



PUTUSAN

Nomor 248/Pdt.G/2022/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:

PUSPA CATHERINE WIJAYA, Jalan Ahmad Yani No.43 Kelurahan Gunung Sari Ilir, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, pekerjaan ibu rumah tangga, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Robert Andarias, S.H.M.H., Efrain Limbong, S.H., Agung Wicaksono, S.H., dan Khomsutamam, S.H. Para Advokat / Pengacara beralamat di Jalan Banjar No. 02 RT 08 Gn Sari Ilir, Balikpapan Tengah, Balikpapan, Kalimantan Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus 6 Desember 2022 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan dibawah register nomor 1210/SK/XII/22/PN Bpp tanggal 09-12-22, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **PENGUGAT**;

Lawan:

1. **TSAR ALKAUTSAR**, karyawan swasta, bertempat tinggal di Jalan Hendriawan Sie No. 18 RT. 30 Kelurahan Mekar Sari Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan Kalimantan Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **KWEE RUDI JANANTO**, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Kertajaya Indah Tengah No. 10 RT. 001 Rw. 010 Kelurahan Manyar Sabrangam Kecamatan Mulyorejo Surabaya Timur Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. **YUNI ASTUTI, S.H. (NOTARIS PPAT)**, beralamat di kantor di Jalan Jenderal Sudirman No. 23 Gunung Bahagia Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **TURUT TERGUGAT I**;
4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTA BALIKPAPAN**, beralamat kantor di Jalan Manuntung Nomor 3 Sepinggan Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Annisa Turi Hardianingsih, S.H.M.P.A., Pandu Widyas Pradana, S.H., Nabila Afifah Rachman, S.H., Iqbal Rahmat Mubarak, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 154/Sku-



64.71.MP.02.02/XII/2022 tanggal 26 Desember 2022 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan dibawah register nomor 06/SK/I/23/PN Bpp tanggal 02-01-2023 untuk selanjutnya disebut sebagai..... **TURUT TERGUGAT II;**

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 10 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 22 Desember 2022 dalam Register Nomor 248/Pdt.G/2022/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2006 antara PENGUGAT dan TERGUGAT II telah sepakat melakukan jual beli atas sebidang tanah sebesar Rp. 770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah) sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor. 1028 / Kel. Klandasan Ilir atas nama SUMENDAP JARRY ALBERT, Surat Ukur Nomor : 00047/2006 tanggal 19 Mei 2006 seluas 517 M2 yang terletak di Jalan Jend. Sudirman RT. 06 No. 21 (Pasar Baru), Kelurahan Klandasan Ilir Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur;
2. Bahwa kemudian kesepakatan jual beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT II dituangkan ke dalam Akta Jual Beli Nomor : 610 / 2006 tertanggal 10 Juli 2006 dibuat di hadapan Notaris - PPAT YUNI ASTUTI, SH / TURUT TERGUGAT I berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1028 / Kel. Klandasan Ilir atas nama SUMENDAP JARRY ALBERT, Surat Ukur Nomor: 00047/2006 tanggal 19 Mei 2006 dengan luas 517 M2 sebesar Rp. 770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah) yang terletak di Jalan Jend. Sudirman RT. 06 No. 21 (Pasar Baru) Kelurahan Klandasan Ilir Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan timur,dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Yunaidy Jonathan;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Budi Tjandra;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Parit;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Jend Sudirman;
3. Bahwa setelah terbitnya Akta Jual Beli Nomor: 610 / 2006 tertanggal 10 Juli 2006 lalu kemudian PENGUGAT melakukan pemisahan /



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemecahan dari semula Sertipikat Hak Milik Nomor : 1028 / Kel. Klandasan Ilir, Surat Ukur Nomor : 00047/2006 tanggal 19 Mei 2006 seluas 517 M2 menjadi 3 (tiga) sertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 2076 / Kel. Klandasan Ilir, Surat Ukur Nomor : 00106/2006 tanggal 13/10/2006 seluas 164 M2, Sertipikat Hak Milik Nomor : 2077 / Kel. Klandasan Ilir, Surat Ukur Nomor : 00107/2006 tanggal 13/10/2006 seluas 145 M2, dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2078 / Kel. Klandasan Ilir, Surat Ukur Nomor : 00108/2006 tanggal 13/10/2006 seluas 208 M2, yang ke semua sertipikat tercatat dan teregister dalam buku tanah pada kantor pertanahan Kota Balikpapan / TURUTTERGUGAT II atas nama PUSPA CATHERINE WIJAYA / PENGGUGAT sebagai pemegang hak;

4. Bahwa pada mulanya PENGGUGAT menguasai fisik tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo namun entah bagaimana saat ini bisa terjadi penguasaan fisik berada pada TERGUGAT I. Bahwa hingga gugatan ini didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan PENGGUGAT tidak dapat menguasai fisik tanah yang dibelinya sehingga PENGGUGAT merasa sangat dirugikan secara materiil maupun immateriil dikarenakan objek tanah yang menjadi sengketa saat ini masih saja dikuasai oleh TERGUGAT I tanpa alas hak / bukti kepemilikan tanah yang jelas;
5. Bahwa PENGGUGAT telah beberapa kali ke lokasi tanah yang menjadi objek sengketa untuk melakukan pemagaran serta menguasai fisik tanah yang menjadi haknya berdasarkan data yuridis berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 2076 / Kel. Klandasan Ilir, Surat Ukur Nomor : 00106/2006 tanggal 13/10/2006 seluas 164 M2, Sertipikat Hak Milik Nomor : 2077 / Kel. Klandasan Ilir, Surat Ukur Nomor : 00107/2006 tanggal 13/10/2006 seluas 145 M2, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2078 / Kel. Klandasan Ilir, Surat Ukur Nomor : 00108/2006 tanggal 13/10/2006 seluas 208 M2, namun upaya hukum yang dilakukan PENGGUGAT selalu gagal dikarenakan TERGUGAT I memanfaatkan dan menggunakan tanah kosong yang menjadi objek sengketa tersebut menjadi lahan parkir;
6. Bahwa dahulu orangtua TERGUGAT I / Alm. KP HAMSYAH telah beberapa kali mengajukan gugatan perdata terhadap Puspa Catherine Wijaya selaku Pembeli, Kwee Rudi Jananto dan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan atas objek tanah yang menjadi sengketa semula berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1028 / Kel. Klandasan Ilir atas nama SUMENDAP JARRY ALBERT, Surat Ukur Nomor : 00047/2006 tanggal

