



PUTUSAN
Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bontang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Sayuti Robinson**, bertempat tinggal di Jl. Stadion, Gang Permai, No.44, RT 14, Kelurahan Loa Ipuh, Kec. Tenggarong, Kab,Kutai Karta Negara, sebagai **Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I**;
2. **Sumarni**, bertempat tinggal di Jl. Kapal Selam 3 GG Merapi 1 RT. 15 Desa Lok Tuan, Kec. Bontang Utara, Kota Bontang, sebagai **Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II**;
3. **Suwardi**, bertempat tinggal di Jl. Kapal Selam 3 GG Merapi 1 RT. 15 Desa Lok Tuan, Kec. Bontang Utara, Kota Bontang, sebagai **Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III**;
4. **Sumiati**, bertempat tinggal di Jl. Kapal Selam 3 RT, 17 Desa Lok Tuan, Kec. Bontang Utara, Kota Bontang, sebagai **Penggugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi IV**;
5. **Suriati**, bertempat tinggal di Jl. Kapal Selam 3 RT. 12 Desa Lok Tuan, Kec. Bontang Utara, Kota Bontang, sebagai **Penggugat Konvensi V/Tergugat Rekonvensi V**;
6. **Sudarna Mukhtar**, bertempat tinggal di Jl. Kapal Selam 3 GG Merapi No, 12 RT. 15 Desa Lok Kec. Bontang Utara, Kota Bontang, sebagai **Penggugat Konvensi VI/Tergugat Rekonvensi VI**;
7. **Suriana**, bertempat tinggal di Jl. Kapal Selam No 21 1 RT. 15 Desa Lok Tuan, Kec. Bontang Utara, Kota Bontang, sebagai **Penggugat Konvensi VII/Tergugat Rekonvensi VII**;
8. **Suarni**, bertempat tinggal di Jl. Mariri desa Tarailu, Kec. Sampaga, Kabupaten Mamuju, sebagai **Penggugat Konvensi VIII/Tergugat Rekonvensi VIII**. Dalam hal ini Penggugat Konvensi I sampai dengan Penggugat Konvensi VIII/Tergugat Rekonvensi I

Halaman 1 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



sampai dengan Tergugat Rekonvensi VIII memberikan kuasa kepada **Jafri Musa, S.H dan kawan-kawan**, Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum JMJ & Partner, berkedudukan di Samarinda, beralamat di Jalan Kebahagiaan RT.42 No.39, Kelurahan Sungai Pinang Dalam, Kecamatan Sungai Pinang - Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Juni 2021, sebagai **para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

PT.KIE (Kaltim Industrial Estate), berkedudukan di Jl.Paku Aji Kav.79 Kawasan Industri Bontang, Guntung, Bontang Utara, Kota Bontang, Kalimantan Timur. Dalam hal ini Tergugat memberikan kuasa kepada **Aswanuddin, S.H, M.H dan kawan-kawan**, para advokat/pengacara & konsultan hukum serta advokat magang, beralamat di Jl. D.I Panjaitan, Perum Indovice Blok D No.14 RT 68 Kel. Sungai Pinang Dalam, Kec. Sungai Pinang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 10 Agustus 2021, sebagai **Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

Badan Pertanahan Kota Bontang, berkedudukan di Jl.Kapal Layar No. 1, Loktuan, Kec. Bontang Utara, Kota Bontang, Kalimantan Timur. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sabiis, S.H dan kawan, sebagai Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Agustus 2021, sebagai **Turut Tergugat Konvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 2 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang pada tanggal 27 Juli 2021 dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris Alm. H. Nimpe, berdasarkan Surat Keterangan ahli Waris tanggal 5 Juli 2021, mengetahui Lurah Lok Tuan Muh. Takwin, M.Si, Reg No. 100/74/Kel-Lok, tanggal 23 Juli 2021 dan Ketua Rt. 15 Muhamad Nur ;
2. Bahwa Alm. H. Nimpe meninggal dunia pada tanggal 3 September 2008, berdasarkan Kutipan Akta Kematian Nomor 6474-KM-22062021-0003, tanggal 23 Juni 2021 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kota Bontang ;
3. Bahwa H. Nimpe (Alm), semasa hidupnya ada membuka lahan/menggarap/mengelola lahan/tanah Negara untuk bercocok tanam, dengan menanam tanaman – tanaman sebagai berikut : salak, nangka, rambutan, durian, jeruk, pisang, kelapa, mangga, jambu mente, pete dan kebun singkong, hasil pertanian tersebut untuk membantu memenuhi kebutuhan hidup keluarga almarhum H, Nimpe, yang terletak di (dahulu) Dusun Guntung, Desa Bontang, Kabupaten Kutai, Sekarang Jl. Slamet Riyadi, RT 48, Kelurahan Lok Tuan, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, dengan ukuran Panjang \pm 160 m x lebar \pm 120 m atau luas \pm 19.200 M2, yang batas – batasnya sebagai berikut :
Barat : dahulu hutan sekarang jalan
Timur : Dahulu hutan
Selatan : dahulu hutan sekarang Firman (Ahli waris Alm. H. Tahang)
Utara : Abidin Angnga
Dikelola secara terus menerus sejak tahun 1987 sampai meninggalnya Alm. H. Nimpe pada tahun 2008, dan setelah meninggalnya Alm. H. Nimpe, Lokasi Tanah obyek sengketa tersebut diteruskan pengelolaannya oleh para ahli warisnya untuk bercocok tanam sampai sekarang ;
4. Bahwa semasa hidup H. Nimpe (Alm) tidak pernah mengalihkan tanah garapannya/pengelolaannya kepada orang lain, dan sejak awal garapan tersebut adalah garapan yang belum perna

Halaman 3 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



dilekatkan dengan Hak yang dimanfaatkan atau dikerjakan oleh pihak lain, bahkan di usia senja semasa hidup almarhum, garapan/pengelolaan tersebut telah dilanjutkan pengelolaan/penggarapannya oleh Para penggugat (anak-anaknya), penggarapan terus dilakukan oleh para ahli waris sampai sekarang ;

5. Bahwa sepanjang penggarapan H. Nimpe (Alm) dan kemudian di lanjutkan oleh para ahli warisnya tidak pernah ada orang lain atau pihak ketiga yang datang menyatakan keberatan atau menyatakan bahwa lahan garapan para penggugat adalah garapan ilegal, atau garapan yang bermasalah secara hukum, sehingga penggarapan Terus dilakukan oleh para penggugat, dan menikmati hasil tanaman dari garapan/pengelolaan para Penggugat tersebut ;

6. Bahwa setelah 2 Tahun meninggalnya Alm. H. Nimpe (2008), sekitar bulan maret tahun 2010, Tergugat dengan sombong dan angkuhnya, secara tidak bermoral menggusur dan merusakkan semua tanam tumbuh milik Alm. H. Nimpe, dengan menggunakan alat berat dengan cara melawan hukum, dengan alasan telah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kutai di Tenggarong pada tahun 1992, atas peristiwa tersebutlah pada tanggal 23 Maret 2010 Para Penggugat mendatangi Kantor Tergugat untuk melakukan komplein/keberatan terhadap peristiwa penggusuran dan pengrusakan tanam tumbuh tersebut, namun tidak mendapatkan jawaban dari Tergugat maka Para Penggugat mengirim surat kepada Tergugat tertanggal 26 Maret 2010 yang intinya keberatan atas tindakan Penggusuran, Penimbunan dan Pengrusakan tanam tumbuh Milik Para Penggugat atau ahli waris dari H. Nimpe, Surat tersebut diterima oleh Sd. Dani dikantor Tergugat. namun baik penyampaian lisan maupun bersurat resmi sebagaimana yang dilakukan oleh Para penggugat sikap tergugat tetap acuh dan tidak peduli, bahkan salah seorang petinggi Tergugat menyuruh Para Penggugat untuk melaporkan kepolisi ;

7. Bahwa sikap ini sangat mengecewakan para penggugat mengingat sebagai perusahaan besar (tergugat) harusnya memiliki tanggung jawab sosial yang besar terhadap masyarakat yang berada disekitar aktivitas perusahaan tersebut, akhirnya pada tanggal 17 Desember 2010 melakukan pelaporan secara resmi ke Polres Bontang, namun apa daya rakyat kecil yang menginginkan keadilan harus

Halaman 4 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



dihadapkan pada keadaan pahit, laporan para penggugat tidak ditindak lanjuti oleh pihak Polres Kota Bontang, dari tahun 2010 sampai tahun 2011 harapan para penggugat menjadi sirna atas sikap pihak kepolisian yang hanya terus memberikan Surat perkembangan hasil penyelidikan kepada para Penggugat ;

8. Bahwa oleh karena tidak puas dengan sikap Tergugat tersebut, Para Penggugat kemudian mengadukan Perkara tersebut kepada Kantor DPRD Kota Bontang dan dilakukan mediasi pada tanggal 17 dan 22 Juni 2015, namun tidak mendapatkan kata sepakat ;

9. Bahwa Tergugat tidak henti – hentinya melakukan usaha untuk menguasai lahan garapan yang dikelola oleh Para Penggugat, sekitar bulan September tahun 2015 Penggugat memasang plang dengan tulisan “lahan ini adalah milik PT. KIE” diatas tanah garapan Para Penggugat, upaya ini membuat Para Penggugat meradang dan marah, hingga menggruduk ke kantor milik Tergugat, disaat itulah Tergugat melakukan rapat musyawarah untuk membuat kesepakatan dengan Para Penggugat, alhasil penawaran Tergugat ingin memberikan ganti kerugiaan sebesar Rp. 50.000.000,- sebagai tali asih agar Para Penggugat menyerahkan garapan/pengelolaan lahan milik mereka, hal ini ditolak oleh Para Penggugat, dikarenakan tidak diketemukan titik temu penyelesaian persoalan tersebut terbentuklah kesepakatan bersama yaitu para penggugat mengolah garapannya, dan Tergugat menggarap garapannya, dan masing-masing pihak tidak diperkenankan saling mengganggu;

10. Bahwa terhadap sikap Tergugat tersebut, Para Penggugat kemudian tetap berharap, akan ada keadilan yang memberikan kepastian hukum pada penggarapan lahan yang telah diwariskan oleh H, Nimppe (Alm), mendiang ayah para penggugat. Waktu berlalu, hari berganti para penggugat kemudian melakukan pemagaran pada sisi barat yang berbatasan dengan jalan baru yang dibuat Tergugat, namun sekitar tahun 2014 pagar kawat yang dipasang oleh Para Penggugat tersebut diketemukan dalam keadaan rusak;

11. Bahwa pada bulan Mei 2021, Tergugat melaporkan 3 (tiga) orang dari ahli waris Alm. H. Nimpe atau Para Penggugat yaitu Suwardi Bin Alm. H. Nimpe, Suriana Binti Alm. H. Nimpe dan Sumiati Binti Aml. H. Nimpe di Polres Bontang dan ditetapkan sebagai Tersangka penyerobotan lahan obyek sengketa, namun diputus dengan Putusan

Halaman 5 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



bebas sebagaimana amar putusan nomor 7/Pid.C/2021/PN.Bon fakta ini dalam rangka perusahaan berniat pempidanakan Para Penggugat ;

12. Bahwa mengacu pada HGB No 7 yang terbit tahun 1992 atas nama Tergugat, dengan fakta upaya Tergugat sejak tahun 2010 menggugusur tanah garapan/pengelolaan Para Penggugat maka 18 tahun tergugat menelantarkan tanah HGB no 7 tahun 1992, yang terbit diatas tanah garapan/pengelolaan Para Penggugat, dengan berdasar UU no. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian Pasal 40 Huruf c. Hak guna-bangunan hapus karena diterlantarkan; rangkaian tindakan Tergugat diatas tanah garapan/pengelolaan Para Penggugat bertentangan dengan hak orang lain (Inbreak opens anders recht), penyalagunaan Hak Tergugat (Misbruik Van Recht) menggunakan HGB tersebut berdampak pada musnahnya sejumlah tanaman, tidak pantas bagi Pemilik HGB untuk sewenang – wenang pada para penggugat, ketidak hati-hatian dalam penggunaan HGB adalah wujud rendahnya prilaku sosial sebuah perusahaan terhadap masyarakat disekitarnya ;

13. Bahwa penggusuran pada tahun 2010 yang dilakukan oleh tergugat untuk kepentingan jalan, hal ini menunjukkan sebagai fakta bahwa tergugat telah melanggar Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 30 huruf b, c, maka berdasar dengan pasal 35 Hapusnya HGB, dikarenakan SHGB no 7 tahun 1992 milik tergugat tidak digunakan sebagaimana peruntukannya;

14. Bahwa berdasarkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Tanah Negara
- b. Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Hak Milik

Dengan demikian maka, kedudukan tanah Obyek Sengketa adalah Tanah Hak Pengelolaan oleh Para Penggugat atau ahli waris Alm. H. Nimpe ;

Pasal 26 (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, menyatakan “Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan”

Halaman 6 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



Bahwa Hak Pengelolaan Tanah Obyek sengketa adalah Para Penggugat, dan Para Penggugat tidak pernah memberkan persetujuan untuk Keperluan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat dan Perpanjangannya, dengan demikian maka Para Penggugat memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Bontang atau Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, berkenan untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak memperpanjang SHGB Tergugat ;

15. Bahwa akibat dari perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut, telah menimbulkan kerugian materil dan immaterial kepada Para Penggugat sebagaimana di uraikan dibawah ini :

1. Musnahnya tanam tumbuh Di perkirakan sebagai berikut :

(a)	Salak, 10 pohon x Rp. 500.000.-	=	Rp. 5.000.000.-
(b)	Nangka, 20 pohon x Rp. 500.000.-	=	Rp 10.000.000.-
(c)	Rambutan 13 pohon x Rp. 750.000.-	=	Rp. 9.750.000.-
(d)	Durian, 9 pohon x Rp.750.000.-	=	Rp. 6.750.000.-
(e)	Jeruk, 12 pohon x Rp. 300.000.-	=	Rp 3.600.000.-
(f)	Pisang, 30 pohon x Rp. 300.000.-	=	Rp 9.000.000.-
(g)	Kelapa, 11 pohon x Rp. 500.000.-	=	Rp 5.500.000.-
(h)	Mangga, 15 pohon x Rp. 300.000.-	=	Rp 4.500.000.-
(i)	Jambu Mente, 7 pohon x Rp. 250.000.-	=	Rp 1.750.000.-
(j)	Pete, 8 pohon x Rp. 500.000.-	=	Rp 4.000.000.-
(k)	Kebun singkong, 200 pohon Rp.5.000.-	=	Rp 1.000.000.-

Total Rp, 60.850.000.-

2. Harga jual tanah obyek sengketa seluas \pm 19.200 M2 x 1.500.000.-/M2 = Rp. 28.800.000.000.-;

Halaman 7 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



3. Kerugian Immaterial diperkirakan Rp. 1.000.000.000.-;

Total keseluruhan Rp, 60.850.000.- + 28.800.000.000.- + 1.000.000.000.- = Rp. 29.860.850.000.- (dua puluh sembilan milyar delapan ratus enam puluh juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);

16. Bahwa Tergugat mengetahui atau setidaknya tidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan Hukum yang berlaku, karena jelas melanggar Hak orang lain sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit ;

17. Bahwa terhadap Perbuatan Tergugat tersebut bertentangan dengan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, "setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut" ;

18. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Bontang dan supaya gugatan Penggugat di kemudian hari tidak bersifat ilusioner karena khawatir Tergugat tidak akan secara sukarela melaksanakan putusan pengadilan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka diperlukan suatu sita jaminan atas harta benda milik Tergugat baik berupa benda tetap maupun benda bergerak, yaitu Kantor PT. KIE Kota Bontang dengan alamat Wisma KIE, Jalan Paku Aji Kav 79, Kawasan Industri Bontang, Guntung, Bontang Utara, Kota Bontang, Kalimantan Timur 75313 ;

19. Bahwa untuk menghindari kelalaian Tergugat dalam melaksanakan isi Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka sangatlah wajar jika para penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bontang atau Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara a quo berkenan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang soom) sebesar Rp.2.000.000.00.- setiap hari keterlambatan pembayaran, jika perkara a quo telah memiliki kekuatan hukum yang tetap ;

20. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ini adalah didasarkan atas Fakta dan bukti yang cukup otentik yang kebenarannya tidak dapat disangkal oleh Tergugat adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bontang atau Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan Perkara a quo agar

Halaman 8 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) walaupun ada perlawanan banding atau kasasi ;

Berdasarkan Uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Bontang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara A quo berkenan memanggil kedua belah pihak untuk didengar dan diperiksa dimuka persidangan serta memutuskan sebagai hukum.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan batal demi hukum Sertifikat HGB No.07 tahun 1992 atas nama Tergugat ;
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat dalam hal ini Kantor Badan Perumahan Nasional (BPN) Kota Bontang untuk tidak memperpanjang SHGB No. 07 Tahun 1992 diatas tanah garapan/pengelolaan Para Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian materil maupun Immaterial kepada Para Penggugat, sebagaimana di uraikan dibawah ini :

