah Ny. R dan anak-anaknya, hak para Penggugat untuk menuntut tanah sengketa telah lewat waktu (rechtsverwerking)";**

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah dapat dipastikan dan terbukti bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo telah kedaluwarsa dan harus ditolak;

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah telah lewat waktu (kedaluwarsa), oleh karenanya harus ditolak.

**III. SERTIFIKAT TANAH ADALAH MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN YANG KUAT MENURUT HUKUM:**

- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya mengatur:

(5). **Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.**



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

Kemudian dari kedua alas hak asal tersebut setelah melalui prosedur dan penelitian dari Kantor Pertanahan Kota Balikpapan telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat III.

Tentunya proses penerbitan Sertifikat atas nama Tergugat III tersebut telah melalui tahapan sesuai aturna yang berlaku yaitu:

- Bahwa obyek tanah tidak dalam sengketa.
- Bahwa tanah secara fisik dalam penguasaan Tergugat III, berdasarkan surat keterangan penguasaan tanah .
- Telah dilakukan pengukuran dan pendataan obyek tanah ke Lokasi.
- Pengesahan Surat Ukur
- Pengumuman Data Yuridis di Kelurahan dan BPN
- Terbitnya SK Hak Atas Tanah.
- Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan ( PBB) oleh Tergugat III.
- Setelah memenuhi syarat lalu dilakukan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) hingga Terbit dan Pengambilan Sertifikat.

Semua prosedur hingga terbitnya Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat III telah dilalui sesuai ketentuan yang berlaku , sehingga terbit Sertifikat tersebut, dan dengan demikian sertifikat tanah



tersebut adalah sah menurut hukum.

#### IV. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT HANYA BERSIFAT SPEKULASI SEKEDAR MENGHAMBAT YAITU PEMBAYARAN UANG GANTI RUGI PEMBEBASAN TANAH SAAT INI SUDAH DIKINSINYASIKAN DI PENGADILAN NEGERI BALIKPAPAN YANG MENJADI HAK PARA TERGUGAT, DENGAN HARAPAN TERJADI NEGOSIASI:

- Bahwa atas tanah milik Tergugat III tersebut, saat ini sebagian telah terkena Obyek Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan mendapat Hak Uang Ganti Kerugian (Konsinyasi) Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Jalan Tol BBPKN KALTIM) Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara merupakan Proyek Strategis Nasional (PSN) dengan jenis proyek Ibu Kota Negara (IKN), masing-masing yaitu:
  - **Sertifikat Hak Milik Nomor: 693/Kelurahan Kariangau atas Nama KATARINA Br SIDABUTAR ( TERGUGAT III )** dari luas keseluruhan seluas 41,210 m<sup>2</sup>, terkena pembebasan tanah seluas 7.556 m<sup>2</sup> dengan nilai ganti rugi Rp.2.719.775.987,-  
Terhadap obyek tanah yang terkena obyek pembebasan tanah tersebut, masing-masing telah ditetapkan nilai ganti ruginya dan saat ini uang ganti rugi tersebut telah dititipkan/dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri Balikpapan.
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan perkara a quo, setelah mengetahui adanya ganti rugi atas tanah milik Tergugat III tersebut. Maka jelas latar belakang Penggugat mengajukan gugatan ini dengan tujuan untuk menghambat hak dari Tergugat III dan dengan harapan akan terjadi negosiasi antara Penggugat dengan Tergugat III.
- Bahwa adapun dasar alas hak yang dijadikan dasar dalam gugatannya, adalah bukan surat otentik, dan tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat yang menguasai dan merawat fisik tanah obyek sengketa, karena fakta yang sebenarnya tanah obyek sengketa dalam penguasaan Tergugat III

Halaman 42 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



dan Tergugat III setiap tahunnya telah melaksanakan kewajiban pembayaran pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas masing masing bidang tanah tersebut.

Sebagaimana ketentuan Undang Undang RI Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB):

#### **Pasal 4**

- (4). Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.**
- (5). Subyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut Undang-undang ini.**
- (6). Dalam hal atas suatu obyek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan subyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sebagai wajib pajak.**

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka Tergugat III yang setiap tahunnya telah membayar kewajiban membayar Pajak PBB dan tercatat sebagai Subyek Wajib Pajak, maka secara resmi Tergugat III telah diakui oleh Negara sebagai Pemilik atas bidang tanah yang menjadi obyek pajak PBB tersebut. Hal yang demikian menguatkan kepemilikan Tergugat III atas bidang tanah dimaksud.

Berdasarkan hal hal sebagaimana Tergugat III uraikan dalam dalam bagian Konvensi tersebut diatas, diatas maka cukup beralasan menurut hukum untuk menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya.

#### **DALAM REKONVENSİ:**

Dalam Rekonvensi ini Tergugat III Konvensi disebut juga sebagai Penggugat III Rekonvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi selanjutnya disebut pula sebagai Tergugat Rekonvensi.

Halaman 43 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



Sebelum memasuki pokok perkara pada bagian Rekonvensi ini, perkenankan Para Penggugat Rekonvensi mengemukakan hal hal sebagai berikut:

- *Bahwa tentang sengketa perkara perdata khususnya tentang kepemilikan tanah saat ini sedang marak di Indonesia khususnya di Balikpapan*
- *Bahwa Hukum Acara Perdata yang berlaku di Negara kita, tidak ada mengatur tentang pembatasan setiap orang untuk mengajukan Gugatan khususnya tentang perkara yang menjadi kewenangan Pengadilan Negeri, dalam hal ini setiap orang bebas dan tidak ada larangan dan tidak ada pembatasan aturan setiap orang untuk mengajukan gugatan walaupun tanpa ada alas bukti sekalipun, Pengadilan Negeri tidak bisa menolak setiap orang yang akan mendaftarkan Gugatan, sekalipun dari isi surat gugatannya sudah dapat terbaca bahwa dalam gugatan tidak ada dasar sama sekali atas dalil gugatannya, seperti: - sudah Kedaluarsa masa waktu pengajuan gugatan, dll, yang dapat terbaca bahwa gugatan yang diajukan hanya bersifat spekulasi semata.*
- *Bahwa adanya gugatan yang bersifat spekulasi seperti ini sudah pasti sangat merugikan pihak Tergugat yaitu: - menyangkut gugatan sengketa tanah, maka adanya gugatan sekalipun sudah terlihat bersifat spekulasi, namun status tanah yang semula tidak bersengketa menjadi tanah sengketa, sehingga pemilik tanah / Tergugat menjadi terganggu/terhambat memanfaatkan tanahnya, misalnya: - tidak bisa menjual, menjaminkan dll.*
- *Terhadap permasalahan seperti ini, maka kami selaku masyarakat pencari keadilan, dengan ini sangat berharap Kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk bersikap bijak dapat mengatasi permasalahan ini, yaitu: - UNTUK LEBIH MEMPERTIMBANGKAN GUGATAN REKONVENSİ, UNTUK MENGATASI AGAR SETIAP ORANG TIDAK SEENAKNYA MENGAJUKAN GUGATAN YANG BERSIFAT*

Halaman 44 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



*SPEKULASI, KIRANYA GUGATAN REKONVENSİ YANG SEPERTI INI HARUS DIKABULKAN, UNTUK MENIMBULKAN EFEK JERA AGAR SETIAP ORANG BERHATI HATI UNTUK TIDAK MENGAJUKAN GUGATAN YANG BERSIFAT SPEKULASI DAN ASAL-ASALAN.*

Selanjutnya adapun alasan dan dasar diajukan Gugatan Rekonvensi dalam perkara a quo, adalah sebagai berikut:

- IV. Bahwa apa yang Tergugat III Konvensi / Penggugat Rekonvensi uraikan dalam bagian Pokok Perkara dari jawaban ini, mohon agar dianggap sebagai termuat ulang dan merupakan satu kesatuan dengan apa yang Tergugat III Konvensi / Penggugat Rekonvensi sampaikan pada bagian Rekonvensi ini.
- V. Bahwa dari apa yang telah Tergugat III Konvensi / Penggugat Rekonvensi sampaikan pada bagian Konvensi tersebut, telah ternyata dan merupakan fakta bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara a quo, hanyalah mengada ada dan bersifat spekulasi semata, yaitu seharusnya Penggugat sudah tahu bahwa gugatan perkara a quo sudah kedaluarsa, yaitu sudah 41 (empat puluh satu) tahun sejak penguasana fisik tanah oleh Tergugat III Konvensi / Penggugat Rekonvensi hal mana telah diatur secara jelas dan tegas dalam undang undang.
- VI. Bahwa dalam hal ini Pengadilan Negeri Balikpapan tidak dapat menolak pengajuan dan pendaftaran atas Gugatan Perdata, yang diajukan oleh para Penggugat, Pengadilan Negeri harus menerima semua pendaftaran Gugatan, dalam proses pendaftaran Gugatan Pengadilan Negeri hanya sebatas memeriksa persyaratan administrasi saja. Dan untuk menyatakan menolak atau tidak menerima materi Gugatan harus melalui proses persidangan.

Karena Hukum Acara Perdata di Negara kita belum ada mengatur mengenai hal tersebut., sehingga setiap orng berhak mengajukan

*Halaman 45 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



Gugatan perdata ke Pengadilan Negeri, sekalipun pada saat proses persidangan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, atau sekalipun Penggugat tidak mempunyai bukti apapun atas dalil gugatannya.

Ini adalah merupakan kelemahan Hukum Acara Perdata di Negara kita, hal yang demikian, sangat merugikan bagi pihak yang digugat, sebagaimana halnya dalam perkara a quo. Tergugat III Konvensi / Penggugat Rekonvensi dalam perkara a quo tentang merasa dirugikan atas Gugatan Para Penggugat, yaitu akibat dari gugatan perkara aquo, status tanah milik Tergugat III Konvensi / Penggugat Rekonvensi status menjadi tanah sengketa. Dan kemudian berdampak pada terhambatnya pembayaran Uang Ganti Rugi Tanah yang menjadi hak Tergugat III Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Dan uang ganti rugi tanah dimaksud saat ini telah dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri Balikpapan dan tertunda pembayaran karena adanya Gugatan perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi.

Tentunya hal ini sangat merugikan kami Para Penggugat Rekonvensi, baik kerugian materiil an immateriil.

Sekalipun demikian, walaupun setiap orang bebas untuk mengajukan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri, seharusnya Pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi harus berhati – hati, apakah gugatannya yang akan diajukan mempunyai dasar hukum atau tidak.

Sebagaimana telah Tergugat III Konvensi / Penggugat III Rekonvensi uraikan dalam bagian Konvensi, bahwa **Gugatan ini seharusnya menurut hukum sudah lewat waktu (kedaluarsa), selengkapnya sebagaimana telah** Tergugat III Konvensi / Penggugat III Rekonvensi uraikan dalam bagian Konvensi, **tidak perlu diulang dalam bagian Rekonvensi ini.**

Telah jelas adanya Gugatan Konvensi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, bisa dimasukkan dalam kategori *“Perbuatan melawna hukum“* karena *sebagaimana telah Penggugat*

*Halaman 46 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



*Rekonvansi kemukakan dalam bagian Konvensi, bahwa seharusnya gugatan perkara aquo telah lewat waktu (kedaluarsa).*

Perbuatan Tergugat Rekonvensi ini jelas merugikan Penggugat Rekonvensi yaitu baik Kerugian materiil dan kerugian Immeteriil, yaitu

**Kerugian Materiil:**

- Bahwa sebagaimana diketahui bahwa tanah milik Penggugat III Rekonvensi, saat ini terkena dan masuk dalam obyek yang terkena Pembebasan Tanah oleh Pihak **Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Jalan Tol BBPJK KALTIM) Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara merupakan Proyek Strategis Nasional (PSN) dengan jenis proyek Ibu Kota Negara (IKN)**, yaitu:
  - **Sertifikat Hak Milik Nomor: 693/Kelurahan Kariangau atas Nama KATARINA Br.SITUMORANG (TERGUGAT III) dari luas keseluruhan seluas 41,210 m<sup>2</sup>, terkena pembebasan tanah seluas 7.556 m<sup>2</sup> dengan nilai ganti rugi Rp.2.719.775.987,-**

**Maka nilai Kerugiannya yang harus dibebankan Kepada Tergugat Rekonvensi per-bulan terhitung sejak gugatan perkara ini terdaftar sampai dengan dilaksanakannya putusan ini , yaitu: 2 % x Rp.2.719.775.987,- = Rp 54.395.196 ,-**

Dari nilai uang ganti rugi tersebut diatas yang saat ini uang ganti rugi dimaksud telah dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri Balikpapan dan pembayaran uang ganti rugi terhambat belum dapat dibayarkan karena proses perkara ini selesai dan berkekuatan hukum tetap, hal ini tentu menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, dan untuk itu sudah sewajarnya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk dihukum membayar ganti rugi materiil dengan nilai ganti rugi 2% (dua persen) setiap bulannya dari masing-masing nilai uang ganti rugi

*Halaman 47 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



Penggugat III Rekonvensi tersebut diatas, terhitung sejak Gugatan perkara ini terdaftar di Pengadilan Negeri Balikpapan sampai dibayarkannya uang konsinyasi yang menjadi hak Penggugat III Rekonvensi.

Adapun rincian ganti rugi materiil yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

Nilai kerugian Imateriil:

- Adanya gugatan perkara a quo, juga menimbulkan kerugian Imateriil bagi Penggugat Rekonvensi, yaitu adanya perkara ini Penggugat Rekonvensi menjadi terganggu waktu untuk menghadapi perkara a quo, sehingga waktu yang seharusnya dapat dimanfaatkan untuk usaha mejadi berkurang, dan nama baik Penggugat Rekonvensi menjadi tidak baik dll.

Sehingga untuk itu pantas dan patut Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian Immateriil kepada Penggugat III Rekonvensi uang sejumlah sebesar Rp 1, 000.000.000,- ( satu milyar rupiah).

Berdasarkan hal hal sebagaimana Penggugat III Rekonvensi kemukakan di atas, maka " *untuk menghindari agar setiap orang tidak semena - mena dan berhati hati dalam mengajukan Gugatan Perdata tanpa dasar yang kuat, yang hanya bersifat spekulasi saja tanpa dasar hukum yang kuat, yang berdampak merugikan pihak yang digugat dan berdampak meresahkan masyarakat.*

Maka kiranya Gugatan Rekonvensi cukup beralasan untuk dikabulkan, untuk menimbulkan efek jera bagi Tergugat Rekonvensi dan merupakan pelajaran bagi setiap orang untuk berhati-hati dalam pengajuan Gugatan, dan agar tidak memanfaatkan kebebasan setiap orang mengajukan Gugatan, yang berdampak meresahkan masyarakat, maka untuk itu kirannya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengabulkan Gugatan Rekonvensi, demi rasa keadilan bagi kami dan keadilan bagi masyarakat”.

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Bahwa oleh karena Gugatan perkara a quo, dalam Konvensi harus dinyatakan ditolak seluruhnya. Dan dalam Rekonvensi: - Gugatan Rekonvensi cukup beralasan untuk dikabulkan, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi.