Halaman 3 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19 Mei 2006 seluas 517 M2, sekarang menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 2076 / Kel. Klandasan Ilir, Surat Ukur Nomor : 00106/2006 tanggal 13/10/2006 seluas 164 M2, Sertipikat Hak Milik Nomor 2077 / Kel. Klandasan Ilir, Surat Ukur Nomor : 00107/2006 tanggal 13/10/2006 seluas 145 M2, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2078 / Kel. Klandasan Ilir, Surat Ukur Nomor : 00108/2006 tanggal 13/10/2006 seluas 208 M2 yang ke semua sertipikat tercatat dan teregister dalam buku tanah pada kantor pertanahan kota balikpapan / TURUT TERGUGAT II atas nama Puspa Catherine Wijaya / PENGGUGAT sebagai pemegang hak. Bahwa gugatan orangtua TERGUGAT I / Alm. KP HAMSYAH tersebut dalam Putusan Nomor : 21/Pdt.G/2018/PN Bpp (mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian) Jo. Putusan Nomor : 88/PDT.G/2019/PT SMR (mengadili : membatalkan putusan pengadilan negeri balikpapan nomor : 21/Pdt.G/2018/PN Bpp Tertanggal 08 Januari 2019, mengadili sendiri : menyatakan gugatan PENGGUGAT sekarang terbanding tidak dapat diterima / niet ontvankelijke verklaard) Jo. Putusan Kasasi Nomor : 326/K/PDT/2021 (menyatakan menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi K.P HAMSYAH K. tersebut) yang telah berkekuatan hukum tetap, sedangkan dalam Putusan Nomor : 116/Pdt.G/2016/PN Bpp (menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima / niet ontvankelijke verklaard), dan dalam Putusan Nomor : 193/Pdt.G/2007/PN Bpp (menyatakan menolak gugatan para PENGGUGAT untuk seluruhnya) Jo. Putusan Nomor : 88/PDT/2009/PT.KT.SMDA (mengadili : membatalkan putusan pengadilan negeri balikpapan tanggal 31 Oktober 2008 Nomor : 93/Pdt.G/2007/PN Bpp yang dimohonkan banding tersebut, mengadili sendiri : menyatakan gugatan para PENGGUGAT / pembeding tidak dapat diterima);

7. Bahwa selama ini PENGGUGAT tidak dapat menguasai fisik objek tanah yang menjadi sengketa dan tidak dapat pula mengajukan permohonan eksekusi pada Pengadilan Negeri Balikpapan dikarenakan PENGGUGAT selama perkara sebelumnya selalu didudukkan sebagai pihak TERGUGAT sehingga putusan akhir menjadi putusan non executable. Bahwa untuk memperjuangkan hak-haknya kembali PENGGUGAT mengajukan gugatan a quo agar dapat memberikan rasa keadilan dan kepastian hukum atas sebidang tanah yang telah dibelinya sejak tahun 2006 sehingga melalui putusan akhir yang berkekuatan hukum tetap;

Halaman 4 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2022/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)



8. Bahwa perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dapat dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya dan menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya dalam bentuk apapun serta keperluan apapun tidak berhak dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat atas objek tanah beserta bangunan di atasnya;
9. Bahwa patut menurut hukum apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan menyatakan PENGGUGAT sebagai pembeli yang beretikaad baik, hal ini sejalan dengan:
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 251K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 menyatakan bahwa : “Pembeli yang telah bertindak dengan etikaad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah “.
 - Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 : “Perlindungan hukum harus diberikan kepada pembeli yang beretikaad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah)” dan “Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak”.
10. Bahwa PENGGUGAT mempunyai prasangka yang beralasan terhadap itikaad buruk TERGUGAT I dan TERGUGAT II akan mengalihkan atau memindahtangankan objek perkara kepada pihak-pihak lain, maka cukup beralasan hukum apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah objek sengketa dalam perkara a quo;
11. Bahwa berdasarkan keseluruhan hal-hal terurai di atas maka patut apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk, mentaati dan melaksanakan putusan dalam perkara ini;
12. Bahwa agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II, mentaati dan tidak melalaikan putusan dalam perkara ini, maka patut menurut hukum apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) secara sendiri-sendiri setiap hari keterlambatannya diperhitungkan dari hari ke hari sampai dilaksanakannya putusan dalam perkara ini secara patut;



13. Bahwa untuk mencari keadilan dalam permasalahan ini, PENGGUGAT harus mengajukan gugatan yang tentu akan memakan waktu, tenaga dan biaya sehingga wajar apabila PENGGUGAT menuntut TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar secara bersama-sama dan tanggung renteng yang diderita PENGGUGAT baik meteril maupun moril sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tunai dan seketika setelah putusan ini dibacakan;
14. Bahwa adalah patut pula apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan membebaskan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini secara patut menurut hukum;
15. Bahwa oleh karena gugatan yang PENGGUGAT ajukan ini didasari dengan alat bukti yang otentik menurut hukum maka berdasarkan Pasal 191 (1) RBg, sekiranya patut apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan dapat menjalankan putusan ini lebih dulu meskipun TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II mengajukan Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya, mentaati dan melaksanakan putusan dalam perkara ini (uit voerbaar bij voorraad).