1. Musnahnya tanam tumbuh Di perkirakan sebagai berikut :

(a)Salak, 10 pohon x Rp. 500.000.-	= Rp. 5.000.000.-	
(b)Nangka, 20 pohon x Rp. 500.000.-	=	Rp 10.000.000.-
(c)Rambutan 13 pohon x Rp. 750.000.-	= Rp. 9.750.000.-	
(d)Durian, 9 pohon x Rp.750.000.-	= Rp. 6.750.000.-	
(e)Jeruk, 12 pohon x Rp. 300.000.-	= Rp 3.600.000.-	
(f) Pisang, 30 pohon x Rp. 300.000.-	=	Rp 9.000.000.-
(g)Kelapa, 11 pohon x Rp. 500.000.-	= Rp 5.500.000.-	
(h)Mangga, 15 pohon x Rp. 300.000.-	=	Rp 4.500.000.-
(i) Jambu Menté, 7 pohon x Rp. 250.000.-	= Rp 1.750.000.-	
(j) Pete, 8 pohon x Rp. 500.000.-	= Rp 4.000.000.-	
(k)Kebun singkong, 200 pohon Rp.5.000.-	=Rp 1.000.000.-	

Halaman 9 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



Total Rp, 60.850.000.-

2. Harga jual tanah obyek sengketa seluas \pm 19.200 M2 x 1.500.000.-/M2 = Rp. 28.800.000.000.-;

3. Kerugian Immaterial diperkirakan Rp. 1.000.000.000.-;

Total keseluruhan Rp, 60.850.000.- + 28.800.000.000.- + 1.000.000.000.- = Rp. 29.860.850.000.- (dua puluh sembilan milyar delapan ratus enam puluh juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);

6. Menyatakan sah sita jaminan atas harta benda milik Tergugat berupa Kantor PT. KIE Kota Bontang dengan alamat Wisma KIE, Jalan Paku Aji Kav 79, Kawasan Industri Bontang, Guntung, Bontang Utara, Kota Bontang, Kalimantan Timur 75313 ;

7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwang soom) sebesar Rp. 2.000.000.- setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan, jika perkara a quo telah memiliki kekuatan hukum yang tetap;

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun terdapat perlawanan banding atau verzet ; Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Subsider :

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir dipersidangan;

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 Ngurah Manik Sidartha, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bontang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Agustus 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

Halaman 10 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



DALAM EKSEPSI

1. Surat Gugatan Para Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Exceptio Obscurum Libellum)

Bahwa yang dimaksud dengan Surat Gugatan Kabur (Obscuur Libel) adalah Surat Gugatan yang isinya Tidak Terang atau Gelap (Onduidelijk), padahal agar Surat Gugatan dapat memenuhi Syarat Formil, maka Surat Gugatan tersebut harus Terang dan Jelas atau Tegas (Duidelijk);

Bahwa setelah membaca dan mencermati dalil-dalil Posita dan Petitum Surat Gugatan PARA PENGGUGAT dalam hal ini TERGUGAT merasa sangat kesulitan untuk memahami apa sebenarnya yang menjadi Alasan dan Dasar adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah TERGUGAT lakukan dalam perkara aquo, karena PARA PENGGUGAT tidak secara terang dan jelas atau tegas mendalilkannya, sehingga dalil-dalil PARA PENGGUGAT menimbulkan makna lebih dari satu (Ambiguitas) dan perlu dipertanyakan Perbuatan Melawan Hukum yang bagaimana telah TERGUGAT lakukan sehingga telah menimbulkan Kerugian bagi PARA PENGGUGAT, "Apakah terkait Penguasaan Tanah Obyek Sengketa ? A t a u "Apakah terkait Terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07 Atas Nama PT. Kaltim Industrial Estate atas Tanah Obyek Perkara ?;

Bahwa jika Alasan dan Dasar Gugatan Perbuatan Melawah Hukum yang dilakukan TERGUGAT dalam perkara aquo terkait Penguasaan Tanah maka sangat tidak beralasan dan mendasar jika PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan aquo oleh karena sesuai dalil-dali Pengakuan PARA PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya pada Poin 2, 3, 4 dan 5 PARA PENGGUGAT menyatakan Tanah Obyek Sengketa telah dikuasai dan dikerjakan sejak Tahun 1987 oleh Orang Tuanya H. Nimpe Almarhum dan dilanjutkan oleh PARA PENGGUGAT hingga saat ini, dengan demikian maka sangat tidak beralasan jika Perbuatan Melawan Hukum yang menjadi Alasan dan Dasar Gugatan dalam gugatan aquo adalah mengenai Penguasaan Tanah Obyek Sengketa, oleh karena Tanah tersebut telah dikuasai PARA TERGUGAT sendiri secara paksa dan arogansi dengan melakukan kegiatan Penanaman Pisang dan Singkong serta mendirikan 3 (Tiga) buah bangunan Semi Permanen diatas Tanah Obyek Sengketa, dengan demikian sangat tidak beralasan dan berdasar jika dalam perkara aquo TERGUGAT dianggap telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga dihukum untuk membayar harga Tanah Obyek Sengketa dengan harga sebesar



Rp.28.000.000.000,00 (Dua Puluh Delapan Milyar Rupiah) atas Tanah Obyek Sengketa yang dikuasai PARA PENGGUGAT sendiri;

Bahwa jika Perbuatan Melawan Hukum dengan Alasan dan Dasar Gugatan dalam perkara aquo terkait Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07 ("SHGB 07") Atas Nama TERGUGAT yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT, maka sudah bukan pada tempatnya PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan aquo, terlebih lagi dalam Petitumnya memohon agar Pengadilan Negeri Bontang C.q. Majelis Hakim memutuskan agar "Menyatakan Batal Demi Hukum Sertifikat HGB No.07 Tahun 1992 Atas Nama TERGUGAT, dan Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT dalam hal ini Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bontang untuk tidak memperpanjang SHGB Nomor 07 Tahun 1992 diatas tanah garapan/pengelolaan PARA PENGGUGAT", Petitum demikian menunjukkan PARA PENGGUGAT mendasarkan Gugatannya kepada Penerbitan SHGB 07 Tahun 1992 Atas Nama TERGUGAT;

Bahwa berdasarkan Eksepsi yang TERGUGAT kemukakan diatas maka sudah sangat jelas dan terang Surat Gugatan PARA PENGGUGAT Tidak Jelas Dan Kabur (Obscuur Libel), sehingga sangat beralasan jika Gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan "Tidak Dapat Diterima" (Niet Ontvankelijk Verklaard);

2. Gugatan Para Penggugat Tidak Berdasar Hukum

Bahwa dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("PP24") secara garis besar menegaskan bahwa suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama Orang atau Badan Hukum maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut hak atas bidang tanah tersebut apabila dalam waktu 5 (Lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat dimaksud;

Bahwa berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Pasal 32 Ayat (2) PP24 dimaksud diatas maka PARA PENGGUGAT tidak dapat lagi menuntut Hak Atas Tanah tersebut karena telah melampaui 5 (Lima) tahun terhitung sejak terbitnya SHGB 07 Tahun 1992 yang mana selama masa hidupnya H. Nimpe Almarhum selaku Orang Tua PARA PENGGUGAT sampai dengan Wafatnya pada Tahun 2008 tidak pernah menyampaikan Keberatan kepada

Halaman 12 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bontang selaku TURUT TERGUGAT dalam perkara aquo atas terbitnya SHGB 07 Tahun 1992 tersebut, begitu pula PARA PENGGUGAT yang mengetahui pada Tahun 2010 telah terbit SHGB 07 Tahun 1992 tidak pernah mengajukan Keberatan dan mengajukan gugatan, tetapi malah secara paksa dan arogansi melakukan Penguasaan Atas Obyek Tanah hingga sampai saat ini;

Berdasarkan hal tersebut maka sangat beralasan jika Gugatan PARA PENGGUGAT untuk dinyatakan ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

3. Gugatan Para Penggugat Kurang Lengkap Para Pihaknya (Ekseptio Plurium Litis Consortium)

Bahwa TERGUGAT memahami bahwasanya ketentuan dalam Hukum Acara Perdata yang berhak menentukan siapa-siapa yang digugat dalam suatu perkara Perdata adalah merupakan hak dan kewenangan PARA PENGGUGAT untuk menentukannya, tetapi perlu juga diingat jika ada pihak lain yang berkaitan erat dengan Obyek Sengketa dan sangat signifikan untuk dilibatkan maka mutlak Pihak tersebut untuk dilibatkan baik sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat agar Majelis Hakim dalam melakukan pemeriksaan dan pertimbangan hukumnya dapat dilakukan secara menyeluruh sehingga duduk perkara aquo menjadi jelas dan terang. Alasan demikian mengingat Tanah Obyek Sengketa berasal dari PT. PERTAMINA UNIT IV KALIMANTAN sesuai dengan Salinan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Provinsi Kalimantan Timur Nomor : DA.001 Tahun 1974 Tentang Penetapan Lokasi Perusahaan Dan Letak Tanah Yang Diperlukan Untuk Keperluan Pabrik LNG (Liquefaction Natural Gas) Dan Pabrik Pupuk Oleh Pertamina Unit IV Kalimantan, tertanggal 24 September 1974 ("SK Gubernur");

Selanjutnya oleh PERTAMINA UNIT IV KALIMANTAN Tanah dalam Lokasi sebagaimana SK Gubernur diatas untuk LNG diserahkan kepada PT. BADAQ LNG untuk Pembangunan Pabrik LNG, dan untuk Pembangunan Pabrik Pupuk diserahkan Pengelolaan dan Penggunaannya kepada PT. PUPUK KALIMANTAN TIMUR ("PKT");

Bahwa Tanah yang dimaksud untuk keperluan PKT mencakup didalamnya Tanah Obyek Sengketa yang luas keseluruhannya seluas 4.932.490M² (Empat Juta Sembilan Ratus Tiga Puluh Dua Ribu Empat Ratus

Halaman 13 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



Sembilan Puluh Meterpersegi) sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 01/1980 yang kemudian ditingkatkan menjadi SHGB 01 Atas Nama PKT, dan dipecah-pecah/dipisahkan diantaranya SHGB 1874 Atas Nama PKT seluas 1.376,640 M² (Satu Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Koma Enam Ratus Empat Puluh Meterpersegi);

Selanjutnya Tanah SHGB 1874 oleh PKT dimasukkan sebagai Penyertaan Modal (Inbreng) dalam Perseroan yang dalam hal ini TERGUGAT (PT. KIE) sesuai dengan Akta Pemasukan Dalam Perseroan Terbatas Nomor : 1/PDPT/E/1992, tanggal 2 Nopember 1992 yang dibuat oleh Laden Mering, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Samarinda dimana SHGB 1874 Atas Nama PKT beralih menjadi SHGB 1878 Atas Nama TERGUGAT, yang kemudian dari SHGB 1878 menjadi SHGB 07 yang telah berakhir pada tanggal 22 Mei 2011 dan diperpanjang selama 20 (Dua Puluh) tahun sampai dengan tanggal 22 Mei 2031 yang saat ini menjadi SHGB 103 dengan luas Tanah tersisa 722.721 M² (Tujuh Ratus Dua Puluh Dua Ribu Tujuh Ratus Dua Puluh Satu Meterpersegi) yang merupakan bagian serta masuk dalam KAWASAN INDUSTRI PT. KALTIM INDUSTRIAL ESTATE berdasarkan Surat Keputusan Menteri Perindustrian Nomor : 163/M/SK/9/1992, tanggal 30 September 1992 Tentang IZIN TETAP KAWASAN INDUSTRI PT. KALTIM INDUSTRIAL ESTATE BONTANG;

Berdasarkan uraian yang TERGUGAT kemukakan diatas maka sangat jelas bahwa gugatan PARA PENGGUGAT dalam perkara aquo tidak lengkap Para Pihaknya, dengan demikian maka sangat beralasan jika gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).-

DALAM POKOK PERKARA

Ketua Dan Anggota Majelis Hakim Yang Kami Hormati

TERGUGAT mohon seluruh dalil-dalil yang di sampaikan dalam Eksepsi diatas secara mutatis mutandis dianggap termuat dan terulang kembali dalam Jawaban Pokok Perkara a quo, dan dengan ini TERGUGAT menanggapi dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya tersebut yaitu :

1. Bahwa TERGUGAT menolak kebenaran dari seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Posita dan Petitumnya terkait Pengakuan adanya Hak atas Tanah Obyek Sengketa tanpa didasari dengan Alas Hak Atas Tanah yang Sah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16, Pasal 19 Ayat (2) Huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan

Halaman 14 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”), dan Pasal 1 Angka 20 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (“PP24”) ;

2. Bahwa Tanah Obyek Sengketa berasal dari PT. PERTAMINA UNIT IV KALIMANTAN yang menyediakan Lokasi untuk keperluan berdirinya Pabrik Liquefaction Natural Gas (LNG) dan Pabrik Pupuk yang didalamnya mencakup Perkantoran, Perumahan Karyawan dan Jalan, berdasarkan Salinan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Provinsi Kalimantan Timur Nomor : DA.001 Tahun 1974 Tentang Penetapan Lokasi Perusahaan Dan Letak Tanah Yang Diperlukan Untuk Keperluan Pabrik LNG Dan Pabrik Pupuk Oleh Pertamina Unit IV Kalimantan, tertanggal 24 September 1974 (“SK Gubernur”) ;

3. Bahwa dalam Diktum ke-II SK Gubernur tersebut agar dapat menguasai Bidang Tanah dimaksud maka yang bersangkutan dipersilahkan untuk melakukan Pembebasan hak menurut ketentuan yang berlaku pada saat itu dan selanjutnya mengajukan Permohonan Hak atas Tanah, dengan demikian sudah sangat jelas setelah PT. PERTAMINA UNIT IV KALIMANTAN menerima SK Gubernur diatas maka Bidang Tanah tersebut tidak terdapat adanya Tanah Garapan H. Nimpe Almarhum pada Tahun 1974 sampai dengan terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 01/1980 terletak di Desa Guntung Atas Nama PT. PUPUK KALIMANTAN TIMUR (“PKT”) oleh karena H. Nimpe Almarhum baru melakukan Penggarapan pada Tahun 1987, yang mana Tanah Obyek Sengketa telah melekat Hak Pakai atas nama PKT Tahun 1980 yang kemudian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”) Nomor 01 Atas Nama PKT seluas 4.932.490 M² (Empat Juta Sembilan Ratus Tiga Puluh Dua Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Meterpersegi) terletak di Desa Guntung ;

Selanjutnya Tanah SHGB 01 dipecah-pecah/dipisahkan diantaranya menjadi SHGB 1874/1992 terletak di Desa Guntung Atas Nama PKT seluas 1.376,640 M² (Satu Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Koma Enam Ratus Empat Puluh Meterpersegi), kemudian diserahkan oleh PKT kepada TERGUGAT sebagai Penyertaan Modal (Inbreng) sesuai Akta Pemasukan Dalam Perseroan Terbatas Nomor : 1/PDPT/E/1992 tanggal 2 Nopember 1992 yang dibuat oleh Laden Mering, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Samarinda ;

Halaman 15 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



4. Bahwa oleh karena Tanah SHGB 1874/1992 yang terletak di Desa Guntung telah diserahkan oleh PKT dan diterima oleh TERGUGAT sebagai Penyertaan Modal Dalam Perseroan, maka SHGB 1874/1992 berubah menjadi SHGB 1878/1992 Atas Nama TERGUGAT dengan luas menjadi 1.336.655 M² (Satu Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Enam Ratus Lima Puluh Lima Meterpersegi), dan sejak saat itu Tanah Obyek Sengketa dikuasai sepenuhnya oleh TERGUGAT baik secara Fisik maupun secara Yuridis yaitu dengan melakukan pengawasan dan pengelolaan berupa pengurukan dan perataan serta pemasangan pagar dengan didasari SHGB 1878/1992 sebagai Pemegang Hak yang Sah dan Kuat atas Tanah Obyek Sengketa berikut perubahannya dengan selalu melakukan koordinasi dengan TURUT TERGUGAT dan Instansi terkait atas Tanah Obyek Sengketa yang dikuasai TERGUGAT ;

Selanjutnya Tanah dengan luasan tersebut diatas dilakukan Pemisahan dan menjadi SHGB 07 yang berakhir tanggal 22 Mei 2011 dan diperpanjang selama 20 (Dua Puluh) tahun menjadi SHGB 103 yang akan berakhir pada tanggal 22 Mei 2031 dengan sisa Tanah seluas 722.721 M² (Tujuh Ratus Dua Puluh Dua Ribu Tujuh Ratus Dua Puluh Satu Meterpersegi) yang didalamnya mencakup Tanah Obyek Sengketa;