Selanjutnya berdasarkan hal-hal yang Tergugat III Konvensi / Penggugat Rekonvensi kemukakan di atas, dengan ini mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## **MENGADILI:**

### **DALAM KONVENSI:**

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

### **DALAM REKONVENSI**

3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu mengajukan Gugatan perkara ini tanpa dasar hukum yang kuat sehingga tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, yang mengakibatkan kerugian Para Penggugat Rekonvensi baik kerugian materiil dan immateriil .
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi yaitu:

#### Kerugian Materiil:

- Untuk tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 693/Kelurahan Kariangau atas Nama KATARINA Br SITUMORANG (TERGUGAT III ) dari luas keseluruhan seluas 41,210 m<sup>2</sup>, terkena pembebasan tanah

*Halaman 49 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 7.556 m<sup>2</sup> dengan nilai ganti rugi Rp.2.719.775.987,- maka nilai Kerugiannya yang harus dibebankan Kepada Tergugat Rekonvensi per-bulan dihitung sejak gugatan perkara ini terdaftar sampai dengan dilaksanakannya putusan ini , yaitu: 2 % x Rp.2.719.775.987,- = Rp 54.395.196,-

3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Para Penggugat Rekonvensi khususnya kepada Penggugat III Rekonvensi yaitu:

#### Kerugian Immateriil:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immateriil akibat adanya gugatan perkara ini yaitu Kepada Para Penggugat Rekonvensi masing-masing sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) segera setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

#### ATAU:

- Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

### **I. DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa TERGUGAT V KONVENSI / PENGGUGAT V REKONVENSI menolak dan membantah secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT V KONVENSI / PENGGUGAT V REKONVENSI;

Halaman 50 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



2. Gugatan PENGGUGAT KONVENSII/ TERGUGAT REKONVENSII telah  
daluwarsa dan melampaui tenggang waktu sebagaimana ditentukan  
dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997  
tentang Tentang Pendaftaran Tanah;

a. Bahwa Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24  
Tahun 1997 tentang Tentang Pendaftaran Tanah menentukan:

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

b. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 761/Kelurahan Kariangau,  
diterbitkan tanggal 29-03-2005, dengan nomor NIB 16.02.02.04.00738  
dan Surat Ukur tertanggal 23-02-2005 No.27/Kariangau/2005 dengan  
luas 7.500m<sup>2</sup> tercatat atas nama Robert Long (selanjutnya disebut  
"SHM 761") milik TERGUGAT V KONVENSII / PENGGUGAT V  
REKONVENSII terbit pada tahun 2005, yaitu 19 tahun sebelum  
gugatan ini didaftarkan

c. Bahwa faktanya gugatan a'quo didaftarkan pada tanggal 28 Juni  
2024, sehingga tanggal pengajuan gugatan telah jauh melampaui  
tenggang waktu pengajuan gugatan 5 tahun sebagaimana  
ditentukan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,  
sehingga tuntutan penguasaan dan/atau kepemilikan  
PENGGUGAT KONVENSII/TERGUGAT REKONVENSII menjadi  
hapus demi hukum;

Halaman 51 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



3. **Gugatan PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI Tidak Jelas/Kabur (Exceptio Obscur Libel)**

- a. Petitum angka 7 yang pada intinya PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI meminta penyerahan uang kompensasi “sebesar Rp. 6.067.500.000,00 berdasarkan perhitungan harga tanah sebesar Rp.300.000/M<sup>2</sup>”, namun hal ini kontradiksi dengan rincian dari nilai Rp.6.067.500.000,00 yang diuraikan PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI sendiri pada petitum angka 1.7 hingga angka 1.12 yang menyebutkan besar uang kompensasi “berdasarkan harga tanah yang ditetapkan pemerintah RI.”
- b. Petitum angka 8 sangat tidak jelas dimana PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI pada intinya menyebutkan “Menghukum Tergugat VI, Tergugat VII dan Turut Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 6.067.500.000,00”. Apa maksud dari petitum tersebut?

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, maka TERGUGAT V KONVENSI / PENGGUGAT V REKONVENSI mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memberikan putusan dengan menyatakan **gugatan PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).**

**DALAM POKOK PERKARA**

4. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi diatas dianggap terulang kembali dalam Pokok Perkara secara mutatis mutandis sepanjang ada relevansinya dalam Pokok Perkara;
5. Bahwa TERGUGAT V KONVENSI / PENGGUGAT V REKONVENSI menolak dan membantah secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT V KONVENSI / PENGGUGAT V REKONVENSI;

Halaman 52 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



6. Bahwa TERGUGAT V KONVENSI / PENGGUGAT V REKONVENSI terlebih dahulu ingin menjelaskan bahwa TERGUGAT V KONVENSI / PENGGUGAT V REKONVENSI adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kariangau, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, berdasarkan tanda bukti hak kepemilikan atas tanah berupa SHM 761. SHM 761 yang merupakan tanda bukti hak atas tanah dalam bentuk sertifikat hak milik, dimana telah diatur pada Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sebagai berikut:
- a. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada intinya menentukan "*Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah...*"
  - b. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan "*Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya...*"
7. Bahwa TERGUGAT V KONVENSI / PENGGUGAT V REKONVENSI memperoleh SHM 761 tersebut dengan **itikad baik** melalui transaksi jual beli dengan Sudarti Supeno selaku pemilik SHM 761 sebelumnya, berdasarkan Akta Jual Beli nomor 112/2020 tertanggal 27 Mei 2020, yang dibuat oleh Dian Febriana Sari, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Balikpapan. TERGUGAT V KONVENSI /PENGGUGAT V REKONVENSI memperoleh SHM 761 dengan **itikad baik** dimana jual beli dilakukan dengan pemilik sebelumnya yang sah dari SHM 761 tersebut dan berdasarkan Akta Jual Beli



yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, **harus dilindungi demi hukum**, sebagaimana diatur pada:

a. huruf B angka 4 SEMA Nomor: 04/Bua.6/Hs/SP/XII/2016 tertanggal 9 Desember 2016 pada intinya menentukan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi adalah yang:

- Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yang salah satunya adalah pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan
- Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, yang antara lain penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya

b. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung 1267 K/PDT/2012, yang menguraikan bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pembeli yang beritikad baik harus selalu dilindungi dan jual beli yang telah dilakukan harus dianggap sah;

8. Bahwa PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ pada intinya berdalil bahwa PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ adalah pemilik sebidang tanah yang beralamat di jalan Berenga RT.003, Kel. Pantai Lango, Kec. Penajam Balikpapan dengan total luas 96.100m<sup>2</sup> berdasarkan Segel Surat Kesaksian Tanah Perbatasan tertanggal 13 Juni 1983 tercatat atas nama Normi (selanjutnya disebut "**Surat Segel**")
9. Bahwa PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ pada posita angka 5 Gugatannya berdalil "*Bahwa pada sekitar tahun 2022 tanah-tanah objek sengketa milik Penggugat telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik, secara melawan hukum oleh*

Halaman 54 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



*Para Tergugat.” dan posita angka 30 huruf b yang mendalilkan  
“..yang saat ini secara Legalitas di kuasai Oleh Para Tergugat  
dengan Bukti Hak Sertifikat dari tahun 2021”*

10. Bahwa jelas dalil ini tidak berdasar dan mengada-ada, selain karena kontradiksi dalil tahun penerbitan pada masing-masing posita-posita tersebut, juga karena secara fakta hukum SHM 761 telah terbit 19 tahun sebelum gugatan ini diajukan yaitu pada tahun 2005.

11. Bahwa PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ pada posita angka 19 Gugatannya pada intinya berdalil bahwa terjadi tumpang tindih atau *overlapping* seluas 4.491m<sup>2</sup> diantara tanah berdasarkan SHM 761 milik TERGUGAT V KONVENSİ / PENGGUGAT V REKONVENSİ dengan tanah milik PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ berdasarkan Surat Segel;

12. Bahwa menjawab dalil Gugatan PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ, terlebih dahulu perlu TERGUGAT V KONVENSİ / PENGGUGAT V REKONVENSİ sampaikan ketentuan Pasal 97 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, yang menentukan:

*“Surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat **hanya dapat digunakan sebagai petunjuk** dalam rangka Pendaftaran Tanah.”*

13. Bahwa dengan demikian secara terang-benderang berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku bahwa Surat Segel sebagaimana didalilkan PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT



REKONVENSI bukan merupakan tanda bukti hak atas tanah;

14. Bahwa jika ditinjau dari nilai atau kekuatan pembuktian suatu surat, Surat Segel adalah tidak lebih daripada **suatu pernyataan sepihak dalam bentuk bawah tangan** dan oleh karenanya tidak dapat disamakan dengan nilai atau kekuatan pembuktian dari Sertifikat Hak Atas Tanah yang merupakan tanda bukti otentik yang telah diakui dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sejak berlakunya sebagaimana telah diuraikan pada angka 6 di atas.
15. Bahwa **demikian hal tersebut telah diakui sendiri oleh PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI pada posita angka 30 gugatannya “secara Legalitas di kuasai Oleh Para Tergugat dengan Bukti Hak Sertifikat”**
16. Bahwa PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI pada posita angka 12 Gugatannya berdalil bahwa tanah berdasarkan Surat Segel telah dikuasainya sejak tahun 1983, namun hal ini kontradiksi dengan posita angka 30 dimana PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI mengatakan *“tidak bisa menguasai Fisik di karenakan saat objek sengketa saat ini sudah di lakukan pembangunan Jalan Toi Akses Menuju Ibu Kota Negara”*
17. Bahwa jika ditinjau dari lokasi, tanah milik PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI diterangkan pada posita angka 1 berlokasi di **Kelurahan Pantai Lango, Kecamatan Penajam Balikpapan, jelas memiliki lokasi yang berbeda dengan tanah milik TERGUGAT V KONVENSI / PENGGUGAT V REKONVENSI yang berdasarkan SHM 761 berlokasi di Kelurahan Kariangau, Kecamatan Balikpapan Barat.**
18. Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalil gugatan PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI bahwa

Halaman 56 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



telah terjadi tumpang tindih adalah **sangat tidak berdasar dan mengada-ada, dimana faktanya PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ** tidak memiliki dasar hak atas tanah yang sah berdasarkan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan dengan lokasi yang berbeda dengan tanah berdasarkan SHM 761 milik TERGUGAT V KONVENSİ / PENGGUGAT V REKONVENSİ, sehingga oleh karena hal tersebut tentunya tidak dimungkinkan terjadinya tumpang tindih atau *overlapping*;

19. Bahwa **PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ** pada posita angka 27 Gugatannya berdalil **"Bahwa ada Perbuatan Melawan Hukum yaitu: Bahwa Para Tergugat telah melakukan pembuatan Surat Sertifikat milik Penggugat"**

20. Bahwa dalil Perbuatan Melawan Hukum dari PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ ini sangat aneh dan jelas mengada-ada, dimana:

- a. Pendaftaran tanah termasuk penerbitan sertifikat merupakan wewenang Badan Pertanahan Nasional sebagaimana ditentukan pada pasal 5 *juncto* pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Tentang Pendaftaran Tanah. SHM 761 diterbitkan pertama kali atas nama Sudarti Supeno dan kemudian beralih kepada Robert Long yaitu TERGUGAT V KONVENSİ / PENGGUGAT V REKONVENSİ, **sehingga jelas bukan TERGUGAT V KONVENSİ / PENGGUGAT V REKONVENSİ** yang melakukan penerbitan SHM 761, melainkan TERGUGAT V KONVENSİ / PENGGUGAT V REKONVENSİ merupakan pembeli beritikad baik dan pemilik terakhir dari SHM 761;
- b. Sama sekali tidak ada penyebutan nama PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ pada riwayat penerbitan dan pengalihan SHM 761.



Sehingga tidak dimungkinkan TERGUGAT V KONVENSI / PENGGUGAT V REKONVENSI melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana disebutkan PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI.

21. Bahwa PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI pada posita angka 29 Gugatannya pada intinya berdalil bahwa *"PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI tidak mendapatkan proses ganti rugi dari Pemerintah Indonesia berdasarkan pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi peta bidang tanah dan daftar nominatif pengadaan tanah sebesar Rp.6.067.500.000,00 berdasarkan perhitungan harga tanah sebesar Rp.300.000/M<sup>2</sup>".*
22. Bahwa tidak ditemukan nilai dan perhitungan tersebut pada pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi peta bidang tanah dan daftar nominatif pengadaan tanah sebagaimana disebutkan PENGGUGAT tersebut, sehingga jelas dalil ini tidak berdasar dan mengada-ada.
23. Bahwa terdapat kontradiksi diantara posita angka 27, 29 dan angka 30 dimana:
- pada angka 27 PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI pada intinya mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan para tergugat berupa *"Para Tergugat telah melakukan pembuatan Surat Sertifikat milik Penggugat";*
  - Namun pada angka 29 PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI pada intinya mendalilkan hubungan Perbuatan Melawan Hukum dengan Kerugian yaitu PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI tidak mendapat ganti rugi pengadaan tanah oleh karena terjadinya *overlapping?*
  - Lalu kerugian tidak mendapat ganti rugi pengadaan tanah yang didalilkan pada angka 29 tersebut juga kontradiksi

Halaman 58 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



dengan kerugian yang didalilkan pada posita angka 30, dimana pada angka 30 didalilkan kerugian yang terjadi adalah *"tidak bisa menguasai Fisik di karenakan saat objek sengketa saat ini sudah di lakukan pembangunan Jalan Toi Akses Menuju Ibu Kota Negara yang saat ini secara Legalitas di kuasai Oleh Para Tergugat dengan Bukti Hak Sertifikat"*.

24. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian diatas jelas gugatan dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan oleh PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI dengan tanpa dasar dan mengada-ada.

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, maka TERGUGAT V KONVENSI / PENGGUGAT V REKONVENSI mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memberikan putusan dengan menyatakan **gugatan PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)**.

## II. DALAM REKONVENSI

25. Bahwa sesuai Pasal 157 R.Bg/132.a HIR, maka TERGUGAT V KONVENSI / PENGGUGAT V REKONVENSI akan menggunakan haknya untuk melakukan Gugatan Rekonvensi;

26. Bahwa apa yang diuraikan dalam Jawaban Gugatan Konvensi diatas dianggap terulang kembali dalam Gugatan Rekonvensi secara mutatis mutandis sepanjang ada relevansinya dalam Gugatan Rekonvensi;

27. Bahwa tindakan PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI yang mengajukan gugatan perdata terhadap TERGUGAT V KONVENSI / PENGGUGAT V REKONVENSI, dimana:

**a. PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI mengaku sebagai pemilik dan/atau penguasa dari tanah**



tanpa dilandasi tanda bukti hak atas tanah yang sah menurut hukum; dan

b. Melakukan tuduhan yang tidak berdasar kepada TERGUGAT V KONVENSİ / PENGGUGAT V REKONVENSİ, bahwa TERGUGAT V KONVENSİ / PENGGUGAT V REKONVENSİ telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana unsur-unsurnya telah ditentukan dalam ketentuan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), yaitu:

- a. Adanya **Perbuatan Melanggar Hukum**;
- b. Adanya **Kesalahan**;
- c. Adanya **Kerugian** pada orang lain sebagai akibat dari Perbuatan Melanggar Hukum tersebut.

28. Bahwa PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ baru memperkarakan kepemilikan tanah secara oportunistik setelah mengetahui sedang dilaksanakan proses pemberian ganti kerugian pengadaan tanah, walaupun PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ sendiri berdalil dalam gugatannya telah memiliki tanah sejak tahun 1958, dengan mengajukan gugatan yang tidak berdasar dan mengada-ada, patut dicurigai sebagai *Vexatious Lawsuit*, yang berdasarkan kamus *Black's Law Dictionary (9th edition) USA: Thomson Reuters, 2009*, didefinisikan: "a lawsuit instituted maliciously and without good grounds, meant to create trouble and expense for the party being sued", yang diterjemahkan ke Bahasa Indonesia secara bebas: "gugatan diajukan dengan itikad tidak baik dan tanpa dasar yang jelas, yang dimaksudkan untuk memberikan pihak yang digugat masalah serta pengeluaran finansial". Hal ini dihubungkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 1288/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel.,

Halaman 60 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



tertanggal 28 Februari 2008, dimana Majelis Hakim dalam perkara tersebut pada intinya memberikan pertimbangan bahwa gugatan yang menunjukkan itikad tidak baik dari penggugat yang bertentangan dengan hak subjektif orang lain **serta bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, dan sikap hati-hati yang harus dimiliki seseorang, dalam pergaulan hidup bermasyarakat yang merupakan kriteria dari perbuatan melawan hukum;**

- 29.** Bahwa tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan PENGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ telah sangat merugikan TERGUGAT V KONVENSİ / PENGUGAT V REKONVENSİ, baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil;
- 30.** Bahwa kerugian materiil yang diderita TERGUGAT V KONVENSİ / PENGUGAT V REKONVENSİ berupa pengeluaran biaya-biaya yang cukup signifikan untuk mengurus perkara *a'quo*, adapun perincian kerugian TERGUGAT V KONVENSİ / PENGUGAT V REKONVENSİ berupa materiil pengurusan perkara tidak kurang dari Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- 31.** Bahwa kerugian immateriil yang diderita TERGUGAT V KONVENSİ / PENGUGAT V REKONVENSİ selain tersitanya banyak waktu untuk mengurus perkara *a'quo*, adalah berupa dipermalukannya TERGUGAT V KONVENSİ / PENGUGAT V REKONVENSİ dan terjadinya keresahan dalam diri dan keluarga TERGUGAT V KONVENSİ / PENGUGAT V REKONVENSİ dengan adanya perkara *a'quo*. Kerugian immateriil ini pada dasarnya tidak ternilai karena menyangkut reputasi, harga diri, dan nama baik. Namun sangat layak jika PENGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ dihukum untuk membayar ganti rugi kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Halaman 61 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