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas maka PENGGUGAT memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

"Memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II atau siapa saja mendapat hak dari TERGUGAT I, TERGUGAT II untuk mengosongkan / membongkar bangunan apa saja yang ada di atas tanah objek sengketa yang diakui dan dikuasai TERGUGAT I, TERGUGAT II atau siapa saja yang tidak berhak dan menggunakan surat tanah apapun sampai adanya putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya"

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum jual beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II yang dituangkan ke dalam Akta Jual Beli Nomor : 610 / 2006 tertanggal 10 Juli 2006 dibuat di hadapan Notaris - PPAT Yuni Astuti, SH / TURUTTERGUGAT I berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1028 / Kel. Klandasan Ilir atas nama SUMENDAP JARRY ALBERT, Surat Ukur Nomor : 00047/2006 tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19 Mei 2006 dengan luas 517 M2 sebesar Rp. 770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah) yang terletak di Jalan Jend. Sudirman RT. 06 No. 21 (Pasar Baru) Kelurahan Klandasan Ilir Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan timur, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan Yunaidy Jonathan
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Budi Tjandra
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Parit
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Jend Sudirman
3. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum pemisahan / pemecahan dari semula Sertipikat Hak Milik Nomor. 1028 / Kel. Klandasan Ilir seluas 517 M2 menjadi 3 (tiga) sertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 2076 / Kel. Klandasan Ilir, Surat Ukur Nomor : 00106/2006 tanggal 13/10/2006 seluas 164 M2, Sertipikat Hak Milik Nomor 2077 / Kel. Klandasan Ilir, Surat Ukur Nomor : 00107/2006 tanggal 13/10/2006 seluas 145 M2, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2078 / Kel. Klandasan Ilir, Surat Ukur Nomor : 00108/2006 tanggal 13/10/2006 seluas 208 M2, yang kesemua sertipikat tercatat dan teregister dalam buku tanah pada kantor pertanahan kota Balikpapan / TURUT TERGUGAT II atas nama Puspa Catherine Wijaya / PENGGUGAT sebagai pemegang hak;
4. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya dan menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya dalam bentuk apapun serta keperluan apapun tidak berhak dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat atas objek tanah beserta bangunan diatasnya;
5. Menyatakan PENGGUGAT sebagai Pembeli yang beretikad baik, hal ini sejalan dengan :
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 251K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 menyatakan bahwa :
"Pembeli yang telah bertindak dengan etikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah ".
 - Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 :
"Perlindungan hukum harus diberikan kepada pembeli yang beretikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah)" dan "Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak".

Halaman 7 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2022/PN Bpp



6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan atas tanah objek sengketa dalam perkara a quo;
7. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk, mentaati dan melaksanakan putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum TERGUGAT I, dan TERGUGAT II membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) secara sendiri-sendiri setiap hari keterlambatannya diperhitungkan dari hari ke hari sampai dilaksanakannya putusan dalam perkara ini secara patut;
9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar secara bersama-sama dan tanggung renteng yang diderita PENGGUGAT baik materiil maupun moril sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tunai dan seketika setelah putusan ini dibacakan;
10. Membebankan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini secara patut menurut hukum;
11. Menyatakan menurut hukum putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II melakukan Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij voorraad);

DAN ATAU:

Bilamana Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya. Demikian gugatan PENGGUGAT, atas diterima dan diperiksanya kami mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasa Hukumnya, Turut Tergugat II hadir Kuasanya sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I telah dipanggil secara sah dan patut namun baik Tergugat I maupun Tergugat II tetap tidak hadir ke persidangan ataupun menyuruh orang lain untuk mewakili kepentingan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Maret 2023, 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 atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat II mengajukan jawaban sebagai berikut:

A. Dalam Ekspesi

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

1. **EKSEPSI KELIRU PIHAK (ERROR IN PERSONA)**

Bahwa Gugatan A Quo mengandung eksepsi Error in persona, karena PENGGUGAT salah dalam menarik Badan Pertanahan Nasional dalam perkara A Quo.

Bahwa gugatan PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard), karena mengandung cacat formil error in persona, berdasarkan alasan dan fakta-fakta hukum yang diuraikan di bawah ini.

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, yang menjadi syarat dalam pengajuan suatu gugatan adanya kepentingan yang dilandasi dengan adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dan pihak yang digugat (in casu TURUT TERGUGAT), dimana mengenai adanya hubungan hukum itu harus langsung dialami secara konkrit oleh PENGGUGAT dan wajib dibuktikan PENGGUGAT dalam surat Gugatannya.

Bahwa hubungan hukum merupakan dasar untuk mengajukan gugatan atau (grondslag an de lis) sehingga pihak-pihak yang didalilkan sebagai pihak dalam suatu perkara haruslah pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum, sebagai syarat yang berlaku dalam pengajuan gugatan.

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang kaedah hukumnya menyebutkan : "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak".

Bahwa TURUT TERGUGAT merupakan Intansi yang memiliki kewenangan dalam hal penerbitan sertifikat hak atas tanah



sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait. Sedangkan dalam gugatan PENGGUGAT tidak satupun didalam gugatan PENGGUGAT yang menjelaskan/mengkualifikasikan perbuatan apa yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah cukup menjelaskan bahwa tindakan PENGGUGAT dalam menarik TURUT TERGUGAT II dalam perkara A Quo merupakan kekeliruan yang nyata, sehingga menyebabkan gugatan PENGGUGAT menjadi cacat formil dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II memohon kepada Majelis Hakim agar kiranya segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT II;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT II telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang jo Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
4. Mengingat tugas dan peran fungsi dari TURUT TERGUGAT II "Demi kepentingan hukum dan mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang" perlu TURUT TERGUGAT II sampaikan informasi pada catatan-catatan Buku Tanah Sertipikat:
 - a. Bahwa terhadap objek perkara yaitu SHM No. 2076/Kel. Klandasar Ilir pada database Kantor Pertanahan Kota Balikpapan terdaftar atas nama PUSPA CATHERINE WIJAYA yang diterbitkan berdasarkan Pemecahan dari SHM No. 1028 /Klandasan Ilir;
 - b. Bahwa terhadap objek perkara yaitu SHM No. 2077/Kel. Klandasar Ilir pada database Kantor Pertanahan Kota Balikpapan terdaftar atas nama PUSPA CATHERINE WIJAYA yang diterbitkan diterbitkan berdasarkan Pemecahan dari SHM No. 1028 /Klandasan Ilir;
 - c. Bahwa terhadap objek perkara yaitu SHM No. 2078/Kel.Klandasar Ilir pada data base Kantor Pertanahan Kota Balikpapan terdaftar atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama PUSPA CATHERINE WIJAYA yang diterbitkan berdasarkan
diterbitkan berdasarkan Pemecahan dari SHM No. 1028 /Klandasan
Ilir;

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

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

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi TURUT TERGUGAT II mengenai Eksepsi Keliru Pihak (Error In Persona);
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT **ditolak untuk seluruhnya dan atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvenkelijke verklaard);**

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan PENGGUGAT **ditolak untuk seluruhnya dan atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvenkelijke verklaard);**
2. Menyatakan Menolak gugatan PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT sebatas kepada TURUT TERGUGAT IV tidak dapat diterima (niet ontvenkelijke verklaard);

Halaman 11 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2078 atas nama Puspa Catherine Wijaya sebagai pemegang hak, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P.1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2077, atas nama Puspa Catherine Wijaya sebagai pemegang hak, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P.2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P.3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P.4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P.5;
6. Fotokopi Informasi Data Pembayaran yang dikeluarkan oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pemerintah Kota Balikpapan, tanggal 6 Juni 2023, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Informasi Data Pembayaran yang dikeluarkan oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pemerintah Kota Balikpapan, tanggal 6 Juni 2023, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Informasi Data Pembayaran yang dikeluarkan oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pemerintah Kota Balikpapan, tanggal 6 Juni 2023, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Putusan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Bpp tanggal 8 Januari 2019, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-9.a;
10. Fotokopi Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT SMR tanggal 21 Agustus 2019, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-9.b;
11. Fotokopi Putusan Nomor 326/K/Pdt/2021 tanggal 16 Maret 2021, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-9.c;
12. Fotokopi Putusan Nomor 116/Pdt.G/2016/PN Bpp tanggal 14 Desember 2017, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-10;

Halaman 12 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2022/PN Bpp



13. Fotokopi Putusan Nomor 93/Pdt.G/2007/PN Bpp tanggal 31 Oktober 2008, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-11.a;
14. Fotokopi Putusan Nomor 88/Pdt/2009/PT SMR tanggal 9 September 2009, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-11.b;
15. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2076 atas nama Puspa Chaterine Wijaya sebagai pemegang hak, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
16. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
17. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-14;
18. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
19. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 610 tanggal 10 Juli 2006, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-16;

Menimbang, bahwa bukti bertanda bukti P.1 s/d P.15 telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P.16 telah diberi materai cukup dan merupakan fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat menyatakan mengajukan Saksi untuk di dengar keterangannya dipersidangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi EPPY RUSLI SETIADY;

- Bahwa Saksi tinggal di Jalan MT Haryono No 22 RT 23 Kelurahan Damai Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan;
- Bahwa Saksi kenal dengan suami Penggugat sudah lama sejak 20 tahun lalu dan saat ini suami Pemohon sudah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi pernah mendengar Suami Penggugat ada membeli tanah di jalan jenderal Sudirman (daerah Pasar Baru);
- Bahwa posisi / letak tanah yang Saksi maksud di sebelah Toko Mantau;
- Bahwa Saksi mengetahui perihal tanah tersebut dari cerita suami Penggugat;
- Bahwa benar yang dimaksud tanah tersebut adalah objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi sering lewat di depan tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan dan berapa harga tanah tersebut saat dibeli oleh Suami Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait batas-batas tanah tersebut, yang Saksi tahu tanah tersebut berupa lahan kosong;
- Bahwa awalnya Saksi tidak tahu tanah tersebut ada sengketa, namun K.P. Hamsyah (Bapak dari Tergugat I) menelpon Saksi dengan maksud agar Saksi mempertemukan K.P. Hamsyah dengan Suami Penggugat (Billy) untuk dimediasi;
- Bahwa mediasi tersebut sekitar tahun 2014/2015 di De Café dimana dalam mediasi tersebut yang dibahas K.P. Hamsyah meminta ganti kerugian, katanya K.P.Hamsyah punya bagian namun tidak dikasih, Rudy Jayanto yang bawa lari uangnya, jadi minta ganti ke Suami Penggugat (Billy);
- Bahwa Suami Penggugat (Billy) mengatakan bahwa sudah bayar semua, hanya Hamsyah meminta lagi, Suami Penggugat mengatakan tidak apa-apa saya bayar lagi namun hanya menyetujui 200 juta namun Hamsyah meminta 4 Milyar sehingga mediasi tersebut gagal;
- Bahwa yang hadir dalam mediasi tersebut ada Saksi sebagai mediator, Suami Penggugat, K.P. Hamsyah, anaknya K.P. Hamsyah tapi Saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa Saksi tidak tahu atas dasar apa K.P. Hamsyah meminta ganti rugi kepada Suami Penggugat;
- Bahwa saat ini K.P. Hamsyah sudah Almarhum;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah tersebut sekarang, yang Saksi lihat ada LSM dan pernah ada plang yang menguasai ahli waris Hamsyah;
- Bahwa setahu Saksi K.P. Hamsyah memperkarakan tanah tersebut karena K.P. Hamsyah bilang bagiannya dibawa lari;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa tanah tersebut dikuasai oleh K.P. Hamsyah;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah tersebut sebelumnya punya siapa, yang dibahas saat mediasi hanya berupa uang saja yaitu bagian dari pembelian tanah;
- Bahwa saat itu Hamsyah tidak ada menunjukkan bukti kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa lahan tersebut saat ini digunakan untuk lahan parkir namun Saksi tidak tahu siapa yang mengelola lahan parkir tersebut;
- Bahwa Hamsyah meminta ganti rugi 4 M itu maksudnya untuk ganti rugi bahwa pembagian dia tidak dikasih katanya dulu mereka yang punya;

Halaman 14 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2022/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)



- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan antara Tsar Alkautsar (Tergugat I) dan Kwee Rudy Jananto (Tergugat II);

Atas keterangan Saksi dari Penggugat tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi LUKMAN HENDRA S;

- Bahwa Saksi tinggal di Jalan Jenderal Sudirman No 394 RT 006 Kelurahan Klandasan Ilir Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Saksi kenal dengan Penggugat dan suami Penggugat, kenal karena Penggugat salah satu pemilik tanah di wilayah RT Saksi;
- Bahwa Saksi Ketua RT 06 Klandasan Ilir;
- Bahwa Saksi tahu obyek perkara ini, letaknya dekat rumah Saksi, tepatnya sebelah kiri Warung Mantaw;
- Bahwa Saksi menjadi Ketua RT kurang lebih 7 tahun atau 3 periode;
- Bahwa Saksi tinggal di dekat objek sengketa sejak lahir;
- Bahwa Saksi tahu ada masalah dengan obyek sengketa dari cerita Penggugat;
- Bahwa Saksi selalu menerima Pajak Bumi dan Bangunan terdiri atas 3 (tiga) bidang tanah atas nama Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu perolehan Penggugat terhadap tanah obyek sengketa darimana, Saksi juga tidak pernah melihat sertifikat tanah;
- Bahwa Penggugat bersengketa dengan K.P. Hamsyah, Saksi tidak kenal dengan KP Hamsyah;
- Bahwa Saksi kurang paham mengenai permasalahan obyek sengketa, hanya ada tulisan di obyek bermasalah dengan K.P. Hamsyah;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertanya kepada Penggugat apa permasalahannya, Saksi hanya mendengar ada masalah komisi penjualan tanah antara Rudi Jayanto dengan K.P. Hamsyah;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Rudi Jananto, Saksi tidak pernah ketemu;
- Bahwa Saksi mengetahui terkait adanya masalah komisi dari cerita orang-orang;
- Bahwa selama Saksi menjadi Ketua RT, yang menguasai objek adalah Pemuda Pancasila, obyek tersebut mejadi tempat parker, namun atas ijin siapa Saksi tidak tahu, lapor ke RT pun tidak ada;
- Bahwa sebelum saksi menjadi Ketua RT, objek tersebut sudah dikuasai Pemuda Pancasila, Saksi tidak pernah bertanya kepada Penggugat terkait objek dikuasai oleh Pemuda Pancasila;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Penggugat membeli tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, sejak Saksi kecil dulu milik PT Wina Mulia, digunakan oleh PT Borat;
- Bahwa Saksi tidak tahu PT Borat sampai kapan di obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah Penggugat sudah pernah menempati objek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu Saksi sejak PT Borat, tanah tersebut tidak terurus, ada bangunan di atas, sudah rusak, ada garasi;
- Bahwa Saksi pernah melihat Penggugat mau mengambil alih objek sengketa setahun yang lalu, Saksi hadir di lokasi;
- Bahwa pada saat itu ada perlawanan dari yang kuasa atas nama Adi gondrong dan anak buahnya yang ngaku ahli waris KP Hamsyah;
- Bahwa Saksi tidak tahu ahli waris K.P. Hamsyah memiliki bukti kepemilikan;
- Bahwa yang Saksi tahu nama ahli waris K.P. Hamsyah salah satunya bernama Tsar Al Kautsar;
- Bahwa yang mengaku ahli waris pada saat itu tidak menunjukkan sertifikat atau alas hak;
- Bahwa Saksi tahu letak objek dari tagihan Pajak Bumi dan Bangunan 3 sertifikat;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut, Utara berbatasan dengan sungai, sebelah Timur berbatasan dengan Toko Akuarium 128 atas nama Jumidi, sebelah barat berbatasan dengan Depot Mantau atas nama Budi Candra, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;

Atas keterangan Saksi dari Penggugat tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat II mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 2077 atas nama Puspa Catherine Wijaya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.T.II-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 2076 atas nama Puspa Catherine Wijaya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.T.II-2;
3. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 2078 atas nama Puspa Catherine Wijaya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.T.II-3;

Menimbang, bahwa bukti bertanda bukti T.T.II.1 s/d T.T.II-3 telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Halaman 16 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2022/PN Bpp



Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Turut Tergugat II menyatakan tidak mengajukan Saksi untuk di dengar keterangannya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat mengajukan kesimpulan sebagaimana termuat dalam berkas perkara dan turut pula dipertimbangkan dalam perkara ini dan Kuasa Turut Tergugat II tidak 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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI;

Menimbang, bahwa tuntutan provisional adalah permintaan pihak yang berperkara agar diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir di jatuhkan;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar :

"Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja mendapat hak dari Tergugat I, Tergugat II untuk mengosongkan / membongkar bangunan apa saja yang ada di atas tanah obyek sengketa yang diakui atau dikuasai Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang tidak berhak dan menggunakan surat tanah apapun sampai adanya putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya upaya hukum lainnya";

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisi tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001, maka terhadap tuntutan provisi ini dinyatakan ditolak;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menguraikan Penggugat keliru menarik Turut Tergugat II sebagai pihak dimana syarat dalam pengajuan suatu gugatan adanya kepentingan yang dilandasi dengan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan pihak yang digugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat merupakan Instansi yang memiliki kewenangan dalam hal penerbitan sertifikat tanah, sedangkan dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun dalam gugatan Penggugat yang menjelaskan



perbuatan apa yang dilakukan Turut Tergugat II sehingga dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung telah menggariskan kaidah hukum bahwa *"siapa saja orang- orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam surat gugatannya adalah hak sepenuhnya dari Penggugat (vide Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 305 K/Sip/1971)"*. Sehingga dari Yurisprudensi tersebut Penggugat menarik Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I selaku pihak dalam gugatan karena terkait dengan obyek tanah aquo milik Penggugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1028 / Klandasan Ilir, yang saat ini telah dipecah menjadi 3 Sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2076/Kelurahan Klandasan Ilir, Sertifikat Hak Milik Nomor 2077/Kelurahan Klandasan Ilir dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2078/Kelurahan Klandasan Ilir sedangkan Turut Tergugat sebagaimana petitum angka 7 oleh karena selaku pihak yang berhak untuk menerbitkan sertifikat dan guna untuk menghindari terjadi kurang pihak maka Majelis Hakim menilai dengan diikutkannya Turut Tergugat dalam perkara a quo sebagai pihak adalah tepat dan beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka eksepsi ini dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana telah diuraikan dalam gugatan;

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas tanah milik Penggugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1028 / Klandasan Ilir, yang saat ini telah dipecah menjadi 3 Sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2076/Kelurahan Klandasan Ilir, Sertifikat Hak Milik Nomor 2077/Kelurahan Klandasan Ilir dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2078/Kelurahan Klandasan Ilir dimana obyek tanah aquo saat ini dalam penguasaan Tergugat I, dimana Penggugat mendapatkan tanah tersebut berdasarkan kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat II yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 610/2006 tertanggal 10 Juli 2006 dihadapan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam uraian gugatannya dalam posita angka 6, Penggugat menguraikan yang pada pokoknya:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dahulu orangtua Tergugat I / Alm. KP Hamsyah telah beberapa kali mengajukan gugatan perdata terhadap Puspa Catherine Wijaya selaku Pembeli, Kwee Rudi Jananto dan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan atas objek tanah yang menjadi sengketa semula berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1028 / Kel. Klandasan Ilir atas nama SUMENDAP JARRY ALBERT, Surat Ukur Nomor : 00047/2006 tanggal 19 Mei 2006 seluas 517 M2, sekarang menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 2076 / Kel. Klandasan Ilir, Surat Ukur Nomor : 00106/2006 tanggal 13/10/2006 seluas 164 M2, Sertipikat Hak Milik Nomor 2077 / Kel. Klandasan Ilir, Surat Ukur Nomor : 00107/2006 tanggal 13/10/2006 seluas 145 M2, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2078 / Kel. Klandasan Ilir, Surat Ukur Nomor : 00108/2006 tanggal 13/10/2006 seluas 208 M2 yang ke semua sertipikat tercatat dan teregister dalam buku tanah pada kantor pertanahan kota balikpapan / TURUT TERGUGAT II atas nama Puspa Catherine Wijaya / PENGGUGAT sebagai pemegang hak. Bahwa gugatan orangtua TERGUGAT I / Alm. KP HAMSYAH tersebut dalam Putusan Nomor : 21/Pdt.G/2018/PN Bpp (mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian) Jo. Putusan Nomor : 88/PDT.G/2019/PT SMR (mengadili : membatalkan putusan pengadilan negeri balikpapan nomor : 21/Pdt.G/2018/PN Bpp Tertanggal 08 Januari 2019, mengadili sendiri : menyatakan gugatan PENGGUGAT sekarang terbanding tidak dapat diterima / niet ontvankelijke verklaard) Jo. Putusan Kasasi Nomor : 326/K/PDT/2021 (menyatakan menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi K.P HAMSYAH K. tersebut) yang telah berkekuatan hukum tetap, sedangkan dalam Putusan Nomor : 116/Pdt.G/2016/PN Bpp (menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima / niet ontvankelijke verklaard), dan dalam Putusan Nomor : 193/Pdt.G/2007/PN Bpp (menyatakan menolak gugatan para PENGGUGAT untuk seluruhnya) Jo. Putusan Nomor : 88/PDT/2009/PT.KT.SMDA (mengadili : membatalkan putusan pengadilan negeri balikpapan tanggal 31 Oktober 2008 Nomor : 93/Pdt.G/2007/PN Bpp yang dimohonkan banding tersebut, mengadili sendiri : menyatakan gugatan para PENGGUGAT / pemingbanding tidak dapat diterima);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menguraikan dalam posita angka 7 yang pada pokoknya:

- Bahwa selama ini Penggugat tidak dapat menguasai fisik objek tanah yang menjadi sengketa dan tidak dapat pula mengajukan permohonan

Halaman 19 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2022/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)



eksekusi pada Pengadilan Negeri Balikpapan dikarenakan Penggugat selama perkara sebelumnya selalu didudukkan sebagai pihak Tergugat sehingga putusan akhir menjadi putusan non executable sehingga untuk memperjuangkan hak-haknya kembali Penggugat mengajukan gugatan a quo agar dapat memberikan rasa keadilan dan kepastian hukum atas sebidang tanah yang telah dibelinya sejak tahun 2006 sehingga melalui putusan akhir yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dengan mengklasifikasi pertanyaan hukum sebagai berikut:

1. Apakah putusan putusan sebagaimana yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita gugatan angka 6 ada relevansinya dengan obyek sengketa dalam gugatan ini (Sertifikat Hak Milik Nomor 1028 / Klandasan Ilir, yang saat ini telah dipecah menjadi 3 Sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2076/Kelurahan Klandasan Ilir, Sertifikat Hak Milik Nomor 2077/Kelurahan Klandasan Ilir dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2078/Kelurahan Klandasan Ilir)?
2. Bagaimanakah status obyek sengketa dalam gugatan ini, apakah telah berkekuatan hukum tetap atau belum?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti dari Penggugat dan Turut Tergugat II yang relevan terkait dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pertanyaan ke-1 tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan 16 (enam belas) bukti surat dan 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil gugatan Penggugat, Turut Tergugat II telah mengajukan 3 (tiga) bukti surat;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Turut Tergugat II menguraikan yang pada pokoknya:

- Bahwa pada catatan-catatan Buku Tanah Sertipikat yang ada pada Turut Tergugat II diketahui:
 - Bahwa terhadap objek perkara yaitu SHM No. 2076/Kel. Klandasar Ilir pada database Kantor Pertanahan Kota Balikpapan terdaftar atas nama Puspa Catherine Wijaya (Penggugat) yang



diterbitkan berdasarkan Pemecahan dari SHM No. 1028 / Klandasan Ilir;

- Bahwa terhadap objek perkara yaitu SHM No. 2077/Kel. Klandasar Ilir pada database Kantor Pertanahan Kota Balikpapan terdaftar atas nama Puspa Catherine Wijaya yang diterbitkan diterbitkan berdasarkan Pemecahan dari SHM No. 1028 /Klandasan Ilir;
- Bahwa terhadap objek perkara yaitu SHM No. 2078/Kel.Klandasar Ilir pada data base Kantor Pertanahan Kota Balikpapan terdaftar atas nama Puspa Catherine Wijaya (Penggugat) yang diterbitkan berdasarkan diterbitkan berdasarkan Pemecahan dari SHM No. 1028 /Klandasan Ilir;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat II tersebut, Majelis Hakim akan meneliti bukti surat berupa putusan Pengadilan sebagaimana uraian gugatan Penggugat yaitu Putusan Pengadilan Balikpapan Nomor 93/Pdt.G/2007/PN Bpp (vide bukti P-11.a), Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 116/Pdt.G/2016/PN Bpp (vide bukti P-10), dan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 21/Pdt.G/2018 (vide bukti P.9-a);

Menimbang, bahwa dalam bukti surat bertanda P-11.a, dapat diketahui obyek sengketa dalam gugatan Nomor 93/Pdt.G/2007/PN Bpp adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 2077 Kelurahan Klandasan Ilir dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2078 Kelurahan Klandasan Ilir;

Menimbang, bahwa dalam bukti surat bertanda P-10, dapat diketahui obyek sengketa dalam gugatan Nomor 116/Pdt.G/2007/PN Bpp adalah Sertifikat Hak Milik nomor 1028/Kelurahan Klandasan Ilir, Sertifikat Hak Milik Nomor 2077 Kelurahan Klandasan Ilir dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2078 Kelurahan Klandasan Ilir;

Menimbang, bahwa dalam bukti surat bertanda P-9.a dapat diketahui bahwa obyek sengketa dalam gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Bpp adalah Sertifikat Hak Milik nomor 1028/Kelurahan Klandasan Ilir, Sertifikat Hak Milik Nomor 2077 Kelurahan Klandasan Ilir dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2078 Kelurahan Klandasan Ilir;

Menimbang, bahwa dari bukti Surat bertanda P.11-a, bukti surat bertanda P-10, bukti surat bertanda P-9.a tersebut dikaitkan jawaban dari Turut Tergugat II dengan memperhatikan bukti surat bertanda P-1/TT.II-3, bukti surat bertanda P-2/TT.II-1, bukti surat bertanda P-12/TT.II-2, obyek sengketa dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Nomor 93/Pdt.G/2007/PN Bpp, gugatan Nomor 116/Pdt.G/2016/PN Bpp dan gugatan nomor 21/Pdt.G/2018 adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1028 Kelurahan Klandasan Ilir yang saat ini telah dipecah menjadi 3 Sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2076/Kelurahan Klandasan Ilir, Sertifikat Hak Milik Nomor 2077/Kelurahan Klandasan Ilir dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2078/Kelurahan Klandasan Ilir, dengan demikian putusan-putusan pengadilan yang disebutkan Penggugat sebagaimana dalam posita angka 6 adalah obyek sengketa yang sama dalam gugatan perkara nomor 248/Pdt.G/2022/PN Bpp ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pertanyaan ke-dua tentang status obyek tanah sengketa dalam gugatan ini, apakah telah berkekuatan hukum tetap atau belum

Menimbang, bahwa untuk menjawab pertanyaan ke-2 tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Majelis Hakim akan meneliti bukti-bukti surat berupa Putusan Pengadilan sebagaimana uraian gugatan Penggugat yaitu Putusan Nomor 93/Pdt.G/2007/PN Bpp (vide bukti P-11.a) jo Putusan Nomor 88/Pdt/2009/PT KT.SMDA (vide bukti P-11.b), Putusan Nomor 116/Pdt.G/2016/PN Bpp (vide bukti P-10) dan Putusan Nomor 21/Pdt.G/2018 (vide bukti P-9-a) jo Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT SMR (vide bukti P-9.b) jo Putusan Nomor 326/K/Pdt/2021 (vide bukti P-9.c);

Menimbang bahwa dalam Putusan Nomor 93/Pdt.G/2007/PN Bpp (vide bukti P-11.a) jo Putusan Nomor 88/Pdt/2009/PT KT.SMDA (vide bukti P-11.b) dapat diketahui sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Putusan Nomor 93/Pdt.G/2007/PN Bpp tanggal 31 Oktober 2008 (vide bukti P-11.a) amar putusannya adalah:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI/REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ditaksir sebesar

Halaman 22 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2022/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

Rp. 1.333.500,00 (satu juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding, upaya hukum terhadap putusan Nomor 93/Pdt.G/2007/PN Bpp tersebut telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Samarinda sebagaimana dalam Putusan Nomor 88/Pdt/2009/PT KT.SMDA tanggal 9 September 2009 (vide bukti P-11.b) yang amar putusannya adalah:

MENGADILI;

- Menerima permohonan banding dari Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 31 Oktober 2008 Nomor 93/Pdt.G/2007/PN Bpp yang dimohonkan banding tersebut;

DENGAN MENGADILI SENDIRI;

DALAM KONPENSI;

DALAM EKSEPSI;

- Menerima Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II / Terbanding I, Terbanding II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat Rekonpensi / Tergugat I dan Tergugat II Kompensi/Para Terbanding tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI/REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan secara tanggung renteng yang tingkat banding sebesar Rp. 175.000,00 (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Menimbang bahwa selanjutnya dalam gugatan berikutnya di Pengadilan Negeri Balikpapan sebagaimana dalam Putusan Nomor 116/Pdt.G/2016/PN Bpp tanggal 14 Desember 2017 (vide bukti P-10) amar putusannya adalah:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Halaman 23 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONPENSİ

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat II Konpensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

DALAM KONVENSI/REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga sebesar Rp. 1.716.000,00 (satu juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, selanjutnya dalam gugatan selanjutnya sebagaimana dalam Putusan Nomor 21/Pdt.G/2018 (vide bukti P.9-a) jo Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT SMR (vide bukti P-9.b) jo Putusan Nomor 326/K/Pdt/2021 (vide bukti P-9.c), diketahui sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Putusan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Bpp tanggal 8 Januari 2019 (vide bukti P.9-a) amar putusannya adalah:

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi dari Penggugat;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat V untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan sebagai hukum, Penggugat berhak atas tanah seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) atau sebesar 40% (enam puluh persen) dari harga tanah SHM No. 1028 / Kel Klandasan Ilir yang telah dipecah menjadi SHM No. 2077 / Kel Klandasan Ilir dan SHM 2078 / Kel Klandasan Ilir yang terletak di Jln Jend. Sudirman, Kel Klandasan Ilir, Kec Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan;
4. Menyatakan sebagai hukum surat perjanjian bawah tangan tertanggal 26-6-2004 antara Penggugat K.P. Hamsyah K, dengan WENDI TAMBALI, KWEE RUDY JANANTO, dan H.M. BAMBANG SETIAWAN SAAD adalah sah dan mengikat;
5. Menyatakan sebagai hukum Surat Pernyataan dari sdr Wendy Tambali / Turut Tergugat III pada tanggal 15 April 2014 adalah sah dan mengikat;

Halaman 24 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sebagai hukum, Akta Jual Beli dan/atau Peralihan Hak antara Tergugat dengan Turut Tergugat I dan II terhadap tanah seluas 300 m² adalah cacat hukum serta tidak memiliki kekuatan mengikat dalam hukum;
7. Menyatakan sebagai hukum SHM No. 2077 / Kel Klandasan Ilir dan SHM No. 2078 Kel. Klandasan Ilir yang merupakan pemecahan dari SHM No 1028 Kelurahan Klandasan Ilir tidak memiliki kekuatan mengikat dalam hukum;
8. Menghukum Tergugat bersama-sama Turut Tergugat I dan II untuk mengembalikan, menyerahkan tanah obyek sengketa seluas 200 m² kepada Penggugat tanpa syarat;
9. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi serta menjalankan isi putusan perkara ini;
10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSII

- Menolak Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI/REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Rekonvensi / Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat II Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kin dianggar sebesar Rp. 4.965.000,00 (empat juta sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding, upaya hukum terhadap Putusan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Bpp telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Samarinda sebagaimana Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT SMR tanggal 21 Agustus 2019 (vide bukti P.9-b) yang amar putusannya adalah:

MENGADILI;

- Menerima permohonan banding dari Para pembanding semula Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Bpp tanggal 8 Januari 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI;

DALAM KONPENSI;

DALAM PROVISI;

- Menolak gugatan provisi dari Penggugat sekarang Terbanding;

DALAM EKSEPSI;

Halaman 25 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima Eksepsi dari Turut Tergugat V sekarang Turut Terbanding III;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat sekarang Terbanding Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijke Verklard);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi semula Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II tidak dapat diterima (NO);

DALAM KONVENSI/REKONVENSI

- Menghukum Terbanding semula Penggugat / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat kasasi, terhadap upaya hukum atas putusan banding Nomor 88/Pdt/2019/PT SMR telah diputus oleh Mahkamah Agung sebagaimana Putusan Nomor 326/K/PDT/2021 tanggal 16 Maret 2021 (vide bukti P.9-c) yang amar putusannya adalah:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi K.P. HAMSYAH K;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dari Putusan Nomor 93/Pdt.G/2007/PN Bpp (vide bukti P-11.a) jo Putusan Nomor 88/Pdt/2009/PT KT.SMDA (vide bukti P-11.b), Putusan Nomor 116/Pdt.G/2016/PN Bpp (vide bukti P-10) dan Putusan Nomor 21/Pdt.G/2018 (vide bukti P.9-a) jo Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT SMR (vide bukti P-9.b) jo Putusan Nomor 326/K/Pdt/2021 (vide bukti P-9.c) tersebut, dapat diketahui bahwa terhadap obyek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1028 / Klandasan Ilir, yang saat ini telah dipecah menjadi 3 Sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2076/Kelurahan Klandasan Ilir, Sertifikat Hak Milik Nomor 2077/Kelurahan Klandasan Ilir dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2078/Kelurahan Klandasan Ilir adalah status quo, dengan kata lain belum ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang memutuskan status tanah obyek sengketa aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya memperhatikan Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Balikpapan, terhadap obyek sengketa aquo pada tahun 2022 kembali digugat dibawah register perkara nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bpp dimana dalam perkara gugatan Nomor 248/Pdt.G/2022/PN Bpp duduk sebagai Penggugat adalah Tsar Alkautsar (Tergugat I), Tergugat I adalah Puspa Catherine Wijaya (Penggugat), Tergugat II adalah Kwee Rudy Jananto (Tergugat II), Tergugat III adalah H. Bambang

Halaman 26 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setiawan Saad, Turut Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Balikpapan, terhadap perkara gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bpp tersebut telah di putus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 18 Juli 2023 dan saat ini dalam proses upaya hukum (banding) ke Pengadilan Tinggi Samarinda;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, oleh karena obyek sengketa aquo masih dalam proses banding ke Pengadilan Tinggi Samarinda, maka gugatan Penggugat menjadi terlalu dini (prematur);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat masih prematur atau Penggugat belum saatnya mengajukan gugatan, sehingga Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat prematur, maka terhadap pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat dinyatakan prematur dan Penggugat sebagai pihak yang kalah maka sesuai dengan Pasal 192 ayat (1) Rbg biaya perkara dibebankan kepada Penggugat;

Memperhatikan Pasal 192 ayat 1 Rbg, KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.735.000,00 (dua juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari RABU tanggal 6 SEPTEMBER 2023, oleh kami, Dr. IBRAHIM PALINO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, ARIF WISAKSONO, S.H. dan ARUM KUSUMA DEWI, S.H.M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 248/Pdt.G/2022/PN Bpp tanggal 22 Desember 2022, putusan tersebut pada hari RABU, tanggal 13 SEPTEMBER 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara litigasi oleh

Halaman 27 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, SITTI AMINAH, S.H., Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Turut Tergugat II, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ARIF WISAKSONO, S.H.

Dr. IBRAHIM PALINO, S.H., M.H.

ARUM KUSUMA DEWI, S.H.M.H.

Panitera Pengganti,

SITTI AMINAH, S.H.

Perincian biaya :

| | |
|------------------------------|-------------------|
| - Daftar | : Rp. 30.000,00 |
| - Biaya Proses | : Rp. 75.000,00 |
| - Biaya Panggilan | : Rp 1.550.000,00 |
| - PNBP Panggilan | : Rp. 50.000,00 |
| - Biaya Pemeriksaan Setempat | : Rp.1.000.000,00 |
| - PNBP Pemeriksaan Setempat | : Rp. 10.000,00 |
| - Redaksi | : Rp. 10.000,00 |

Halaman 28 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 248/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- Materai : Rp. 10.000,00
- JUMLAH : **Rp. 2.735.000,00**
(dua juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu rupiah)

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)