5. Bahwa TERGUGAT tidak pernah mengetahui dan melihat adanya Penggarapan dan kegiatan bercocok tanam diatas Tanah Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Orang Tua PARA PENGGUGAT yang bernama H. Nimpe Almarhum sejak Tahun 1987, sebagaimana dalam Posita PARA PENGGUGAT pada halaman 4 poin 3 ;

Begitu pula dalil Posita PARA PENGGUGAT pada halaman 5 poin 4, 5 dan 6 secara tegas TERGUGAT tolak kebenarannya, oleh karena memang sejatinya Tanah Obyek Sengketa tidak bisa dialihkan oleh H. Nimpe Almarhum maupun oleh PARA PENGGUGAT kepada Pihak lain, oleh karena Tanah Obyek Sengketa tersebut telah dilekati Hak berupa SHGB yang letaknya berada dalam Kawasan Industri sesuai Surat Keputusan Menteri Perindustrian Nomor : 163/M/SK/9/1992, tanggal 30 September 1992 dan telah pula ditetapkan sebagai OBYEK VITAL NASIONAL sebagaimana tersebut dalam Surat Keputusan Menteri Perindustrian R.I Nomor : 620/M-IND/Kep/12/2012 Tentang Obyek Vital Nasional Sektor Industri yang diubah dengan Keputusan Menteri Perindustrian R.I Nomor : 805/M-IND/Kep/12/2017 Tentang Perubahan Ketiga Atas Keputusan Menteri Perindustrian Nomor : 620/M-

Halaman 16 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



IND/Kep/12/2012 Tentang Obyek Vital Nasional Sektor Industri tanggal 11 Desember 2017, oleh karenanya Tanah Obyek Sengketa tersebut dalam Pengawasan baik yang diawasi oleh TERGUGAT secara Internal maupun perlindungan hukum oleh Pihak Berwajib (Kepolisian Negara R.I.) ;

6. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan pada Tahun 2010 telah melakukan Penggusuran dan Merusak semua tanam tumbuh milik H. Nimpe Almarhum, oleh karena sejak Tanah Obyek Sengketa diserahkan oleh PKT dan dikuasai oleh TERGUGAT diatasnya tidak terdapat tanam tumbuh sebagaimana didalilkan oleh PARA PENGGUGAT, mengingat pada saat itu Tanah Obyek Sengketa masih berupa bukit-bukit dan semak belukar, dan lagi pula tidak pernah ada Orang yang bisa bebas memasuki Kawasan Industri, sehingga pada saat itu TERGUGAT dengan bebas tanpa ada halangan melakukan Penggusuran, Perataan Tanah Obyek Sengketa ;

7. Bahwa setelah Tanah Obyek Sengketa dalam keadaan rata dan telah ada rencana jalan barulah PARA PENGGUGAT mengajukan komplain dan mengakui Tanah Obyek Sengketa tersebut sebagai Tanah Garapan H. Nimpe Almarhum, dan pada tanggal 23 Maret 2010 Ibu PARA PENGGUGAT telah menyampaikan Surat yang intinya meminta Penjelasan terkait Tanah Obyek Sengketa yang telah TERGUGAT jadikan jalan disertai dengan Surat Keterangan Tanah Perwatanan tanggal 7 April 1987 yang dibuat sendiri secara sepihak dan ditandatangani oleh H. Nimpe Almarhum selaku Orang Tua PARA PENGGUGAT, dalam hal tersebut TERGUGAT telah menjelaskan panjang lebar terkait Penguasaan TERGUGAT terhadap Tanah Obyek Sengketa sehingga memiliki dasar dan alasan hukum untuk melakukan Penggusuran, Perataan dan menjadikan Tanah Obyek Sengketa sebagai jalan ;

8. Bahwa TERGUGAT tidak mengakui kebenaran dari Surat Keterangan Perwatanan Tanah tanggal 7 April 1987 yang ditandatangani secara sepihak oleh H. Nimpe Almarhum oleh karena Surat Keterangan Perwatanan Tanah tersebut bukanlah Bukti Hak Atas Tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP24, hingga akhirnya PARA PENGGUGAT mengajukan Pengaduan di Kepolisian Resor Kota Bontang dan Laporan kepada DPRD Kota Bontang ;

Halaman 17 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



Oleh karena Kepolisian Resor Kota Bontang dan DPRD Kota Bontang sangat memahami ketentuan hukum mengingat Tanah Obyek Sengketa yang dikuasai TERGUGAT didasari bukti yang Sah dan Kuat berupa SHGB maka tidak berdasar hukum jika Kepolisian Resor Kota Bontang untuk menindak lanjuti Pengaduan yang disampaikan oleh PARA PENGGUGAT, begitu pula Mediasi yang difasilitasi oleh DPRD Kota Bontang tidak dapat ditindak lanjuti oleh karena Penguasaan TERGUGAT atas Tanah Obyek Sengketa didasari dengan bukti yang Sah dan Kuat, sedangkan Surat Keterangan Tanah Perwatanan tanggal 7 April 1987 yang dijadikan dasar oleh PARA PENGGUGAT untuk mengakui Hak atas Tanah Obyek Sengketa tersebut bukan merupakan Bukti Hak Atas Tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP24, yang artinya dalam hal ini bukan karena TERGUGAT sebagai Perusahaan Besar sehingga Pihak Kepolisian maupun DPRD Kota Bontang berpihak kepada TERGUGAT ;

9. Bahwa TERGUGAT meragukan kebenaran dari Surat Keterangan Tanah Perwatanan tanggal 7 April 1987 yang dijadikan PARA PENGGUGAT sebagai dasar mengakui Tanah Obyek Sengketa adalah Tanah Garapan H. Nimpe Almarhum, oleh karena dibuat dan ditandatangani tanggal 7 April 1987 tetapi didalam Surat tersebut tertulis alamat H. Nimpe Almarhum di Desa Bontang Kecamatan Bontang Utara, "padahal pada Tahun 1987 belum ada Kecamatan Bontang Utara", yang ada hanya Kecamatan Bontang Kabupaten Tingkat II Kutai, Provinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Timur ;

Kecamatan Bontang Utara baru terbentuk pada Tahun 1989 berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1989 Tentang Pembentukan Kota Administratif Bontang, dan setelah terbentuknya Kota Administratif Bontang maka Kecamatan Bontang yang meliputi 9 (Sembilan) Desa, salah satunya Desa Belimbing yang masuk dalam wilayah Pemerintahan Kecamatan Bontang Utara, sedangkan Dusun Guntung pada Tahun 1985 di bawah Pemerintahan Desa Bontang Baru, dan pada Tahun 1990 Dusun Guntung berada di bawah Pemerintahan Desa Belimbing yang saat ini menjadi Kelurahan Guntung; Berdasarkan alasan tersebut maka sangat beralasan jika TERGUGAT meragukan kebenaran dari H. Nimpe Almarhum telah menggarap Tanah Obyek Sengketa dan membuat Surat Keterangan Tanah Perwatanan pada tanggal 7 April 1987 yang mana pada saat itu belum ada

Halaman 18 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



Kecamatan Bontang Utara, oleh karenanya sangat tidak berdasar hukum jika Surat Keterangan Tanah Perwatasan tersebut dijadikan PARA PENGGUGAT sebagai dasar pengakuannya terhadap Tanah Obyek Sengketa dalam perkara aquo ;

10. Bahwa TERGUGAT tetap menghargai Klaim dan Pengakuan PARA PENGGUGAT atas Tanah Obyek Sengketa dan tidak ingin adanya permasalahan atas Tanah Obyek Sengketa tersebut dengan Masyarakat setempat oleh karenanya salah satu Karyawan TERGUGAT pada saat itu berinisiatif menawarkan pemberian Uang Tali Asih untuk kemudian disampaikan kepada Manajemen KIE jika PARA PENGGUGAT dan Manajemen KIE menyetujuinya sebesar Rp.50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah), dan Uang Tali Asih tersebut jika disetujui bukan diartikan sebagai Ganti Rugi atas Tanah Obyek Sengketa, tetapi PARA PENGGUGAT menolak dengan keras tawaran Pemberian Tali Asih dimaksud dan bertindak secara sewenang-wenang, arogansi dan nekat menganggap Tanah Obyek Sengketa sebagai haknya dengan cara melakukan penanaman pohon pisang, singkong dan mendirikan 3 (Tiga) buah bangunan Semi Permanen diatas Tanah Obyek Sengketa ;

11. Bahwa terkait tindakan PARA PENGGUGAT yang melakukan penanaman pohon pisang, singkong dan mendirikan bangunan diatas Tanah Obyek Sengketa adalah merupakan Penguasaan yang didasarkan atas Kekuasaan, Arogansi dan Kenekatan semata yang dikategorikan sebagai Penguasaan secara Melawan Hukum, dan TERGUGAT melalui Karyawannya telah beberapa kali berusaha agar PARA PENGGUGAT tidak melakukan kegiatan diatas Tanah Obyek Sengketa salah satunya dengan didirikannya bangunan Semi Permanen, namun teguran yang dilakukan oleh Karyawan TERGUGAT tersebut mendapat ancaman kekerasan berupa senjata tajam (Parang), sehingga dari pada menimbulkan akibat yang tidak diinginkan maka TERGUGAT menemppuh upaya hukum terkait permasalahan Tanah Obyek Sengketa dengan PARA PENGGUGAT, diantaranya pada tahun 2016 TERGUGAT menyampaikan Pengaduan tertulis kepada Kepolisian Resor Bontang, namun Pengaduan tersebut belum berjalan, dan pada tanggal 8 Oktober 2019 TERGUGAT kembali menyampaikan Pengaduan kepada Kepolisian Resor Bontang dan baru ditindak lanjuti oleh Kepolisian Resor Bontang dengan dimulainya Proses Penyidikan pada tanggal 26 April 2021 sebagaimana Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan tanggal

Halaman 19 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



28 Mei 2021, yang kemudian dilakukan Penuntutan dalam persidangan Cepat di Pengadilan Negeri Bontang Nomor : 7/Pid.C/2021/PN.Bon terhadap 3 (Tiga) Orang PARA PENGGUGAT, dengan Putusan Lepas (Onslag Van Recht Vervolging) bukan merupakan Putusan Bebas (Vrijspraak) sebagaimana dalil Posita PARA PENGGUGAT pada halaman 7 poin 11 ;

12. Bahwa terhadap dalil Posita PARA PENGGUGAT pada halaman 7 poin 12 dan 13 yang merujuk pada Pasal 40 Huruf c UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dengan tegas TERGUGAT tolak, oleh karena luas Tanah dalam SHGB 07/103 tidak terbatas hanya pada Tanah Obyek Sengketa saja tetapi masih banyak Tanah yang sudah TERGUGAT kelola dan termasuk dalam SHGB tersebut, hanya Tanah Obyek Sengketa saja yang belum dilakukan Pembangunan dan untuk sementara hanya dilakukan Penggusuran dan Perataan serta Pembangunan Jalan yang ada saat ini, sehingga tidak berdasar jika TERGUGAT dianggap menelantarkan Tanah Obyek Sengketa sebagaimana dalam SHGB 07/103 dimaksud ;

13. Bahwa terhadap dalil Posita PARA PENGGUGAT pada halaman 8 poin 14 yang merujuk pada Pasal 21 dan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 terkesan lucu dan menunjukkan bahwasanya PARA PENGGUGAT tidak memahami apa yang dimaksud dengan "Tanah Hak Pengelolaan" sehingga berpendapat sendiri dan merasa bahwasanya Tanah Obyek Sengketa itu adalah merupakan Tanah Hak Pengelolaan PARA PENGGUGAT, padahal yang dimaksud Hak Pengelolaan tersebut adalah Hak menguasai dari Negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada Pemegang Haknya, dalam Pasal 67 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Hak Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan disebutkan Subyek Hak Pengelolaan Tanah hanya diberikan kepada (1) Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah ; (2) Badan Usaha Milik Negara ; (3) Badan Usaha Milik Daerah ; (4) PT. Persero ; (5) Badan Otorita ; (6) Badan-Badan Hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah, lalu atas dasar apa dalam hal ini PARA PENGGUGAT menganggap dirinya selaku Pengelola Tanah Obyek Sengketa, terlebih lagi sangat terkesan lucu lagi menggelikan jika TERGUGAT harus mendapatkan Ijin dari PARA PENGGUGAT untuk

Halaman 20 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



menggunakan Tanah Obyek Sengketa untuk keperluan Hak Guna Bangunan dan Perpanjangannya ;

14. Bahwa terhadap dalil PARA PENGGUGAT pada halaman 8 poin 15 yang menyatakan telah mengalami Kerugian Materiil dan Imateriel sebesar Rp.29.860.850.000,- (Dua Puluh Sembilan Milyar Delapan Ratus Enam Puluh Juta Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dengan rincian yaitu:

(1) Musnahnya tanam tumbuh dengan Kerugian sebesar Rp.60.850.000,-(Enam Puluh Juta Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) ;

(2) Harga jual Tanah Obyek Sengketa seluas + 19.200 M² x Rp.1.500.000,-/M² = Rp.28.800.000.000,-(Dua Puluh Delapan Milyar Rupiah) ;

(3) Kerugian Imateriel Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) ;

Adalah merupakan tuntutan yang tidak berdasar hukum serta tidak realistis sesuai dengan Alas Hak yang Sah menurut hukum, sedangkan nilai kerugian berupa nilai/harga tanam tumbuh dan harga tanah ditentukan sendiri sesuka hati PARA PENGGUGAT semata tanpa adanya penilaian yang pasti dari Penilai Independen, sehingga sangat beralasan untuk ditolak dalam perkara aquo ;

15. Bahwa selanjutnya terhadap dalil PARA PENGGUGAT pada halaman 9 poin 16, 17 adalah pendapat sepihak, tidak terdapat satu alasanpun yang dapat mengkategorikan perbuatan TERGUGAT bertentangan dengan hukum yang berlaku terlebih melanggar Hak Orang lain dalam hal ini Hak PARA PENGGUGAT hingga menimbulkan kerugian, dan jika merujuk pada Pasal 1365 K.U.H.Perdata maka Penguasaan Tanah Obyek Sengketa oleh TERGUGAT baik secara Fisik maupun secara Yuridis selaku Pemegang Hak berdasarkan SHGB 1878/07/103 sejak Tahun 1992 bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga dalam perkara aquo tindakan TERGUGAT tidak dapat dikwalifisir telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (On Rechmatige Daad) sebagaimana Petitum PARA PENGGUGAT pada halaman 10 poin 2 ;

16. Bahwa begitu pula terhadap dalil Posita PARA PENGGUGAT pada halaman 9 poin 18, 19 dan halaman 10 pada poin 20 yang meminta agar harta benda TERGUGAT baik benda tetap maupun benda bergerak diletakkan Sita Jaminan yaitu Kantor TERGUGAT serta menghukum

Halaman 21 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) dan Pelaksanaan Putusan Terlebih Dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dalam perkara aquo adalah permohonan yang sangat tidak mendasar oleh karena tidak ditunjang dengan bukti-bukti yang Sah dan Kuat menurut hukum, karenanya beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak atau mengesampingkannya ;

DALAM GUGAT BALASAN (REKONVENSİ)

Ketua Dan Anggota Majelis Hakim Yang Kami Hormati

Bahwa guna menegakkan Asas Peradilan yang sederhana, menghemat biaya dan mempersingkat waktu dengan berpedoman kepada Pasal 157 R.Bg/132.a H.I.R., maka TERGUGAT dapat mengajukan Gugat Balasan (Rekonvensi) dalam segala perkara;

Selanjutnya bersamaan dengan penyampaian Eksepsi serta Jawaban dalam perkara aquo maka bersama ini PT. KALTIM INDUSTRIAL ESTATE semula sebagai TERGUGAT dalam Konvensi, dan dalam Gugat Balasan (Rekonvensi) ini disebut sebagai "PENGGUGAT REKONVENSİ", sebaliknya PARA PENGGUGAT dalam Konvensi maka dalam Gugat Balasan (Rekonvensi) ini disebut sebagai "PARA TERGUGAT REKONVENSİ", dan TURUT TERGUGAT dalam Konvensi disebut "TURUT TERGUGAT REKONVENSİ";

Adapun yang mendasari PENGGUGAT REKONVENSİ mengajukan Gugatan Balasan (Rekonvensi) dalam perkara aquo adalah adanya tindakan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT REKONVENSİ yang telah merampas hak-hak PENGGUGAT REKONVENSİ terhadap Tanah Obyek Sengketa, yaitu :

1. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ selaku Pemegang Hak atas Tanah Obyek Sengketa berdasarkan SHGB yang semula dengan SHGB Nomor 1878 kemudian berubah menjadi SHGB Nomor 07 yang berakhir pada tanggal 22 Mei 2011 dan diperpanjang selama 20 (Dua Puluh) tahun dan akan berakhir pada tanggal 22 Mei 2031 yang saat ini menjadi SHGB Nomor 103 yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT REKONVENSİ ;
2. Bahwa Tanah Obyek Sengketa adalah merupakan Kawasan Industri berdasarkan Surat Keputusan Menteri Perindustrian Nomor : 163/M/SK/9/1992, tanggal 30 September 1992, dan telah ditetapkan sebagai Obyek Vital Nasional sebagaimana tersebut dalam Surat Keputusan Menteri Perindustrian R.I Nomor : 620/M-IND/Kep/12/2012

Halaman 22 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon

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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Tentang Obyek Vital Nasional Sektor Industri yang diubah dengan Keputusan Menteri Perindustrian R.I Nomor : 805/M-IND/Kep/12/2017 Tentang Perubahan Ketiga Atas Keputusan Menteri Perindustrian Nomor : 620/M-IND/Kep/12/2012 Tentang Obyek Vital Nasional Sektor Industri tanggal 11 Desember 2017 ;

3. Bahwa luas keseluruhan Bidang Tanah sebagaimana dalam SHGB Nomor 1878 semula seluas 1.336.655 M² (Satu Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Enam Ratus Lima Puluh Lima Meterpersegi), dan setelah dilakukan pemisahan sampai dengan saat ini menjadi seluas 722.721 M² (Tujuh Ratus Dua Puluh Dua Ribu Tujuh Ratus Dua Puluh Satu Meterpersegi) yang didalamnya mencakup Tanah Obyek Sengketa;

4. Bahwa pada saat PENGGUGAT REKONVENSİ hendak menggunakan Tanah Obyek Sengketa salah satunya dengan melakukan Pengurusan, Pengurukan dan Perataan PARA TERGUGAT REKONVENSİ mengklaim dan mengakui bahwasanya Tanah Obyek Sengketa adalah merupakan Tanah Garapan Orang Tuanya H. Nimpe Almarhum berdasarkan Surat Keterangan Tanah Perwatanan tanggal 7 April 1987 yang dibuat dan ditandatangani sendiri oleh H. Nimpe Almarhum yang bukan merupakan Keterangan Atas Tanah yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang, dan lagi jika diteliti dan ditelusuri Surat Keterangan Tanah Perwatanan tanggal 7 April 1987 tersebut terdapat kejanggalan yang diasumsikan dan diduga sebagai hasil rekayasa yang dibuat setelah tanggal 7 April 1987, oleh karena pada tahun 1987 belum berdiri Kecamatan Bontang Utara, dan ada pada saat itu adalah Kecamatan Bontang, sedangkan Kecamatan Bontang Utara mulai terbentuk pada tahun 1989 berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1989 Tentang Pembentukan Kota Administratif Bontang ;

5. Bahwa setelah PENGGUGAT REKONVENSİ membuat jalan tembus menuju Perumahan Temputu yang bertepatan diatas Tanah Obyek Sengketa maka dengan arogansi dan kekekatannya semata PARA TERGUGAT REKONVENSİ menguasai dan menduduki Tanah Obyek Sengketa secara melawan hukum dengan melakukan Penanaman pohon pisang dan singkong serta mendirikan 3 (Tiga) buah bangunan Semi Permanen yang masih berdiri sampai dengan saat ini, dan bahkan PARA TERGUGAT REKONVENSİ juga berusaha untuk menjual Tanah Obyek Sengketa dengan melakukan Pemasangan Plang/Papan Nama

Halaman 23 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



yang bertuliskan "Tanah Ini Dijual", tindakan PARA TERGUGAT REKONVENSİ demikian telah merampas hak PENGGUGAT REKONVENSİ dan merupakan perbuatan yang sangat melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONVENSİ karena tidak dapat menggunakan dan memanfaatkan Tanah Obyek Sengketa tersebut sampai dengan saat ini ;

6. Bahwa atas tindakan PARA TERGUGAT REKONVENSİ tersebut PENGGUGAT REKONVENSİ telah berusaha agar PARA TERGUGAT REKONVENSİ menghentikan kegiatannya diatas Tanah Obyek Sengketa yaitu secara Musyawarah dan Kekeluargaan dengan usulan pemberian Uang Tali Asih, tetapi PARA TERGUGAT REKONVENSİ dengan keras dan arogan menolaknya, bahkan salah satu Karyawan PENGGUGAT REKONVENSİ yang menegur dan melarang didirikannya bangunan Semi Permanen diatas Tanah Obyek Sengketa pernah dikejar oleh salah satu dari PENGGUGAT REKONVENSİ dengan Senjata Tajam (Parang), dan untuk menghindari adanya tindakan anarkis/kontak fisik PENGGUGAT REKONVENSİ menempuh upaya hukum dengan menyampaikan Pengaduan tertulis kepada Kepolisian Resor Bontang pada tahun 2016, namun Pengaduan tersebut belum berjalan, dan pada tanggal 8 Oktober 2019 PENGGUGAT REKONVENSİ kembali menyampaikan Pengaduan serupa kepada Kepolisian Resor Bontang dan baru ditindak lanjuti oleh Kepolisian Resor Bontang dengan dimulainya Proses Penyidikan pada tanggal 26 April 2021 sebagaimana Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan tanggal 28 Mei 2021 yang kemudian dilakukan Penuntutan dalam persidangan Cepat di Pengadilan Negeri Bontang Nomor : 7/Pid.C/2021/PN.Bon terhadap 3 (Tiga) Orang PARA TERGUGAT REKONVENSİ, dengan Putusan Lepas (Onslag Van Recht Vervolging) ;

7. Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Bontang Nomor : 7/Pid.C/2021/PN.Bon tersebut PARA TERGUGAT REKONVENSİ merasa menang dan semakin merasa diperkuat kedudukannya untuk menguasai Tanah Obyek Sengketa sehingga dengan percaya diri menggugat dan menuntut agar PENGGUGAT REKONVENSİ dalam perkara aquo membayar Ganti Rugi atas Tanah Obyek Sengketa sebesar Rp. 29.860.850.000,-(Dua Puluh Sembilan Milyar Delapan Ratus Enam Puluh Juta Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) ;

Halaman 24 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



8. Bahwa oleh karena tindakan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT REKONVENSIA tersebut telah nyata merugikan TERGUGAT REKONVENSIA dan menghalangi masuknya Investasi/Investor guna meningkatkan perekonomian sebagai Pemasukan kepada Negara (Pemerintah Pusat) dan Pemerintah Kota Bontang akibat tidak dapat digunakan dan dimanfaatkannya Tanah Obyek Sengketa oleh PENGGUGAT REKONVENSIA maka tindakan PARA TERGUGAT REKONVENSIA tersebut tidak saja merugikan PENGGUGAT REKONVENSIA, tetapi lebih dari pada itu termasuk Negara (Pemerintah Pusat) dan Pemerintah Kota Bontang juga mengalami kerugian, sehingga tindakan demikian dapat dikwalifisir sebagai tindakan atau Perbuatan Yang Melawan Hukum (On Rechmatige Daad) ;

9. Bahwa oleh karena tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT REKONVENSIA yang menguasai dan menduduki Tanah Obyek Sengketa tanpa didasari dengan Alas Hak yang Sah dan Kuat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16, Pasal 19 Ayat (2) Huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Pasal 1 Angka 20 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka sangat beralasan dalam Gugat Balasan (Rekonvensi) ini PARA TERGUGAT REKONVENSIA dihukum untuk meninggalkan dan membongkar 3 (Tiga) buah bangunan Semi Permanen yang berdiri diatas Tanah Obyek Sengketa secara sukarela tanpa syarat dalam waktu 14 (Empat Belas) hari setelah putusan dalam Gugat Balasan (Rekonvensi) ini ;

10. Bahwa oleh karena Gugat Balasan (Rekonvensi) yang PENGGUGAT REKONVENSIA ajukan dalam perkara aquo dengan alasan hukum yang kuat serta didasari dengan Alas Hak yang Sah dan Kuat atas Tanah Obyek Sengketa yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT REKONVENSIA maka sangat beralasan jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bontang yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menerima dan mengabulkan Gugat Balasan (Rekonvensi) ini dengan Putusan Pendahuluan agar memerintahkan dan atau menghukum PARA TERGUGAT REKONVENSIA untuk menghentikan seluruh kegiatannya diatas Tanah Obyek Sengketa serta membongkar 3 (Tiga) buah bangunan Semi Permanen dalam waktu 14 (Empat belas) hari setelah

Halaman 25 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



putusan dibacakan sekalipun ada upaya Banding dan Kasasi terhadap perkara aquo ;

11. Bahwa agar PARA TERGUGAT REKONVENSİ tidak menunda-nunda dan mengesampingkan Putusan dalam Gugat Balasan (Rekonvensi) ini yang terkesan melecehkan wibawa penegakan hukum maka sangat beralasan jika PARA TERGUGAT REKONVENSİ dihukum untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.8.000.000,00/hari (Delapan Juta Rupiah Perhari) secara tanggungrenteng dalam setiap hari keterlambatannya melaksanakan Putusan dalam Gugat Balasan (Rekonvensi) ini ;

12. Bahwa selain dihukum untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sudah sepatutnya pula menurut hukum PARA TERGUGAT REKONVENSİ dihukum untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara a quo ;

Berdasarkan alasan dan uraian tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bontang yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memberikan putusan hukum sebagai berikut :

I.DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT ;
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankeljk Verklaarrd) ;
3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

II.DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya ;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ;

III.DALAM GUGAT BALASAN (REKONVENSİ)

1. Menerima dan mengabulkan Gugat Balasan (Rekonvensi) PENGGUGAT REKONVENSİ untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum bukti-bukti yang PENGGUGAT REKONVENSİ sampaikan dalam perkara aquo ;
3. Menyatakan PENGGUGAT REKONVENSİ adalah Pemegang Hak yang Sah dan Kuat atas Tanah Obyek Sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang terakhir tercatat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103 yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT REKONVENSİ ;

Halaman 26 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



4. Memerintahkan dan menghukum PARA TERGUGAT REKONVENSI untuk meninggalkan dan membongkar 3 (Tiga) buah bangunan Semi Permanen yang berdiri diatas Tanah Obyek Sengketa secara sukarela tanpa syarat dalam waktu 14 (Empat Belas) hari setelah putusan dalam Gugat Balasan (Rekonvensi) ini dibacakan ;
5. Menghukum PARA TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) atas keterlambatannya untuk meninggalkan dan membongkar 3 (Tiga) buah bangunan Semi Permanen diatas Tanah Obyek Sengketa sebesar Rp.8.000.000,00/Hari (Delapan Juta Rupiah Perhari) secara tanggungrenteng setiap hari dalam keterlambatannya melaksanakan putusan dalam Gugat Balasan (Rekonvensi) ini terhitung sejak putusan dibacakan ;
6. Menyatakan putusan dalam Gugat Balasan (Rekonvensi) ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya Banding dan Kasasi dari PARA TERGUGAT REKONVENSI ;
7. Menghukum PARA TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar seluruh biaya perkara dalam perkara aquo ;

At a u

Jika Majelis Hakim Berpendapat Lain Mohon Diberikan Pertimbangan Dan Putusan Hukum Yang Baik Dan Seadil-adilnya

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menolak Gugatan Penggugat Yang Ditujukan Kepada Turut Tergugat II Bahwa pada prinsipnya menolak seluruh dalil-dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatannya tertanggal 26 Juli 2021 kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Turut Tergugat.

2. Gugatan Para Penggugat *Obscuur Libel*

- a. Bahwa dalil gugatan tidak jelas dan kabur, dimana dalam Posita angka 3 yang menyatakan "*H.Nimpe (Alm) semasa hidupnya ada membuka lahan/ menggarap/ mengelola lahan/ tanah Negara untuk bercocok tanam yang terletak di (dahulu) Dusun Guntung, Desa Bontang, Kabupaten Kutai, sekarang di Jl. Slamet Riyadi RT 48 Kelurahan Loktuan, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang dengan ukuran Panjang ±160 M x lebar ± 120 M atau luas ± 19.200 M²*" tidak

Halaman 27 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



menyebutkan bukti kepemilikan / alas hak dari bidang tanah yang diakui oleh penggugat tersebut. Padahal dalam Posita angka 1 dan 2 terkait Surat Keterangan Ahli Waris H. Nimpe dan Kutipan Akta Kematian H. Nimpe disebutkan nomor registrasinya secara jelas.

b. Bahwa pada dalil gugatan dalam Posita angka 12 dimana penggugat menyatakan:

"Bahwa mengacu pada HGB No 7 yang terbit tahun 1992 atas nama Tergugat, dengan fakta upaya Tergugat sejak tahun 2010 menggusur tanah Garapan/pengelolaan Para Penggugat maka 18 tahun tergugat menelantarkan tanah HGB no 7 tahun 1992, yang terbit diatas tanah Garapan/Pengelolaan Para Penggugat, dengan berdasar UU No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Pasal 40 Huruf C. Hak Guna Bangunan hapus karena ditelantarkan;ketidakhati-hatian dalam penggunaan HGB adalah wujud rendahnya perilaku social sebuah perusahaan terhadap masyarakat disekitarnya".

Bahwa pernyataan Penggugat mengenai Hak Guna Bangunan hapus karena ditelantarkan tidaklah tepat. Dijelaskan dalam Pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Hak guna bangunan hapus karena:

- 1) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- 2) dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - a) tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43;
 - b) tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan;
 - c) cacat administrasi; atau
 - d) putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- 3) diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;



- 4) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- 5) dilepaskan untuk kepentingan umum;
- 6) dicabut berdasarkan Undang-Undang;
- 7) ditetapkan sebagai Tanah Telantar;
- 8) ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
- 9) berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau
- 10) pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Selain itu, penetapan Tanah Telantar haruslah melalui mekanisme Inventarisasi Kawasan Terindikasi Telantar yang dilaksanakan oleh Pimpinan Instansi sesuai dengan kewenangannya sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar.

c. Bahwa pada dalil gugatan dalam Posita angka 14 dimana penggugat menyatakan:

"Bahwa berdasarkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:

- 1) Tanah Negara
- 2) Tanah Hak Pengelolaan
- 3) Tanah Hak Milik

Dengan demikian maka, kedudukan tanah obyek sengketa adalah Tanah Hak Pengelolaan oleh Para Penggugat atau ahli waris Alm. H. Nimpe "

"Pasal 26 (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, menyatakan "Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan"

"Bahwa Hak Pengelolaan Tanah Obyek Sengketa adalah Para Penggugat, dan Para Penggugat tidak pernah memberikan persetujuan untuk keperluan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat dan perpanjangannya, dengan demikian maka para penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus

Halaman 29 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



perkara a quo, berkenan untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak memperpanjang SHGB Tergugat.”

Bahwa hal tersebut tidaklah benar, dimana penggugat telah salah persepsi mengenai pengertian Tanah Hak Pengelolaan. Berdasarkan Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Kemudian dijelaskan lebih lanjut pada pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Bahwa Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada:

- 1) Instansi Pemerintah Pusat;
- 2) Pemerintah Daerah;
- 3) Badan usaha milik negara / Badan usaha milik daerah;
- 4) Badan hukum milik negara / Badan hukum milik daerah;
- 5) Badan Bank Tanah; atau
- 6) Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.

Sehingga menjadi jelas bahwa Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan kepada pihak pihak seperti yang telah disebutkan pada poin diatas, bukan kepada masyarakat awam seperti yang disebutkan oleh Para Penggugat.

Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 103 Kelurahan Guntung, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang atas nama Perseroan Terbatas Kaltim Industrial Estate seluas 722.721 M² bukanlah Hak Guna Bangunan yang berada di atas Tanah Hak Pengelolaan, melainkan pemberian Hak Atas Tanah diatas Tanah Negara (Tanah yang belum dilekati sesuatu Hak Atas Tanah) sehingga apa yang disampaikan Penggugat tidaklah tepat. Berdasarkan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Hak guna bangunan di atas Tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak apabila memenuhi syarat:

- 1) tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;

Halaman 30 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



- 2) syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- 3) pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- 4) tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
- 5) tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa tidaklah benar kedudukan tanah obyek sengketa adalah Tanah Hak Pengelolaan oleh Para Penggugat atau ahli waris Alm. H. Nimpe. Selain itu, sepanjang permohonan pemegang hak memenuhi syarat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang atau diperbarui kembali jangka waktunya.

d. Bahwa Peraturan Perundang-Undangan yang dikutip oleh Penggugat tidak tepat dikarenakan Peraturan tersebut sudah tidak berlaku lagi. Berdasarkan Pasal 103 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643); dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang disebutkan diatas, maka gugatan PENGGUGAT selayaknya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua dalil-dalil Turut Tergugat dalam Eksepsi mohon dimasukan dan dipertimbangkan dalam jawaban pokok perkara ini.
2. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 07 Kelurahan Belimbing, Kecamatan Bontang Utara, Kabupaten Kutai atas nama Perseroan Terbatas Kaltim Industrial Estate telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 103 Kelurahan Guntung, Kecamatan Bontang Utara Kota Bontang atas nama Perseroan Terbatas Kaltim Industrial Estate seluas 722.721 M² dikarenakan adanya perubahan wilayah kelurahan dari Kelurahan Belimbing menjadi

Halaman 31 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



Kelurahan Guntung berdasarkan Perda Kota Bontang Nomor 16 Tahun 2002.

3. Bahwa berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 26/HGB/BPN RI/2014 Tanggal 03 April 2014, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 103 Kelurahan Guntung, Kecamatan Bontang Utara Kota Bontang atas nama Perseroan Terbatas Kaltim Industrial Estate seluas 722.721 M² telah diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun sehingga berakhir pada tanggal 22 Mei 2031.

4. Bahwa Turut Tergugat telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;

5. Bahwa Turut Tergugat telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;

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

7. Bahwa Turut Tergugat membantah gugatan Penggugat selebihnya Berdasarkan hal tersebut kami mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim agar memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklaard*;

SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan replik dan duplik dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, para Penggugat Konvensi telah mengajukan bukti surat yang telah disesuaikan

Halaman 32 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



dengan pbandingnya, diberi materai yang cukup dan diperlihatkan para pihak didepan persidangan, sebagai berikut:

1. Fotocopy dari Fotocopy Kutipan Akta Kematian atas nama NIMPE tanggal 3 September 2008, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Keterangan Ahli Waris dari (ALM) Nimpe dengan Hj Singara tanggal 5 Juli 2021 yaitu H.Suardi, Sumarni, Suriati, Suarni, Sumiati, Sayuti Robinson, Suriana dan Sudarna Mukhtar oleh Ketua RT 15 (Muhamad Nur) dan mengetahui Lurah Loktuan, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Keterangan Tanah Perbatasan yang dibuat oleh Nimpe tanggal 7 April 1987 yang diketahui Kepala Dusun Gantung/mengecik, tanah dengan ukuran panjang 160 meter dan lebar 120 meter, terletak di dusun gantung desa bontang yang digarap sejak tahun 1985, dengan batas Utara : Abidin, Timur : Hutan, Selatan : Kosong, Barat : Kosong, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy dari Fotocopy Surat Keterangan Lokasi dari Lurah Lok Tuan tanggal 26 Mei 2010 dari Pemkot Bontang (Lurah Bontang), setelah dilakukan pengecekan dilapangan memang benar tanah perbatasan milik NIMPE berdasarkan surat keterangan tanah perbatasan tanggal 7 April 1987, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Pernyataan dari H. Biri Loge tanggal 20 Juni 2021 yang menyatakan tanah terletak di Jalan Slamet Riyadi RT 48 Kelurahan Loktuan dengan ukuran panjang 160 Meter dan lebar 120 meter atau luas 19.200 M2 adalah tanah garapan H.Nimpe sejak tahun 1985, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Pernyataan dari Muhammad Arif tanggal 20 Juni 2021 yang menyatakan tanah terletak di Jalan Slamet Riyadi RT 48 Kelurahan Loktuan dengan ukuran panjang 160 Meter dan lebar 120 meter atau luas 19.200 M2 adalah tanah garapan H.Nimpe sejak tahun 1985, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Pernyataan dari Abidin Angnga tanggal 20 Juni 2021 yang menyatakan tanah terletak di Jalan Slamet Riyadi RT 48 Kelurahan Loktuan dengan ukuran panjang 160 Meter dan lebar 120 meter atau luas 19.200 M2 adalah tanah garapan H.Nimpe sejak tahun 1985, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy sesuai dengan asli Surat dari istri alm H.Nimpe tanggal 23 Maret 2010 mempertanyakan kepada PT KIE perihal lahan kami dibelakang wisma PT Kaltim Parna Industri telah difungsikan menjadi jalan perumahan perusahaan, diberi tanda P-8;

Halaman 33 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



9. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2005, nama wajib pajak NIMPE telah membayar pajak letak objek pajak di Kelurahan Lok Tuan, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2010, nama wajib pajak NIMPE telah membayar pajak letak objek pajak di Kelurahan Lok Tuan, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2011, nama wajib pajak NIMPE telah membayar pajak letak objek pajak di Kelurahan Lok Tuan, diberi tanda P-11;
12. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2013, nama wajib pajak NIMPE telah membayar pajak letak objek pajak di Kelurahan Lok Tuan, diberi tanda P-12;
13. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2014, nama wajib pajak NIMPE telah membayar pajak letak objek pajak di Kelurahan Lok Tuan, diberi tanda P-13;
14. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2015, nama wajib pajak NIMPE telah membayar pajak letak objek pajak di Kelurahan Lok Tuan, diberi tanda P-14;
15. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2016, nama wajib pajak NIMPE telah membayar pajak letak objek pajak di Kelurahan Lok Tuan, diberi tanda P-15;
16. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2017, nama wajib pajak NIMPE telah membayar pajak letak objek pajak di Kelurahan Lok Tuan, diberi tanda P-16;
17. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2018, nama wajib pajak NIMPE telah membayar pajak letak objek pajak di Kelurahan Lok Tuan, diberi tanda P-17;
18. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2019, nama wajib pajak NIMPE telah membayar pajak letak objek pajak di Kelurahan Lok Tuan, diberi tanda P-18;
19. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2020, nama wajib pajak NIMPE telah membayar pajak letak objek pajak di Kelurahan Lok Tuan, diberi tanda P-19;
20. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2021, nama wajib pajak NIMPE telah membayar pajak letak objek pajak di Kelurahan Lok Tuan, diberi tanda P-20;
21. Fotocopy sesuai dengan asli Foto tanah garapan sebelum digusur tahun 2010, diberi tanda P-21;
22. Fotocopy sesuai dengan asli Foto tanah garapan penggugat yang telah dipasang papan plang oleh PT KIE, diberi tanda P-22;



23. Fotocopy sesuai dengan asli Tanda Bukti Lapor Polres Bontang dari Sudarna Mukhtar (korban) tentang penyerobotan tanah, terlapor PT KIE tanggal 17 September 2010, diberi tanda P-23;
24. Fotocopy sesuai dengan asli Pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan oleh Polres Bontang kepada Sudarna Mukhtar bulan Februari 2011, diberi tanda P-24;
25. Fotocopy sesuai dengan asli Pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan oleh Polres Bontang kepada Sudarna Mukhtar bulan September 2010, diberi tanda P-25;
26. Fotocopy sesuai dengan asli Permintaan Data Nomor HGB Lokasi Tanah di RT 48 Kelurahan Loktuan yang ditujukan PT KIE oleh Lurah Lok Tuan tanggal 19 Februari 2014, diberi tanda P-26;
27. Fotocopy dari Fotocopy Rapat Dengar Pendapat DPRD Kota Bontang tanggal 15 Juni 2015 tentang sengketa tanah PT KIE dengan warga RT 8 Kelurahan Loktuan, diberi tanda P-27;
28. Fotocopy dari Fotocopy Notulen Rapat Kerja Komisi I DPRD Kota Bontang tanggal 17 Juni 2015 tentang sengketa tanah PT KIE dengan warga RT 48 Kelurahan Loktuan, diberi tanda P-28;
29. Fotocopy dari Fotocopy Daftar Hadir Komisi I tanggal 17 Juni 2015, diberi tanda P-29;
30. Fotocopy dari Fotocopy Rapat Dengar Pendapat DPRD Kota Bontang tanggal 3 November 2020 beserta daftar hadir, diberi tanda P-30;
31. Fotocopy dari fotocopy peta *online*, diberi tanda P-31;
32. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 426 K/TUN/LH/2018, diberi tanda P-32;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, para Penggugat Konvensi juga menghadirkan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. ABIDIN ANGNGA

- Bahwa para Penggugat adalah kakak beradik, anak dari Bapak H. Nimpe;
- Bahwa H. Nimpe telah meninggal dunia sekitar lebih dari 10 (sepuluh) tahun lalu;
- Bahwa semasa H. Nimpe hidup memiliki tanah garapan di Dusun Guntung, Desa Bontang, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Barat : Hutan (dahulu) saat ini Jalan/ada perumahan PT KIE (saat ini);
 - Timur : Hutan (dahulu)/Sekarang tidak tahu;

Halaman 35 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



- Selatan : Hutan (dahulu)/saat ini dikuasai oleh masyarakat
 - Utara : Tanah Saksi;
 - Bahwa luas tanah garapan H.Nimpe, Saksi tidak mengetahuinya;
 - Bahwa seingat Saksi, H.Nimpe membuka tanah garapan (objek sengketa) yang asalnya adalah hutan sejak tahun 1974;
 - Bahwa tanah garapan H.Nimpe ditanami tanaman jangka pendek seperti singkong, jabung, nangka, kelapa, rambutan, manga dan cempedak;
 - Bahwa setelah H.Nimpe meninggal dunia yang melanjutkan menggarap kebun adalah ahli waris H.Nimpe diantaranya Pak Sayuti sampai dengan sekarang;
 - Bahwa dari dulu sampai sekarang tidak ada yang mengaku sebagai pemilik tanah garapan milik H.Nimpe;
 - Bahwa sekitar tahun 2010 ada yang menggusur tanah garapan dan merusak tanaman yang ditanam oleh H.Nimpe;
 - Bahwa pondok diatas tanah garapan H.Nimpe lebih dari 1 (satu);
 - Bahwa Saksi tidak tahu pihak yang melakukan penggusuran dan pengrusakan akan tetapi yang jelas pihak perusahaan namun demikian para ahli waris dari H.Nimpe pernah mendatangi kantor PT KIE untuk meminta penjelasan perihal pengrusakan dan penggusuran tersebut;
 - Bahwa H. Nimpe sendiri memiliki bukti surat segel atas penguasaannya terhadap kebun garapannya;
 - Bahwa pada saat pembangunan jalan yang ada didepan kebun garapan H.Nimpe juga menggusur sebagian tanah kebun H.Nimpe;
 - Bahwa Saksi pernah mendengar ada laporan Polisi dari ahli waris H.Nimpe kepada PT KIE;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi untuk Kecamatan Bontang Utara sudah ada sejak tahun 1981-1982;
 - Bahwa sejak dahulu tidak ada dari pihak perusahaan manapun juga ada yang membuka hutan disekitar tanah kebun garapan H.Nimpe;
 - Bahwa Saksi sendiri telah membuka hutan untuk berkebun sejak tahun 1976, dimana tanah kebun Saksi berbatasan langsung dengan tanah kebun H.Nimpe;
 - Atas keterangan Saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;
2. PADUAJI SAMAILA
- Bahwa para Penggugat adalah kakak beradik, anak dari Bapak H. Nimpe;

Halaman 36 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



- Bahwa H. Nimpe telah meninggal dunia sekitar lebih dari 10 (sepuluh) tahun lalu;
 - Bahwa semasa H. Nimpe hidup memiliki tanah garapan di Dusun Guntung, Desa Bontang;
 - Bahwa batas-batas dan luas tanah garapan H.Nimpe, Saksi tidak mengetahuinya;
 - Bahwa seingat Saksi, H.Nimpe berada diatas tanah garapan (objek sengketa) sejak tahun 1983;
 - Bahwa pada tahun tersebut masih berbentuk hutan karena banyak pohon besar namun sebagian sudah dalam bentuk tanah garapan;
 - Bahwa diatas tanah garapan telah ditanami H.Nimpe yakni pohon manga, nangka, cempedak dan jambu mete;
 - Bahwa diatas tanah garapa tersebut terdapat pondok-pondok sebagai tempat untuk istirahat;
 - Bahwa setelah H. Nimpe meninggal dunia yang meneruskan adalah ahli waris dari H.Nimpe yaitu para penggugat;
 - Bahwa saksi mengetahui keberadaan H.Nimpe atas tanah garapan karena saksi pernah diminta oleh H.Nimpe untuk memotong pohon-pohon besar diatas tanah garapan sekitar 5 (lima) bulan dengan upah diberi makan;
 - Bahwa pada saat saksi melakukan pemotongan pohon tidak ada pihak yang keberatan;
 - Bahwa sekitar tahun 2015 terdapat papan pengumuman diatas tanah garapan yang bertuliskan "tanah ini milik PT KIE";
 - Bahwa papan pengumuman tersebut sudah dicabut oleh PT KIE sendiri karena PT KIE mengetahui tanah tersebut bukan milik PT KIE tersebut;
 - Bahwa yang saksi kenal orang yang mencabut papan pengumuman tersebut adalah lelaki atas nama Baharuddin;
 - Bahwa kepala dusun Guntung atas nama Pak Indi;
 - Bahwa ada patokan batas tanah yang digarap oleh H.Nimpe;
 - Atas keterangan Saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;
3. H.JAMARIAH, B.A
- Bahwa Saksi pernah bekerja selama 27 (dua puluh tujuh) tahun di PT Pupuk Kaltim (PKT) namun sudah pensiun ditahun 2012;
 - Bahwa Saksi sewaktu aktif bekerja di PKT sibagian Kehumasan;
 - Bahwa PT KIE (tergugat) adalah anak perusahaan dari PKT;
 - Bahwa PT KIE dibentuk pada tahun 1990;
 - Bahwa Saksi mengetahui letak dari objek sengketa yakni dahulu terletak di Dusun Guntung Desa Bontang, sekarang sudah berganti menjadi Kelurahan Loktuan Kecamatan Bontang Utara;

Halaman 37 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas dari objek sengketa;
 - Bahwa disekitar tanah objek sengketa setahu Saksi tidak terdapat tanah milik PT KIE;
 - Bahwa setahu Saksi alas hak dari H.Nimpe ada surat segel/surat perwatasan;
 - Bahwa untuk PT KIE katanya memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan, namun Saksi tidak pernah melihat sertifikat tersebut;
 - Bahwa Saksi mengetahui adanya surat segel dan sertikat Hak Guna Bangunan karena Saksi ikut hadir pada saat dengar pendapat di DPRD Kota Bontang untuk menyelesaikan sengketa antara para Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa surat segel milik H.Nimpe berisi pernyataan kepemilikan tanah sengketa atas nama H.Nimpe, dimana yang menjadi Kepala Dusun pada saat surat segel dibuat adalah Pak Indi;
 - Bahwa kesimpulan dari pertemuan di DPRD Kota Bontang setahu Saksi adalah apabila tidak mencapai kata sepakat diantara para pihak agar diselesaikan melalui jalur Pengadilan dan selanjutnya agar pada saat perpanjangan sertifikat Hak Guna Bangunan agar tanah garapan H.Nimpe dikeluarkan dari sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut;
 - Bahwa pada saat dengar pendapat di kantor DPRD, pihak BPN Kota Bontang juga ikut hadir;
 - Bahwa ditahun 2015 dilakukan pengecek-kan langsung oleh nagoota dewan ke objek sengketa tersebut, dimana Saksi juga ikut hadir;
 - Bahwa dijamin kepala dusun Pak Indi belum terdapat Kecamatan Bontang Utara;
 - Atas keterangan Saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;
4. SETIYOKO WALUYO
- Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara untuk memberikan keterangan dalam perkara tanah milik orangtua para Penggugat yang telah meninggal dunia atas nama H.Nimpe;
 - Bahwa Saksi lupa kapan H.Nimpe meninggal dunia akan tetapi lebih dari 10 (sepuluh) tahun;
 - Bahwa Saksi sekitar tahun 2014 sampai dengan tahun 2019 menjadi anggota dewan DPRD Kota Bontang;
 - Bahwa pada antara tahun 2015-2016, lebih dari 1 X (satu kali) antara para Penggugat dan Tergugat hadir ke DPRD Kota Bontang dalam rangka diundang untuk mengikuti rapat dengar pendapat (RDP) dengan tujuan akan didamaikan;

Halaman 38 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



- Bahwa pada saat RDP, ahli waris dari H.Nimpe membawa bukti surat segel sedangkan PT KIE surat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 07, namun Saksi tidak melihat dari dekat HGB tersebut hanya diperlihatkan dari jauh dari Pak Indra, perwakilan dari PT KIE;
 - Bahwa menurut PT KIE, tanah sengketa masuk kedalam surat HGB Nomor 07;
 - Bahwa menurut keterangan para Penggugat, tiap tahun mereka membayar pajak atas tanah sengketa;
 - Bahwa Saksi bersama anggota Komisi I DPRD Kota Bontang pernah melakukan *cek on the spot* tanah sengketa dimana diatas tanah sengketa tersebut terdapat pohon buah yang ditanam oleh H.Nimpe yang membuat Saksi yakin kalau tanah sengketa tersebut adalah milik H.Nimpe;
 - Bahwa kesimpulan dari RDP antara para Penggugat dan Tergugat adalah Tergugat (PT KIE) mau membayar ganti kerugian asalkan ada putusan pengadilan;
 - Bahwa surat HGB Nomor 07 setahu Saksi habis ditahun 2018 dan harapan Saksi HGB tersebut tidak diperpanjang karena masih bersengketa namun atas informasi dari para Penggugat HGB Nomor 07 sudah diperpanjang tanpa ada pemberitahuan sebelumnya dari Tergugat kepada para Penggugat;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi kalau H.Nimpe pernah dipanggil PT KIE untuk *me/list* tanaman-tanaman apa yang telah ditanam dan akan diberikan gantikerugian namun H.Nimpe keburu meninggal dunia;
 - Bahwa Saksi pernah bertemu DIRUT PT KIE dan menurut beliau, PT KIE akan membayar ganti rugi kalau ada putusan pengadilan;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui asal usul HGB Nomor 07;
 - Bahwa Kecamatan Bontang Utara lahir sejak Undang-Undang Pemekaran Kota Bontang ditahun 1999;
 - Bahwa laki-laki yang bekerja sebagai mandor yang memiliki tanah berbatasan dengan H.Nimpe belum menuntut ganti rugi karena mobilitas mandor tersebut terbatas dan katanya kalau gugatan ini dikabulkan akan ikut menggugat juga;
 - Atas keterangan Saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;
- Menimbang, bahwa untuk membantah dalil gugatan para Penggugat Konvensi, Tergugat Konvensi mengajukan alat bukti surat yang telah diberikan materai cukup dan diperlihatkan para pihak didepan persidangan, sebagai berikut:

Halaman 39 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



1. Fotocopy sesuai dengan asli Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT KALTIM INDUSTRIAL ESTATE diluar rapat umum pemegang saham tentang perubahan anggaran dasar Nomor 40, diberi tanda T.1;
2. Fotocopy sesuai dengan asli Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-58696.AH.01.02.Tahun 2008 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, diberi tanda T.2;
3. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Pemberhentian dan Pengangkatan Direksi PT KALTIM INDUSTRIAL ESTATE Nomor 73, diberi tanda T.3;
4. Fotocopy sesuai dengan asli Surat penerimaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor tentang Perubahan Data Perseroan PT KALTIM INDUSTRIAL ESTATE, diberi tanda T.4;
5. Fotocopy dari Fotocopy Salinan Surat Keputusan Kepala Daerah Propinsi Kalimantan Timur No : DA.001 Tahun 1974 tentang Penetapan Lokasi Perusahaan dan Letak Tanah Yang Diperlukan Untuk Keperluan Pabrik L.N.G Dan Pabrik Pupuk Oleh Pertamina Unit IV Kalimantan, tanggal 24 September 1974, diberi tanda T.5;
6. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Pakai Nomor 1 Tahun 1980 Desa Guntung/Bontang Utara, luas 4.932.490 M² atas nama PT Pupuk Kalimantan Timur, tanggal 28 Januari 1980, diberi tanda T.6;
7. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1874 Desa Belimbing, luas 1.376.640 M² atas nama PT Pupuk Kalimantan Timur, tanggal 10 Juni 1992, diberi tanda T.7;
8. Fotocopy dari Fotocopy Surat pelepasan asset milik PT Pupuk Kaltim kepada PT Kaltim Industrial Estate tanggal 31 Mei 1991, diberi tanda T.8;
9. Fotocopy dari Fotocopy Berita Acara Pindahan Dan Penyerahan Harta Tetap PT Pupuk Kaltim kepada PT Kaltim Industrial Estate, tanggal 12 Juli 1991, diberi tanda T.9;
10. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Pemasukan Dalam Perseroan Terbatas Nomor 1/PDPT/E/1992 tanggal 2 November 1992, diberi tanda T-10;
11. Fotocopy dari Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan nomor 1878/Belimbing, Nama Pemegang Hak PT KALTIM Industrial Estate, tanggal 18 November 1992, diberi tanda T.11;

Halaman 40 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotocopy sesuai dengan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103 Kelurahan Guntung, atas nama PT KALTIM Industrial Estate tanggal 18 November 1992, diberi tanda T.12;
13. Fotocopy dari Fotocopy Surat Keputusan Menteri Perindustrian Nomor 163/M/SK/9/1992 Tentang Izin Tetap Kawasan Industri PT KALTIM Industrial Estate Bontang, tanggal 30 September 1992, diberi tanda T.13;
14. Fotocopy dari Fotocopy Surat Keputusan Menteri Perindustrian Republik Indonesia Nomor 620/M-IND/Kep/12/2012 tentang Obyek Vital Nasional Sektor Industri, tanggal 26 Desember 2012, diberi tanda T.14;
15. Fotocopy dari Fotocopy Surat Keputusan Menteri Perindustrian Republik Indonesia Nomor 805/M-IND/Kep/12/2017 tentang Perubahan Ketiga atas Obyek Vital Nasional Sektor Industri, tanggal 11 Desember 2017, diberi tanda T.15;
16. Fotocopy dari Fotocopy Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 26/HGB/BPN RI/2014 tentang Pemberian Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Atas Nama PT KALTIM Industrial Estate Atas Tanah Di Kota Bontang Provinsi Kalimantan Timur, tanggal 3 April 2014, diberi tanda T.16;
17. Fotocopy dari Fotocopy Foto-Foto Tanah HGB Nomor 07 (H.Nimpe) dengan ukuran 120 X 160 M, Pondok di Lahan HGB 103 Tursina, diberi tanda T.17;
18. Fotocopy dari Fotocopy Peraturan Pemerintah R.I Nomor 20 Tahun 1989 Tentang Pembentukan Kota Administratif, diberi tanda T.18;
19. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Setoran Pajak Daerah, nama wajib pajak PT KALTIM Industrial Estate, Guntung-Bontang Utara, tanggal 23 September 2019, diberi tanda T.19;
20. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Setoran Pajak Daerah, nama wajib pajak PT KALTIM Industrial Estate, Guntung-Bontang Utara, tanggal 28 September 2020, diberi tanda T.20;
21. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Setoran Pajak Daerah, nama wajib pajak PT KALTIM Industrial Estate, Guntung-Bontang Utara, tanggal 17 Juni 2021, diberi tanda T.21;
22. Fotocopy dari fotocopy hasil cetak peta ukur sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103/Guntung tertanggal 18 November 1992 seluas 722.721 M², diberi tanda T.22;
23. Foto batas patok sertifikat HGB Nomor 103, diberi tanda T.23;

Halaman 41 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon

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 termutat 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)



24. Foto batas patok sertifikat HGB Nomor 103, diberi tanda T.24;
25. Foto batas patok sertifikat HGB Nomor 103, diberi tanda T.25;
26. Foto batas patok sertifikat HGB Nomor 103, diberi tanda T.26;
27. Foto batas patok sertifikat HGB Nomor 103, diberi tanda T.27;
28. Foto batas patok sertifikat HGB Nomor 103, diberi tanda T.28;
29. Foto batas patok sertifikat HGB Nomor 103, diberi tanda T.29;
30. Foto batas patok sertifikat HGB Nomor 103, diberi tanda T.30;
31. Foto batas patok sertifikat HGB Nomor 103, diberi tanda T.31;
32. Foto batas patok sertifikat HGB Nomor 103, diberi tanda T.32;
33. Foto batas patok sertifikat HGB Nomor 103, diberi tanda T.33;
34. Foto batas patok sertifikat HGB Nomor 103, diberi tanda T.34;
35. Foto batas patok sertifikat HGB Nomor 103, diberi tanda T.35;
36. Foto batas patok sertifikat HGB Nomor 103, diberi tanda T.36;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya, Tergugat Konvensi menghadirkan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

1. SYAMSUDDIN YUNUS

- Bahwa Saksi pernah bekerja sebagai karyawan PT KIE sejak tahun 90 sampai tahun 2006;
- Bahwa PT KIE sendiri berdiri sejak tahun 1990;
- Bahwa PT KIE anak perusahaan dari PT PKT;
- Bahwa sewaktu bertugas di PT KIE Saksi diperkerjakan di Divisi Umum sejak tahun 2000-an yang salah satu tugasnya adalah pengurusan tanah baik secara administratif maupun pengecekan dilapangan;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang dipersengketakan antara para Penggugat dengan Tergugat (PT KIE) yaitu di Loktuan, namun batas-batasnya Saksi tidak mengetahuinya, hanya sebelah barat berbatasan dengan jalan yang baru dibuat;
- Bahwa Tanah sengketa masuk kedalam sertifikat hak guna bangunan (HGB) Nomor 07;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah sengketa masuk kedalam HGB Nomor 7 dikarenakan Saksi yang mengurus surat-suratnya;
- Bahwa HGB Nomor 07 termasuk *inbreg* dari PT PKT kepada PT KIE;

Halaman 42 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



- Bahwa sejak dikuasai oleh PT KIE tanah yang merupakan penyertaan modal dari PT PKT lalu kemudian dibangun gudang didalam HGB Nomor 7 tersebut, namun kapan dibangun dan tentang letak dari gudang tersebut Saksi tidak mengetahuinya karena sudah pension;
- Bahwa untuk menandai bahwasannya HGB Nomor 7 adalah milik PT KIE maka PT KIE telah membuat patok batas tanah;
- Bahwa yang membuat dan menanam patok batas tersebut adalah PT KIE sendiri dengan diawasi oleh pihak BPN;
- Bahwa PT KIE sendiri pernah keberatan terhadap penguasaan tanah milik mereka yang dikuasai pihak ke-3 (tiga), hal tersebut terjadi pada sekitar tahun 2003;
- Bahwa sebelum dibangun jalan baru dahulu adalah hutan;
- Bahwa diatas tanah sengketa ada tanaman-tanaman jangka pendek seperti pisang dan saat ini ada bangunan diatas tanah sengketa;
- Bahwa sebelum bekerja di PT KIE, Saksi berdinasi di PT PKT;
- Bahwa sewaktu Saksi masih aktif, Saksi beberapa kali keliling lahan yang masuk kedalam HGB Nomor 7 dimana pada saat itu belum ada tanaman-tanaman yang ditanam pihak ke-3 (tiga);
- Bahwa PT KIE sendiri selain menanam patok batas juga *plang* nama kalau tanah ini milik PT KIE dan kalau sudah usang *plang* tersebut diganti;
- Bahwa Saksi tinggal di Bontang sejak tahun 1976 dan pada tahun tersebut serta ditahun 1980-an belum ada kecamatan bontang utara;
- Bahwa PT KIE tidak pernah melepaskan tanah yang dikuasai kepada pihak lain;
- Bahwa PT KIE masuk kedalam objek vital;
- Bahwa untuk objek sengketa, PT KIE yang membayar pajaknya;
- Bahwa patok batas dari ulin yang Saksi tanam ada banyak setelah terjadi *inbreng*;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang adanya pagar pos 7 namun Saksi tidak dapat menunjukkan pos 7 tersebut didalam bukti TT-2;
- Bahwa apabila ada pihak ke-3 (tiga) yang menggarap tanah diatas HGB Nomor 7 diperbolehkan oleh PT KIE dengan syarat

Halaman 43 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



melakukan ijin secara tertulis (surat) dengan ketentuan pihak ke-3 (tiga) tersebut hanya bias menikmati pohon/tanaman yang digarapnya tidak atas tanahnya;

- Atas keterangan yang telah diberikan, para pihak akan menanggapi didalam kesimpulan;

2. MUSTAMAR

- Bahwa Saksi pernah bekerja di PT KIE sejak tanggal 22 Juli 1991 sampai dengan tanggal 12 Februari 2015;

- Bahwa sewaktu masih aktif di PT KIE, Saksi bertugas di bidang pembelian, administrasi sarana, pengadaan, personalia dan dibagian asset perusahaan;

- Bahwa tanah yang dipersengketakan antara para penggugat dan tergugat (PT KIE) terdapat di jalan yang baru dibangun Kelurahan Guntung;

- Bahwa Saksi aktif berpatroli batas tanah patok milik PT KIE sejak tahun 2008;

- Bahwa tanah sengketa masuk asset milik PT KIE HGB Nomor 07;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada tidak tanaman diatas tanah sengketa ditahun 90-an;

- Bahwa pada saat berpatroli Saksi pernah mendapati masyarakat yang melakukan penanaman diatas tanah HGB Nomor 7 seperti tanaman Lombok serta pisang dan tidak ada tanaman yang lainnya;

- Bahwa batas patok yang ditanam oleh PT KIE dari kayu ulin yang muncul dipermukaan tanah sekitar 75 (tujuh puluh lima) sentimeter;

- Bahwa kalau ada masyarakat yang melakukan penanaman diatas tanah sengketa harus ada ijin dari PT KIE dengan membuat surat pernyataan;

- Bahwa objek sengketa masuk kedalam objek vital nasional sejak tahun 2012;

- Bahwa HGB Nomor 7 termasuk *inbreg* dari PKT ke PT KIE sejak tahun 1991;

- Bahwa PT KIE tidak pernah melepaskan hak atas tanah di HGB Nomor 7;

Halaman 44 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



- Bahwa PT KIE yang tiap tahun melakukan pembayaran pajak atas tanah sengketa;
- Bahwa objek sengketa masih masuk kedalam patok batas HGB Nomor 7;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya Pos 7 di TT-2, namun tidak tahu keberadaan pagar 1 (satu) dan pagar 2 (dua);
- Bahwa pada tahun 2010 ada pergusuran tanah disekitar tanah sengketa untuk pembuatan jalan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang pencabutan *plang* papan nama PT KIE;
- Atas keterangan Saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan bukti surat dipersidangan yang telah dibubuhi materi yang cukup dan diperlihatkan para pihak dipersidangan:

1. Fotocopy sesuai dengan asli Buku tanah Hak Guna Bnagunan Nomor 103/Guntung dengan pemegang hak PT KIE, diberi tanda TT-1;
2. Fotocopy sesuai dengan asli Surat ukur gambar situasi Nomor 13648/1992, diberi tanda TT-2;

Menimbang, bahwa untuk melihat langsung objek sengketa beserta batas-batasnya, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 29 Oktober 2021 dimana hasil pemeriksaan setempat terlampir dalam berkas perkara;

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 Konvensi

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi mengajukan *eksepsi* didalam surat jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Surat gugatan para penggugat kabur/tidak jelas (*exception obscurum labellum*) karena para Penggugat tidak secara terang, jelas dan tegas mendalilkan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sehingga menimbulkan makna lebih dari satu (*ambiguitas*), seperti dalil

Halaman 45 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat padahal didalam surat gugatannya sejak tahun 1987, yang menguasai objek sengketa adalah H.Nimpe orangtua para Penggugat yang dilanjutkan para Penggugat;

2. Gugatan para Penggugat tidak berdasar hukum karena Surat Hak Guna Bangunan Nomor 07 atas objek sengketa, terbit pada Tahun 1992, sehingga sudah melebihi 5 (lima) tahun dan tidak ada keberatan dari pihak manapun juga termasuk dari H.Nimpe yang mana berdasarkan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, para Penggugat tidak dapat menuntut hak atas tanah tersebut;

3. Gugatan para Penggugat kurang lengkap para pihaknya (eksepsio plurium litis consortium) disebabkan tanah objek sengketa berasal dari PT Pertamina Unit IV Kalimantan, Oleh PT Pertamina Unit IV Kalimantan diserahkan kepada PT Badak LNG dan kepada PT Pupuk Kalimantan Timur (PKT). Tanah objek sengketa termasuk dari tanah yang diserahkan dari PT Pertamina kepada PT Pupuk Kaltim (PKT).Oleh PT Pupuk Kaltim (PKT), tanah sengketa menjadi penyertaan modal (*inbrens*) kepada Tergugat pada tahun 1992;

Menimbang, bahwa atas *eksepsi* tersebut, para Penggugat Konvensi didalam *replik* membantahnya, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Surat gugatan Penggugat sudah jelas dan tidak kabur, karena secara *dejure* keberadaan HGB PT KIE mengabaikan/melalaikan *eksistensi* penggarap;

2. Tidak hanya Hak Guna Bangunan (HGB) yang dapat hapus namun hak milik juga dapat hapus manakala persyaratan dalam hukum positif memenuhi syarat untuk itu. Sejak SHGB PT KIE terbit telah dengan sengaja melakukan pembiaran dan penelantaran, serta abai pada masyarakat penggarap yang telah lebih dulu menggarap dan berada dalam areal SHGB;

3. Pertanggungjawaban perbuatan melawan hukum mutlak ada pada PT KIE sebagai konsekwensi logis atas terbitnya HGB PT KIE Nomor 07 Tahun 1992. Dan sejak akta (*inbrens*) dimaknai sebagai akta otentik, maka ia menjadi sebuah kepastian hukum pada pemilik barunya termasuk dalam hal pertanggungjawaban hukum yang timbul akibat kepemilikan tersebut;

Menimbang, bahwa atas *eksepsi* dan bantahannya tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan dibawah ini:

Halaman 46 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



1. Bahwa tentang Gugatan para Penggugat konvensi kabur, Majelis Hakim tidak sependapat dikarenakan didalam posita ke-6 (enam) sudah dijelaskan oleh para Penggugat konvensi yakni perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat konvensi karena setelah 2 Tahun meninggalnya Alm. H. Nimpe (2008), sekitar bulan maret tahun 2010, Tergugat dengan sombong dan angkuhnya, secara tidak bermoral menggusur dan merusakkan semua tanam tumbuh milik Alm. H. Nimpe, dengan menggunakan alat berat dengan cara melawan hukum, dengan alasan telah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kutai di Tenggarong pada tahun 1992;

2. Bahwa tentang surat gugatan para Penggugat konvensi tidak berdasarkan hukum, Majelis Hakim juga tidak sependapat. Perihal 5 (lima) tahun lebih setelah terbitnya sertifikat Hak Guna Bangunan tidak ada keberatan dari pihak lain termasuk para Penggugat konvensi tidaklah mengakibatkan para Penggugat konvensi kehilangan hak untuk menuntut haknya kemuka persidangan;

3. Bahwa tentang gugatan para Penggugat konvensi kurang pihak, Majelis Hakim tidak sependapat. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07 Tahun 1992 hanya atas nama Tergugat konvensi sehingga hak dan kewajiban akan adanya Hak Guna Bangunan tersebut dibebankan kepada Tergugat Konvensi. Apabila menarik pihak-pihak lain seperti PT Pertamina unit IV Kalimantan, PT Pupuk Kaltim sebagai pemilik asal-usul terdahulu atas objek sengketa mengakibatkan asas didalam hukum acara persidangan perdata yakni sederhana, cepat dan biaya ringan tidaklah terwujud;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka *eksepsi* dari Tergugat konvensi haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi juga mengajukan *eksepsi* didalam surat jawabannya, pada pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan para Penggugat *obscuur libel* dengan 4 (empat) alasan:
 1. Adanya pertentangan antara posita angka 3 (tiga) dengan posita angka 1 (satu) dan 2 (dua) perihal bukti kepemilikan/ alas hak dari bidang tanah yang diakui oleh Penggugat tersebut;
 2. Dalil penelantaran tanah sejak tahun 1992 sampai tahun 2010, dapat hapus karena diterlantarkan adalah tidak tepat karena tidak sesuai dengan pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan



pendaftaran tanah dan juga Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban kawasan dan tanah terlantar;

3. Tidaklah benar kedudukan tanah objek sengketa adalah tanah hak pengelolaan oleh para Penggugat atau ahli waris alm. H.Nimpe, melainkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 103/Guntung atas nama PT KIE merupakan pemberian hak atas tanah diatas tanah negara (tanah yang belum dilekati sesuatu hak atas tanah);

4. Peraturan yang dikutip para Penggugat yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah berdasarkan Pasal 103 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah, sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi;

Menimbang, bahwa atas *eksepsi* dari Turut Tergugat tersebut, para Penggugat membantahnya didalam *replik*, pada pokoknya sebagai berikut:

- Dalil *eksepsi obsuur libel* oleh Turut Tergugat, isinya tidak terang atau gelap/*onduidenlijk*, tidak memahami apa yang dimaksud dengan *obsuur libel*, lagipula eksepsi tersebut telah masuk kedalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa atas *eksepsi* dari Turut Tergugat konvensi berikut bantahannya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan dibawah ini:

1. Bahwa tentang adanya pertentangan bukti kepemilikan dari posita ke-1 (satu), 2 (dua) dan 3 (tiga), Majelis Hakim tidak sependapat dikarenakan dicantumkannya nomor registrasi surat keterangan waris tidak lantas, para Penggugat konvensi memiliki kewajiban/keharusan untuk memuat alas hak kepemilikan/penguasaan atas objek sengketa didalam surat gugatan;

2. Bahwa tentang dalil-dalil peraturan yang dijadikan dasar Turut Tergugat untuk menyatakan gugatan para Penggugat konvensi *obsuur libel* adalah bukan lagi menjadi ranah *eksepsi* karena sudah masuk kedalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka *eksepsi* dari Turut Tergugat konvensi haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat konvensi yang pada pokoknya adalah tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat konvensi karena telah menggusur dan merusak semua tanam tumbuh milik alm. H.Nimpe (bapak dari para Penggugat konvensi) dan Tergugat konvensi tidak henti-hentinya melakukan usaha menguasai lahan



garapan (objek sengketa) dengan memasang *plang* ditahun 2015 dengan alasan tanah yang digarap H.Nimpe adalah masuk kedalam sertifikat hak guna bangunan Nomor 07 tahun 1992, padahal senyatanya H.Nimpe sejak tahun 1987 secara terus menerus menggarap tanah sengketa sampai meninggal dunia ditahun 2008 untuk kemudian diteruskan pengelolaan oleh para ahli waris sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa objek sengketa sendiri saat ini terletak di Jalan Slamet Riyadi RT 48, Kelurahan Loktuan Kecamatan Bontang Utara Kota Bontang dengan luas $\pm 19.200 \text{ M}^2$;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan tersebut Tergugat konvensi membantahnya, tanah sengketa berasal dari PT Pertamina Unit IV Kalimantan berdasarkan surat keputusan Gubernur Kepala Daerah Kalimantan Timur tanggal 24 September 1974, untuk kemudian terbitlah sertifikat hak pakai nomor 01/1980 atas nama PT Pupuk Kaltim (PKT), kemudian menjadi sertifikat hak guna bangunan (HGB) Nomor 1 atas nama PKT, selanjutnya menjadi HGB Nomor 1874/1992 atas nama PKT, setelah itu PKT menyerahkan kepada Tergugat konvensi sebagai penyertaan modal. Oleh karena telah diserahkan kepada Tergugat konvensi maka HGB Nomor 1874/1992 berubah menjadi HGB Nomor 1878/1992 atas nama Tergugat konvensi. Kemudian HGB Nomor 1878/1992 dipecah yang mana salah satu diantaranya adalah HGB Nomor 7 dengan luas 722.721 M^2 , yang masa berlakunya sampai dengan tanggal 22 Mei 2031;

Menimbang, bahwa Tergugat konvensi tidak pernah melakukan penggusuran, mengingat saat itu tanah objek sengketa masih berupa bukit-bukit dan semak belukar. Tergugat konvensi juga telah menguasai sepenuhnya objek sengketa baik secara fisik maupun yuridis dengan melakukan pengawasan, pengelolaan, pengurusan dan perataan dengan memasang pagar, dengan melakukan kordinasi dengan Turut Tergugat konvensi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat konvensi dalam surat jawaban menyatakan HGB Nomor 7/Belimbing telah berubah menjadi HGB Nomor 103/Guntung atas nama Tergugat Konvensi, selain itu Turut Tergugat konvensi juga membantah dalil gugatan para Penggugat konvensi sebagaimana dalil bantahan Turut Tergugat konvensi didalam pokok perkara posita ke-7 (tujuh);



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya para Penggugat konvensi mengajukan 32 (tiga puluh dua) bukti surat dan 4 (empat) orang saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat konvensi mengajukan 36 (tiga puluh enam) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi, sedangkan Turut Tergugat konvensi mengajukan 2 (dua) buah bukti surat;

Menimbang, bahwa tentang letak dan batas tanah objek sengketa tidaklah perlu dipertimbangkan karena tidak dipermasalahkan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa hal-hal yang harus dibuktikan adalah :

1. Apakah (alm) H.Nimpe yang membuka lahan diatas objek sengketa lalu kemudian diteruskan oleh para Penggugat konvensi (penguasaan atas objek sengketa), pembuktian tersebut akan Majelis Hakim bebankan kepada Penggugat konvensi;

- Bukti surat keterangan tanah perbatasan (P-3), tanggal 7 April 1987 yang dibuat oleh H.Nimpe yang diketahui oleh Kepala Dusun Gantung/Mengecik yakni sejak tahun 1985, H.Nimpe telah menggarap tanah objek sengketa;
- Berdasarkan kutipan akta kematian (P-1), H.Nimpe telah meninggal dunia yang meninggalkan ahli waris para Penggugat konvensi (P-2);
- Bukti surat keterangan lokasi dari Lurah Lok Tuan setelah dilakukan pengecekan dilapangan memang benar tanah perbatasan milik Nimpe (P-4);
- Bukti pembayaran pajak atas tanah objek sengketa (P-9 sampai dengan P-20), dengan nama wajib pajak N.Nimpe sejak tahun 2005, 2010, 2011, 2013 sampai dengan tahun 2021;
- Bukti surat pernyataan dari H.Biri Loge, Muhammad Arif, Abidin Angnga (P-5,P-6 dan P-7), yang menyatakan tanah objek sengketa adalah milik H.Nimpe;
- Berdasarkan keterangan saksi para Penggugat dipersidangan yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, yakni Abidin Angnga bahwasannya H.Nimpe membuka tanah garapan (objek sengketa) sejak tahun 1974 dan kemudian diteruskan oleh para ahli waris H.Nimpe dan saksi mengetahui hal tersebut, karena tanah garapan Saksi berbatasan langsung dengan tanah garapan H.Nimpe. Saksi Paduaji Samaila melihat H.Nimpe diatas tanah objek sengketa sejak tahun 1985 karena saksi yang diminta H.Nimpe untuk

Halaman 50 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



membuka lahan dengan cara menebangi pohon-pohon besar selama 5 (lima) bulan;

- Bahwa Majelis Hakim berkesimpulan, dari pembuktian yang dibebankan kepada para Penggugat konvensi tersebut, para Penggugat konvensi dapat membuktikan H.Nimpe-lah yang membuka lahan diatas objek sengketa lalu kemudian diteruskan oleh para Penggugat konvensi (penguasaan atas objek sengketa);

2. Apakah Tergugat konvensi telah merusak pohon/tanaman dan penggusuran lahan milik H.Nimpe atau para ahliwarisnya, pembuktian tersebut akan Majelis Hakim bebankan kepada Penggugat konvensi;

- Saksi Abidin Angnga memberikan keterangan kalau pengrusakan dan penggusuran yang jelas dilakukan oleh pihak perusahaan dan para ahli waris H.Nimpe pernah meminta penjelasan perihal pengrusakan dan penggusuran tersebut;

- Atas dalil pengrusakan tanaman dan penggusuran lahan tersebut dibantah oleh Tergugat konvensi didalam posita angka ke-6 (enam) pada surat jawaban;

- Tidak ada bukti putusan Hakim Pidana dan bukti foto alat-alat berat milik Tergugat konvensi yang dapat membuktikan Tergugat konvensi telah melakukan penggusuran dan pengrusakan lahan para Penggugat konvesi;

- Bahwa Majelis Hakim berkesimpulan, dari pembuktian yang dibebankan kepada para Penggugat konvensi tersebut, para Penggugat konvensi tidak dapat membuktikan kalau Tergugat konvensi telah merusak pohon/tanaman dan penggusuran lahan milik H.Nimpe atau para ahliwarisnya ;

3. Apakah objek sengketa termasuk kedalam bagian tanah yang melekat diatasnya Hak Guna Bangunan Nomor 7/Belimbing yang telah berubah menjadi HGB Nomor 103/Guntung atas nama Tergugat Konvensi, pembuktian tersebut akan Majelis Hakim bebankan kepada Tergugat konvensi;

- Asal usul tanah sengketa dari Surat Keputusan Kepala Daerah Propinsi Kalimantan Timur No : DA.001 Tahun 1974 tentang Penetapan Lokasi Perusahaan dan Letak tanah yang diperlukan untuk Keperluan Pabrik L.N.G dan Pabrik Pupuk Oleh Pertamina Unit IV Kalimantan, tanggal 24 September 1974, (T-5), kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 1 Tahun 1980 Desa Guntung/Bontang Utara atas nama PT Pupuk Kalimantan Timur, tanggal 28 Januari 1980, (T.6), kemudian menjadi Sertifikat Hak Guna

Halaman 51 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



Bangunan Nomor 1874 Desa Belimbing, atas nama PT Pupuk Kalimantan Timur, tanggal 10 Juni 1992, (T.7);

- Surat pelepasan asset milik PT Pupuk Kaltim kepada PT Kaltim Industrial Estate tanggal 31 Mei 1991 (T.8), Berita Acara Pemindehan dan Penyerahan Harta Tetap PT Pupuk Kaltim kepada PT Kaltim Industrial Estate, tanggal 12 Juli 1991 (T.9), Buku Tanah Hak Guna Bangunan nomor 1878/Belimbing, Nama Pemegang Hak PT KALTIM Industrial Estate, tanggal 18 November 1992 (T.11), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103 Kelurahan Guntung, atas nama PT KALTIM Industrial Estate tanggal 18 November 1992 (T.12), Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 26/HGB/BPN RI/2014 tentang Pemberian Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Atas Nama PT KALTIM Industrial Estate Atas Tanah Di Kota Bontang Provinsi Kalimantan Timur, tanggal 3 April 2014 (T.16);

- Berdasarkan bukti surat HGB Nomor (sisa) 103/Guntung (T-12), beserta perpanjangan jangka waktu HGB (T-16), luas tanah yang terhampar dalam HGB tersebut adalah 722.721 M²;

- Saksi Syamsudin Yunus memberikan keterangan dipersidangan kalau tanah objek sengketa masuk kedalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7 dikarenakan pada saat itu saksi yang masih bekerja di PT KIE yang mengurus surat-suratnya;

- Bahwa keterangan saksi Syamsudin Yunus tersebut berkesesuaian dengan bukti surat sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7 yang telah dicoret dan berubah menjadi (sisa) 103/Guntung (bukti T-12, Fotocopy sesuai dengan asli), keterangan saksi yang demikian dapatlah diterima sebagai alat bukti (Pasal 169 HIR/Pasal 306 Rbg);

- Mengutip posita penggugat angka 12 (dua belas) "Bahwa mengacu pada HGB No 7 yang terbit tahun 1992 atas nama Tergugat, dengan fakta upaya tergugat sejak tahun 2010 mengusur tanah garapan/pengelolaan para Penggugat maka 18 tahun Tergugat menelantarkan tanah HGB Nomor 7 Tahun 1992, yang terbit diatas tanah garapan/pengelolaan para Penggugat...";

- Paragraph yang dikutip dari posita angka 12 (dua belas) tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan kalau para Penggugat konvensi telah mengakui (Pasal 174 HIR/ Pasal 311 Rbg) tanah objek

Halaman 52 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



sengketa adalah bagian dari HGB atas nama PT KIE (Tergugat konvensi);

- Bahwa Majelis Hakim menilai alat bukti selebihnya dari para Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;
- Bahwa Majelis Hakim meyakini kalau tanah objek sengketa masuk dan menjadi bagian dari sertifikat hak guna bangunan (HGB) Nomor 7 yang telah berubah menjadi Nomor 103/Guntung, atas nama Tergugat konvensi telah dimiliki secara sah menurut hukum oleh Tergugat konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum didalam konvensi, para Penggugat konvensi tidak dapat membuktikan kalau Tergugat konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan para Penggugat konvensi didalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena para Penggugat konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka gugatan para Penggugat konvensi haruslah ditolak;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa didalam pertimbangan hukum dalam rekonvensi, untuk efektifitasnya suatu putusan dan menghindari pertimbangan yang berulang-ulang maka alat-alat bukti para pihak yang digunakan dalam konvensi berikut pertimbangan hukumnya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan pertimbangan hukum dalam rekonvensi;

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat rekonvensi setelah dicermati Majelis Hakim bukanlah sesuatu yang dilarang didalam ketentuan gugatan rekonvensi (Pasal 132 huruf a HIR/Pasal 157 Rbg);

Menimbang, bahwa Penggugat rekonvensi (Tergugat konvensi) mendalilkan pada pokoknya para Tergugat rekonvensi (para Penggugat konvensi) telah menduduki objek sengketa secara melawan hukum dengan melakukan penanaman seperti pisang dan singkong serta mendirikan 3 (tiga) buah bangunan semi permanen sehingga telah merampas hak para Penggugat rekonvensi yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat rekonvensi karena tidak dapat menggunakan dan memanfaatkan tanah objek sengketa sampai dengan saat ini;

Menimbang, bahwa para Tergugat rekonvensi membantahnya didalam replik, para Tergugat rekonvensi menegaskan penguasaan tanah objek

Halaman 53 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



sengketa a quo bukan baru sekarang melainkan sejak tahun 1985, dikelola terus menerus oleh almarhum H.Nimpe kemudian dilanjutkan oleh para Tergugat rekonsensi sebagai ahli waris;

Menimbang, bahwa yang harus dibuktikan didalam rekonsensi adalah apakah penguasaan tanah objek sengketa oleh (alm) H.Nimpe yang diteruskan oleh para Tergugat rekonsensi yang berada dalam Hak Guna Bangunan Nomor 7/Belimbing yang telah berubah menjadi HGB Nomor 103/Guntung atas nama Penggugat rekonsensi, telah lebih dari 5 (lima) tahun, sah menurut hukum. Pembuktian tersebut akan Majelis Hakim bebankan kepada kedua belah pihak;

- Bukti Saksi para Tergugat rekonsensi yakni : Abidin Angnga dan Paduaji Samaila: Setelah membuka tanah garapan, H.Nimpe lantas menanam tanah garapan dengan tanaman jangka pendek seperti singkong, jagung, nangka, kelapa, rambutan, mangga, nangka, cempedak, jambu mete dan membangun beberapa pondok. Saksi H. Jamariah, B.A ikut menghadiri penyelesaian sengketa di kantor DPRD Kota Bontang (P-27 sampai dengan P-30) yang mana salah satu anggota dewan pada saat itu adalah saksi Setiyoko Waluyo. Saksi Setiyoko Waluyo yang bersama anggota komisi I DPRD Kota Bontang pernah melakukan *cek on spot* terhadap tanah yang dipersengketakan merasa yakin kalau tanah sengketa adalah milik H.Nimpe karena terdapat pohon buah yang ditanam H.Nimpe. H.Nimpe pernah dipanggil PT KIE untuk mendaftarkan pohon/tanaman yang telah ditanam dan akan diberikan ganti kerugian, namun tidak terlaksana karena H.Nimpe keburu meninggal dunia;
- Adanya surat keterangan tanah perbatasan yang dibuat oleh Nimpe tanggal 7 April 1987 yang diketahui Kepala Dusun Gantung/mengecik digarap sejak tahun 1985 (P-3), bukti surat keterangan lokasi dari Lurah Loktuan (P-4) yang berkesesuaian dengan saksi Abidin Angnga, saksi H. Jamariah, B.A dan saksi Setiyoko Waluyo;
- Bukti surat para Tergugat rekonsensi yakni surat pernyataan dari H.Biri Loge, Muhammad Arif dan Abidin Angnga (P-4 sampai dengan P-6), setoran pajak (STTS) atas nama wajib pajak Nimpe sejak tahun 2005 sampai tahun 2021;
- Bukti saksi Penggugat rekonsensi yaitu Syamsuddin Yunus memberikan keterangan kalau Penggugat rekonsensi telah membangun gudang diatas tanah objek sengketa yang mana untuk menandai batas-batas HGB Nomor 7 milik Penggugat rekonsensi telah dibuat patok batas

Halaman 54 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



tanah, selanjutnya saksi juga sewaktu masih aktif bekerja di PT KIE, beberapa kali berkeliling lahan yang masuk kedalam HGB Nomor 7 tersebut. Saksi Mustamar sewaktu masih aktif bekerja di PT KIE sering berpatroli batas patok tanah sejak tahun 2008 termasuk didalamnya tanah objek sengketa karena masuk kedalam HGB Nomor 7 milik Penggugat Rekonvensi;

- Bukti surat Penggugat rekonvensi sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 7 yang telah dicoret menjadi nomor 103/Kelurahan Guntung, dengan luas tanah 722.721 M² (T-12);
- Bukti surat Penggugat rekonvensi asal mula tanah HGB Nomor 103/Kelurahan Guntung (T-12), berasal dari Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Kalimantan Timur No : DA.001 Tahun 1974 (T-5), untuk seterusnya menjadi Sertifikat Hak Pakai Nomor 01 Tahun 1980 (T-6), Hak Guna Bangunan No.1874/Guntung/Bontang Utara Tahun 1992 (T-7), Hak Guna Bangunan Nomor 1878/Belimbing Tahun 1992, selanjutnya menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 07/Guntung Tahun 1992;
- Jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut berakhir tanggal 22 Mei 2031 (T-16 dan T-12), bukti surat tersebut berkesesuaian dengan bukti surat dari Turut Tergugat Konvensi TT-1 dan TT-2;
- Berdasarkan bukti T-16 berupa Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang pemberian perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan atas nama PT Kaltim Industrial Estate atas tanah di Kota Baontang Provinsi Kalimantan Timur dimana terhadap Hak Guna Bangunan Nomor 07/Kelurahan Guntung (sisa), seluas 722.721 M² telah dipergunakan untuk gereja, bengkel,tempat parker, water treatmen dan wisma;
- Bukti setoran pajak atas nama wajib pajak PT KIE dengan luas tanah 722.721 M² pada tahun 2019 sampai dengan tahun 2021 (T-19 sampai dengan T-21);
- Bukti T-14 Tentang Keputusan Menteri Perindustrian Republik Indonesia tentang Objek Vital Nasional Sektor Industri pada tahun 2012 didalam lampirannya angka 45 PT Kaltim Industrial Estate sebagai kawasan industry di Provinsi Kalimantan Timur masuk kedalam objek vital nasional *juncto* perubahan ketiga (T-15) PT KIE masuk kedalam objek vital nasional pada lampiran angka 76;

Halaman 55 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



- Foto-foto patok batas tanah yang masuk kedalam sertifikat HGB Nomor 103 (T-23 sampai dengan T-36);

Menimbang, bahwa atas bukti-bukti yang diajukan para pihak pada tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan dibawah ini;

- Bahwa berdasarkan pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, huruf e : Hak Guna Bangunan hapus karena diterlantarkan;
- Bahwa berdasarkan pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar : Tanah hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan menjadi objek penertiban tanah terlantar jika dengan sengaja tidak diusahakan , tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak, walaupun peraturan tersebut tidak berlaku surut, namun demikian yang dapat disimpulkan, apakah Tergugat Konvensi melakukan pembiaran/penelantaran terhadap objek tanah didalam HGB Nomor 103 termasuk didalamnya tanah objek sengketa;
- Bahwa luas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 7 yang telah diganti ke Nomor 103 adalah seluas 722.721, yang termasuk didalamnya tanah objek garapan yang dipersengketan seluas $\pm 19.200 M^2$;
- Bahwa asal tanah dari HGB Nomor 103 adalah dari Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Kalimantan Timur pada tahun 1974, untuk kemudian terbitlah hak pakai Nomor : 01 Tahun 1980 atas nama PT Pupuk Kaltim, kemudian berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 1874/Belimbing. Pada bukti Akta Pemamsukan Dalam Perseroan Terbatas Nomor 1/PDPT/E/1992 dalam lampirannya (bukti T-10), telah dipindahkan dan diserahkan harta tetap (HGB No.1878/Belimbing) dari PT Pupuk Kalimantan Timur kepada PT Kaltim Industrial Estate;
- Bahwa berdasarkan surat tanah perbatasan dan surat keterangan lokasi (P-3 dan P-4), (alm) Nimpe menggarap tanah garapan (sengketa) baru ditahun 1985 dimana surat tanah perbatasan tersebut merupakan surat keterangan sepihak dan bukan akta otentik;
- Bahwa bukti T-16 berupa Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang pemberian perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan atas nama PT Kaltim Industrial Estate atas tanah di Kota Baontang Provinsi Kalimantan Timur dimana terhadap Hak Guna Bangunan Nomor 07/Kelurahan Guntung

Halaman 56 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



(sisa), seluas 722.721 M² telah dipergunakan untuk gereja, bengkel, tempat paker, water treatmen dan wisma, pembangunan diatas tanah hak guna bangunan Nomor 103 tersebut berkesesuaian dengan keterangan saksi Syamsudin Yunus;

- Bahwa keterangan saksi Syamsudin Yunus dan saksi Mustamar memberikan keterangan kalau ada patok pembatas dari kayu ulin untuk menandai batas-batas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 103, keterangan mana berkesesuaian dengan bukti foto-foto patok batas tanah yang masuk kedalam sertifikat HGB Nomor 103 (T-23 sampai dengan T-36);

- Bahwa dari pertimbangan hukum tersebut, terlihat jelas Bapak dari para Tergugat rekonsensi masuk kedalam tanah sengketa ditahun 1985 dimana pada tahun 1980, diatas tanah garapan tersebut telah melekat Hak Pakai Nomor 01 Tahun 1980 dan juga Majelis Hakim menilai Tergugat konvensi tidaklah menelantarkan tanah seluas 722.721 M², karena selain telah dibuatkan patok batas tanah juga diatasnya telah dibangun gereja, bengkel, tempat paker, water treatmen dan wisma;

- Bahwa atas pertimbangan hukum tersebut penguasaan terhadap tanah sengketa oleh (alm) H. Nimpe yang diteruskan oleh para Tergugat rekonsensi adalah melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum diatas maka gugatan Penggugat rekonsensi haruslah dikabulkan;

Menimbang, Bahwa perihal putusan bebas dalam perkara Nomor 7/Pid.C/2021/PN Bon atas nama terdakwa Suwardi bin H.Nimpe, terdakwa Suriana binti H.Nimpe dan terdakwa Sumiati binti H.Nimpe, sebagaimana dalil para Tergugat rekonsensi dalam perkara penyerobotan tanah atas laporan Tergugat konvensi, setelah dilakukan pengecekan pada data pada SIPP Pengadilan Negeri Bontang, dalam perkara tersebut bukanlah putusan bebas namun putusan lepas dari tuntutan hukum (*onslag van rechtvelvolging*), perbuatan tersebut terbukti namun bukanlah tindak pidana. Dari putusan Nomor 7/Pid.C/2021/PN Bon tersebut dapat disimpulkan penyerobotan dan penguasaan atas tanah tersebut oleh para Terdakwa haruslah dibuktikan didalam perkara perdata;

Menimbang, bahwa hakim perdata telah mempertimbangkan dalam pertimbangan hukum rekonsensi kalau penguasaan para Tergugat rekonsensi atas tanah objek sengketa adalah melawan hukum;



Menimbang, bahwa oleh karena penguasaan tanah objek sengketa oleh para Tergugat rekonsensi melawan hukum sehingga perbuatan tersebut sangat merugikan Penggugat rekonsensi karena tidak dapat memanfaatkan objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan *petitum* didalam gugatan rekonsensi;

Menimbang, bahwa *petitum* ke-1 (satu) Menerima dan mengabulkan gugat balasan (rekonsensi) Penggugat rekonsensi untuk seluruhnya” akan dipertimbangkan paling akhir;

Menimbang, bahwa *petitum* ke-2 (dua) “Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum bukti-bukti yang PENGGUGAT REKONVENSİ sampaikan dalam perkara aquo, akan dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tentang bukti surat yang diajukan Penggugat rekonsensi, walaupun sebagian adalah fotocopy namun demikian tidaklah dapat dipatahkan oleh para Tergugat rekonsensi, sehingga *petitum* ke-2 (dua) dapat dikabulkan;

Mmenimbang, bahwa *petitum* ke-3 (tiga) “Menyatakan PENGGUGAT REKONVENSİ adalah Pemegang Hak yang Sah dan Kuat atas Tanah Obyek Sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang terakhir tercatat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103 yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT REKONVENSİ”;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah dapat dibuktikan kalau Penggugat rekonsensi adalah pemegang hak yang sah dari Hak Guna Bangunan Nomor 7 untuk kemudian dicoret menjadi Nomor 103, sehingga *petitum* ke-3 (tiga) tersebut haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa *petitum* ke-4 (empat) “Memerintahkan dan menghukum PARA TERGUGAT REKONVENSİ untuk meninggalkan dan membongkar 3 (Tiga) buah bangunan Semi Permanen yang berdiri diatas Tanah Obyek Sengketa secara sukarela tanpa syarat dalam waktu 14 (Empat Belas) hari setelah putusan dalam Gugat Balasan (Rekonsensi) ini dibacakan”;

Menimbang, bahwa *petitum* ke-4 (empat) merupakan konsekwensi hukum atas penguasaan atas tanah objek sengketa yang melawan hukum sehingga *petitum* ke-4 (empat) tersebut haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa *petitum* ke-5 (lima) “Menghukum PARA TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) atas keterlambatannya untuk meninggalkan dan membongkar 3 (Tiga) buah

Halaman 58 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



bangunan Semi Permanen diatas Tanah Obyek Sengketa sebesar Rp.8.000.000,00/Hari (Delapan Juta Rupiah Perhari) secara tanggungrenteng setiap hari dalam keterlambatannya melaksanakan putusan dalam Gugat Balasan (Rekonvensi) ini terhitung sejak putusan dibacakan;

Menimbang, bahwa *dwangsoom* diatur didalam pasal 606 huruf (a) Rv yang tidak terkait dengan pembayaran sejumlah uang;

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo* yang diperkarakan adalah perbuatan melawan hukum dan bukan *wanprestasi* sehingga tuntutan *dwangssom* tersebut dapatlah dikabulkan, namun untuk besarnya Majelis Hakim tidak sependapat karena dinilai terlalu besar, dengan mempertimbangkan sosial ekonomi dari para Tergugat Rekonvensi maka Majelis Hakim akan mengabulkan tuntutan *dwangsoom* kepada para Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) secara tanggungrenteng setiap hari dalam keterlambatannya melaksanakan putusan dalam Gugat Balasan (Rekonvensi) ini terhitung sejak putusan dibacakan;;

Menimbang, bahwa *petitum* ke-6 (enam) "Menyatakan putusan dalam Gugat Balasan (Rekonvensi) ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya Banding dan Kasasi dari PARA TERGUGAT REKONVENSI ;

Menimbang, bahwa atas tuntutan ke-6 (enam) tersebut, mengingat diatas tanah objek sengketa telah melekat Hak Guna Bangunan Nomor 103 yang ada dalam penguasaan Penggugat rekonvensi, maka untuk dapat para Tergugat rekonvensi memindahtangankan kepada pihak ke-3 (tiga) adalah suatu hal yang sulit dilakukan (Pasal 227 ayat (1) HIR/Pasal 261 ayat (1) Rbg);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut maka *petitum* ke-6 (enam) Penggugat rekonvensi haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak seluruh *petitum* Penggugat rekonvensi dikabulkan, maka untuk *petitum* ke-1 (satu), Majelis Hakim mengabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa *petitum* ke-7 (tujuh) "Menghukum PARA TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar seluruh biaya perkara dalam perkara aquo", akan dipertimbangkan didalam pertimbangan konvensi dan rekonvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Halaman 59 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat konvensi/para Tergugat rekonsensi ditolak sedangkan untuk gugatan rekonsensi dari Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi dikabulkan untuk sebagian, maka para Penggugat konvensi/para Tergugat rekonsensi berada pada pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat ketentuan pasal 136 HIR/162 Rbg, Pasal 178 ayat (1) HIR/Pasal 189 Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan:

MENGADILI

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan para Penggugat konvensi;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat rekonsensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum bukti-bukti yang Penggugat rekonsensi sampaikan dalam perkara aquo ;
3. Menyatakan Penggugat rekonsensi adalah Pemegang Hak yang Sah dan Kuat atas Tanah Obyek Sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang terakhir tercatat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat rekonsensi ;
4. Memerintahkan dan menghukum Para Tergugat rekonsensi untuk meninggalkan dan membongkar 3 (Tiga) buah bangunan Semi Permanen yang berdiri diatas Tanah Obyek Sengketa secara sukarela tanpa syarat dalam waktu 14 (Empat Belas) hari setelah putusan dalam Gugat Balasan (Rekonsensi) ini dibacakan ;
5. Menghukum PARA TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) atas keterlambatannya untuk meninggalkan dan membongkar 3 (Tiga) buah bangunan Semi Permanen diatas Tanah Obyek Sengketa sebesar Rp.200.000 (dua ratus ribu rupiah) secara tanggungrenteng setiap hari dalam keterlambatannya melaksanakan putusan dalam Gugat Balasan (Rekonsensi) ini terhitung sejak putusan dibacakan ;
6. Menolak gugatan rekonsensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonsensi

Halaman 60 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum para Penggugat konvensi/para Tergugat rekonsensi untuk membayar biaya dalam perkara ini sejumlah Rp 1.414.000,- (satu juta empat ratus empat belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bontang, pada hari SELASA, tanggal 14 Desember 2021 oleh kami Haklainul Dunggio, S.H, M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, Enny Oktaviana, S.H dan Muhamad Ridwan, S.H masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 16 Desember 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Hartinah, S.H. Panitera Pengganti dan dihadiri kuasa para Penggugat konvensi/para Tergugat rekonsensi, kuasa Tergugat konvensi/Penggugat rekonsensi dan kuasa Turut Tergugat konvensi secara elektronik;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Enny Oktaviana, S.H.

Haklainul Dunggio, S.H., M.H

Muhamad Ridwan, S.H

Panitera Pengganti,

Hartinah, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp50.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp40.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp574.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp700.000,00;
emeriksaan setempat	:	
7. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.414.000,00;</u>

(satu juta empat ratus empat belas ribu rupiah)

Halaman 61 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bon