32. Bahwa tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI tersebut juga telah menyebabkan kerugian bagi TERGUGAT V KONVENSI / PENGGUGAT V REKONVENSI yaitu menjadi terhambatnya perolehan Ganti Kerugian atas Pengadaan Tanah yang demi hukum menjadi hak TERGUGAT V KONVENSI / PENGGUGAT V REKONVENSI;
33. Bahwa oleh karena TERGUGAT V KONVENSI / PENGGUGAT V REKONVENSI demi hukum adalah pihak pemilik yang sah atas tanah berdasarkan SHM 761, maka TERGUGAT V KONVENSI / PENGGUGAT V REKONVENSI adalah pihak yang berhak menerima Ganti Kerugian atas Pengadaan Tanah berdasarkan Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Normatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (Karang Joang – Kaltim Karingau Terminal Karingau – Simpang Tempadung – Jembatan Pulau Balang) Nomor 7/Peng-16.02/II/2023 tanggal 16 Januari 2023 *juncto* Peta Bidang Tanah nomor 2350/2022 tanggal 23 Desember 2022 *juncto* Daftar Normatif Nomor AT.02.02/4-64.71/IKN/II/2023 tanggal 10 Januari 2023;
34. Bahwa oleh karena gugatan ini disusun berdasarkan alat-alat bukti yang sah menurut hukum yang saling berhubungan antara satu dengan lainnya dan merupakan rangkaian yang sangat kuat, oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 180 *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR), TERGUGAT V KONVENSI / PENGGUGAT V REKONVENSI mohon agar dapat dijatuhkan putusan yang bersifat serta merta/dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi, dan lain sebagainya (*Uitvoerbaar bijvoorraad*);
35. Bahwa dikhawatirkan PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI akan menghindari melaksanakan putusan

Halaman 62 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



pengadilan tepat waktu, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari setiap keterlambatan melaksanakan putusan Pengadilan, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ melaksanakan putusan Pengadilan.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, maka TERGUGAT V KONVENSİ/PENGGUGAT V REKONVENSİ mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan;

## I. DALAM KONVENSİ

### DALAM EKSEPSİ

Menerima Eksepsi TERGUGAT V KONVENSİ/PENGGUGAT V REKONVENSİ untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

Menolak Gugatan PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## II. DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi TERGUGAT V KONVENSİ/PENGGUGAT V REKONVENSİ untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah demi hukum tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 761/Kelurahan Kariangau, diterbitkan tanggal 29-03-2005, dengan nomor NIB 16.02.02.04.00738 dan Surat Ukur tertanggal 23-02-2005 No.27/Kariangau/2005 dengan luas 7.500m<sup>2</sup> tercatat atas nama Robert Long, adalah milik TERGUGAT V KONVENSİ / PENGGUGAT V REKONVENSİ;
3. Menyatakan sah demi hukum TERGUGAT V KONVENSİ / PENGGUGAT V REKONVENSİ sebagai pemilik yang sah atas tanah



berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 761/Kelurahan Kariangau, adalah pihak yang berhak menerima Ganti Kerugian atas Pengadaan Tanah berdasarkan Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Normatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (Karang Joang – Kaltim Karingau Terminal Karingau – Simpang Tempadung – Jembatan Pulau Balang) Nomor 7/Peng-16.02/II/2023 tanggal 16 Januari 2023 *juncto* Peta Bidang Tanah nomor 2350/2022 tanggal 23 Desember 2022 *juncto* Daftar Normatif Nomor AT.02.02/4-64.71/IKN/II/2023 tanggal 10 Januari 2023;

4. Menyatakan PENGGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan Segel Surat Kesaksian Tanah Perbatasan tertanggal 13 Juni 1983 tercatat atas nama Normi, tidak sah sebagai tanda bukti hak atas tanah menurut hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Menghukum PENGGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS untuk melakukan pembayaran ganti kerugian materiil dan imateriil kepada TERGUGAT V KONVENS / PENGGUGAT V REKONVENS secara langsung, tunai, dan seketika, dengan rincian kerugian sebagai berikut:
  - Kerugian materiil sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), dan
  - Kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)
7. Menyatakan putusan Gugatan Rekonvensi dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya perlawanan, banding dan kasasi, dan lain sebagainya (*Uit voerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum PENGGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari secara langsung, tunai, dan seketika, setiap keterlambatan melaksanakan putusan Pengadilan, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan PENGGUGAT



KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI melaksanakan putusan Pengadilan.

### III. **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menghukum PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar biaya perkara ini;

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

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

#### A. Dalam Eksepsi

##### 1. EKSEPSI KURANG PIHAK (*plurium litis consortium*)

Bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima karena gugatan yang diajukan mengandung kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) berdasarkan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa sebagaimana poin 15 posita gugatan Penggugat "Bahwa Penggugat mengetahui tanah yang dikuasai dan dimanfaatkan untuk berkebun sejak tahun 1983 dan telah diterbitkan surat sertifikat oleh Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, dan Tergugat 5, hal tersebut diketahui oleh Penggugat pada saat Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (Karang Joang – Kaltim Kariangau – Terminal Kariangau – Simpang Tempadung - Jembatan Pulau Balang) Nomor: 7/Peng-16.02//2023 tertanggal 16 Januari 2023"
- b. Bahwa terhadap bidang tanah milik para Tergugat pada Pengumuman Nomor: 7/Peng-16.02//2023 yang diterbitkan tanggal 16 Januari 2023, dengan lampiran Peta Bidang Tanah Nomor 2350/2022 tanggal 23 Desember 2022 serta Daftar Nominatif Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (Segmen 3B) Nomor: AT.02.02/4-64.71/IKN//2023 tanggal 10 Januari 2023 terdata

Halaman 65 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



dengan NIS 395, NIS 398, NIS 399, NIS 400, NIS 401, dan NIS 397 yang pada faktanya terhadap NIS 400 dan NIS 401 juga terdapat indikasi tumpang tindih (*overlap*) dengan pihak lain, yaitu Jamal berdasarkan Peta Bidang Tanah Nomor 2350/2022 tanggal 23 Desember 2022 serta sebagaimana yang dituangkan dalam Penetapan Konsinyaisi Nomor 79/Pdt.P-Kons/2024/PN.Bpp tanggal 22 Mei 2024 dan Penetapan Konsinyaisi Nomor 80/Pdt.P-Kons/2024/PN.Bpp tanggal 22 Mei 2024:

- c. Bahwa berdasarkan poin b di atas, oleh karena terhadap objek yang di klaim oleh Penggugat merupakan objek yang juga terdapat indikasi tumpang tindih (*overlap*) dengan pihak lain sebagaimana di atas, maka pihak tersebut patut untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
- d. Bahwa pada prinsipnya untuk membuktikan kebenaran dalil gugatan PENGGUGAT tersebut perlu kiranya digali fakta-fakta hukum yang terjadi sehingga dapat diperoleh penjelasan yang lebih komprehensif dan memperkaya bukti demi putusan yang berkeadilan, dengan demikian Pihak lain yaitu **Jamal** yang seharusnya ditarik sebagai sebagai pihak dalam perkara *a quo* mempunyai urgensi dan kesaksian yang cukup krusial, serta dapat membantu memperlancar jalannya proses persidangan.

*“Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “HUKUM ACARA PERDATA” (hal. 112) Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai PENGGUGAT atau yang ditarik sebagai tergugat:*

- *tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai PENGGUGAT atau ditarik tergugat.*
- *Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya.*

*“Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “HUKUM ACARA PERDATA” (hal. 811) menjelaskan bahwa*

*Halaman 66 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



berbagai macam **cacat formil** yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:

- a. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
- b. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
- c. **Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;**
- d. Gugatan mengandung cacat obscur libel atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Menghadapi gugatan yang mengandung cacat formil, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan: **Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO)**

- e. 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*).
- f. Bahwa dengan demikian tanpa ditariknya **Jamal** sebagai pihak dalam perkara a quo mengakibatkan gugatan PENGGUGAT cacat formil yang disebabkan kurang pihak (**plurium litis consortium**),

Halaman 67 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



oleh karena itu, Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk berkenan menyatakan gugatan **PENGGUGAT kurang pihak, sehingga patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).**

**B. Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kepada Tergugat VI, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat VI;
2. Bahwa penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah dijalankan sebagaimana dengan amanat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
3. Bahwa tahapan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara berdasarkan permohonan dari Kepala Balai Besar Pelaksanaan Jalan Nasional Kalimantan Timur Nomor: PR 0202/Bb12/2024 tanggal 24 Oktober 2022 hal Permohonan Penerbitan Penetapan Lokasi untuk Pembangunan Tol Akses IKN Seksi 3A, 3B dan 5A (Karang Joang – Kaltim Kariangau – Simpang Tempadung – Jembatan Pulau Balang) sebagai instansi yang memerlukan tanah;
4. Bahwa terhadap permohonan sebagaimana Poin 3 di atas kemudian ditindaklanjuti dengan Surat Keputusan Gubenrnur Kalimantan Timur Nomor 590/K.735/2022 tanggal 31 Oktober 2022 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (Karang Joang – Kaltim Kariangau –

*Halaman 68 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



Simpang Tempadung – Jembatan Pulau Balang) di Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur;

5. Bahwa kemudian terhadap pelaksanaannya Kepala Kantor Wilayah badan Pertanahan Nasional menugaskan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur Nomor:207/SK-64.AT.02.02/XI/2022 tanggal 15 November 2022;
6. Bahwa selanjutnya untuk melakukan identifikasi serta inventarisasi, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membentuk Satuan Tugas atau SATGAS yang dituangkan dalam Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Kota Balikpapan Nomor: 1/SK-64.71.AT.02.02/IKN/XI/2022 tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (Karang Joang – Kaltim Kariangau – Simpang Tempadung – Jembatan Pulau Balang);
7. Bahwa bidang tanah yang di claim oleh Penggugat sebagaimana Poin 19 posita gugatan Penggugat, masuk dalam Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (Karang Joang – Kaltim Kariangau Terminal Kariangau – Simpang Tempadung – Jembatan Pulau Balang) Nomor: 7/Peng-16.02/II/2023 tanggal 16 Januari 2023, dengan rincian yaitu:

NIS	NAMA	LUAS	ALAS HAK
395	Magdalena Sidabutar	325m <sup>2</sup>	Sertipikat Hak Milik No.694/Kel.Kariangau, dengan luas ±36.080m <sup>2</sup> a/n Magdalena Sidabutar.
398	Prima Tondi Sidabutar	3.403m <sup>2</sup>	Sertipikat Hak Milik No.697/Kel.Kariangau, dengan luas ±40.845m <sup>2</sup> a/n Prima Tondi Sidabutar.
399	Katarina BR	7.556m <sup>2</sup>	Sertipikat Hak Milik

Halaman 69 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



	Situmorang		No.693/Kel.Kariangau, dengan luas ±41.210m <sup>2</sup> a/n Katarina BR Situmorang.
400	Prima Tondi Sidabutar	7.884m <sup>2</sup>	Sertipikat Hak Milik No.695/Kel.Kariangau, dengan luas ±40.000m <sup>2</sup> a/n Prima Tondi Sidabutar.
401	Ade Cristanti Putri Sidabutar	12.454m <sup>2</sup>	Sertipikat Hak Milik No.696/Kel.Kariangau, dengan luas ±41.887m <sup>2</sup> a/n Ade Cristanti Putri Sidabutar.
397	Robert Long	4.491m <sup>2</sup>	Sertipikat Hak Milik No.761 /Kel.Kariangau, dengan luas ±7.500m <sup>2</sup> a/n Robert Long.

8. Bahwa terhadap pengumuman hasil identifikasi dan inventarisasi sebagaimana poin 7 di atas, didasarkan kepada penelitian fisik dan penelitian yuridis oleh Satgas A dan Satgas B berdasarkan Surat Tugas Nomor: 1/ST-64.71.AT.02.01/IKN/XI/2022 tanggal 18 November 2022, yang kemudian dituangkan dalam Peta Bidang Tanah Nomor 2350/2022 tanggal 23 Desember 2022 serta Daftar Nominatif Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (Segmen 3B) Kelurahan Kariangau Nomor: AT.02.02/4-64.71/IKN/I/2023 tanggal 10 Januari 2023, hal tersebut telah sesuai sebagaimana Pasal 98 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu *"Satgas A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (2) huruf a melaksanakan pengukuran dan pemetaan meliputi: a. pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi*

Halaman 70 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



*Pengadaan Tanah sesuai Penetapan Lokasi; b. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah yang masuk dalam Penetapan Lokasi; c. mengolah data hasil pengumpulan data fisik Objek Pengadaan Tanah dan memberikan nomor identifikasi sementara (NIS); dan, d. membuat peta bidang tanah.” Kemudian Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu “Satgas B sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (2) huruf b melaksanakan pengumpulan data: a. nama, pekerjaan, dan alamat Pihak yang Berhak; b. nomor induk kependudukan atau identitas lain Pihak yang Berhak; c. bukti penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah; d. letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang; e. status tanah dan dokumennya; f. jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah; g. penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah; h. penguasaan dan/atau kepemilikan hak Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah; i. data ukuran, jenis, dan kualitas bangunan, termasuk mendata detail bahan bangunan yang digunakan; j. data tanaman yang terkena Pengadaan Tanah, baik jumlah, jenis maupun kriteria atau umur tanaman; k. data benda-benda lainnya yang terkena Pengadaan Tanah seperti sumur artesis, pompa air, dan lainnya; l. pembebanan Hak Atas Tanah, Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah; dan m. data pendukung lainnya.”;*

9. Bahwa terhadap ganti kerugian atas objek sebagaimana poin 8 di atas, saat ini telah dilakukan permohonan penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri Balikpapan berdasarkan Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian Nomor:1771/BA-64.71.AT.02.02/IKN/X/2023

Halaman 71 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



dan telah dikeluarkan penetapan atas permohonan penitipan ganti kerugian dengan rincian yaitu:

NIS	PENETAPAN
395	Nomor: 112/Pdt.P-Kons/2024/PN.Bpp tgl 20 Mei 2024
398	Nomor: 78/Pdt.P-Kons/2024/PN.Bpp tgl 22 Mei 2024
399	Nomor: 77/Pdt.P-Kons/2024/PN.Bpp tgl 22 Mei 2024
400	Nomor: 79/Pdt.P-Kons/2024/PN.Bpp tgl 22 Mei 2024
401	Nomor: 80/Pdt.P-Kons/2024/PN.Bpp tgl 22 Mei 2024
397	Nomor: 111/Pdt.P-Kons/2024/PN.Bpp tgl 22 Mei 2024

10. Bahwa terhadap permohonan penitipan ganti kerugian yang dilakukan oleh Tergugat VI telah sesuai sebagaimana huruf b ayat (2) Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yaitu *"Penitipan Ganti Kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilakukan terhadap objek yang masih dipersengketakan kepemilikannya"*;
11. Bahwa Tergugat VI menolak dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan Tergugat VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan penerbitan sertifikat atas nama Para Tergugat, perlu Tergugat VI sampaikan terhadap informasi sertipikat tersebut yaitu:
  - a. Bahwa terhadap SHM 00694/Kel.Kariangau diterbitkan atas nama Magdalena Sidabutar pada tanggal 11 Februari 2004 dengan luas 36.080m<sup>2</sup> , berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor:34-520.1-44.2-420-LR-PROYEK-2003 tanggal 31 Desember 2003;
  - b. Bahwa terhadap SHM 00697/Kel.Kariangau diterbitkan atas nama Juni Lesma Herawati Sihotang pada tanggal 11 Februari 2004 dengan luas 34.738m<sup>2</sup> , berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor:34-520.1-44.2-420-LR-PROYEK-2003 tanggal 31 Desember 2003, dan saat ini telah beralih kepada Promi Tondi Sidabutar berdasarkan peralihan hak dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 467/2019 tanggal 04 Desember 2019;

Halaman 72 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



- c. Bahwa terhadap SHM 00693/Kel.Kariangau diterbitkan atas nama Katarina Br Situmorang pada tanggal 11 Februari 2004 dengan luas 41.210m<sup>2</sup> , berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor:34-520.1-44.2-420-LR-PROYEK-2003 tanggal 31 Desember 2003;
- d. Bahwa terhadap SHM 00695/Kel.Kariangau diterbitkan atas nama Suci Ratnasari pada tanggal 11 Februari 2004 dengan luas 40.000m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor:34-520.1-44.2-420-LR-PROYEK-2003 tanggal 31 Desember 2003, dan saat ini telah beralih kepada Promi Tondi Sidabutar berdasarkan peralihan hak dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 466/2019 tanggal 04 Desember 2019;
- e. Bahwa terhadap SHM 00696/Kel.Kariangau diterbitkan atas nama Masrani E pada tanggal 11 Februari 2004 dengan luas 41.877m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor:34-520.1-44.2-420-LR-PROYEK-2003 tanggal 31 Desember 2003, dan saat ini telah beralih kepada Ade Cristanti Putri Sidabutar berdasarkan peralihan hak dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 187/2017 tanggal 05 Mei 2017;
- f. Bahwa terhadap SHM 00761/Kel.Kariangau diterbitkan atas nama Sudarti Supeno pada tanggal 29 Maret 2005 dengan luas 7.500m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor:10-520.1-44.2-420-LR-PROYEK-2004 tanggal 27 Oktober 2004, dan saat ini telah beralih kepada Robert Long berdasarkan peralihan hak dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 112/2020 tanggal 27 Mei 2020;
- g. Bahwa terhadap proses penerbitan hak atas tanah sebagaimana poin a s/d g di atas dilaksanakan sesuai prosedur sebagaimana Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian tanah dan Pemberian Ganti

*Halaman 73 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



Kerugian jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- h. Bahwa terhadap sertipikat atas objek perkara telah diterbitkan sejak tahun 2004-2005, atau setidaknya telah terbit selama 20 (Dua Puluh) tahun, sehingga terhadap gugatan Penggugat atas sertipikat yang menjadi objek perkara sudah seharusnya dinyatakan tidak berlaku sebagaimana Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut."*
12. Bahwa Tergugat VI mempertanyakan surat somasi yang dikirimkan Penggugat kepada Tergugat VI, sebagaimana yang disebutkan pada Poin 18 posita gugatan Penggugat, sebab terhadap isi surat somasi tersebut Penggugat melakukan sanggahan bukan terhadap Pengumuman atas objek perkara yaitu Pengumuman Nomor:7/Peng-16.02/II/2023 tanggal 16 Januari 2023, melainkan melakukan sanggahan terhadap Pengumuman lainnya Nomor:6/Peng-16.02/II/2023 tanggal 16 Januari 2023 dan Pengumuman Nomor:24/Peng-16.02/IV/2023 tanggal 13 April 2023;
13. Bahwa Tergugat VI menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kepada Tergugat VI oleh karena terhadap pengadaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat VI telah sesuai prosedur sebagaimana dengan amanat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan

*Halaman 74 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



Umum jo Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

14. Bahwa Tergugat VI menolak tuntutan Penggugat pada Poin 9 petitum gugatan yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya (putusan serta merta), dengan dasar sebagai berikut:

a. Bahwa dalil permohonan Putusan Serta Merta yang dimohonkan PENGGUGAT dalam Gugatan a quo jelas tidak berdasar dan tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Pasal 180 HIR Jo. Pasal 191 RBG Jo. SEMA RI No. 4 Tahun 2001 Jo. SEMA RI No. 3 Tahun 2000 yaitu: *"Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan";*

b. Bahwa sebagaimana angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, telah mengatur mengenai putusan serta merta yaitu:

*"Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:*

Halaman 75 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



- i. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
  - ii. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
  - iii. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
  - iv. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gonogini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
  - v. Dikabulkannya gugatan Provisiomi, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
  - vi. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan,
  - vii. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
- c. Bahwa berdasarkan uraian di atas, terhadap permohonan putusan serta merta yang diajukan Penggugat tidak memenuhi/memiliki alasan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan Penggugat;
15. Bahwa Tergugat VI 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;

16. Bahwa pada dasarnya Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (Karang Joang – Kaltim Kariangau – Simpang Tempadung – Jembatan Pulau Balang) atau Tergugat VI dalam melaksanakan pengadaan tanah mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis dan adil sebagaimana Konsiderans dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum *“bahwa untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil”*. Selain itu dalam pelaksanaan pengadaan tanah juga mengedepankan asas-asas pengadaan tanah sebagaimana yang terkandung dalam Peraturan-Perundang-undangan yang meliputi asas kemanusiaan, asas keadilan, asas kemanfaatan, asas kepastian, asas keterbukaan, asas kesepakatan, asas keikutsertaan, asas kesejahteraan, asas keberlanjutan, dan asas keselarasan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat VI 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 Tergugat VI mengenai **EKSEPSI KURANG PIHAK (*plurium litis consortium*)**
2. Menyatakan **menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

#### **Dalam Pokok Perkara**

Halaman 77 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



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

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

## I. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT VII menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatannya tertanggal 27 Juni 2024, kecuali yang secara tegas diakui keberadaannya dan secara yuridis menguntungkan kepentingan hukum TERGUGAT VII dalam pemeriksaan perkara *a quo*

1. Bahwa TERGUGAT VII selaku pihak Instansi yang Memerlukan Tanah telah melaksanakan kewajibannya dalam proyek pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Nusantara secara *rechtmatige* dengan mengikuti irah-irah peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
2. Bahwa terhadap Pokok Gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada dasarnya TERGUGAT VII memiliki fungsi sebagai instansi yang memerlukan tanah atau lembaga Pemerintahan yang memiliki Tugas dan Fungsi melaksanakan pembangunan Infrastruktur untuk kepentingan umum Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara;
3. Bahwa Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara merupakan Proyek Strategis Nasional (PSN) dengan jenis proyek Ibu Kota Negara (IKN) sesuai keputusan direktur utama Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 13/LMAN/2024 Tentang

Halaman 78 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



Perubahan Atas Keputusan Direktur Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 2/LMAN/2024 Tentang Daftar Prioritas Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional Oleh Lembaga Manajemen Aset Negara Tahun 2024;

4. Bahwa penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dijalankan berdasarkan Regulasi yang **BERSIFAT KHUSUS**, dengan mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *jis* Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
5. Mengingat tugas dan peran serta, fungsi dari TERGUGAT VII. “demi kepentingan hukum dan untuk mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang,” berikut TERGUGAT VII sampaikan informasi pada kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara:
  - 5.1 Bahwa Gubernur Provinsi Kalimantan Timur telah menetapkan lokasi untuk pengadaan tanah Tol Akses Menuju IKN, berdasarkan Keputusan Gubernur Provinsi Kalimantan Timur, Nomor. 590/K.735/2022 tanggal 31 Oktober 2022 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (Karang Joang-Kaltim Kariangau Terminal Kariangau-

Halaman 79 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



Simpang Tempadung-Jembatan Pulau Balang) di Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur;

- 5.2 Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan telah membentuk Susunan Keanggotaan Dan Sekretariat Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara Karang Joang-Kaltim Kariangau Terminal Kariangau-Simpang Tempadung-Jembatan Pulau Balang) di Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur Nomor: 122/SK-64.71.AT.02.02/XI/2022 Tanggal 16 November 2022;
- 5.3 Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan telah membentuk Susunan Keanggotaan Satgas A dan B Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum (Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara) Nomor: 1/SK-64.71.AT.02.02/IKN/XI/2022 Tanggal 17 November 2022;
- 5.4 Bahwa Satgas A Telah Menerbitkan Peta Bidang Tanah 2350/2022 tanggal 23 Desember 2022;
- 5.5 Bahwa Satgas B Telah Menerbitkan Daftar Nominatif Nomor: AT.02.02/4-64.71/IKN//2023 tanggal 10 Januari 2023;

Nama	NIS	Luas M <sup>2</sup>	Alas Hak
Magdalena Sidabutar	395	325	SHM No. 694
Prima Tondi Sidabutar	398	3.403	SHM No. 697



Katarina BR Situmorang	399	7.556	SHM No. 693
Prima Tondi Sidabutar	400	7.884	SHM No. 695
Ade Cristanti Putri Sidabutar	401	12.454	SHM No. 696
Robert Long	397	4.491	SHM No. 761

5.6 Bahwa hasil identifikasi dan inventarisasi tersebut diatas telah juga diumumkan melalui pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara Nomor 7/Peng-16.02/II/2023 tanggal 16 Januari 2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dan dibuat sebagaimana diatur dalam peraturan terkait pengadaan tanah untuk Pembangunan demi kepentingan umum.

6. Bahwa kemudian terhadap NIS 395 a/n Magdalena Sidabutar seluas 325 m<sup>2</sup>, NIS 398 a/n Prima Tondi Sidabutar seluas 3.403 m<sup>2</sup>, NIS 399 a/n Katarina BR Situmorang seluas 7.556 m<sup>2</sup>, NIS 400 a/n Prima Tondi Sidabutar seluas 7.884 m<sup>2</sup>, NIS 401 a/n

Halaman 81 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



Ade Cristanti Putri Sidabutar seluas 12.454 m<sup>2</sup> dan NIS 397 a/n Robert Long seluas 4.491 m<sup>2</sup> telah dilakukan penilaian oleh Tim Penilai dalam hal ini adalah KJPP Nanang Rahayu Sigit Paryanto dan Rekan yang bertugas berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor: 2/SK-64.71.AT.02.02/IKN/XIV/2022 tentang Penetapan Penilai pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Akses Menuju Ibu Kota Negara

7. Bahwa Terhadap Ganti Kerugian atas Objek sebagaimana Poin 6 diatas ini telah dilakukan permohonan penitipan ganti kerugian di pengadilan negeri Balikpapan dan telah dikeluarkan Penetapan tanggal 20 Mei 2024 atas permohonan penitipan ganti kerugian sesuai dengan Penetapan:

- Nomor 112/Pdt.P-Kons/2024/PN.Bpp NIS 395
- Nomor 78/Pdt.P-Kons/2024/PN.Bpp NIS 398
- Nomor 77/Pdt.P-Kons/2024/PN.Bpp NIS 399
- Nomor 79/Pdt.P-Kons/2024/PN.Bpp NIS 400
- Nomor 80/Pdt.P-Kons/2024/PN.Bpp NIS 401
- Nomor 111/Pdt.P-Kons/2024/PN.Bpp NIS 397

Pasal 89

- (1) Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan penitipan Ganti Kerugian kepada ketua Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (2) Penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diserahkan kepada Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum setelah dilakukan penetapan persetujuan penitipan oleh Pengadilan Negeri.
- (3) Permohonan penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:

Halaman 82 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



- a. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri;
- b. Pihak yang Berhak menolak besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap;
- c. Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya;
- d. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:
  - 1 sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
  - 2 masih dipersengketakan kepemilikannya;
  - 3 diletakkan sita oleh pejabat yang
  - 4 berwenang; atau
  - 5 menjadi jaminan di bank.

Memperhatikan pula ketentuan Pasal 24 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

8. Bahwa TERGUGAT VII menolak dalil penggugat poin 29 yang menyatakan "Bahwa Penggugat yang memiliki alas hak berupa segel perwatasan yang diperoleh dari orang tua dan disahkan oleh lurah pantai lango pada tanggal 13 juni 1983 tidak mendapatkan proses ganti rugi dari Pihak Pemerintah Indonesia c.q Kementerian Perkejaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia perihal pembangunan jalan tol akses menuju Ibu Kota Nusantara segmen 3B bedasarkan pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi peta bidang tanah dan daftar nominatif pengadaan tanah pembangunan jalan tol (Karang Joang – Kaltim Kariangau-Simpang Tempadung-Jembatan Pulau Balang Nomor 7/Peng-16.02/1/2023 tanggal 16 Januari 2023

*Halaman 83 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap bidang tanah nomor 2350/2022 kepada penggugat sebesar Rp. 6.067.500.000 (Enam Miliar Enam Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) berdasarkan perhitungan harga tanah sebesar Rp. 300.000/m<sup>2</sup> (Tiga Ratus Ribu per meter persegi) dikarenakan adanya surat sertifikat yang overlapping milih para Tergugat

Dalil Penggugat seperti ini tidak beralasan hukum dan sangat tidak berdasar, sebab penilaian harga Uang Ganti Rugi untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh penilai public/Apraisal yang bersifat Independen, kemudian sebagaimana dalil penggugat terhadap klaim atas nama penggugat dengan alas hak berupa segel nyata nya bertumpang tindih dengan surat tanah berupa sertifikat milik tergugat sehingga telah tepat bagi pemerintah untuk menitipkan uang ganti rugi ke pengadilan negeri balikpapan (konsinyasi), oleh karenanya telah cukup alasan bagi majelis hakim untuk dapat menolak dalil penggugat *a quo*, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Vide: Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

## Pasal 69

- (1) *Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan mempertimbangkan masa tunggu pada saat pembayaran Ganti Kerugian.*

Halaman 84 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/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)



(2) *Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah.*

(3) *Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat.*

(4) *Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2), oleh Penilai disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian.*

(5) *Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.*

9. Bahwa TERGUGAT VII selaku instansi yang memerlukan tanah hanya dapat melaksanakan pembayaran ganti kerugian atas tanah yang terkena Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara setelah melalui tahapan-tahapan pengadaan tanah, salah satunya setelah dikeluarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana diatur dalam Pasal 78 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang menyatakan:

*Pasal 78*

(2) *Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi Yang Memerlukan Tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.*

**TERGUGAT VII TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA.**

*Halaman 85 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



10. Bahwa dengan penjelasan TERGUGAT VII uraikan di atas, tidak ada satupun dari perbuatan TERGUGAT VII yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan Penggugat di dalam gugatannya.

11. Bahwa secara yuridis formil, Gugatan yang didasarkan pada suatu perbuatan melawan hukum harus memenuhi beberapa unsur berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan:

*"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*

12. Bahwa dengan demikian, unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam Gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata adalah sebagai berikut:

a. Unsur "Tiap Perbuatan"

suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (pasif). Oleh karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum tidak ada unsur "persetujuan atau kata sepakat" dan tidak ada juga unsur "causa yang diperbolehkan" sebagaimana yang terdapat dalam kontrak".

Berdasarkan Doktrin Ilmu Hukum di atas, maka dalil posita Para Penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa adanya perbuatan Turut TERGUGAT VIII menguasai tanah objek perkara *aquo* merupakan perbuatan melawan hukum, adalah tidak benar.

b. Unsur "Melawan Hukum"



Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

- i. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
- ii. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum si pelaku;
- iii. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- iv. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*);
- v. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van ander person of goed*).

Bahwa agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut.

Dengan dicantumkannya syarat kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, pembuat undang-undang berkehendak menekankan bahwa pelaku perbuatan melawan hukum, hanyalah bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya apabila perbuatan tersebut dapat dipersalahkan padanya. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- i. Ada unsur kesengajaan;
- ii. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*);

Halaman 87 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



iii. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

c. Unsur “Yang Membawa Kerugian Kepada Orang Lain”

Menurut Achmad Ichsan (1969:256), dalam perbuatan melawan hukum, unsur-unsur kerugian dan ukuran penilaiannya dengan uang dapat diterapkan secara analogis. Dengan demikian, penghitungan ganti kerugian dalam perbuatan melawan hukum didasarkan pada kemungkinan adanya tiga unsur yaitu biaya, kerugian yang sesungguhnya, dan keuntungan yang diharapkan (*bunga*). Dan kerugian itu dihitung dengan sejumlah uang.

Munir Fuady (2005:12) juga berpendapat terkait adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial yang juga akan dinilai dengan uang.

Menurut A.J. Pannett (1992: 3) pada dasarnya, hukum tidak akan membebaskan kewajiban penggantian kerugian terhadap semua bentuk pelanggaran. Jenis-jenis kerugian yang disebut *damnum sine injuria* adalah contoh pengecualiannya, yaitu apabila kerugian disebabkan oleh pelanggaran yang dilakukan karena si pelaku tengah menjalankan perintah undang-undang. Artinya, sekalipun ada kerugian, jika pelakunya berbuat karena menjalankan perintah undang-undang, ia tidak wajib untuk mengganti kerugian itu.

Bahwa dalam praktek, guna memberikan suatu pedoman dalam pemenuhan gugatan Immaterial, maka Mahkamah



Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang menyatakan:

*“Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan”.*

d. Mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian mengganti kerugian tersebut

Bahwa hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi, juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira.

Teori Hubungan Faktual

Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang mengakibatkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*sine qua non*”. Von Buri merupakan salah satu ahli hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran akibat faktual ini.

Teori Penyebab Kira-Kira

Teori ini bertujuan agar lebih praktis dan agar tercapainya elemen kepastian hukum dan hukum yang lebih adil, maka diciptakanlah konsep *proximate cause* atau sebab kira-kira. *Proximate cause* merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Kadang-

Halaman 89 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



kadang untuk penyebab jenis ini disebut juga dengan istilah legal cause atau dengan berbagai penyebutan lainnya.

Berdasarkan unsur Kausalitas atau hubungan sebab akibat, maka tidak terbukti Tergugat telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian materil dan Immateril bagi Para Penggugat.

**13.** Bertentangan dengan uraian diatas dan penjabaran unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum di atas, tidak ada satu pun tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh Turut TERGUGAT VII yang telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sehingga tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT VII yang menyebabkan kerugian kepada Para Penggugat sebagaimana didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya, justru sebagai unsur pemerintah yang baik sebagaimana pengayoman terhadap Asa-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), TERGUGAT VII telah sangat berhati-hati dalam mengeluarkan keuangan negara demi kepentingan umum, sehingga tidak benar dan patut untuk ditolak dalil penggugat yang menyebutkan TERGUGAT VII telah melakukan perbuatan melawan hukum;

**14.** Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat yang TERGUGAT VII tidak menanggapinya berarti TERGUGAT VII dengan tegas menolaknya karena dipandang tidak relevan dengan TERGUGAT VII untuk menanggapinya oleh karena tidak berkaitan langsung dengan kedudukan dan/atau kepentingan TERGUGAT VII dalam perkara ini, oleh karena itu TERGUGAT VII mohon untuk dikesampingkan dan/atau ditolak seluruhnya.

Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan diatas, TERGUGAT VII mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

*Halaman 90 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



## DALAM PROVISIONIL

Menolak permohonan atau tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklaard*;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau : Apabila Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Perdata Nomor 126/Pdt.G/2024/PN.Bpp berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan (*ex aequo et bono*).

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

## DALAM EKSEPSI:

### **A. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DALAM PERKARA TERSEBUT (ERORR IN PERSONA);--**

1. Bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 8 Rv (*Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering*) 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 memiliki kapasitas atau hak untuk mengajukan perkara tersebut (*gemis aanhoedanigheid*) atau pihak yang di gugat adalah tidak memiliki urusan dengan perkara tersebut (*exception Plurium Litis Consortium*).
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak ada hubungannya dengan perkara tersebut, dikarenakan dalam posita penggugat tidak ada perbuatan melawan hukum atau tindakan yang merugikan dari

Halaman 91 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



penggugat sehingga dengan demikian patut dinyatakan gugatan  
penggugat (*error in persona*)

4. Bahwa dengan demikian, jelas terbukti bahwa Gugatan *a quo* memiliki cacat formil dikarenakan tidak adanya hubungan hukumnya 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 tidak memiliki hubungan hukum harus 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. PENGADILAN NEGERI BALIKPAPAN TIDAK BERWENANG UNTUK  
MENGADILI PERKARA A QUO (KOMPETENSI ABSOLUT)**

Bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat II didalam perkara ini dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Pasal 18 Undang- Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang kami kutip sebagai berikut:

**Pasal 18 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan  
Kehakiman:**

“ Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer,

*Halaman 92 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



lingkungan peradilan tata usaha Negara dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi”

2. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN) yang kami kutip sebagai berikut:

### **Pasal 1 angka 9 UU PTUN**

Sengketa tata usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara Antara orang atau badan hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

3. Bahwa merujuk pada dalil Gugatan a quo yang didalilkan oleh Penggugat pada angka 3 huruf a,b dan c halaman 11 dan 12 serta dalam petitum penggugat angka 11 yang mana pada intinya Turut Tergugat I untuk membatalkan Surat Izin Membuka Tanah Negara (IMTN);
4. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 6 UU PTUN mengatur terkait pengertian Tergugat yang kami kutip sebagai berikut:

### **Pasal 1 angka 6 UU PTUN**

”Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha Negara mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata”

5. Bahwa berdsarkan Pasal 1 angka 2 UU PTUN mengatur terkait pengertian badan atau pejabat tata usaha Negara yang kami kutip sebagai;

### **Pasal 1 angka 2 UU PTUN**

”Badan atau Pejabat tata usaha Negara adalah pejabat yang melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

6. Bahwa sesuai dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat merujuk pada petitum angka 6 halaman 13 penggugat meminta untuk

*Halaman 93 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



menyatakan tidak sah terhadap sertifikat yang mana Sertifikat Hak Milik adalah suatu Keputusan Pejabat maka jelas dan terang bahwa Penggugat telah salah mengajukan gugatan a quo dimana gugatan a quo haruslah diajukan pada Peradilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UU PTUN;

7. Dengan demikian Pengadilan Balikpapan tidak memiliki hak dan wewenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo. Karena sah atau tidaknya ATau untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik bukanlah wewenang Pengadilan Negeri Balikpapan untuk memutuskannya, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo menolak dan atau setidak-tidaknya mengabulkan eksepsi Turut Tergugat dan menyatakan bahwa yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata usaha Negara;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT 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;
2. Bahwa segala hal yang TURUT TERGUGAT 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 hanya akan menjawab dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang menurut TURUT TERGUGAT mempunyai relevansi secara hukum dengan TURUT TERGUGAT yang diantaranya sebagaimana tersebut dibawah ini:
4. Bahwa didalam gugatan a quo sangat jelas tidak adanya perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat. Maka beralasan bagi TURUT TERGUGAT untuk memohon agar gugatan a quo dinyatakan DITOLAK untuk seluruhnya;

#### **DALAM EKSEPSI**

*Halaman 94 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT 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 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).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat Kuasa I, II, IV, Tergugat III, Kuasa Tergugat V, Kuasa Tergugat VI, Kuasa Tergugat VII, Kuasa Turut Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 24 September 2024 dan atas Replik tersebut Kuasa Tergugat I, II, IV, Tergugat III telah mengajukan Duplik tertanggal 01 Oktober 2024, Kuasa Tergugat V telah mengajukan Duplik tertanggal 15 Oktober 2024 sedangkan Tergugat III dan Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik, untuk mempersingkat uraian putusan, Replik dan Duplik tersebut dianggap telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena jawab-menjawab kedua belah pihak yang berperkara telah selesai dan dinyatakan cukup, maka selanjutnya masuk pada pembuktian;

*Halaman 95 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/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 selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil Penggugat, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu;

1. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Kartu Tanda Penduduk atas nama Normi NIK 64701074501660001 diterbitkan di Kabupaten Paser tertanggal 17 Agustus 2023, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Surat Kesaksian Tanah Perwatanan atas nama Normi di ketahui dan ditanda tangani oleh Lurah Pantai Lango dan Ketua RT. 03. Di terbitkan pada tahun 1983, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy sesuai dengan foto copynya yang telah dimaterai cukup, Petikan Akte Nikah No 3 tahun 1962 atas nama Tondang dengan Hadidjah, diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Akte Kematian No. 6401-KM-09042020-0002 atas nama Tondang tahun 2020, diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Surat Keterangan Kematian No. 472.12/162/KASI-PEM/2020 atas nama Tondang tanggal 11 Maret 2020, diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Surat Keterangan Kelurahan Pantai Lango No. 476/271/Kel.Pt.Lng/V/2023 tanggal 29 Mei 2023, diberi tanda bukti P-6;
7. Foto copy sesuai dengan foto copynya yang telah dimaterai cukup, Pengumuman Hasil Inventarisasi Kementerian ATR BPN No. 7/Peng-16.02/1/2023 tanggal 16 Januari 2023, diberi tanda bukti P-7;
8. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Surat Pemberitahuan Pemutusan Hukum No. AT.02.02/788-64.71/IKN/VI/2024 dari Kementerian ATR BPN Prov Kaltim tanggal 14 Juni 2024, diberi tanda bukti P-8;
9. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Surat Pemberitahuan Pemutusan Hukum No. AT.02.02/771-64.71/ikn/VI/2024 dari Kementerian ATR BPN Prov Kaltim tanggal 13 Juni 2024, diberi tanda bukti P-9;

Halaman 96 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/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)



10. Foto copy sesuai dengan foto copynya yang telah dimaterai cukup, Foto Dokumentasi Penguasaan Lahan dan Patok Batas Tanah, diberi tanda bukti P-10;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini untuk menguatkan dalil-dalinya Kuasa Penggugat mengajukan saksi sebagai berikut;

**1. SENONG**, yang menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut

- Bahwa Tanah saksi dekat dari obyek tanah sengketa dan tanah saksi kena jalan tol namun belum ada pembayaran ganti rugi;
- Bahwa Letak obyek tanah sengketa tersebut dahulu dijalan Berenga RT. 003. Kelurahan Pantai Lango Kecamatan Penajam Balikpapan seberang sekarang di Jalan Kariangau RT. 09. Kelurahan Kariangau Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan;
- Bahwa Keadaan tanah Penggugat saat itu tanah kering dan gunung;
- Bahwa Saksi tidak tahu sertifikat Tergugat I, II, III, IV;
- Bahwa Letak obyek tanah sengketa dahulu dijalan Berenga RT. 003. Kelurahan Pantai Lango Kecamatan Penajam Balikpapan seberang sekarang di Jalan Kariangau RT. 09. Kelurahan Kariangau Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan;
- Bahwa Saksi punya tanah disitu tahun 1963;
- Bahwa Nama orang Penggugat adalah Tondong;
- Bahwa Yang pernah tinggal dijalan Berenga RT. 003. Kelurahan Pantai Lango tersebut adalah saksi, Tondong, Buyung, Zunani, dan banyak yang tinggal disitu namun saksi lupa;
- Bahwa Saksi tinggal diatas tanah saksi tersebut tahun 1963;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas obyek tanah sengketa;
- Bahwa Saksi masih ada di lokasi tersebut tahun 1999 dan tanah saksi ke arah Barat;
- Bahwa Saksi tidak tahu jarak antara jembatan pulau balang ke obyek tanah sengketa;
- Bahwa Yang punya tanah di situ ada 10 orang;
- Bahwa Orang orang tersebut berpindah pindah namun hanya disekitar tanah tersebut;

*Halaman 97 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



- Bahwa Saksi tidak tahu tanah yang kena jalan tol tersebut;
- Bahwa Penggugat berkebun diatas tanah sengketa tersebut tahun 1958 dan saksi berkebun tahun 1963;
- Bahwa yang berkebun diatas obyek tanah sengketa adalah orang tua Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah yang kena jalan tol;
- Bahwa dulu saksi menggunakan menuju ke lokasi tersebut perahu kecil ketinting;
- Bahwa Sekarang umur saksi 77 tahun;
- Bahwa Sekarang saksi tidak pernah ke Jalan tol;
- Bahwa Saksi tidak tahu di lereng gunung tersebut ada batu baranya;
- Bahwa jarak dari perahu ketinting ke Jalan tol kurang lebih 100 meter karena tidak terlihat sungai adanya gunung;
- Bahwa dulu dibawahnya ada pohon bakau;
- Bahwa jarak tanah Penggugat ke pagar Pemkot kurang lebih 500 atau 700 meter;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada tahun 1963 tersebut surat tanah berupa apa yang di pegang Penggugat;
- Bahwa letak obyek tanah sengketa dahulu dijalan Berenga RT. 003. Kelurahan Pantai Lango Kecamatan Penajam Balikpapan seberang sekarang di Jalan Kariangau RT. 09. Kelurahan Kariangau Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan;

**2. MISRAN**, yang menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut;

- Bahwa Letak obyek tanah sengketa tersebut dahulu dijalan Berenga RT. 003. Kelurahan Pantai Lango Kecamatan Penajam Balikpapan seberang sekarang di Jalan Kariangau RT. 09. Kelurahan Kariangau Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan;
- Bahwa Orang tua saksi juga punya tanah di sekitar obyek tanah sengketa;
- Bahwa Tanah saksi / orang tua saksi kena jalan tol namun tanahnya sudah dijual;
- Bahwa Saksi tidak tahu sertifikat Tergugat I, II, III, IV;

*Halaman 98 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



- Bahwa Saksi tidak ada lagi yang disampaikan / cukup;
- Bahwa Orang tua saksi mengelola tanah sejak tahun 1950 dan saksi tahun 1994 ada diatas tanah orangtua saksi;
- Bahwa Nama orang tua saksi Jamal;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti surat yang bertanda P-2 yang diperlihatkan di persidangan ini;
- Bahwa Saksi lahir tahun 1981 jadi saksi tidak tahu sebelum tahun 1981 tanah Penggugat;
- Bahwa Yang saksi tahu tanah Penggugat adalah 9 hektar;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah yang kena jalan tol;
- Bahwa Dulu ada pagar diatas hutan lindung arah ke selatan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Nasruddin dan Abdul Syukur;
- Bahwa Saksi tidak tahu seberapa luas tanah yang kena jalan tol;
- Bahwa Yang menguasai tanah 9 hektar adalah Penggugat;
- Bahwa Letak obyek tanah sengketa dahulu dijalan Berenga RT. 003. Kelurahan Pantai Lango Kecamatan Penajam Balikpapan seberang sekarang di Jalan Kariangau RT. 09. Kelurahan Kariangau Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan;
- Bahwa Obyek tanah sengketa tersebut dikuasai Penggugat mulai dari kakek Penggugat bernama Kondang;
- Bahwa Tanah Penggugat pernah mengurus sertifikatnya;
- Bahwa Penggugat pernah berpindah tempat kemudian Penggugat berkebun lagi atas tanahnya tersebut;

**3. EDI SUSANTO**, yang menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut;

- Bahwa Obyek tanah sengketa di Jalan Pulau Balang di Jalan tol Kelurahan Kariangau RT. 09. Kecamatan Balikpapan Utara;
- Bahwa Saksi kenal dengan yang bernama I Ketut Semadi;
- Bahwa Tanah I Ketut Semadi tidak berbatasan langsung dengan obyek tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak punya tanah disekitar obyek tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah surat tanah milik Penggugat;

*Halaman 99 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi tahu luas tanah milik Penggugat kurang lebih 10 (sepuluh) hektar;
- Bahwa Setahu saksi dulu tanah tersebut digarap Penggugat sekarang tidak lagi;
- Bahwa Saksi tidak hapal batas batas obyek tanah sengketa;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari Kondan;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa nama suami Penggugat;
- Bahwa Saksi sering kelokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi membenarkan pernah bertanda tangan di bukti surat bertanda P-11 yang diperlihatkan di persidangan ini;
- Bahwa Saksi tahu I Ketut Semadi beli tanah dari dari Bos saksi dan besebelajan dengan tanah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat pada tahun 2015;
- Bahwa Saksi membenarkan pernah bertanda tangan di bukti surat bertanda P-10 yang diperlihatkan di persidangan ini dan saksi yang melakukan pemasangan patok tersebut;
- Bahwa Posisi yang yang dilakukan pemasangan patok tersebut di pinggir jalan Astana samping jalan tol;
- Bahwa Saksi tahu nama sungai Berangah dan posisi tanah Penggugat di tengah dekat sungai Berangah;
- Bahwa Nama saksi Edi Susanto umur saksi sekarang 35 tahun;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah milik Tergugat I, II, III, IV sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi masuk ke lokasi obyek tanah tersebut tahun 2010;
- Bahwa Saksi tidak tahu permohonan sertifikat Tergugat I, II, III, IV tersebut;
- Bahwa Dulu kelokasi obyek tanah tersebut melalui laut;
- Bahwa Dulu saksi ikut pak Dedi Wahyudi berkebun dan punya Dedi Wahyudi tanahnya ada 15 (lima belas) hektar;
- Bahwa Saksi tidak tahu sungai tempangu dan saksi baru tahu permasalahan adanya gugatan ini;

Halaman 100 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Yang meminta saksi dijadikan saksi dalam perkara ini adalah pengacara karena adanya foto saksi di bukti surat Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat tersebut adalah seorang Pegawai Negeri Sipil;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menanam cempedak diatas tanah sengketa;
- Bahwa Saksi kenal yang bernama Mahasan;
- Bahwa Saksi tidak tahu sekarang dimana keberadaan Mahasan tersebut;
- Bahwa Ada orang lain I Ketut Semadi saat saksi melakukan pemasangan patok milik tanah Dedi Wahyudi;
- Bahwa Saksi tidak punya tanah disekitar obyek tanah sengketa t dan saksi hanya ikut kerja dengan Ddi Wahyudi;
- Bahwa Saksi tahu dimana letak tanah milik Penggugat di tengah tengah dekat sungai Berangah;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Penggugat berkebun cempedak dan saksi hanya tahu saat Penggugat panen membawa hasil buah cempedak;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah Penggugat tersebut dari orang tua Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat memperoleh tanah Penggugat tersebut dari orang tua Penggugat dari cerita bos saksi yang bernama Dedi Wahyudi;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat memperoleh tanah Penggugat tersebut dari orang tua Penggugat saat saksi ikut membenahi patok tanah milik bos saksi yang bernama Dedi Wahyudi tahun 2020 yang kena jalan tol;
- Bahwa yang memasang patok tanah Dedi Wahyudi tersebut adalah saksi dan patok tersebut sudah ada namun diganti dengan patok yang baru;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat I, II, IV telah mengajukan bukti surat, yaitu:

*Halaman 101 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Sertifikat Hak Milik Nomor 694 atas nama Magdalena O Sidabutar, terbit tanggal 11 Pebruari 2004 Surat Ukur No. 07/Kariangau/2004, luas 36.080 M2 dan ditanda tangani oleh Kepada Badan Pertanahan Nasional Balikpapan, diberi tanda bukti **T.I-1**;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Bukti bayar PBB tahun 2024 atas nama Magdalena O Sidabutar lunas tanggal 21 Oktober 2024 untuk Sertifikat Hak Milik No. 694, diberi tanda bukti **T.I-2**;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Kartu Tanda Penduduk atas nama Magdalena O Sidabutar NIK. 6471055810820001, diberi tanda bukti **T.I-3**;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat II telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Sertifikat Hak Milik Nomor 659 atas nama Prima Tonde Sidabutar, terbit tanggal 11 Pebruari 2004 Surat Ukur No. 08/Kariangau/2004, luas 40.000 M2 dan ditanda tangani oleh Kepada Badan Pertanahan Nasional Balikpapan, diberi tanda bukti **T.II-1**;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Bukti bayar PBB tahun 2024 atas nama Prima Tonde Sidabutar lunas tanggal 21 Oktober 2024 untuk Sertifikat Hak Milik No. 695, diberi tanda bukti **T.II-2**;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Kartu Tanda Penduduk atas nama Prima Tonde Sidabutar NIK. 6471051511910001, diberi tanda bukti **T.II-3**;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Sertifikat Hak Milik No. 697 atas nama Prima Tonde Sidabutar terbit tanggal 11 Pebruari 2004 Surat Ukur No. 20/Kariangau/2004, luas 40.845 M2 dan ditanda tangani oleh Kepada Badan Pertanahan Nasional Balikpapan, diberi tanda bukti **T.II-4**;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Bukti bayar PBB tahun 2024 atas nama Prima Tonde Sidabutar lunas tanggal 21 Oktober 2024 untuk Sertifikat Hak Milik No. 697, diberi tanda bukti **T.II-5**;

Halaman 102 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat III telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Sertifikat Hak Milik Nomor 693 atas nama Katarina BR Situmorang, terbit tanggal 11 Pebruari 2004 Surat Ukur No. 06/Kariangau/2004, luas 41.210 M2 dan ditanda tangani oleh Kepada Badan Pertanahan Nasional Balikpapan, diberi tanda bukti **T.III-1**;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Bukti bayar PBB tahun 2024 atas nama Katarina BR Situmorang lunas tanggal 21 Oktober 2024 untuk Sertifikat Hak Milik No. 693, diberi tanda bukti **T.III-2**;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Kartu Tanda Penduduk atas nama Katarina BR Situmorang NIK. 6471055011790003, diberi tanda bukti **T.III-4**;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat IV telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Sertifikat Hak Milik Nomor 656 atas nama Ade Christanti Putri Sudabutar, terbit tanggal 11 Pebruari 2004 Surat Ukur No. 09/Kariangau/2004, luas 41.877 M2 dan ditanda tangani oleh Kepada Badan Pertanahan Nasional Balikpapan, diberi tanda bukti **T.IV-1**;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Bukti bayar PBB tahun 2024 atas nama Ade Christanti Putri Sudabutar lunas tanggal 21 Oktober 2024 untuk Sertifikat Hak Milik No. 696, diberi tanda bukti **T.IV-2**;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Kartu Tanda Penduduk atas nama Ade Christanti Putri Sudabutar NIK. 6471056608890001, diberi tanda bukti **T.IV-3**;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini untuk menguatkan dalil-dalinya Kuasa Tergugat I, II, IV mengajukan saksi sebagai berikut;

1. **H. AZIZ TOHA**, yang menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut;
  - Bahwa obyek tanah sengketa di Jalan Pulau Balang di Jalan tol Kelurahan Karang Joang Kecamatan Balikpapan Utara;

*Halaman 103 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu luas obyek tanah sengketa dan yang saksi tahu di obyek tanah sengketa sudah ada 5 (lima) sertifikat dan nama pemilik sertifikat saksi tidak tahu;
- Bahwa Tergugat I, II, III, IV membeli tanah tersebut 20 (dua puluh) tahun yang lalu dari Abdul Syukur;
- Bahwa batas obyek tanah sengketa tersebut Utara berbatasan dengan Robet Long / Tergugat V, Timur berbatasan dengan hutan / jalan tol, Selatan berbatasan dengan Notaris H, Gunawan, Barat berbatasan dengan hutan bakau;
- Bahwa terakhir saksi ke lokasi obyek tanah sengketa 2 minggu yang lalu;
- Bahwa yang menguasai obyek tanah sengketa adalah Tergugat I, II, III, IV;
- Bahwa diatas obyek tanah sengketa tidak ada bangunan rumah;
- Bahwa diatas tanah sengketa tersebut ada potok batasnya berupa kayu ulin;
- Bahwa Sidabutar yang saksi kenal tersebut tidak pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi obyek tanah sengketa tersebut;
- Bahwa pemilik obyek tanah tersebut adalah Tergugat I, II, III, IV;
- Bahwa hubungan Sidabutar dengan Tergugat I, II, III, IV anak dan ada juga keponakan Sidabutar;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut milik Tergugat I, II, III, IV dari Sidabutar karena Sidabutar dan saksi pernah melihat lokasi tanah tersebut;
- Bahwa di obyek tanah sengketa tersebut tidak ada yang namanya Normi;
- Bahwa saksi 2 minggu yang lalu ke lokasi obyek tanah sengketa dalam rangka jalan jalan karena saksi akan di jadikan saksi di persidanga;

Halaman 104 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa leadaan lokasi obyek tanah sengketa 20 ( dua puluh) tahun yang lalu tersebut masih hutan dan saksi tidak ada yang kenal di lokasi tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II, Tergugat IV dan saksi hanya di perlihatkan 5 (lima) sertifikat tanah tersebut;

## 2. AHMAD SYARIF, yang menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa obyek tanah sengketa di Jalan Pulau Balang di Jalan tol Kelurahan Karang Joang Kecamatan Balikpapan Utara;
- Bahwa obyek tanah sengketa di Jalan Pulau Balang di Jalan tol Kelurahan Karang Joang Kecamatan Balikpapan Utara;
- Bahwa yang menguasai obyek tanah sengketa tersebut anak-anak dan keponakan Sidabutar Tergugat I, II, III, IV;
- Bahwa saksi tahu Tergugat I, II, III, IV beli tanah tersebut dari Abdul Syukur;
- Bahwa Tergugat I, II, III, IV membeli obyek tanah tersebut 20 (dua puluh) tahun yang lalu;
- Bahwa obyek tanah sengketa tersebut dalam satu hamparan;
- Bahwa saksi tidak perhatikan di 20 (dua puluh) tahun yang lalu obyek tanah sengketa termasuk kelurahan mana;
- Bahwa saksi bertempat tinggal di Jalan MT Haryono;
- Bahwa saksi sudah lama berteman dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi 2 minggu yang lalu ke lokasi obyek tanah sengketa;
- 20 (dua puluh) tahun yang lalu saksi pernah ke lokasi;
- Bahwa saksi tidak tahu nama Mahasan;
- Bahwa saksi tidak melakukan pematukan diatas tanah tersebut;
- Bahwa saksi saat pengukuran mewakili Tergugat I atas undangan Wika;
- Bahwa saksi tidak tahua adanya pengadaan tanah tersebut;
- Bahwa 2 (dua) tahun yang lalu saksi mengetahui lokasi obyek sengketa tersebut;

Halaman 105 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mewakili sebagai karyawan Tergugat I dalam pengukuran tanah tersebut atas undangan dari Wika;
- Bahwa pengukuran dilakukan tanggal 07 Desember 2022 dan yang hadir saat pengukuran tersebut saksi, Babinsa, Kamtib dan ada juga yang dari Wika saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa saat dilakukan pengukuran tersebut saksi membawa kordinat untuk melakukan pengukuran;
- Bahwa diatas tanah tersebut ada pihak lain Cuma jauh dari obyek tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat III dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tahu dengan Tergugat IV dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tahu dengan Tergugat V dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tahu dengan Tergugat VI dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tahu dengan Tergugat VII dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tahu dengan Turut Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa obyek tanah sengketa di Jalan Pulau Balang di Jalan tol Kelurahan Kariangau RT. 09. Kecamatan Balikpapan Utara;
- Bahwa saksi kenal dengan yang bernama I Ketut Semadi;
- Bahwa tanah I Ketut Semadi tidak berbatasan langsung dengan obyek tanah sengketa;

Halaman 106 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa saksi tidak punya tanah disekitar obyek tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah surat tanah milik Penggugat;
- Bahwa yang saksi tahu luas tanah milik Penggugat kurang lebih 10 (sepuluh) hektar;
- Bahwa setahu saksi dulu tanah tersebut digarap Penggugat sekarang tidak lagi;
- Bahwa saksi tidak hapal batas batas obyek tanah sengketa;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari Kondan;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa nama suami Penggugat;
- Bahwa saksi tidak ada lagi yang disampaikan / cukup;
- Bahwa saksi sering kelokasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi membenarkan pernah bertanda tangan di bukti surat bertanda P-11 yang diperlihatkan di persidangan ini;
- Bahwa saksi tahu I Ketut Semadi beli tanah dari dari Bos saksi dan beselajan dengan tanah milik Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat pada tahun 2015;
- Bahwa saksi membenarkan pernah bertanda tangan di bukti surat bertanda P-10 yang diperlihatkan di persidangan ini dan saksi yang melakukan pemasangan patok tersebut;
- Bahwa posisi yang yang dilakukan pemasangan patok tersebut di pinggir jalan Astana samping jalan tol;
- Bahwa saksi tahu nama sungai Berangah dan posisi tanah Penggugat di tengah dekat sungai Berangah;
- Bahwa nama saksi Edi Susanto umur saksi sekarang 35 tahun;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah milik Tergugat I, II, III, IV sudah bersertifikat;
- Bahwa saksi masuk ke lokasi obyek tanah tersebut tahun 2010;
- Bahwa saksi tidak tahu permohonan sertifikat Tergugat I, II, III, IV tersebut;
- Bahwa dulu kelokasi obyek tanah tersebut melalui laut;
- Bahwa dulu saksi ikut pak Dedi Wahyudi berkebun dan punya Dedi Wahyudi tanahnya ada 15 (lima belas) hektar;

Halaman 107 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu sungai tempangu dan saksi baru tahu permasalahan adanya gugatan ini;
- Bahwa yang meminta saksi dijadikan saksi dalam perkara ini adalah pengacara karena adanya foto saksi di bukti surat Penggugat;
- Bahwa saksi tahu Penggugat tersebut adalah seorang Pegawai Negeri Sipil;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menanam cempedak diatas tanah sengketa;
- Bahwa saksi kenal yang bernama Mahasan;
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang dimana keberadaan Mahasan tersebut;
- Bahwa ada orang lain I Ketut Semadi saat saksi melakukan pemasangan patok milik tanah Dedi Wahyudi;
- Bahwa saksi tidak punya tanah disekitar obyek tanah sengketa t dan saksi hanya ikut kerja dengan Ddi Wahyudi;
- Bahwa saksi tahu dimana letak tanah milik Penggugat di tengah tengah dekat sungai Berangah;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Penggugat berkebun cempedk dan saksi hanya tahu saat Penggugat panen membawa hasil buah cempedak;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah Penggugat tersebut dari orang tua Penggugat;
- Bahwa saksi tahu Penggugat memperoleh tanah Penggugat tersebut dari orang tua Penggugat dari cerita bos saksi yang bernama Dedi Wahyudi;
- Bahwa saksi tahu Penggugat memperoleh tanah Penggugat tersebut dari orang tua Penggugat saat saksi ikut membenahi patok tanah milik bos saksi yang bernama Dedi Wahyudi tahun 2020 yang kena jalan tol;
- Bahwa yang memasang patok tanah Dedi Wahyudi tersebut adalah saksi dan patok tersebut sudah ada namun diganti dengan patok yang baru;

Halaman 108 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat V telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Sertifikat Hak Milik Nomor 761 / Kelurahan Kariangau diterbitkan tanggal 29 Maret 2005, dengan NIB 16.02.02.04.00738 dan surat ukur tertanggal 23 Pebruari 2005 No. 27/Kariangau/2005 dengan luas 7.500 M2 tercatat atas nama Robert Long, diberi tanda bukti **T.VI-1**;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Akte Jual Beli Nomor 112/2020 tertanggal 27 Mei 2020, yang dibuat oleh Dian Febriana Sari, S.H.,M.Kn Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kota Balikpapan, sehungan dengan Jual Beli Sertifikat Hak Milik Nomor 761 / Kelurahan Kariangau oleh dan diantara Sudarti Supeno selaku penjual dan Robert Long selaku pembeli, diberi tanda bukti **T.IV-2**;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Kwitansi tertanggal 20 April 2020 Rp. 100.000.000,-, diberi tanda bukti **T.IV-3**;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini untuk menguatkan dalil-dalinya Kuasa Tergugat V mengajukan saksi sebagai berikut;

1. **ARBAINSYAH, S. Sos**, menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut;
  - Bahwa obyek tanah sengketa di Jalan Pulau Balang di Jalan tol Kelurahan Kariangau RT. 09. Kecamatan Balikpapan Utara;
  - Bahwa saksi kenal dengan yang bernama I Ketut Semadi;
  - Bahwa tanah I Ketut Semadi tidak ada berbatasan dengan obyek tanah sengketa;
  - Bahwa saksi sejak tahun 1981 sampai dengan tahun 2010, awalnya staf pemerintahan, lalu Kasi pemerintahan, lalu Kasi Trantip;
  - Bahwa sejak dulu tidak ada desa yang bernama Beranga dari saksi masih kecil sampai sekarang yang ada nama anak sungai bernama Beraga;
  - Bahwa obyek tanah sengketa di Jalan Pulau Balang di Jalan tol Kelurahan Karang Joang RT. 09. Kecamatan Balikpapan Utara;
  - Bahwa dulu tahun 1987 di obyek tanah sengketa tersebut termasuk wilayah pantai lamo Kecamatan Penajam Balikpapan seberang;

*Halaman 109 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu ladang milik Penggugat;
- Bahwa sejak dulu saksi belum pernah mendengar yang bernama Simi;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti surat yang bertanda P-2 yang diperlihatkan di persidangan ini;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti surat yang bertanda P-7 yang diperlihatkan di persidangan ini;
- Bahwa saksi kenal yang namanya Mahasan;
- Bahwa saksi dan pak Lurah Karang Jaong pernah melakukan peninjauan lokasi permohonan tanah atas nama Asnawi;
- Bahwa batas tanah milik Tergugat V adalah ditengah ada yang namanya Sunarta, dan Sidabutar;
- Bahwa yang saksi tahu pembuatan sertifikat atas nama Tergugat V tersebut melalui prona;
- Bahwa saat itu tidak ada orang yang keberatan atas pembuatan sertifikat tersebut
- Bahwa dilahan tersebut tidak ada orang yang berkebud;
- Bahwa saksi sejak tahun 1981 sampai dengan tahun 2010, awalnya staf pemerintahan, lalu Kasi pemerintahan, lalu Kasi Trantip;
- Bahwa sejak tahun 1981 dari Desa menjadi Kelurahan;
- Bahwa sejak tahun 1987 Pantai Lamo menjadi Kelurahan Kariangau;
- Bahwa ada Surat edaran Pantai Lamo menjadi Kelurahan Kariangau surat edaran dari 2 (dua) Kabupaten diberi edaran untuk dilegalisir surat tanah yang berada di wilayah tersebut saat itu camat yang memberi edaran kepada Lurah;
- Bahwa surat tanah yang lama dengan surat tanah yang baru bisa tumpang tindih / operlef karena tidak ada laporan dari pemilik surat yang lama;
- Bahwa luas RT. 09 tersebut sangat luas karena di wilayah RT 09 tersebut penghuninya tidak banyak;
- Bahwa saksi kenal dengan Mahasan karena orang tua saksi dengan Masahan sering berburu di dalam hutan;

Halaman 110 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu ukuran tanah tersebut;
- Bahwa saksi kenal yang namanya Asnawi yang bersangkutan mantan Lurah;
- Bahwa saksi tahu dengan bukti surat T.VI-18 berupa surat warkah yang diperlihatkan di persidangan ini dan saksi kenal yang namanya Lurah Widodo, nama Syabaruddin, nama M Yusil;
- Bahwa diperbolehkan sarat surat tersebut ke Badan Pertanahan sebagai warkah dan dalam hal ini telah dikuasai penguasaan fisiknya;
- Bahwa yang saksi tahu status tanah tersebut adalah tanah Negara;
- Bahwa saksi kenal dengan Robet Long Tergugat V dan kenal dengan orang tuannya sudah 20 tahun yang lalu;
- Bahwa Robeert Long beli tanah tersebut 10 tahun yang lalu;
- Bahwa sari sering lewat di lokasi obyek tanah sengketa tersebut yang namanya berangas tengah;
- Bahwa dulu surat tanah pantai Lamo berupa segel;
- Bahwa yang mengeluarkan bukti surat bertanda T,VI-18 tersebut adalah Kelurahan Kariangau;
- Bahwa saat dilakukabn survey tidak ada penunjukan batas dan di dekat pelabuhan ada plang Mahasan;
- Bahwa surat tanah Mahasan tidak pernah diajukan ke Kelurahan Kariangau;
- Bahwa saksi tidak tahu nama Suciana dan Jonny;
- Bahwa saksi tidak tahu bukti surat yang bertanda T.VI-16 yang diperlihatkan di persidangan ini;
- Bahwa setahu saksi tanah milik Mahasan tersebut letaknya tidak jauh dari sungai dan dari jalan tol kurang lebih 1 Km;
- Bahwa saksi baru hari ini melihat / diperlihatkan surat tanah milik Penggugat Normi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat VI telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Pengumuman Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan

*Halaman 111 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dafyar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (Karang Joang-Kaltim Kariangau Terminal Kariangau Simpang Tempadung-Jembatan Pulau Balang) Nomor 7/Peng-16.02/I/2023 tanggal 16 Januari 2023, diberi tanda bukti **T.VI-1**;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Revisi Peta Bidang Tanah No. 2350 / 2022 tanggal 25 September 2023, diberi tanda bukti **T.VI-2**;
  3. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Daftar Nominatif Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (Segmen 3B) No. AT.02.02/4-64.71/IKN.I/2023 tanggal 10 Januari 2023, diberi tanda bukti **T.VI-3**;
  4. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian No. 1482/BA/64.71.AT.02.02/IKN/VIII/2023 tanggal 28 Agustus 2023, diberi tanda bukti **T.VI-4**;
  5. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian No. 1771/BA/64.71.AT.02.02/IKN/X/2023 tanggal 12 Oktober 2023, diberi tanda bukti **T.VI-5**;
  6. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan No. AT.02.02/771.64.71/IKN/VI/2024 tanggal 13 Juni 2024 tentang Pemberitahuan Pemutusan Hubungan Hukum, diberi tanda bukti **T.VI-6**;
  7. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan No. AT.02.02/788.64.71/IKN/VI/2024 tanggal 14 Juni 2024 tentang Pemberitahuan Pemutusan Hubungan Hukum, diberi tanda bukti **T.VI-7**;
  8. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Buku Tanah Hak Milik No. 693 / Kariangau diterbitkan atas nama Katarnina BR Situmorang pada tanggal 11 Pebruari 2004, diberi tanda bukti **T.VI-8**;

Halaman 112 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Buku Tanah Hak Milik No. 694 / Kariangau diterbitkan atas nama Magdalena Sidabutar pada tanggal 11 Pebruari 2004, diberi tanda bukti **T.VI-9**;
10. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Buku Tanah Hak Milik No. 695 / Kariangau diterbitkan atas nama Suci Ratnasari pada tanggal 11 Pebruari 2004, dan saat ini telah beralih kepada Prima Tondi Sidabutar berdasarkan jual beli dengan dasar Akte Jual Beli No. 466/2019, diberi tanda bukti **T.VI-10**;
11. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Buku Tanah Hak Milik No. 696 / Kariangau diterbitkan atas nama Masrani B pada tanggal 11 Pebruari 2004, dan saat ini telah beralih kepada Ade Chiristianti Putri Sidabutar berdasarkan Jual Beli dengan dasar Akte Jual Beli No. 187/2017, diberi tanda bukti **T.VI-11**;
12. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Buku Tanah Hak Milik No. 697 / Kariangau diterbitkan atas nama Joni Lesma Herawati Sihotang pada tanggal 11 Pebruari 2004 dan saat ini telah beralih kepada Prima Tondi Sidabutar berdasarkan Jual Beli dengan dasar Akte Jual Beli No. 467/2019, diberi tanda bukti **T.VI-12**;
13. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Buku Tanah Hak Milik No. 661 / Kariangau diterbitkan atas nama Sudarti Supeno pada tanggal 29 Maret 2005 dan saat ini telah beralih kepada Robert Long berdasarkan Jual Beli dengan dasar Akte Jual Beli No. 112/2020, diberi tanda bukti **T.VI-13**;
14. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Warkah Penerbitan Hak Milik No. 693/Kel Kariangau atas nama Katarnina BR Situmorang, diberi tanda bukti **T.VI-14**;
15. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Warkah Penerbitan Hak Milik No. 694/Kelurahan Kariangai atas nama Magdalena Sidabutar, diberi tanda bukti **T.VI-15**;
16. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Warkah Penerbitan Hak Milik No. 695/Kelurahan Kariangai atas nama Suci Ratnasari, diberi tanda bukti **T.VI-16**;

*Halaman 113 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Warkah Penerbitan Hak Milik No. 697/Kelurahan Kariangai atas nama Joni Lesma Herawati Sitohang, diberi tanda bukti **T.VI-17**;
18. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Warkah Penerbitan Hak Milik No. 761/Kelurahan Kariangai atas nama Sudarti Supeno, diberi tanda bukti **T.VI-18**;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini untuk menguatkan dalil-dalinya Tergugat VI menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat VII telah mengajukan bukti surat, yaitu:

4. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Penetapan No. 77/Pdt.P-Kons/2024, atas nama Termohon Konsinyasi Katarina BR Situmorang tanggal 20 Mei 2024, diberi tanda bukti **T.VII-1**;
5. Foto copy sesuai dengan foto copynya yang telah dimaterai cukup, Berita Acara Penitipan Uang Konsinyasi No. 77/Pdt.P-Kons/2024 tanggal 20 Mei 2024, diberi tanda bukti **T.VII-2**;
6. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Penetapan No. 78/Pdt.P-Kons/2024, atas nama Termohon Konsinyasi Prima Tondi Sidabutar tanggal 20 Mei 2024, diberi tanda bukti **T.VII-3**;
7. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Berita Acara Penitipan Uang Konsinyasi No. 78/Pdt.P-Kons/2024 tanggal 20 Mei 2024, diberi tanda bukti **T.VII-4**;
8. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Penetapan No. 79/Pdt.P-Kons/2024, atas nama Termohon Konsinyasi Prima Tondi Sidabutar tanggal 20 Mei 2024, diberi tanda bukti **T.VII-5**;
9. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Berita Acara Penitipan Uang Konsinyasi No. 79/Pdt.P-Kons/2024 tanggal 20 Mei 2024, diberi tanda bukti **T.VII-6**;
10. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Penetapan No. 80/Pdt.P-Kons/2024, atas nama Termohon Konsinyasi Ade Christanti Putri Sidabutar tanggal 20 Mei 2024, diberi tanda bukti **T.VII-7**;

Halaman 114 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Berita Acara Penitipan Uang Konsinyasi No. 80/Pdt.P-Kons/2024 tanggal 20 Mei 2024, diberi tanda bukti **T.VII-8**;
12. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Penetapan No. 111/Pdt.P-Kons/2024, atas nama Termohon Konsinyasi Robert Long tanggal 20 Mei 2024, diberi tanda bukti **T.VII-9**;
13. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Berita Acara Penitipan Uang Konsinyasi No. 111/Pdt.P-Kons/2024 tanggal 20 Mei 2024, diberi tanda bukti **T.VII-10**;
14. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Penetapan No. 112/Pdt.P-Kons/2024, atas nama Termohon Konsinyasi Magdalena O Sidabutar tanggal 20 Mei 2024, diberi tanda bukti **T.VII-11**;
15. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Berita Acara Penitipan Uang Konsinyasi No. 112/Pdt.P-Kons/2024 tanggal 20 Mei 2024, diberi tanda bukti **T.VII-12**;

Menimbang, bahwa Tergugat VII menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk Kuasa Turut Tergugat sampai waktu yang telah ditentukan tidak mengajukan bukti surat dan tidak mengajukan saksi:

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, II, IV, Tergugat III, Kuasa Tergugat V, Kuasa Tergugat VII telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan sedangkan Kuasa Tergugat VI dan Kuasa Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan yang sama untuk mengajukan kesimpulan;

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

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

*Halaman 115 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

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

- Gugatan Penggugat telah daluwarsa dan melampaui tenggang waktu karena Sertifikat Hak Milik Nomor 761/Kelurahan Kariangau, diterbitkan tanggal 29-03-2005, dengan nomor NIB 16.02.02.04.00738 dan Surat Ukur tertanggal 23-02-2005 No.27/Kariangau/2005 dengan luas 7.500m<sup>2</sup> tercatat atas nama Robert Long milik TERGUGAT V terbit pada tahun 2005, yaitu 19 tahun sebelum gugatan ini didaftarkan pada tanggal 28 Juni 2024, sehingga tanggal pengajuan gugatan telah jauh melampaui tenggang waktu pengajuan gugatan 5 tahun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Tentang Pendaftaran Tanah;
- Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Exceptio Obscur Libel*) karena petitum yang pada intinya meminta penyerahan uang kompensasi “sebesar Rp. 6.067.500.000,00 berdasarkan harga tanah yang ditetapkan pemerintah RI.” kontradiksi dengan *berdasarkan perhitungan harga tanah sebesar Rp.300.000/M2*” dan tidak jelas maksud dari petitum yang meminta “Menghukum Tergugat VI, Tergugat VII dan Turut Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 6.067.500.000,00”;
- Eksepsi kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena terdapat indikasi tumpang tindih (*overlap*) dengan pihak lain, yaitu Jamal berdasarkan Peta Bidang Tanah Nomor 2350/2022 tanggal 23 Desember 2022 serta sebagaimana yang dituangkan dalam Penetapan Konsinyaisi Nomor 79/Pdt.P-Kons/2024/PN.Bpp tanggal 22 Mei 2024 dan Penetapan Konsinyaisi Nomor 80/Pdt.P-Kons/2024/PN.Bpp tanggal 22 Mei 2024 yang seharusnya ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo;

Halaman 116 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dalam perkara tersebut (*error in persona*) karena tidak memiliki kapasitas atau hak untuk mengajukan perkara tersebut (*gemis aanhoedanigheid*) atau pihak yang di gugat adalah tidak memiliki urusan dengan perkara tersebut (*exception Plurium Litis Consortium*);
- Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo (kompetensi absolut) dengan alasan karena terdapat petitum yang meminta Turut Tergugat I untuk membatalkan Surat Izin Membuka Tanah Negara (IMTN) dan meminta untuk menyatakan tidak sah terhadap sertifikat yang mana Sertifikat Hak Milik adalah suatu Keputusan Pejabat sehingga gugatan a quo haruslah diajukan pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan tersebut mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima sehingga tidak dapat ditujukan sebagai bantahan terhadap pokok perkara maupun menyinggung pokok perkara itu sendiri;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan daluarsa akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan gugatan Penggugat dalam perkara ini ternyata gugatan Penggugat diajukan terhadap sengketa kepemilikan hak atas tanah dengan dasar perbuatan melawan (Vide Pasal 1365 KUHPdata) hukum dan bukanlah gugatan terhadap pembatalan sertifikat dengan syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi tentang daluarsa dalam perkara ini maka dapat dipedomani putusan Mahkamah Agung R.I. No. 157 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1976 yang kaidah hukumnya "Hak Penggugat untuk menggugat tanah yang telah lama dikuasai oleh Tergugat tidak terkena daluarsa";

Halaman 117 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang bukan merupakan ketentuan yang menjadi dasar gugatan dalam perkara ini sehingga ketentuan tersebut tidak diterapkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sedangkan kebenaran terhadap apakah Penggugat memang memiliki hak atas tanah adalah hal yang telah menyangkut materi pokok perkara yang harus dibuktikan oleh para pihak yang bersengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka terhadap eksepsi ini tidak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kabur dengan alasan yang terurai di atas akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menjelaskan peristiwa hukum yang menjadi dasar gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat secara jelas sehingga telah jelas apa yang dituntut dari Penggugat kepada pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa adanya beberapa posita maupun petitum yang menurut Para Tergugat tidak jelas maka hal tersebut tidaklah menjadikan seluruh gugatan Penggugat menjadi kabur terlebih apabila posita maupun petitum tersebut bukan hal yang menjadi pokok persengketaan yang sesungguhnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian alasan Para Tergugat yang mempermasalahkan uang kompensasi yang tidak jelas dalam eksepsi ini tidak menjadikan gugatan Penggugat kabur terlebih atas hal itu masih dimungkinkan untuk dibuktikan oleh Penggugat di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karenanya terhadap eksepsi ini gugatan Penggugat kabur dengan alasan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan pula dipertimbangkan terkait eksepsi kurang pihak dengan alasan yang telah terurai di atas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini maka perlu terlebih dahulu dipedomani Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 dengan kaidah hukum, "yang menyatakan

*Halaman 118 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa, maka berlaku prinsip kebebasan dimana Para Penggugatlah yang berhak menentukan siapa yang akan digugatnya” dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia 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”;

Menimbang, bahwa dari yurisprudensi tersebut maka berlaku prinsip kebebasan dimana Penggugatlah yang berhak menentukan siapa yang akan digugatnya sepanjang adanya keterlibatan pihak lain tidak menghalangi jalannya penyelesaian perkara;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mendalilkan peristiwa hukum yang menjadi alasan dilibatkannya Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara ini sedangkan keberadaan pihak lain yang menurut Para Tergugat terdapat indikasi kepemilikan dengan Penggugat baru dapat diketahui setelah pembuktian lebih lanjut dalam materi pokok perkara apakah pihak tersebut menghalangi atau tidak dalam proses penyelesaian perkara;;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka terhadap eksepsi dari Para Tergugat yang mendalilkan tidak diikutsertakannya Sdr. Jamal untuk ditarik atau didudukkan sebagai pihak di dalam perkara ini tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan *error in persona* dengan alasan Penggugat dan Tergugat tidak ada hubungan hukum adalah merupakan alasan yang merupakan penyangkalan terhadap pokok perkara yang akan dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara sehingga terhadap eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi kompetensi absolut karena terdapat petitum yang meminta Turut Tergugat I untuk membatalkan Surat Izin Membuka Tanah Negara (IMTN) dan meminta untuk menyatakan tidak sah terhadap sertifikat yang mana Sertifikat Hak Milik;



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan lebih lanjut gugatan Penggugat dalam perkara ini ternyata tidak terdapat satupun petitum yang meminta hal demikian;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi ini didasarkan pada alasan yang tidak sesuai dengan gugatan Penggugat maka Majelis Hakim tidak perlu menjatuhkan putusan secara khusus untuk mempertimbangkan hal tersebut dan terhadap eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut maka terhadap seluruh eksepsi yang diajukan para Tergugat dan Turut Tergugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seuruhnya;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, dimana para Tergugat telah menerbitkan sertifikat hak milik di atas sebagian tanah yang milik Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat telah melakukan penyangkalan yang pada pokoknya penerbitan sertifikat hak milik Para Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang serta Para Tergugat telah menguasai tanah tersebut serta telah membayar kewajiban Para Tergugat sebagai pemilik tanah dengan membayar pajak bumi dan bangunan atas tanah tersebut setiap tahunnya;

Menimbang, bahwa sedangkan Turut Tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat dimana tidak ada keterkaitan antara Turut Tergugat dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab para pihak maka telah didapat fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa adalah tanah berdasarkan 6 (enam) buah sertifikat yaitu:
  1. Sertifikat Hak Milik Nomor: 693/Kelurahan Kariangau atas Nama TERGUGAT III;

*Halaman 120 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 694/Kelurahan Kariangau atas nama TERGUGAT I;
  3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 695/Kelurahan Kariangau atas Nama TERGUGAT II;
  4. Sertifikat Hak Milik Nomor: 696/Kelurahan Kariangau atas nama TERGUGAT IV
  5. Sertifikat Hak Milik Nomor: 697/Kelurahan Kariangau atas nama TERGUGAT II;
  6. Sertifikat Hak Milik Nomor: 761/Kelurahan Kariangau atas nama TERGUGAT V;
- Bahwa di atas sebagian tanah berdasarkan sertifikat tersebut di atas terkena pembangunan jalan tol dimana pembayaran ganti kerugian atas tanah tersebut telah dibayarkan melalui konsinyasi di Pengadilan Negeri Balikpapan;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, sedangkan para Tergugat dapat mengajukan bukti lawan (*tegen bewijs*);

Menimbang, bahwa sebelum lebih lanjut mempertimbangkan pokok perkara maka perlu terlebih dahulu ditegaskan Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak dengan memperhatikan alat bukti yang memiliki relevansi dengan perkara a quo serta masing-masing dari kekuatan/nilai alat bukti sedangkan terhadap alat bukti yang tidak memiliki relevansi dengan perkara a quo akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan P-10 dan 3 (tiga) orang saksi sebagaimana termuat di atas;

Menimbang, bahwa ternyata dari seluruh alat bukti surat yang diajukan Penggugat tidak ada satupun yang merupakan akta otentik yang menjadi bukti kepemilikan atas tanah yang sah dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dimana yang menjelaskan kepemilikan Penggugat atas tanah adalah Surat Kesaksian Tanah Perbatasan atas nama Normi di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketahui dan ditanda tangani oleh Lurah Pantai Lango dan Ketua RT. 03 yang diterbitkan pada tahun 1983 (vide P-2);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 97 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah telah mengatur bahwa "surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan kepemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum tersebut telah jelas surat-surat yang dimaksud, baik Surat Keterangan Penguasaan dan Kepemilikan Bangunan/Tanaman Di Atas Tanah Negara ataupun surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis hanya dimaksudkan sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah dan bukan merupakan suatu tanda bukti hak atas tanah;

Menimbang, bahwa dalam hal ini dapat pula dipedomani Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 624 K/Sip/1970 tanggal 24 Maret 1971, yang kaidah hukumnya adalah "nama seseorang yang tercatat dalam "buku letter C" tidak merupakan bukti mutlak bahwa ia adalah orang yang berhak/pemilik tanah yang bersangkutan "Letter C" hanya merupakan bukti awal permulaan yang harus ditambah dengan bukti-bukti lainnya";

Menimbang, bahwa secara khusus di wilayah Kalimantan Timur untuk tanah-tanah yang sebelumnya belum pernah didaftarkan, Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur telah menerbitkan suatu keputusan untuk dapat dipedomani yaitu Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Timur Nomor 31 Tahun 1995 Tentang Pedoman Penertiban Surat Keterangan Penguasaan dan Kepemilikan Bangunan/Tanaman Di Atas Tanah Negara, yang mengatur terkait ketentuan dan format surat yang dimaksudkan sebagai dokumen dari tingkat Pemerintah Desa guna syarat

*Halaman 122 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/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

pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional tersebut, dimana terminologi atau istilah yang digunakan adalah Surat Keterangan Penguasaan dan Pemilikan Bangunan/Tanaman di Atas Tanah Negara;

Menimbang, bahwa akan tetapi pada prinsipnya sebagaimana dalam ketentuan Pasal 11 Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Timur Nomor 31 Tahun 1995 Tentang Pedoman Penertiban Surat Keterangan Penguasaan dan Pemilikan Bangunan/Tanaman Di Atas Tanah Negara telah mengatur bahwa Surat Keterangan Penguasaan dan Pemilikan Bangunan/Tanaman Di Atas Tanah Negara yang diterbitkan bukan merupakan tanda bukti hak atas tanah dan hanya berlaku dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun, yang nantinya surat tersebut merupakan dasar untuk mengajukan permohonan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa ternyata dalam perkara ini tidak ditemukan adanya fakta dimana Penggugat telah melakukan pendaftaran atas tanah berdasarkan bukti surat yang dimilikinya tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian bilamana para pihak mengajukan bukti surat-surat demikian guna mengukuhkan hak atas objek sengketa, bukti yang demikian tersebut tidak dapat digunakan sebagai bukti tunggal tanpa dikuatkan bukti lain termasuk aspek materiil dari penguasaan fisik atas objek tanah itu secara itikad baik;

Menimbang, bahwa terkait penguasaan dan pengelolaan Penggugat atas objek sengketa hanya diterangkan oleh Saksi Senong yang menyatakan orang tua Penggugat mengelola tanah tersebut pada tahun 1958;

Menimbang, bahwa dalam hukum maka penguasaan sporadis haruslah berupa penguasaan tanah secara terus-menerus tanpa terputus yang hal tersebut berkaitan dengan ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah mengatur bahwa salah satu alasan hak milik dapat hilang jikalau tanah itu diperlakukan dengan tidak baik ataupun dengan sengaja diabaikan sesuai dengan persyaratan, sifat, dan tujuan hak tersebut;

*Halaman 123 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



Menimbang, bahwa dalam hal ini dapat pula dipertimbangkan pemeriksaan setempat karena hasil pemeriksaan setempat merupakan fakta yang ditemukan Majelis Hakim di persidangan dan mempunyai daya kekuatan mengikat bagi Majelis Hakim sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1777 K/Sip/1983, yang pada pokoknya menyatakan “hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar untuk memperjelas letak, luas dan batas-batas objek sengketa”;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat ternyata Penggugat hanya menunjukkan keberadaan objek sengketa beserta lokasi tanah yang terkena pembangunan jalan tol yang menurut Penggugat masuk ke dalam tanah Penggugat tanpa dapat menunjukkan dengan pasti dimana batas-batas tanah Penggugat dan letak pasti batas-batas jalan tol yang berada di tanah yang menurut Penggugat adalah miliknya tersebut;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat pula ternyata hamparan tanah yang ditunjuk Penggugat sebagai miliknya selain yang terkena pembangunan jalan tol adalah tanah yang berbentuk hutan yang belum terbuka sehingga tidak diperoleh adanya fakta bukti nyata penguasaan berupa pengelolaan atas tanah seluas 96.100 M<sup>2</sup> (sembilan puluh enam ribu seratus meter persegi) baik berupa perkebunan, perladangan, persawahan ataupun bentuk lain yang menunjukkan adanya bukti nyata pengelolaan terus menerus atas tanah tersebut sejak 1958;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya dimana Penggugat telah menguasai secara fisik dan mengelola objek sengketa secara terus menerus dengan itikad baik karena dalam hak ini tidak ditemukan adanya fakta bentuk penguasaan sporadis secara hukum yang menimbulkan hak bagi Penggugat atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa sebaliknya dalam perkara ini Para Tergugat untuk membuktikan dalil kepemilikannya telah mengajukan bukti sebagai berikut:

*Halaman 124 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik Nomor 694 atas nama Magdalena O Sidabutar, terbit tanggal 11 Februari 2004 Surat Ukur No. 07/Kariangau/2004, luas 36.080 M2 (Vide T.I-1);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 659 atas nama Prima Tonde Sidabutar, terbit tanggal 11 Februari 2004 Surat Ukur No. 08/Kariangau/2004, luas 40.000 M2 (Vide T.II-1);
- Sertifikat Hak Milik No. 697 atas nama Prima Tonde Sidabutar terbit tanggal 11 Februari 2004 Surat Ukur No. 20/Kariangau/2004, luas 40.845 M2 (T.II-4);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 693 atas nama Katarina BR Situmorang, terbit tanggal 11 Februari 2004 Surat Ukur No. 06/Kariangau/2004, luas 41.210 M2 (Vide T.III-1);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 656 atas nama Ade Christanti Putri Sudabutar, terbit tanggal 11 Februari 2004 Surat Ukur No. 09/Kariangau/2004, luas 41.877 M2 (Vide T.IV-1);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 761 / Kelurahan Kariangau diterbitkan tanggal 29 Maret 2005, dengan NIB 16.02.02.04.00738 dan surat ukur tertanggal 23 Pebruari 2005 No. 27/Kariangau/2005 dengan luas 7.500 M2 tercatat atas nama Robert Long, diberi tanda bukti (T.V-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertifikat Hak Milik merupakan suatu akta otentik yang mempunyai nilai pembuktian yang paling kuat dan paling sempurna;

Menimbang, dengan demikian apabila dihubungkan dalam perkara ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik atas nama para Tergugat yang terurai di atas, baik mengenai data fisik dan data yuridis, haruslah dianggap sah menurut hukum sesuai dengan asas Praduga Keabsahan Hukum (Asas Prasumptio Instal Causa atau Vermoden Van Rech

*Halaman 125 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Matigheid) dan diterima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa dalam hal ini perlu dipertimbangkan pula dasar perolehan para Tergugat atas sertifikat hak milik yang menjadi alas hak dari para Tergugat dengan didasarkan pada data yuridis dalam sertifikat-sertifikat tersebut, sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 694 atas nama Tergugat I, terbit tanggal 11 Februari 2004 Surat Ukur No. 07/Kariangau/2004, luas 36.080 M2 (Vide T.I-1) berasal dari pemberian hak milik atas tanah negara;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 659 atas nama Tergugat II, terbit tanggal 11 Februari 2004 Surat Ukur No. 08/Kariangau/2004, luas 40.000 M2 (Vide T.II-1) berasal dari jual beli dihadapan Andreas Gunawan, S.H., M.H., PPAT Kota Balikpapan;
- Sertifikat Hak Milik No. 697 atas nama Tergugat II terbit tanggal 11 Februari 2004 Surat Ukur No. 20/Kariangau/2004, luas 40.845 M2 (T.II-4) berasal dari jual beli dihadapan Andreas Gunawan, S.H., M.H., PPAT Kota Balikpapan;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 693 atas nama Tergugat III, terbit tanggal 11 Februari 2004 Surat Ukur No. 06/Kariangau/2004, luas 41.210 M2 (Vide T.III-1) berasal dari pemberian hak milik atas tanah negara;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 656 atas nama Tergugat IV, terbit tanggal 11 Februari 2004 Surat Ukur No. 09/Kariangau/2004, luas 41.877 M2 (Vide T.IV-1) berasal dari pemberian hak milik atas tanah negara;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 761 / Kelurahan Kariangau diterbitkan tanggal 29 Maret 2005, dengan NIB 16.02.02.04.00738 dan surat ukur tertanggal 23 Februari 2005 No. 27/Kariangau/2005 dengan luas 7.500 M2 tercatat atas nama Tergugat V, diberi tanda bukti (T.V-1) berasal dari jual beli dihadapan Dian Febriana Sari, S.H., M.H., PPAT Kota Balikpapan (vide TV-2);

Halaman 126 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



Menimbang, bahwa berdasarkan data yuridis tersebut maka terhadap bukti T.II-1, T.II-4, T.V-1/T.V-2 tersebut maka telah diperoleh fakta dimana terdapat sertifikat hak milik para Tergugat yang diperoleh dengan cara membeli dari pemegang sertifikat sebelumnya;

Menimbang, bahwa dari bukti surat T.II-1, T.II-4, T.V-1/T.V-2 tersebut pula telah ditemukan fakta bahwa pembelian tanah tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga telah memenuhi prinsip "terang dan tunai" sebagaimana dipersyaratkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Menimbang, bahwa dengan demikian sebagai pembeli atas tanah yang telah bersertifikat tersebut maka Tergugat I sampai dengan Tergugat V telah melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) dan penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya yang dalam hal ini berupa sertifikat hak milik;

Menimbang, bahwa atas pembeli yang demikian haruslah dianggap sebagai pembeli yang bertitikad baik sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 sehingga terhadapnya haruslah mendapat perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 694, Sertifikat Hak Milik Nomor 693 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 656 yang berasal dari pemberian tanah negara ternyata telah tersebut sejak 11 Februari 2004 yang berarti telah terbit lebih dari 20 tahun;

Menimbang, bahwa dari T.I-2, T.II-2, T.II-5, T.III-2, T.IV-2, yang merupakan bukti bayar pajak bumi dan bangunan atas tanah Tergugat I sampai dengan Tergugat IV maka terdapat bukti fomis adanya penguasaan Para Tergugat tersebut atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa terkait penguasaan atas tanah maka dapat dipedomani beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

*Halaman 127 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 295K/Sip/1973 Tanggal 9 Desember 1975 yang menguraikan; “.....mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 (dua puluh) tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedangkan Tergugat Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa”;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958 menegaskan; “orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 (delapan belas) tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut (rechtsverwerking)”;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat I sampai dengan Tergugat V telah membuktikan bahwa para Tergugat tersebut adalah pihak yang berhak atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 694/Kariangau atas nama Tergugat I, Sertifikat Hak Milik Nomor 659 atas nama Tergugat II, Sertifikat Hak Milik No. 697/Kariangau atas nama Tergugat II, Sertifikat Hak Milik Nomor 693/Kariangau atas nama Tergugat III, Sertifikat Hak Milik Nomor 656 atas nama Tergugat IV/Kariangau, Sertifikat Hak Milik Nomor 761/ Kariangau atas nama Tergugat V yang mana tanah-tanah tersebut berada di atas sebagian tanah yang menurut Penggugat adalah milik Penggugat seluas 96.100 M<sup>2</sup> (sembilan puluh enam ribu seratus meter persegi);

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok kepemilikannya atas tanah seluas 96.100 M<sup>2</sup> (sembilan puluh enam ribu seratus meter persegi) dan oleh karenanya terhadap petitum gugatan angka 3 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 3 ditolak maka terhadap petitum angka 4, angka 5, angka 7 dan angka 8 tidak beralasan hukum untuk dapat dikabulkan sehingga haruslah ditolak pula;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan di atas dimana kepemilikan dan penguasaan Tergugat I sampai dengan Tergugat V atas sebagian tanah objek sengketa adalah didasarkan pada alas

*Halaman 128 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



hak berupa sertifikat hak milik yang berdasar hukum bahkan dalam perkara ini terhadap Tergugat II dan Tergugat adalah digolongkan pula sebagai pembeli beritika baik sehingga kepemilikan dan penguasaan para Tergugat tidaklah dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya terhadap petitum angka 2 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas pula ternyata tidak terdapat fakta yang dapat dibuktikan Penggugat akan adanya kesalahan data fisik dan data yuridis dalam sertifikat hak milik para Tergugat tersebut sehingga oleh karenanya tidak terdapat alasan hukum untuk menyatakan sertifikat hak milik para Tergugat tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan oleh karenanya terhadap petitum angka 6 harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 9, yang pada pokoknya menyatakan agar putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (terlebih dahulu) walaupun ada upaya hukum Banding dan Kasasi, oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR serta SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, jo SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, maka terhadap petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan tersebut oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM REKONVENSİ**

Menimbang, bahwa dalam jawabanya Tergugat I sampai dengan Tergugat V dalam konvensi ternyata mengajukan gugatan rekonvensi yang maksud dan tujuan gugatan rekonvensi tersebut pada pokoknya adalah tuntutan ganti rugi yang derita Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi sebagai akibat gugatan yang diajukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tak berdasar hukum dan mengada-ada sehingga gugatan tersebut dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum;

*Halaman 129 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



Menimbang, bahwa pada hukum acara perdata pada prinsipnya adalah merupakan hak setiap orang yang merasa dirugikan hak dan kepentingannya untuk mengajukan tuntutan hukum kepada pihak yang dirasa merugikan tersebut demikian pula terhadap pihak yang dituntut adalah merupakan hak pula apakah akan membela kepentingannya atau tidak;

Menimbang, bahwa terkait dengan gugatan yang diajukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak pula digolongkan sebagai perbuatan yang mengada-ada dan tak berdasar hukum dimana dalam gugatan konvensi ternyata Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah pula mengajukan alat bukti untuk menguatkan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa meskipun kemudian alat bukti tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian sempurna secara materil maupun formil untuk dapat membuktikan dalil gugatannya maka hal tersebut adalah permasalahan lain yang bukan merupakan kesalahan hukum dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut oleh karena petitum pokok gugatan para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi maka terhadap gugatan rekonvensi ini haruslah ditolak seluruhnya tanpa harus mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa khusus untuk Penggugat V Rekonvensi/Tergugat V Konvensi yang meminta agar menyatakan sah demi hukum tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 761/Kelurahan Kariangau adalah milik Penggugat V Rekonvensi/Tergugat V Konvensi sehingga sebagai pihak yang berhak menerima Ganti Kerugian atas Pengadaan Tanah berdasarkan Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Normatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut meskipun tidak dinyatakan dalam amar putusan namun telah dipertimbangkan dalam pertimbangan materi pokok perkara dalam konvensi;

*Halaman 130 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



Menimbang, bahwa namun harus ditegaskan dalam perkara ini gugatan reconvensi yang diajukan Penggugat V Reconvensi/Tergugat V Konvensi ditujukan hanya kepada pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi padahal untuk dapat mempertimbangkan dan mengabulkan petitum tersebut diperlukan pula keterlibatan pihak-pihak lain agar petitum tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat dan mempunyai kekuatan eksekutorial sehingga oleh karenanya terhadap petitum tersebut akan dikesampingkan dalam gugatan reconvensi ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas maka terhadap gugatan reconvensi dari para Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa meskipun gugatan konvensi maupun gugatan reconvensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya namun oleh karena gugatan reconvensi ini timbul dari gugatan konvensi maka Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi adalah pihak yang kalah yang harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat pasal-pasal dalam RBg, KUHPerdata dan peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### **DALAM KONVENSI**

#### **Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi para Turut Tergugat untuk seluruhnya;

#### **Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### **DALAM REKONVENSI**

- Menolak gugatan Reconvensi dari para Penggugat Reconvensi/para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

*Halaman 131 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.666.000,- (dua juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Kamis tanggal 2 Januari 2025, oleh kami, RUSDHIANA ANDAYANI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, ANDRI WAHYUDI, S.H. dan ANNENDER CARNOVA, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 16 Januari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh ABDUL HALIM, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan telah dikirim secara eletronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

ANDRI WAHYUDI, S.H.

RUSDHIANA ANDAYANI, S.H., M.H.

AGUSTINUS, S.H.

Panitera Pengganti,

ABDUL HALIM, S.H..

Halaman 132 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2024/PN Bpp



Perincian biaya:

- Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
- Biaya Proses	Rp	100.000,00
- Biaya Panggilan	Rp	416.000,00
- PNBP Panggilan	Rp	90.000,00
- Pemeriksaan setempat	Rp.	2.000.000,00
- PNBP pemeriksaan setempat	Rp.	10.000,00
- Biaya Redaksi	Rp	10.000,00
- <u>Biaya Materai</u>	Rp	<u>10.000,00</u>

**Jumlah** Rp **2.666.000,00** (dua juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah).