



PUTUSAN

Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Bpp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **H. Jamri**, berkedudukan di Jln. Teratai Merah No. 05 RT 031, Sepinggian, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Robert Welman Napitupulu, SH.MH beralamat di Jln Jend Sudirman, Markoni Atas RT 46 No.30 Balikpapan Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan 76114 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 April 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **Hj. Ijum**, berkedudukan di Jln. Teratai Merah No. 05 RT 031, Sepinggian, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Robert Welman Napitupulu, SH.MH beralamat di Jln Jend Sudirman, Markoni Atas RT 46 No.30 Balikpapan Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan 76114 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 April 2023. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Lawan:

1. **H. Suhardi, Spd.,** bertempat tinggal di Perum BDS II Blok B No. 16 RT 36, Sungainangka, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rio Ridhayon, SH, CIL dan Frits Adi Perkasa, SH beralamat di Jalan ARS Muhammad No 07 Hotel Grand Senyuir Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota

Halaman 1 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balikpapan 76114 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2023, Selanjutnya disebut sebagai

Tergugat I;

2. **Hj. Maya Safitri, Spd.,**, bertempat tinggal di Perum BDS II Blok B No.

16 RT 36, Sungainangka, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rio Ridhayon, SH, CIL dan Frits Adi Perkasa, SH beralamat di Jalan ARS Muhammad No 07 Hotel Grand Senyuir Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan

76114 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2023 sebagai **Tergugat II;**

3. **Christin Karina**, bertempat tinggal di Jln. Jend. Sudirman No.14/15,

(Gedung PT. Sugico Graha), Klandasan Ilir, Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Seven Jon, SH., Yoh Donbosco SH.,CML beralamat di Jalan MT Haryono No 102 RT 16 Kel. Gn Samarinda Baru Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan 76114 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III;**

4. **Henri Wintara**, bertempat tinggal di Jln. Jend. Sudirman No.14/15

(Gedung PT. Sugico Graha), Klandasan Ilir, Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Seven Jon, SH., Yoh Donbosco SH.,CML beralamat di Jalan MT Haryono No 102 RT 16 Kel. Gn Samarinda Baru Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan 76114 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV;**

5. **Amran**, bertempat tinggal di Komp. Perum Pesona Alam Blok G No.

15 RT 41, Sungainangka, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Winda Nopriani Tobing,

Halaman 2 Putusan Perdata Gugatan Nomor **95/Pdt.G/2023/PN Bpp**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sh., Adelina Sinaga, SH beralamat di Jalan Soekarno Hatta KM 10 Wanayasa Perum Casa Green De Blok B No 02 Kelurahan Karang Joang Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan 76114 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan, bertempat tinggal di Jalan Manuntung No.3, Sepinggian, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Annisa Turi Hardiningsih, SH.,MPA, Pandu Widyas Pradana, SH., Nabila Afifah Rachman, SH., Iqbal Rahmat Mubarak, SH Kesemuanya berkantor di Jalan Manuntung Nomor 3 RT 27 Kota Balikpapan 76114 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Mei 2023 dan Surat tugas Nomor 344/ST-64.71.MP.02.02/V/2023 tanggal 31 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 23 Mei 2023 dalam Register Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat-I telah membeli tanah dari Saksi Bapak Khumyono seluas 10.003m² (Sepuluh ribu tiga meter persegi) yang terletak di Jln. Syarifuddin Yoes, Kel. Sepinggian, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur;

1. SHGB No. 2 seluas 4.737m² terdaftar atas nama PT.Graha Nusa Pertiwi;

Halaman 3 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Bpp



2. SHGB No. 98 seluas 3.706m² terdaftar atas nama PT.Graha Nusa Pertiwi;
3. SHGB No. 13527 seluas 437m² terdaftar atas nama Hj. IJUM;
4. SHG No. 13526 seluas dengan 368m² terdaftar atas nama Maya Safitri;
5. SHGB No. 13521 seluas 495m² atas nama Hj. IJUM;
6. SHM No. 8643 seluas 260m² atas nama Hj. Sakka dibeli Penggugat-I bersama Tergugat-I;

2. Bahwa terhadap tanah Penggugat-I SHGB No. 98 seluas 3.706m² telah dijual oleh Tergugat-I/H. Suhardi kepada Tergugat-III dan Penggugat-I telah menerima harga tanah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milliard rupiah) sehingga terhadap tanah ini tidak ada lagi persoalan dan tidak termasuk dalam tuntutan Para Penggugat;

3. Bahwa Para Tergugat tanpa hak memegang sertipikat tanah Para Penggugat dan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum antara lain sebagai berikut :

3.1. Terhadap Tanah SHGB No. 2 seluas 4.737m² terdaftar atas nama PT.Graha Nusa Pertiwi sudah dijual Tergugat-I/H.Suhardi kepada Christin Karina/ Tergugat-III seharga Rp. 1.380.000,-/m² atau **sejumlah Rp. 6.532.920.000,-** (Enam milliard lima ratus tiga puluh dua juta rupiah), bukti Cek Terlampir akan tetapi Tergugat-I/H. Suhardi tidak menyerahkan hasil penjualannya kepada Penggugat-I;

3.2. Terhadap Tanah SHGB No. 13527 seluas 437m² terdaftar atas nama Hj. IJUM / Penggugat-II dimana sertipikatnya dipegang oleh H. Suhardi/Tergugat-I;

3.3. Terhadap Tanah SHGB No. 13526 seluas 368m² terdaftar atas nama MAYA SAFITRI yang sudah dijual kepada Penggugat-I/H. Jamri berdasarkan Surat Kuasa dan Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 5 tanggal 02-11-2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Balikpapan Johny Simon Lefran, SH., akan tetapi tanah tersebut dijual lagi oleh Tergugat-II/MAYA SAFITRI kepada Tergugat-IV / Henri Wintara tanpa sepengetahuan Penggugat-I;

3.4. Terhadap Tanah SHGB No. 13521 seluas 495m² atas nama Hj. IJUM secara melawan hak dijual oleh Tergugat-I /H.



Suhardi dan Tergugat-II kepada Tergugat-V/ AMRAN tanpa sepengetahuan Penggugat-I & II dan uangnya tidak dibayarkan kepada Penggugat-II;

3.5. Terhadap Tanah SHM No. 8643 seluas 260m² atas nama H. Sakka yang sudah dibeli oleh Penggugat-I bersama Tergugat-I akan tetapi dijual sendiri oleh Tergugat-I/H. Suhardi kepada Tergugat-III/ Christin Karina tanpa sepengetahuan Penggugat-I;

4. Bahwa tanah Penggugat-I yang dijual oleh Tergugat-I/H. Suhardi kepada Tergugat-III/Christin Karina antara lain Tanah SHGB No. 2 seluas 4.737m²; Tanah SHGB No. 13526 seluas 368m² dan Tanah SHM No. 8643 seluas 260m² atau seluruhnya Seluas 5.365m² dengan harga Rp. 1.380.000,-/m² akan tetapi karena Penggugat-I tidak menerima pembayarannya maka Penggugat-I memutuskan untuk menjualnya sekarang dengan harga Rp. 3.000.000,-/m² mengingat harga appraisal tanah tersebut sekarang ini telah mencapai Rp. 4.000.000,-/m² sehingga harga tanah Penggugat-I adalah (5.365m² x Rp. 3.000.000,-) = Rp. 16.095.000.000,- (enam belas milliard sembilan puluh lima juta rupiah) maka Penggugat-I memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat-I,II,III & IV untuk membayar harga tanah Penggugat-I sebesar Rp. 16.095.000.000,- (enam belas milliard sembilan puluh lima juta rupiah) secara tunai dan serta merta;

5. Bahwa tanah Penggugat-II SHGB No. 13521 seluas 495m² atas nama Hj. IJUM yang dijual oleh Tergugat-I/H. Suhardi dan Tergugat-II/ Hj. Maya Safitri secara melawan hak kepada Tergugat-V/ AMRAN tanpa sepengetahuan Penggugat-II dan uangnya tidak dibayarkan kepada Penggugat-II, maka Penggugat-II memutuskan untuk menjualnya sekarang dengan harga Rp. 3.000.000,-/m² mengingat harga appraisal tanah tersebut sekarang ini telah mencapai Rp. 4.000.000,-/m² sehingga harga tanah Penggugat-II adalah (495m² x Rp. 3.000.000,-) = Rp. 1.485.000.000,- (satu milliard empat ratus delapan puluh lima juta rupiah) maka Penggugat-II memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat-I,II & V untuk membayar harga tanah Penggugat-II sebesar Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.485.000.000,- (satu miliar empat ratus delapan puluh lima juta rupiah) secara tunai dan serta merta;

6. Bahwa terhadap Tanah Penggugat-II SHGB No. 13527 seluas 437m² terdaftar atas nama Hj.IJUM / Penggugat-II masih ada pada H. Suhardi/Tergugat-I, maka Penggugat-II memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat-I & II untuk mengembalikannya kepada Penggugat-II tanpa syarat;

7. Bahwa tanah Tanah SHGB No. 2 seluas 4.737m² a/n PT. Graha Nusa Pertiwi yang telah dijual oleh Tergugat-I kepada Tergugat-III/Christin Karina; Tanah SHGB No. 13527 seluas 437m² a/n Hj. IJUM; Tanah SHGB No. 13526 seluas 368m² terdaftar atas nama MAYA SAFITRI yang sudah dijual kepada Penggugat-I akan tetapi dijual lagi kepada Tergugat-III/Christin Karina; Tanah SHGB No. 13521 seluas 495m² a/n Hj. IJUM yang telah dijual oleh Tergugat-I kepada Tergugat-V/AMRAN dan Tanah SHM No. 8643 seluas 260m² atas nama Hj. Sakka yang sudah dibeli oleh Penggugat-I dan kemudian dijual oleh Tergugat-I kepada Tergugat-III/ Christin Karina; yang seluruhnya **seluas 6.297m²**, dijual sendiri oleh Tergugat-I/H. Suhardi dan Tergugat-II/Maya Safitri kepada Tergugat-III/ Christin Karina Tergugat-IV dan Tergugat-V, tanpa sepengetahuan Penggugat-I & II, maka Penggugat-I & II menuntut Para Tergugat untuk membebaskan baik fisik maupun surat formalitas tanah Para Penggugat dan menyerahkannya kepada Para Penggugat tanpa syarat dan bilamana perlu Para Penggugat memohon hak untuk mengosongkannya;

8. Bahwa oleh karena peralihan tanah Para Penggugat yang dilakukan Tergugat-I & II kepada Tergugat-II, IVI & V adalah cacat hukum maka Para Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan sebagai hukum bahwa SHGB No. 2 seluas 4.737m² a/n Christin Karina, SHGB No. 13527 seluas 437m² a/n Christin Karina; SHGB No. 13526 seluas 368m² a/n Henri Wintara dan SHGB No. 13521 seluas 495m² a/n AMRAN **adalah Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat;**

9. Bahwa oleh karena tanah Para Penggugat SHGB No. 13527 seluas 437m² terdaftar atas nama Hj. IJUM / Penggugat-II dan SHM No.

Halaman 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 260m² atas nama Hj. Sakka masih dipegang oleh Tergugat-I tanpa hak maka Para Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat-I & II untuk mengembalikannya kepada para Penggugat tanpa syarat;

10. Bahwa apabila Para Tergugat enggan mengembalikan fisik tanah Para Penggugat khususnya jika Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-V tetap berkeinginan untuk memilikinya maka Para Penggugat menuntut Tergugat-III,IV & V untuk membayarnya dengan harga sebagai berikut :

No.	No Hak	Atas Nama	Harga Rp	Jumlah Rp	Keterangan
1.	SHGB No.2 / 4.737m ²	PT. Graha Nusa P	3.000.000	14.211.000.000	Asli Sertipiakt Pada Tergugat
2.	SHGB No. 13521/495m ²	Hj. IJUM	3.000.000	1.485.000.000	Dijual kepada AMRAN
3.	SHGB No. 13527/437m ²	Hj. IJUM	3.000.000	1.311.000.000	Asli Sertipikat Pada Tergugat
4.	SHGB No. 13526/368m ²	Maya Safitri	3.000.000	1.104.000.000	Dijual kepada Henri Winarta
5.	SHM No. 8643/260m ²	Hj. Sakka	3.000.000	780.000.000	Dibeli Bersama Penggugat da Tergugat-I
	Total			18.891.000.000	

11. Bahwa setelah Para Penggugat mengetahui bahwa tanah Para Penggugat sudah dijual oleh Tergugat-I / SUHARDI dan Tergugat-II/MAYA SAFITRI kepada Tergugat-III / CHRISTIN KARINA; Tergugat-



IV/HENRI WINTARA dan Tergugat-V/ AMRAN, akan tetapi Tergugat-I & II tidak menyerahkan harga tanah kepada Para Penggugat maka Para Penggugat telah membuat pengaduan di Kepolisian Resort Kota Balikpapan terhadap Tergugat-I / SUHARDI dan Tergugat-II/MAYA SAFITRI karena menjual tanah Para Penggugat tanpa hak, akan tetapi apa yang Para Penggugat alami, pengaduan Para Penggugat tidak diproses sehingga Para Penggugat merasa tidak mendapat keadilan sehingga dengan terpaksa Para Penggugat harus mengajukan gugatan ini;

12. Bahwa dengan itikad baik kuasa hukum Para Penggugat telah mengirimkan somasi kepada Para Tergugat akan tetapi Para Tergugat tidak memberikan respon yang baik sebagaimana harapan Para Penggugat yaitu untuk melakukan musyawarah untuk mufakat dengan Para Penggugat akan tetapi Para Tergugat tidak menanggapi sehingga Para Penggugat memutuskan untuk menggugat Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-V demi untuk mempertahankan hak Para Penggugat atas tanah miliknya **seluas 6.297m²** (enam ribu dua ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) tersebut;

13. Bahwa sudah sangat jelas tanah Para Penggugat seluas 6.297m² tersebut telah dijual oleh Tergugat-I dan Tergugat-II kepada Tergugat-III, IV & Tergugat-V dan Tergugat-I & II tidak menyerahkan pembayaran kepada Para Penggugat sehingga Para Penggugat secara serius menuntut Tergugat-I, II, III, IV dan Tergugat-V untuk membayar tanah Penggugat seluas 6.297m² tersebut **maka perbuatan Tergugat-I & II yang menjual tanah yang bukan miliknya kepada Tergugat-III ,IV & V adalah merupakan perbuatan pidana** dan demikian juga bahwa perbuatan Tergugat-III, IV & V yang membeli tanah dari Tergugat-I & II tanpa melakukan pemeriksaan legalitasnya telah patut dikwalifikasikan sebagai Pembeli Beritikad Buruk sebagai perbuatan “ Penadahan “ terhadap tanah obyek penipuan, sehingga tentang perbuatan itu Para Penggugat akan kembali membuat pengaduan pidana terhadap Tergugat-I, II, III,IV dan Tergugat-V di Kepolisian Resort Kota Balikpapan;



14. Bahwa Penggugat merasa sangat perlu menjelaskan dalam perkara ini tentang kedudukan Turut Tergugat/Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan yang didudukkan oleh Para Penggugat sebagai Turut Tergugat agar memahami secara baik arti kedudukannya yang bukan sebagai pribadi Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan akan tetapi semata-mata dalam kapasitasnya sebagai Kepala Kantor Lembaga Negara RI yang harus bertanggung jawab serta turut mengawasi tentang kepastian hukum atas hak-hak tanah setiap Warga Negara RI yang dalam hal baik hak Para Penggugat maupun hak Tergugat-III, IV & V sehingga Turut Tergugat jangan merasa bahwa seolah-olah diri pribadinya yang menjadi Turut Tergugat sehingga menanggapi gugatan Para Penggugat ini seolah-olah ditujukan kepada pribadi Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan atau bahkan merasa lebih keberatan dari tergugat-tergugat, sehingga oleh karenanya Turut Tergugat harus dihukum untuk mematuhi isi putusan perkara ini;

15. Bahwa gugatan Para Penggugat ini bukanlah atas kehendak Para Penggugat akan tetapi adalah karena perbuatan Para Tergugat yang tidak menghormati permintaan Para Penggugat untuk bermusyawarah sehingga Para Penggugat dengan terpaksa harus mengajukan gugatan ini demi mendapatkan keadilan maka adalah patut apabila Para Penggugat menuntut Tergugat-I, II,III,IV & Tergugat-V dihukum secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil Para Penggugat berupa biaya perkara sebesar **Rp. 500.000.000,-** (lima ratus juta rupiah) secara tunai dan serta merta;

16. Bahwa Para Penggugat masih tetap merasa khawatir bahwa Tergugat-I, II,III,IV & V tidak akan melaksanakan isi putusan perkara ini nantinya secara suka rela dan tepat waktu, maka Para Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan menghukum Para Tergugat-I,II,III,IV & V untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) yang masing-masing sebesar **Rp. 5.000.000,-** (lima juta rupiah) setiap hari Tergugat-I,II,III,IV & V lalai untuk melaksanakan putusan perkara ini sejak diputuskan sampai



akhirnya dilaksanakan secara sukarela maupun dengan jalan paksa / eksekusi;

17. Bahwa untuk menjamin pemenuhan putusan perkara ini maka Penggugat memohon sita jaminan (*revindicoir beslag*) terhadap tanah milik Para Penggugat seluas 6.297m² (enam ribu dua ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang telah menjadi Obyek Perkara ini serta sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta milik pribadi Tergugat-I & Tergugat-II yang akan Para Penggugat mohonkan secara terpisah dalam perkara ini, sehingga Para Penggugat memohon kiranya sita jaminan (*revindicoir beslag*) maupun (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini dinyatakan sah dan berharga;

18. Bahwa oleh karena bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara ini adalah sah, maka Para Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan bukti-bukti Para Penggugat adalah sah, sehingga kiranya Majelis Hakim berkenan memberikan putusan serta merta walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi dari Para Tergugat (*uitvoerbaar bijvoorraad*);

19. Bahwa berdasarkan fakta hukum kedudukan Para Penggugat adalah benar adanya, maka Tergugat-I, II, III,IV & Tergugat-V haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini pada semua tingkat peradilan;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah Penggugat kemukakan diatas maka Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

PRIMER

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum Para Penggugat adalah **pemilik sah tanah seluas 6.297m²** (enam ribu dua ratus Sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kel. Sepinggang Kec. Balikpapan Selatan, Jln. Syarifuddin Yoes, Kota Balikpapan antara lain tanah :
 1. SHGB No. 2/Kel.Sepinggang seluas 4.737m² terdaftar atas nama PT.Graha Nusa Pertiwi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. SHGB No. 13527/Kel. Seinggalan seluas 437m² terdaftar atas nama Hj. IJUM
3. SHG No. 1326/Kel. Sepinggalan seluas dengan 368m² terdaftar atas nama Maya Safitri yang dijual kepada H. Jamri dan kemudian dijual lagi kepada Henri Wantara;
4. SHGB No. 13521/Kel. Sepinggalan seluas 495m² atas nama Hj. IJUM dan dijual oleh Tergugat-I & II kepada Tergugat-V/AMRAN dan dibaliknama ke atas nama Tergugat-V/AMRAN;
5. SHM No. 8643/Kel. Sepinggalan seluas 260m² atas nama Hj. Sakka (dijual oleh H. Suhardi kepada Tergugat-III/Christin Karina)
3. Menyatakan sebagai hukum Para Tergugat **telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum** terhadap Para Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk mengembalikan SHGB No. 13527 /Kel. Sepinggalan seluas 437m² terdaftar atas nama Hj.IJUM kepada Penggugat-II tanpa syarat;
5. Menyatakan sebagai hukum seluruh sertifikat SHGB No. 2/Kel.Sepinggalan ; SHG No. 1326/Kel. Sepinggalan ; SHGB No. 13521/Kel. Sepinggalan; SHM No. 8643/Kel. Sepinggalan yang semula terbit atas nama Para Penggugat yang telah dibaliknama oleh Turut Tergugat ke atas nama Tergugat-III/ Christin Karina, Tergugat-IV/Henri Wantara dan Tergugat-V/AMRAN **adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat dalam hukum;**
6. Menghukum Tergugat-I, II, III, IV dan Tergugat-V untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah Para Penggugat seluas 6.297m² (enam ribu dua ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) kepada Para Penggugat tanpa syarat baik dalam bentuk fisik maupun dalam bentuk formal/surat dan memberikan hak kepada Para Penggugat untuk mengosongkan sendiri;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Para Penggugat berupa biaya perkara yang diperkirakan sebesar **Rp. 500.000.000,-** (lima ratus juta rupiah) secara tunai dan serta merta;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan perkara ini;

Halaman 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan sita jaminan (*revindicoir beslag dan conservatoir beslag*) dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
10. Menghukum Tergugat-I, II, III. IV dan Tergugat-V untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar **Rp.5.000.000,-** (lima juta rupiah), setiap hari Para Tergugat lalai menjalankan isi putusan perkara ini sejak diputuskan sampai akhirnya dilaksanakan;
11. Menyatakan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat adalah sah menurut hukum;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat (*uit voerbaar bijvoorraad*);
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul didalam perkara ini;

SUBSIDER

- Menghukum Tergugat-III,IV dan Tergugat-V untuk membayar harga tanah Penggugat seluas **6.297m²** tersebut sebesar **Rp. 18.891.000.000,-** (delapan belas milyar delapan ratus sembilan puluh satu juta rupiah) secara tunai dan serta merta sesuai luas tanah yang dibelinya, apabila Tergugat-III, IV dan Tergugat-V tetap berkeinginan untuk tetap memiliki tanah Para Penggugat seluas 6.297m² tersebut;

ATAU

Apabila yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar (*ex aequo et bono*);

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Annender Carnova, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Balikpapan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor **95/Pdt.G/2023/PN Bpp**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

JAWABAN TERGUGAT I dan II

1. Bahwa dalam hal ini Pihak Tergugat I saat ini sedang dalam Keadaan Pailit Berdasarkan Putusan Pailit Pengadilan Niaga Semarang Nomor 07/pdt.sus-Pailit/2022/Pn.smg Nomor 41/Pdt.sus-PKPU/2021/Pn.smg.
2. Bahwa berdasarkan Putusan Pailit tersebut maka Segala Bentuk Kerugian baik Berupa Harta Benda dan Penagihan terhadap Tergugat I dan II tersebut Beralih Kepada Kurator yang telah ditunjuk Oleh Pengadilan Niaga Semarang yaitu Kepada ALFIAN M. TAMBUNAN, S.H & SAHRUHDI, S.H
3. Bahwa dalam hal ini Menurut Ketentuan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan PKPU Pada Pasal 23 "Debitor Pailit sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 21 dan Pasal 22 Meliputi Istri atau Suami dari debitor pailit yang menikah dalam Persatuan Harta." Dalam hal ini Tergugat I dan II merupakan Pasangan Suami Istri yang di Gugat Oleh Pihak Penggugat sehingga sangat jelas apabila terkait dengan Gugatan ini seharusnya tidak dapat dijalankan, dan segala Hal terkait dengan Debitor pailit beralih kepada Kurator yang telah ditunjuk tersebut.
4. Bahwa menurut Ketentuan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan PKPU Pada Pasal 31 "Apabila Pengadilan Telah Menetapkan Putusan Pernyataan Pailit maka segala Penetapan Pelaksanaan Pengadilan sebelumnya yang berkaitan dengan setiap bagian Kekayaan Debitor harus diberhentikan seketika dan tidak boleh ada Satupun Putusan yang boleh dilaksanakan.

Dengan ini kami selaku Advokat/Penasehat Hukum dari Pihak Tergugat I & II akan menyampaikan Jawaban Tergugat I & II, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

Halaman 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Bpp



1. Bahwa Pihak Tergugat I & II menyatakan dengan tegas Menolak dalil-dalil Pihak Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard) dalam Pokok Perkara kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas Pihak Tergugat I & II mengakui Kebenarannya;
2. Bahwa Pihak Penggugat tidak menjelaskan dasar Hukum Perbuatan Melawan hukum apa yang telah dilakukan Oleh Para Pihak Tergugat Baik Pihak Tergugat I maupun Pihak Tergugat II, Sehingga Gugatan Pihak Penggugat sangatlah tidak Memenuhi syarat Formil dalam suatu Gugatan.
3. Bahwa dalam Dalil Gugatan Pihak Penggugat tidak menyebutkan dasar Hukum (Recht Grond), dan juga tidak menguraikan perbuatan Pihak Tergugat II yang dapat dikatakan atau yang dapat dikualifikasir sebagai perbuatan Melawan Hukum dan Perbuatan Pihak Tergugat II tidak termasuk dalam syarat-syarat Perbuatan Melawan Hukum yang sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdara
4. Bahwa dalam hal ini Pihak Tergugat I saat ini sedang dalam Keadaan Pailit Berdasarkan Putusan Pailit Pengadilan Niaga Semarang Nomor 07/pdt.sus-Pailit/2022/Pn.smg Jo Nomor 41/Pdt.sus-PKPU/2021/Pn.smg.
5. Bahwa berdasarkan Putusan Pailit tersebut maka Segala Bentuk Kerugian baik Berupa Harta Benda dan Penagihan terhadap Tergugat I dan II tersebut Beralih Kepada Kurator yang telah ditunjuk Oleh Pengadilan Niaga Semarang yaitu Kepada ALFIAN M. TAMBUNAN, S.H & SAHRUHDI, S.H
6. Bahwa dalam hal ini Menurut Ketentuan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan PKPU Pada Pasal 23 "Debitor Pailit sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 21 dan Pasal 22 Meliputi Istri atau Suami dari debitor pailit yang menikah dalam Persatuan Harta." Dalam hal ini Tergugat I dan II merupakan Pasangan Suami Istri yang di Gugat Oleh Pihak Penggugat sehingga sangat jelas apabila terkait dengan Gugatan ini seharusnya tidak dapat dijalankan, dan segala Hal terkait dengan Debitor pailit beralih kepada Kurator yang telah ditunjuk tersebut.
7. Bahwa menurut Ketentuan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan PKPU Pada Pasal 31 "Apabila Pengadilan Telah Menetapkan Putusan Pernyataan Pailit maka segala Penetapan Pelaksanaan Pengadilan sebelumnya yang berkaitan dengan setiap bagian



Kekayaan Debitor harus diberhentikan seketika dan tidak boleh ada Satupun Putusan yang boleh dilaksanakan.

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut Pihak Tergugat II Memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Menolak seluruhnya Gugatan Pihak Penggugat dan atau setidaknya menyatakan Gugatan Pihak Penggugat Tidak dapat Diterima (Niet Onvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan oleh Tergugat I dan II dalam gugatan tersebut diatas, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok Perkara.
2. Bahwa Tergugat I dan II secara tegas menolak seluruh dalil dalil yang diajukan oleh para Penggugat dalam surat Gugatannya, kecuali untuk hal hal yang secara Tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan II
3. Bahwa dalam hal ini seharusnya Pihak Tergugat tidak memiliki Permasalahan Hukum dengan Pihak Penggugat karena Dalam Hal ini segala bentuk pembayaran atas tanah tersebut sepenuhnya telah diterima oleh Para Pihak Penggugat.
4. Bahwa dalam hal ini Gugatan Para Pihak Penggugat Patut dipertanyakan Karena sudah lebih dari 10 Tahun Lamanya baru Pihak Penggugat memperlmasalahkan terkait dengan Uang Hasil Penjualan Tanah kepada Pihak Tergugat, Padahal dalam hal ini Pihak Penggugat juga turut ikut serta dalam menjual Hasil Tanah tersebut, sehingga Sangat tidak mungkin Apabila Pihak Tergugat I dan II tidak memberikan Hak yang seharusnya diterima oleh Para Pihak Penggugat.
5. Bahwa dalam hal ini Pihak Penggugat sendiri lah yang datang untuk menyerahkan Tanah tersebut kepada Pihak Tergugat I sehingga sangat tidak Logis apabila tanpa sepengetahuan Pihak Penggugat pihak tergugat menjual atau mengalihkan Tanah tersebut kepada orang lain tanpa Sepengathuan Pihak Penggugat, karena dalam hal ini Pihak Penggugat dan Tergugat sama sama menjual Tanah tersebut kepada Pihak Tergugat Lainnya
6. Bahwa dalam hal ini Perlu dikethui juga dalam hal ini Pihak Tergugat I saat ini sedang dalam Keadaan Pailit Berdasarkan Putusan



Pailit Pengadilan Niaga Semarang Nomor 07/pdt.sus-Pailit/2022/Pn.smg
Nomor 41/Pdt.sus-PKPU/2021/Pn.smg.

7. Bahwa berdasarkan Putusan Pailit Tersebut maka Segala Bentuk Kerugian baik Berupa Harta Benda dan Penagihan terhadap Tergugat I dan II tersebut Beralih Kepada Kurator yang telah ditunjuk Oleh Pengadilan Niaga Semarang yaitu Kepada ALFIAN M. TAMBUNAN, S.H & SAHRUHDI, S.H

8. Bahwa dalam hal ini Menurut Ketentuan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan PKPU Pada Pasal 23 "Debitor Pailit sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 21 dan Pasal 22 Meliputi Istri atau Suami dari debitor pailit yang menikah dalam Persatuan Harta." Dalam hal ini Tergugat I dan II merupakan Pasangan Suami Istri yang di Gugat Oleh Pihak Penggugat sehingga sangat jelas apabila terkait dengan Gugatan ini seharusnya tidak dapat dijalankan, dan segala Hal terkait dengan Debitor pailit beralih kepada Kurator yang telah ditunjuk Tersebut.

9. Bahwa menurut Ketentuan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan PKPU Pada Pasal 31 "Apabila Pengadilan Telah Menetapkan Putusan Pernyataan Pailit maka segala Peneteanan Pelaksanaan Pengadilan sebelumnya yang berkaitan dengan setiap bagian Kekayaan Debitor harus diberhentikan seketika dan tidak boleh ada Satupun Putusan yang boleh dilaksanakan.

10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut Pihak Tergugat I & II Memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Menolak seluruhnya Gugatan Pihak Penggugat dan atau setidaknya menyatakan Gugatan Pihak Penggugat Tidak dapat Diterima (Niet Onvankelijke verklaard).

Maka berdasarkan uraian di atas, maka Pihak Tergugat I & II mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, yang memeriksa serta mengadili perkara, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan Menerima Jawaban Tergugat I & II SELURUHNYA



2. Menyatakan Gugatan Penggugat DITOLAK SELURUHNYA atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan dan Menerima Jawaban Tergugat I & II SELURUHNYA
2. Menolak Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard);
3. Munghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

JAWABAN TERGUGAT III dan IV

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat III dan IV menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Jawaban ini;
2. Bahwa dalil Gugatan Para penggugat mengalami kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), dimana dalam gugatan para Penggugat tidak mengikut sertakan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena Tergugat III dan Tergugat IV didalam memperoleh beberapa bidang tanah berdasarkan sertifikat SHGB No.: 002 seluas 4.737 M2 ,a/n Christin Karina, AJB No: 1671/2015, SHGB No.13526 seluas 368 m2 a/n Hendri Wintara, AJB No: 510/2019 dan SHM No.8643 seluas 260 m2 a/n Christin Karina, dan AJB No: 1805/2015, yang pembelian tersebut di buktikan dengan Surat Perjanjian Nomor : 1108/L/V/2014 tanggal 14 Mei 2014 yang di keluarkan oleh Pejabat Notaris yang berwenang di Notaris ASPIAN NUR, S.H Notaris di Balikpapan yang di tanda tangani oleh pihak Tergugat III & IV,Tergugat I SUHARDI,S.Pd dan Penggugat I H.JAMRI. Dengan tidak diikuti sertakan pihak-pihak tersebut, secara hukum gugatan yang diajukan Para Penggugat mengalami kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)
3. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat dalam pokok permasalahan poin 3.3.1,poin 3.3.3 dan poin 3.3.5 mengalami kekaburan (*obscuur libel*), hal mana terlihat dari:
 - a. Bahwa apa yang diuraikan dalam dalil gugatan Para Penggugat tentang Letak objek tanah yang disengketakan adalah tidak jelas



dan terang, karena tidak menyebutkan secara tegas dimana lokasi yang sebenarnya objek tanah sengketa tersebut berada. Sedangkan tanah milik Tergugat III dan IV dahulunya terletak di Kelurahan Sepinggan, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan,

- b. Bahwa dalil para Penggugat pada point 3.3.3 telah keliru didalam menguraikan status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat IV, karena Tergugat IV memiliki Hak Atas Tanah berdasarkan SHGB Nomor: 13526 seluas 368 m2 a/n Hendri Wintara Tahun 2011, telah di peroleh dari Penggugat I dan Tergugat I yang di buat di hadapan Notaris /PPAT Johny Simon Lefrain,SH; dengan sepengetahuan Penggugat I dan Tergugat I dan telah menerima pembayaran dari tergugat IV dengan bukti pembayaran telah di terima oleh Tergugat I dan Penggugat I tersimpan;
- c. Bahwa dalil Para Penggugat pada point 3.3.5 telah keliru didalam menguraikan status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat III, karena Tergugat III memiliki Hak Atas Tanah berdasarkan SHM Nomor: 8643 seluas 260 m2 a/n Christin Karina Tahun 2011 telah di peroleh dari Penggugat I dan Tergugat I yang di buat di hadapan Notaris/PPAT Aspian Nur SH; dengan sepengetahuan Penggugat I dan telah menerima pembayaran dari tergugat III dengan bukti pembayaran yang telah di terima oleh Tergugat I dan Penggugat I tersimpan;
4. Bahwa dalil para Penggugat dalam pokok permasalahan poin 4 (empat) mengalami kekaburan (*obscur libel*), Bahwa dalil Para Penggugat pada point 4 telah keliru didalam menguraikan status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat III, karena Tergugat III memiliki Hak Atas Tanah berdasarkan SHM Nomor: 8643 seluas 260 m2 a/n Christin Karina Tahun 2015 telah di peroleh dari Penggugat I dan Tergugat I yang di buat di hadapan Notaris/PPAT ASPIAN NUR,SH; dengan sepengetahuan Penggugat I dan telah menerima pembayaran dari tergugat III dengan bukti pembayaran yang telah di terima oleh Tergugat I dan Penggugat I tersimpan; Bahwa mengenai dalil penggugat yang menjelaskan bahwa tidak menerima pembayaran dari Tergugat I kami menilai adalah itu masalah interen wanprestasi atau ingkar janji antara Tergugat I dan Penggugat I



dan tidak ada hubungan hukumnya dengan Tergugat III, dikarenakan Tergugat III telah melunasi kewajibannya dan sudah di terima oleh Penggugat I dan Tergugat I. *Untuk itu sudah sepatutnya secara hukum Gugatan Para Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima;*

5. Bahwa dalil para Penggugat dalam pokok permasalahan pada angka 7 (tujuh) mengalami kekaburan (*obscuur libel*), bahwa dalil Para Penggugat pada point 7 telah keliru didalam menguraikan status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat III, **yang menjelaskan bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat I dan Penggugat II.** Padahal sangat terang menderang kronologis proses Tergugat III memiliki Hak Atas Tanah berdasarkan SHGB Nomor: 002 seluas 4.737 m2 a/n PT.Graha Nusa Pertiwi yang telah di jual oleh Tergugat I dan Penggugat I & II kepada Tergugat III *Christin Karina*; dan; Tanah berdasarkan SHGB Nomor: 13526 seluas 368 m2 a/n MAYA SAFITRI yang telah di jual oleh Tergugat I dan Penggugat I & II akan tetapi di jual lagi kepada Tergugat III *Christin Karina* oleh Penggugat I dan Tergugat I; dan Tanah SHM Nomor: 8643 seluas 260 m2 atas nama Hj.Sakka yang sudah di beli oleh penggugat I dan Tergugat I dan kemudian di di jual oleh tergugat I dan Penggugat II kepada Henri Wintara; yang seluruhnya seluas 5.365 m2, di buat di hadapan Notaris & PPAT Notaris Aspian Nur,SH; dengan sepengetahuan Penggugat I dan Tergugat I dan telah menerima pembayaran dari tergugat III& IV dengan bukti pembayaran yang telah di terima oleh Tergugat I dan Penggugat I tersimpan; Bahwa mengenai dalil penggugat yang menjelaskan bahwa tidak menerima pembayaran dari Tergugat I kami menilai bahwa itu adalah masalah interen wanprestasi atau ingkar janji anantara Tergugat I dan Penggugat I dan tidak ada hubungan hukumnya dengan Tergugat III & IV, dikarenakan Tergugat III & IV telah melunasi kewajibannya dan sudah di terima oleh Penggugat I dan Tergugat I. ***Untuk itu sudah sepatutnya secara hukum Gugatan Para Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima;***
6. Bahwa dalil para Penggugat dalam pokok permasalahan pada poin 8 (delapan) kedudukan hukum Para Penggugat selaku pihak dalam hal mengajukan gugatan terhadap Tergugat III & IV adalah tidak sah dan tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, hal mana dikarenakan objek tanah



yang dimiliki oleh Tergugat III & IV berdasarkan Sertifikat SHGB No : 002 seluas 4.737 a/n Christin Karina Tahun 2015 di peroleh dari PT.Graha Nusa Pertiwi yang telah di jual oleh Tergugat I dan Penggugat I & II,dan SHGB No.: 13526 seluas 368m2 a/n Hendri Wintara di peroleh dari Tergugat I dan Penggugat I, Tahun 2019,dan SHM Nomor: 8645 seluas 260 m2 a/n Cristin Karina Tahun 2015 diperoleh dari Tergugat II MAYA SAFITRI Tahun 2011 . Maka dalam perkara *a quo* telah memiliki kekuatan hukum mengikat. **Untuk itu sudah sepatutnya secara hukum Gugatan Para Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima;**

7. Bahwa bila dilihat dari Posita gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat poin 13 tidak sesuai apa yang menjadi posita gugatannya, karena tidak ada relevansi sama sekali dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III & IV. Dimana dalam uraian Posita tidak terlihat sama sekali adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III & IV. Dan justru apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III & IV dalam hal memiliki tanah tersebut telah sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku. Dengan tidak menggambarkan secara jelas bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat III & IV **Maka sudah sepatutnya secara hukum gugatan Para Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima;**

Selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutus dalam putusan dengan Amar sebagai berikut:

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini.

DALAM KONVENSI

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi juga dimasukkan dalam Konvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat III & IV menyangkal dan menolak dalil-dalil Gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. Bahwa apa yang dikemukakan Para Penggugat pada point 3.3.1,poin 3.3.3 poin 3.3.5, poin 4, poin 7 dan poin 8 dalam dalil gugatannya, pada dasarnya



Tergugat III & IV tidak pernah mengetahui tentang adanya persoalan internal wanprestasi atau ingkar janji pambagian hasil jual tanah antara penggugat I dan Tergugat I; Karena Tergugat III & IV didalam memperoleh atau memiliki tanah objek yang disengketakan a quo diperoleh dari Tergugat I dan Penggugat I, dan telah diterbitkan Sertifikat Tanah HGB No : 002 seluas 4.737 m2 berdasarkan AJB Nomor : 1671 Tahun 2016 atas nama Cristin Karina; Tanah SHGB No.13526 seluas 368 m2 a/n Hendri Wintara berdasarkan AJB Nomor : 510 Tanah 2019, SHM No.8643 seluas 260 m2 a/n Christin Karina berdasarakan AJB Nomor : 1805 Tahun 2015 , Milik Para Tergugat III & IV yang dikeluarkan oleh Notaris PPAT ASPIAN NUR,S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Selama dalam proses balik nama dan pengukuran tanah dilapangan atas sertifikat Hak Milik Tergugat III & IV di atas SHGB Nomor : 002 Surat ukur No.0006/Sepinggangan Baru/2013 Tahun 2013 , SHGB No: 13526 Surat ukur No.00791/Sepinggangan Baru/2011 Tahun 2011 , SHGB Nomor : 8643 surat ukur No.01293/Sepinggangan baru/2011 Tahun 2011 oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Balikpapan tidak ada pihak-pihak yang menyanggah ataupun keberatan atas terbitnya Sertifikat SHM & SHGB milik para Tergugat III & IV Milik Christin Karina dan Henri Wintara pada saat itu. Disamping itu juga terhadap tanah yang dimiliki Tergugat III & IV berdasarkan Sertifikat SHGB No.002 seluas 4.737 m2 Tahun 2013 ,SHGB No.13526 seluas 368 m2 Tahun 2011, SHM No. 8643 seluas 260 m2 Tahun 2011 adalah merupakan beberapa bagaian tanah miliknya yang telah diperoleh dari Penggugat I dan Tergugat I, Atas dasar hal mana secara hukum terlihat keberadaan Tanah Sertifikat SHGB No : 002 Tahun 2013 ,Tanah sertifikat SHGB No.1326 Tahun 2011 dan SHM No.8643 Tahun 2011 milik Tergugat III & IV telah memiliki Kekuatan hukum mengikat.

Untuk itu sudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat dapat ditolak;

4. Bahwa pada point 13 dan dalil gugatan Para Penggugat adalah terlalu dini mengatakan **bahwa perbuatan Tergugat III & IV yang membeli tanah dari tergugat I dan Para Penggugat tanpa melakukan pemeriksaan legalitasnya telah patut di kwalifikasikan sebagai pembeli beritikad buruk sebagai perbuatan "Penadahan" terhadap tanah obyek**



penipuan. Bahwa dalil tersebut tidak benar dan tidak beralasan hukum sama sekali, dan terbukti Ketika Para penggugat membuat pengaduan di Kepolisian Resort Kota Balikpapan terhadap tergugat I dan Tergugat II karena di tuduh menjual tanah tanpa hak, tidak di proses karena tidak ada unsur pidananya. Karena tanah objek sengketa *a quo* dahulunya adalah tanah milik Tergugat I dan Para Penggugat yang sebahagian tanahnya telah diterbitkan sertifikat termasuk beberapa Sertifikat SHGB No.002 seluas 4.737 m2 Tahun 2013 ,SHGB No.13526 seluas 368 m2 Tahun 2011, SHM No. 8643 seluas 260 m2 Tahun 2011, yang kemudian dijual kepada Tergugat III & IV. Pada waktu itu Para Penggugat maupun Tergugat I mengakui itu tanah miliknya. Dan pada tanggal 11 Desember Tahun 2015 balik nama atas nama Tergugat III & IV. Bahwa sejak proses peralihan tanah Para Penggugat dan Tergugat I ke pihak para Tergugat III & IV tidak ada yang mengganggu Tanah Milik Tergugat III & IV, dan ternyata kemudian pada tanggal 15 Mei 2023 Para Penggugat yang tadinya sebagai penjual justru menggugat Pembeli Tergugat III dan IV., Bahwa atas perbuatan tersebut Tergugat III & IV merasa di rugikan. Jadi adalah tidak benar kalau Para Penggugat dan Tergugat I belum menerima pembayara tanah dari Para Tergugat III dan IV dikarenakan bahwa setiap ada transaksi pembayaran dari Tergugat III dan IV Para Penggugat dan Tergugat I selalu Bersama-sama. Namun entah kenapa akhirnya Para Penggugat mengajukan Gugatan Perkara Perdata ini. Secara hukum Tergugat III & IV masih tetap menguasai tanah miliknya berdasarkan sertifikat SHGB No.002 seluas 4.737 m2 Tahun 2013 ,SHGB No.13526 seluas 368 m2 Tahun 2011, dan SHM No. 8643 seluas 260 m2 Tahun 2011 berdasarkan hasil pemeriksaan dan pengukuran yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Balikpapan sebagaimana surat Kepala Kantor Pertanahan. Kota Balikpapan yang menjelaskan hasilnya sebagai berikut:

Data Lapangan (Objek) SHGB NO: 002 SHGB NO: 13526 dan SHM No.: 8643

- Bahwa SHGB No : 002 Surat Ukur No: 00006/Sepinggan Baru/2013 berikut pecahannya tergambar/ terploting pada peta pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan.
- Bahwa SHBG No.: 13526 Surat Ukur No: 01293/Sepinggan



Baru/2011 berikut pecahannya tergambar/ terploting pada peta pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan.

- Bahwa SHM No.: 8643 Surat Ukur No:00791 /Sepinggian Baru/2011 berikut pecahannya tergambar/ terploting pada peta pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan

- Terhadap sertifikat SHGB No.002 dan SHGB No.13526 dan SHM No:8643 telah mempunyai kekuatan hukum (Azas Delimitasi Kontradiktur) yang dapat ditunjukkan kebenarannya di lapangan;

Berdasarkan fakta tersebut, jelas terlihat keberadaan Sertifikat SHGB No : 002 ,SHGB No : 13526 dan SHM No.: 8643, berikut pecahannya tergambar dan terdaftar pada Kantor Petanahan Kota balikpapan. Dengan demikian secara hukum keberadaan sertifikat SHGB No: 002 Tahun 2013 , SHGB No: 13526 Tahun 2011 ,SHM No.: 8643 Tahun 2011 milik Tergugat III & IV adalah memiliki kekuatan hukum mengikat. **Oleh karenanya sudah sepatutnya secara hukum gugatan Para Penggugat patut untuk ditolak;**

6. Bahwa dalil poin 17 tidak beralasan hukum bagi Para Penggugat untuk meminta diletakkan Sita Jaminan (*revindicatoir beslag*) atas tanah objek yang disengketakan. Karena tanah objek yang disengketakan adalah bukan Hak milik para Penggugat, melainkan milik Tegugat III & IV berdasarkan bukti kepemilikan Hak atas tanah sertifikat SHGB No: 002 seluas 4.737 Tahun 2013,SHGB No : 13526 seluas 368 m2 Tahun 2011 dan SHM No.: 8643 seluas 260 m2 Tahun 2011. **Untuk itu sudah sepatutnya secara hukum permohonan sita hal mana patut untuk ditolak;**
7. Bahwa untuk dalil-dalil gugatan yang selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya Tergugat III dan IV tetap menolaknya;
8. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Para Penggugat tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat, maka sangatlah patut dan beralasan hukum untuk menolak atau tidak dapat diterima Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat;

DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Konvensi juga dimasukkan dalam Rekonvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat III & IV Konvensi ada memiliki 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bidang tanah berdasarkan seretifikat SHGB No: 002 Tahun 2013 seluas 4.737 M2 ,SHGBNo.: 13526 Tahun 2011 seluas 368 M2 dan SHM No: 8643 tahun 2011 Seluas 260 m2 yang berlokasi di Kel.sepinggan Kec. Balikpapan selatan dengan batas-batas sesuai surat ukur dalam sertifikat Tanda Bukti yang di keluarkan oleh Badan Pertaahan Kota Balikpapan ;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat III dan IV Konvensi memperoleh hak atas tanah tersebut berdasarkan jual-beli dengan Tergugat I dan Para Penggugat. yang telah memiliki sertifikat SHGB No: 002 Tahun 2013 berdasarkan Akta Jual Beli No: 1671/2015 , Sertifikat SHGB 13526 Tahun 2011 berdasarkan Akta Jual Beli No: 510/2019 dan sertfikat SHM 8643 Tahun 2011 berdasarkan Akta Jual Beli No: 1805/2015 yang dilakukan dihadapan Notaris ASPIAN NUR,S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) , terhadap jual-beli hal mana telah dilakukan proses balik nama dan telah mempunyai kekuatan hukum pasti;
 4. Bahwa sejak pembelian dari tahun 2015 dan 2019 Penggugat Rekonvensi/Tergugat III & IV Konvensi III & IV telah mengurus dan mengelola tanah tersebut serta melakukan pemagaran dengan kawat berduri dan menempatkan seorang penjaga kebun. Pada saat itu tidak pernah ada gangguan dari siapapun juga. Dan baru pada Tahun 2023 Para Penggugat (Tergugat Rekonvensi) telah membuat pengaduan di kepolisian Resort Kota Balikpapan karena merasa belum menerima harga tanah dari Tergugat I dan II atas Tanah Milik Penggugat Rekonvensi, akan tetapi pengaduan Para Penggugat tersebut yang dilaporkan kepolisian tidak di proses dikarenakan tidak ada bukti dan unsur pidana yang didugakan;
 5. Bahwa terhadap tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang telah menjual tanah kepada Para Penggugat rekonvensi padahal *sudah memilik kekuatan hukum yang mengikat* lalu di gugat kembali adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Karena secara hukum keberadaan sertifikat SHGB No: 002 Tahun 2013 Sertifikat SHGB 13526 Tahun 2011 dan SHM No : 8643 tahun 2011 adalah Milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III & IV Konvensi;
 6. Bahwa berdasarkan Hasil pemeriksaan dan surat ukur yang dilakukan oleh Pihak (BPN Balikpapan) sebagaimana surat Kepala Kantor Pertanahan.

Halaman 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Balikpapan perihal penemuan Lokasi Administrasi SHGB No: 002 Tahun 2013 SHGB No.: 13526 Tahun 2011 dan SHM No : 8643 Tahun 2011 yang menjelaskan hasilnya sebagai berikut:

Data Lapangan (Objek) SHGB No:002 , SHGB No : 13526 dan SHM No: 8643

- Bahwa SHGB No.:002 Surat Ukur No: 00006/Sepinggangan Baru/2013 berikut pecahannya tergambar/ terploting pada peta pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan.
- Pemegang sertifikat SHGB No.: 13526 Surat Ukur No: 01293/Sepinggangan Baru/2011 berikut pecahannya tergambar/sudah terploting pada peta pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan.
- Terhadap sertifikat SHM No.: 8643 Surat Ukur No:00791 /Sepinggangan Baru/2011 berikut pecahannya tergambar/sudah terploting pada peta pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan.

Berdasarkan fakta tersebut, jelas terlihat keberadaan Sertifikat SHGB No.: 002 Tahun 2013, SHGB No.13526 Tahun 2011 dan SHM No.8643 Tahun 2011 berikut pecahannya tergambar dan terdaftar pada Kantor Petanahan Kota Balikpapan. Dengan demikian secara hukum keberadaan sertifikat SHGB No.: 002, SHGB No.13526 dan SHM No.: 8643 benar Milik Para penggugat Rekonvensi III & IV. Oleh karenanya sudah sepatutnya secara hukum Sertifikat SHGB No.: 002, SHGB No.13526 dan SHM No.8643 Hak Milik atas nama Christin Karina dan Hendri Wintara Milik Para Pengugat Rekonvensi mempunyai kekuatan hukum mengikat;

7. Bahwa oleh karena dasar kepemilikan sertifikat Hak Milik Para Pengugat Rekonvensi SHGB No.: 002 Tahun 2013, SHGB No.13526 Tahun 2011 dan SHM. No.: 8643 Tahun 2011 tergambar dan terdaftar di Kantor Badan Petanahan Kota Balikpapan, maka terhadap tindakan dan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang telah menjual kepada Para Penggugat Rekonvensi dan menggugat kembali tanah milik Penggugat Rekonvensi yang telah di jual tidak berdasar sama sekali. Oleh karena itu sudah sepatut secara hukum dapat dinyatakan atau diperintahkan kepada Para Tergugat Rekonvensi dan atau orang lain yang perolehannya dari Para Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan diatas tanah Milik

Halaman 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat Rekonvensi/Tergugat III & IV Konvensi berdasarkan sertifikat Hak milik SHGB No.: 002, Tahun 2013 SHGB No.13526 Tahun 2011 dan SHM. No.: 8643 Tahun 2011 untuk diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi secara sukarela tanpa suatu beban apapun juga;
8. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia dikemudian hari, yang dikhawatirkan akan dialihkan atau dipindah tangan kepada orang lain, maka sudah sepatutnya secara hukum dimohonkan kepada Ibu/Bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah objek yang disengketakan;
 9. Bahwa untuk supaya Para Tergugat Rekonvensi tidak ingkar di dalam melaksanakan isi putusan ini, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat lalai di dalam menjalankan isi putusan ini, dapat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (*lima juta Rupiah*) setiap harinya
 10. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat III & IV Konvensi didukung bukti-bukti dan dasar hukum yang jelas, maka sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) walaupun ada *verzet*, *banding* dan *kasasi*.

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan Tergugat III & IV Konvensi serta gugatan Penggugat Rekonvensi di atas, selanjutnya mohon kepada Ibu/Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus perkara dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

- Menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam Perkara ini;

DALAM REKONVENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat III & IV Konvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penguat Rekonvensi/Tergugat III & IV Konvensi selaku

Halaman 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Bpp



pemilik yang sah atas 3 (*tiga*) bidang tanah berdasarkan sertifikat Hak milik yaitu :

- a. Sertifikat SHGB No: 002 Tahun 2013 seluas 4.737 M2 dengan batas-batas sesuai dengan surat ukur Nomor : 0006/Sepinggan Baru/2013
 - b. Sertifikat SHGB No.: 13526 Tahun 2011 seluas 368 M2 dengan batas-batas sesuai dengan surat ukur Nomor : 00791/Sepinggan Baru/2011
 - c. Sertifikat SHM No.: 13526 Tahun 2011 seluas 368 M2 dengan batas-batas sesuai surat ukur Nomor : 01293/Sepinggan/2011
3. Menyatakan Sertifikat SHGB No.: 002 tahun 2013, SHGB No.13526 Tahun 2011 dan SHM. No: 8643 No.: 3216 Tahun 2011 milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat III & IV Konvensi adalah sah dan berkekuatan hukum;
 4. Menyatakan terhadap objek tanah sengketa berdasarkan sertifikat SHGB No.002 Tahun 2013 , SHGB No.13526 Tahun 2011 dan SHM No.8643 Tahun 2011 adalah merupakan tanah Hak Milik atas nama Christin Karina dan Hendri Wintara yang telah mempunyai kekuatan Hukum Pasti;
 5. Menyatakan terhadap perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menggugat Kembali tanah yang telah di jual sendiri oleh para Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi III & IV didasarkan kepada Sertifikat SHGB No.: 002 Tahun 2013, SHGB No.13526 Tahun 2011 dan SHM. No.: 8643 Tahun 2011 adalah **merupakan perbuatan melawan hukum**;
 6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan siapapun yang mendapat hak dari padanya, untuk segera mengosongkan/meninggalkan tanah objek sengketa *a quo*;
 7. Memerintahkan kepada Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan siapapun yang mendapat hak dari padanya atas tanah objek perkara *a quo* yang dikuasainya, dan seluruh objek tanah perkara yang termasuk dalam sertifikat SHGB No.: 002 Tahun 2013, SHGB No.13526 Tahun 2011 dan HM. No.: 8643 Tahun 2011, yang berlokasi di Kelurahan Sepinggan, Kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan. Untuk diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi tanpa suatu beban apapun juga;
 8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah objek yang



- disengketakan;
9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding dan Kasasi;
 10. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (*Lima Juta Rupiah*) setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan isi Putusan ini;
 11. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

JAWABAN TERGUGAT V

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat V menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara jelas dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat V;

GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR

(EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL)

2. Bahwa gugatan *a quo* mendasarkan dalil-dalil sebagai gugatan perbuatan melawan hukum, akan tetapi ternyata Para Penggugat sama sekali tidak menggunakan dasar hukum dalam dalil – dalil posita gugatannya sehingga Gugatan *a quo* tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) dikarenakan tidak jelasnya atau tida tegasnya (*onduidelijk*) Gugatan;
3. Bahwa Para Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V, namun Para Penggugat tidak menjelaskan yang mana menjadi objek dari Gugatan perkara *a quo*. Para Penggugat seharusnya menyebutkan dan menjelaskan apa yang menjadi objek gugatan Perkara *a quo* dan tidak hanya sebatas menuduh Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum tetapi tidak didasari suatu alasan hukum yang jelas;
4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1149K/Sip/1970 tanggal 17 April 1971 yang kaidah hukumnya menyatakan:
 - Posita (*fundamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan (vide Pasal 8 RV), maka gugatan kabur;
 - Disebut gugatan kabur apabila tidak jelas objek yang disengketakan tidak menyebut lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luas serta tidak ditemukan objek sengketa;



5. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* halaman 54 berbunyi :

“ kekeliruan penulisan atau penyebutan nama yang sangat serius menyimpang dari semestinya sehingga benar-benar mengubah identitas dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil”

6. Bahwa gugatan perkara *a quo* telah keliru penulisan atau penyebutan nama Tergugat V yang pada gugatan tertulis Amran, namun pada identitas Tergugat V nama yang benar adalah Ambran;

7. Bahwa dalam hal ini timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara sehingga cukup dasar alasan gugatan error in persona atau obscur libel yang pada gugatannya menjadi pihak yang digugat kabur atau tidak jelas;

GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK

(PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

8. Bahwa Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Para Penggugat mengandung cacat formil yaitu kurang pihak atau *Plurium Litis Consortium* yang pada pokok perkara *a quo* didasari dengan adanya Akta Jual Beli antara Penggugat II dengan Tergugat V yang dituangkan secara akta notarial yaitu sesuai dengan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 1208/2016 tanggal 18 Juli 2016 yang dibuat dihadapan Aspian Nur, S.H., M.Kn. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Balikpapan. Serta saat ini obyek perkara *a quo* menjadi Hak Tanggungan pada PT Bank Tabungan Negara. Dengan tidak diikuti sertakan Aspian Nur, S.H., M.Kn. dan PT Bank Tabungan Negara sebagai pihak maka para pihak dalam perkara ini menjadi tidak lengkap;

9. Bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 2873/K/Pdt/1988 tanggal 28 Desember 1998 yang kaidah hukumnya menyatakan :

“Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai satu pihak dalam gugatan tersebut, karena apabila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut telah mengandung cacat hukum (*plurium litis consortium*), sehingga gugatan ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima”



10. Bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 201/K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 menyatakan :

“Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masi terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima”

11. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.2438/K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982 menyatakan “Gugatan yang tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima”. Oleh karena gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*) pada perkara a quo, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijike verklaard*).

12. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta, dasar-dasar hukum dan alasan-alasan hukum yang telah kami uraikan tersebut diatas, maka sangatlah jelas jika Gugatan Wanprestasi dengan Nomor Perkara 95/Pdt.G/2023/PN Bpp adalah Gugatan *Prulirum Litis Consortium* / kurang pihak, dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

13. Bahwa apa yang tertuang dalam Eksepsi dianggap terulang kembali secara utuh dan sempurna serta merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian Pokok Perkara ini;

14. Bahwa Tergugat V menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Para Penggugat;

15. Bahwa hal-hal yang Tergugat V tidakanggapi kalimat per-kalimat dianggap disangkal/ditolak;

16. Bahwa untuk menunjukkan itikad baik dari Tergugat V, sebelum menanggapi dalil-dalil Para Penggugat dalam Pokok Perkara Gugatan Perkara a quo, maka izinkanlah kami menyampaikan fakta-fakta hukum mengenai hubungan hukum Para Pihak, agar perkara ini menjadi terang benderang serta berdasarkan fakta-fakta hukum:

MENGENAI HUBUNGAN HUKUM

TERGUGAT V DENGAN PARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT I



17. Bahwa Tergugat V adalah pemilik sah atas bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 13521/Kelurahan Sepinggan sebagaimana Surat Ukur tanggal 24 Agustus 2011 Nomor 00812/Sepinggan/2011 dengan luas 495 m² (empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak pada Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur ;

18. Bahwa Tergugat V adalah pembeli yang beritikad baik berdasarkan proses pembelian tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1208/2016 antara Tergugat V dengan Penggugat II yang dibuat pada Notaris/PPAT Aspian Nur, S.H., M.Kn. pada tanggal 18 Juli 2016;

19. Bahwa antara Tergugat V, Tergugat I dan Penggugat I memiliki hubungan kerja sama yaitu PT. Berkah Borneo Utama diwakili Tergugat V sebagai direktur dan PT. Borneo Delapan Enam diwakili oleh Penggugat I dan Tergugat I;

20. Bahwa Penggugat I dan Tergugat I membutuhkan dana bantuan untuk Pembangunan Perumahan Bukit Batakan Permai 3 yang dibangun oleh PT. Borneo Delapan Enam. Atas hal tersebut Penggugat I dan Tergugat I mendatangi Tergugat V untuk meminta tolong mengajukan Fasilitas Kredit menggunakan PT Berkah Borneo Utama diwakili oleh Tergugat V;

21. Bahwa Tergugat V bersedia untuk memberikan bantuan menggunakan perusahaan PT Berkah Borneo Utama sebagai peminjam dana atas fasilitas kredit dari bank. Atas hal tersebut Tergugat V mengajukan pinjaman kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero), Kantor Cabang Syariah Balikpapan dengan permintaan pembiayaan pekerjaan berdasarkan Surat Perintah Kerja No. 001/SPK.886/VI/2016 tanggal 9 Juni 2016 yang dibuat oleh PT Borneo Delapan Enam dan ditanda tangani oleh Penggugat I;

22. Bahwa atas Fasilitas Kredit tersebut tertuang dalam Akad Pembiayaan Al-Musyarakah Yasa Griya BTN iB Nomor 36 tanggal 18 Juli 2016. Pada fasilitas kredit pembiayaan pekerjaan tersebut diberikah anggunan atau jaminan tambahan sebagai berikut :

22.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 13520/Sepinggan atas nama Tergugat V;



22.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 13524/Sepinggalan atas nama Tergugat V;

22.3. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 13521/Sepinggalan atas nama Tergugat V;

23. Bahwa atas kepemilik anggunan atau jaminan diatas telah dilakukan jual beli sesuai dengan perundang-undangan. Terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 13523/Sepinggalan telah dilakukan jual beli yang tertuang pada Akta Jual Beli Nomor 1208/2016 tanggal 18 Juli 2016 antara Penggugat II sebagai Penjual dan Tergugat V sebagai Pembeli. Dalam hal ini Penggugat I juga turut dalam akta jual beli sebagai pemberi persetujuan jual beli obyek perkara *a quo* yaitu Suami dari Penggugat II;

24. Bahwa seluruh pencairan atas fasilitas pembiayaan Akad Pembiayaan Al-Musyarakah Yasa Griya BTN iB Nomor 36 tanggal 18 Juli 2016 telah digunakan untuk keperluan PT Borneo Delapan Enam dalam hal ini adalah Tergugat I dan Penggugat I;

25. Bahwa Tergugat V membantah serta menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 3. 4 halaman 3 Posita Gugatan yang berbunyi :

" 3.4. Terhadap Tanah SHGB No. 13521 seluas 495m2 atas nama Hj. Ijum secara melawan hak dijual oleh Tergugat-I/H. Suhardi dan Tergugat-II kepada Tergugat-V/Amran tanpa sepengetahuan Penggugat-I & II dan uangnya tidak dibayarkan kepada Penggugat-II;"

Dalil tersebut adalah keliru dan tidak berdasarkan fakta-fakta hukum dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

25.1. Bahwa dalil Para Penggugat menyatakan seolah-olah Tergugat V membeli objek perkara *a quo* tidak melalui Para Penggugat. Hal tersebut adalah tidak tepat dan tidak berdasar. Tergugat V dan Penggugat II telah melaksanakan Akta Jual Beli Nomor : 1208/2016 yang dibuat pada Notaris/PPAT Aspian Nur, S.H., M.Kn. pada tanggal 18 Juli 2016;

25.2. Bahwa Penggugat I sebagai suami Penggugat II telah tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 1208/2016 yang dibuat pada Notaris/PPAT Aspian Nur, S.H., M.Kn. pada tanggal 18 Juli 2016



menyatakan telah menyetujui adanya jual beli terhadap obyek perkara *a quo*;

25.3. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa obyek perkara *a quo* telah dijual tanpa sepengetahuan adalah hal yang bertentangan dengan fakta yang ada.

26. Bahwa Tergugat V membantah serta menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 4 dan 5 halaman 3 serta angka 7 dan 10 halaman 4 Posita Gugatan yang berbunyi :

"... akan tetapi Penggugat I tidak menerima pembayarannya maka Penggugat-I memutuskan unyuk menjualnya sekarang dengan harga Rp. 3.000.000,-/m2 mengingat harga appraisal tanah sekarang ini telah mencapai Rp. 4.000.000,-/m2...."

Dalil-dalil tersebut adalah keliru dan tidak berdasarkan fakta-fakta hukum dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

26.1. Bahwa perlu ditegaskan Para Penggugat tidak pernah menguji atas harga appraisal tanah tersebut. Dalam hal ini Para Penggugat hanya mengada-ada terhadap harga tanah;

26.2. Bahwa terhadap penilaian atau *appraisal* sebuah obyek harus melalui orang atau lembaga professional untuk menghitung nilai suatu obyek. Atas hal tersebut, penilaian atau *appraisal* tidak dapat dinyatakan hanya secara sepihak tanpa sebuah perhitungan yang jelas;

26.3. Bahwa Para Penggugat tidak menjelaskan bahkan tidak pernah diuji terhadap penilaian atau *appraisal* atas obyek perkara *a quo*. Dalam hal ini Para Penggugat dalam positanya hanya menyebutkan harga dengan sesuai perkiraan bukan berdasarkan sebuah penilaian atau *appraisal* yang dilakukan oleh orang atau lembaga professional;

27. Bahwa Tergugat V membantah serta menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 8 halaman 4 Posita gugatan yang berbunyi :

"Bahwa oleh karena peralihan tanah Para Penggugat yang dilakukan Tergugat-I&II kepada Tergugat II, IVI & V adalah cacat hukum maka Para Penggugat memohon kepada yang mulia majelis yang mengadili perkara



ini menyatakan sebagai hukum bahwa..... dan SHGB No 13521 seluas 495 m2 a/n Amran adalah Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat”

Dalil tersebut adalah keliru dan tidak berdasarkan fakta-fakta hukum dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

27.1. Bahwa dasar kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 13521/Sepinggian atas nama Tergugat V didasari oleh Akta Perikatan Jual Beli Nomor 1208/2016 tanggal 18 Juli 2016 yang dibuat dihadapan Aspian Nur, S.H., M.Kn. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Balikpapan;

27.2. Bahwa akta notaris adalah produk pejabat publik, maka penilaian terhadap akta notaris harus dilakukan dengan Asas Praduga Sah (Vermoden van Rechtmatigheid). Dalam hal ini tertuang pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris halaman 3 yang berbunyi :

” Sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam Akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan”

27.3. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat yang mendalilkan obyek perkara *a quo* adalah keliru atau tidak tepat;

28. Bahwa Tergugat V membantah serta menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 11 halaman 4 dan angka 13 halaman 5 Posita gugatan yang berbunyi :

“... demikian juga bahwa perbuatan Tergugat III,IV&V yang membeli tanah dari Tergugat I & II tanpa melakukan lehalitasnya telah patut dikwalifikasikan sebagai Pembeli Beritikad Butuk sebagai perbuatan “Penadahan” terhadap obyek penipuan....”

Dalil tersebut adalah keliru dan tidak berdasarkan fakta-fakta hukum dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

28.1. Bahwa Para Penggugat mendalilkan obyek penipuan terhadap obyek perkara *a quo*;

28.2. Bahwa dalil Para Penggugat sangatlah tidak berdasarkan aturan yang berlaku di Indonesia. Dalil tersebut adalah hanya



sebuah opini bukan sebuah fakta hukum yang bahkan hingga saat ini tidak pernah diuji kebenarannya. Atas hal tersebut dalil Para Penggugat patut disangkal karena membuat opini tidak pernah diuji kebenarannya yang merugikan Tergugat V;

29. Bahwa Tergugat V membantah serta menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 15 halaman 6 Posita gugatan yang berbunyi :

“Bahwa Gugatan Para Penggugat ini bukanlah atas kehendak Para Penggugat akan tetapi adalah karena perbuatan Para Tergugat yang tidak menghormati permintaan Para Penggugat untuk bermusyawarah.....”

Dalil tersebut adalah keliru dan tidak berdasarkan fakta-fakta hukum dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

29.1. Bahwa perlu ditegaskan, Tergugat V sangat membuka lebar untuk melakukan musyawarah atas perkara *a quo*. Tergugat V hingga sekarang masih memberikan ruang untuk bermusyawarah bersama dengan Penggugat I hingga hari ini;

29.2. Bahwa dengan adanya pertemuan yang dilakukan oleh Tergugat V dan Penggugat I diluar pengadilan adalah hal yang bertentangan dengan dalil Para Penggugat dalam gugatan;

29.3. Bahwa sebagaimana telah disampaikan Tergugat V dalam agenda mediasi pada tanggal 10 Juli 2023, dan pertemuan diluar persidangan, obyek *a quo* merupakan jaminan kredit pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Balikpapan, sehingga hal yang dapat dilakukan adalah melakukan pelunasan terhadap fasilitas Kredit tersebut.

30. Bahwa sebagaimana Tergugat V sampaikan dengan tegas, maka Tergugat V menolak dengan tegas dan membantah sesuai faktanya terhadap dalil Tuntutan Primer maupun Subsider dalam petitum gugatan Para Penggugat pada halaman 7 dan halaman 8.

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah **TERGUGAT V** jelaskan diatas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balickpapan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat V untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima / *Niet Ontvankelijk Verklaard*;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima / *Niet Ontvankelijk Verklaard*;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TURUT TERGUGAT

A. Dalam Ekspesi

1. Bahwa TURUT TERGUGAT membantah dalil-dalil yang diajukan PARA PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT;
2. **EKSEPSI KURANG PIHAK (*plurium litis consortium*)**
Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima karena gugatan yang diajukan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) berdasarkan alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa pada Posita gugatan Penggugat Poin 1 angka 6, dan Poin 3 angka 3.5, disebutkan bahwa Tanah SHM Nomor 8643 seluas 260 m2 atas nama H. Sakka diperoleh dari pembelian oleh Penggugat-I dan Tergugat-I selaku pembeli terhadap tanah milik H. Sakka selaku penjual.
 - b. Bahwa pada hakikatnya jual beli sehingga dalam hal ini penjual harus juga ikut bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan objek yang dijual sebagaimana Pasal 1504 KUHPerdara "*Penjual*

Halaman 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Bpp



harus menanggung barang itu terhadap cacat tersembunyi, yang sedemikian rupa sehingga barang itu tidak dapat digunakan untuk tujuan yang dimaksud, atau yang demikian mengurangi pemakaian, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membelinya atau tidak akan membelinya dengan selain dengan harga yang kurang”;

c. Bahwa berdasarkan poin diatas, dapat disimpulkan bahwa **H. Sakka** adalah salah satu pihak utama yang berdasarkan poin diatas yang ikut bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan objek yang dijualnya. Oleh sebab itu, keberadaan **H. Sakka** dalam perkara *a quo* sangatlah tidak mungkin untuk dikesampingkan.

d. Bahwa pada prinsipnya untuk membuktikan kebenaran dalil gugatan PARA PENGGUGAT tersebut perlu kiranya digali fakta-fakta hukum yang terjadi sehingga dapat diperoleh penjelasan yang lebih komprehensif dan memperkaya bukti demi putusan yang berkeadilan, dengan demikian **sdr. H. Sakka** seharusnya ditarik sebagai sebagai pihak dalam perkara *a quo* mempunyai urgensi dan kesaksian yang cukup krusial, serta dapat membantu memperlancar jalannya proses persidangan.

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

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

Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “HUKUM ACARA PERDATA” (hal. 811) menjelaskan bahwa berbagai macam **cacat formil** yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:



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

Menghadapi gugatan yang mengandung cacat formil, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan:

Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO)

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

f. Bahwa dengan demikian tanpa ditariknya **sdr H. Sakka** sebagai pihak dalam perkara a quo mengakibatkan gugatan Penggugat cacat formil yang disebabkan kurang pihak (***plurium litis consortium***), oleh karena itu, **TURUT TERGUGAT** memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk berkenan menyatakan gugatan **PARA PENGGUGAT kurang pihak, sehingga patut**



untuk ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan
Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa TURUT TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim agar kiranya segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang *jo* Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
4. Mengingat tugas dan peran fungsi dari TURUT TERGUGAT "*Demi kepentingan hukum dan mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang*" perlu TURUT TERGUGAT sampaikan informasi pada catatan-catatan Buku Tanah Sertipikat :
 - a. Bahwa terhadap objek perkara Sertipikat Hak Guna Bangunan No 2 /Kel. Sepinggan Baru (bukan Kelurahan sepinggan), pada database Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tercatat atas nama **CHRISTIN KARINA** yang diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1671/2015 tanggal 11 Desember 2015 yang dibuat oleh Aspian Nur selaku PPAT dan terdapat Hak Tanggungan Nomor 01124/2022 berdasarkan APHT PPAT Hangky Ribowo Nomor 151/2022 tanggal 01 Maret 2022 pada **PT BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN, TBK (BANK BJB)**;
 - b. Bahwa terhadap objek perkara Sertipikat Hak Guna Bangunan No 13527 /Kel. Sepinggan, pada database Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tercatat atas nama **IJUM** yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Nomor 326/HGB/BPN-64.71/VIII/2011 tanggal 23 Agustus 2011 dan terdapat Hak Tanggungan Nomor 03224/2018 berdasarkan APHT PPAT Felix Sanjaya Hartady Nomor 67/2018



tangga 25 Oktober 2018 pada **PT. BANK TABUNGAN NEGARA, TBK;**

c. Bahwa terhadap objek perkara Sertipikat Hak Guna Bangunan No 13526/Kel. Sepinggan, pada database Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tercatat atas nama **HENRI WINTARA** yang diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 510/2019 tanggal 24 Juli 2019 yang dibuat oleh Aspian Nur selaku PPAT;

d. Bahwa terhadap objek perkara Sertipikat Hak Guna Bangunan No 13521 /Kel. Sepinggan, pada database Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tercatat atas nama **AMBRAN** yang diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1208/2016 tanggal 18 Juli 2016 yang dibuat oleh Aspian Nur selaku PPAT dan terdapat Hak Tanggungan Nomor 02753/2019 berdasarkan APHT PPAT Aspian Nur Nomor 1750/2016 tanggal 14 November 2016 pada **PT. BANK TABUNGAN NEGARA, TBK;;**

e. Bahwa terhadap objek perkara Sertipikat Hak Hak Milik No 8643/Kel. Sepinggan, pada database Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tercatat atas nama **CHRISTIN KARINA** yang diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1805/2015 tanggal 30 Desember 2015 yang dibuat oleh Aspian Nur selaku PPAT dan terdapat Hak Tanggungan Nomor 03300/2018 berdasarkan APHT PPAT Hema Loka Nomor 37/2018 tanggal 18 Oktober 2018 pada **INDONESIA EXIMBANK ;**

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

6. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai TURUT TERGUGAT dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku selain itu Kantor Pertanahan Kota Balikpapan



selaku TURUT TERGUGAT dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat tidak mungkin keluar dari ketentuan yang ada bahkan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam penerbitan sertipikat selalu berpegang kepada asaz pemerintahan yang layak (*principle of good administration*), asaz keseimbangan (*principle of proportionality*), asaz bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan asaz tidak boleh mencampuradukan kewenangan (*principle of non misuse of competence*).

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

Dalam Eksepsi

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

Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara ;

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



1. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.13521/Kel. Sepinggan, ditandai bukti P-1A;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.13527/Kel. Sepinggan, ditandai bukti P-1B;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.13526/Kel. Sepinggan, ditandai bukti P-2A;
4. Fotokopi Akta Perikatan jual beli No 05 antara H. Jamri dengan Maya Safitri SPd, ditandai bukti P-2B;
5. Fotokopi Akta Kuasa menjual No 06 yang diberikan Maya Safitri SPd kepada H. Jamri , ditandai bukti P-2C;
6. Fotokopi Surat Perjanjian No 1108/LV/2014 , ditandai bukti P-3;
7. Fotokopi Surat setoran pajak (SPP) atas nama PT. LIDIA DAN DANDY , ditandai bukti P-4;
8. Fotokopi Surat setoran pajak (SPP) atas nama PT. LIDIA DAN DANDY , ditandai bukti P-5;
9. Fotokopi Surat setoran pajak (SPP) atas nama PT. GRAHA NUSA PERTIWI , ditandai bukti P-6;
10. Fotokopi Surat setoran pajak (SPP) atas nama PT. GRAHA NUSA PERTIWI , ditandai bukti P-7;
11. Fotokopi Peta tanah SHGB No 98 , ditandai bukti P-8;
Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan kesemuanya merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya,

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan Saksi- yang didengar keterangannya di bawah sumpah yaitu saksi

1. Saksi IIS FLORENSEN;

- Bahwa Ya benar Penggugat I punya tanah;
- Bahwa Tanah Penggugat I banyak ada atas nama PT dan atas nama sendiri;
- Bahwa Atas nama PT Graha Nusa Pertiwi;
- Bahwa Tanah tersebut atas nama PT di sertifikatnya;
- Bahwa Jual kepada Christin Karinda (Tergugat III) dan Henri Winata (Tergugat IV);
- Bahwa Tanah yang dijual tersebut tanah PT Graha Nusa Pertiwi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa posisi Penggugat di PT Graha Nusa Pertiwi sebagai Dirut;
- Bahwa Sekarang Dirut PT Graha Nusa Pertiwi adalah Bu Yuni;
- Bahwa Tanah milik PT Graha Nusa Pertiwi;
- Bahwa Ada 2 sertifikat di tanah tersebut
- Bahwa Yang dijual ±1.380 meter;
- Bahwa Saksi adalah komisaris di PT Graha Nusa Pertiwi;
- Bahwa Iya saksi sampai sekarang masih menjadi komisari di PT Graha Nusa Pertiwi;
- Bahwa Pernah terima sebesar 5 Milyar dari Bu Christin Karina (Tergugat III);
- Bahwa Saksi mengetahui adanya pembayaran tersebut karena saksi ada disana saat itu;
- Bahwa Harga tanah 2 Sertifikat tersebut lebih dari 5 milyar;
- Bahwa 7000-an meter persegi dikali 1.380an;
- Bahwa Sisanya belum pernah dibayarkan;
- Bahwa Jual tanah PT Graha Nusa Pertiwi ini langsung ke Tergugat III tidak ada hubungannya dengan orang lain;
- Bahwa Tidak pernah PT Graha Nusa pernah menjual dengan harga 530.000;
- Bahwa saksi tahu pembayaran tersebut Saksi yang menerima uang saat pencairan;
- Bahwa Berupa cek;
- Bahwa Nominalnya 5 milyar, 4 M + 1 M;
- Bahwa Pembayaran 4 M tersebut cek atas nama siapa Saksi lupa;
- Bahwa Harganya 1.380.000,-/ meter
- Bahwa Memang harganya segitu, itu tahun 2014 harganya segitu;
- Bahwa karena kalau penjualan selalu konfirmasi ke saksi, saksi ikut;
- Bahwa Pak Suhardi tidak pernah bekerja kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat Tidak pernah memberi Kuasa untuk menjual tanah kepada Pak Suhardi;
- Bahwa 7000an itu atas nama PT;
- Bahwa Tahu, Tergugat I mengajukan pailit sendiri;

Halaman 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan pernah terima uang dari Tergugat III Lewat cek;
- Bahwa Yang hadir Penggugat I dan Penggugat II;
- Bahwa Pak Suhardi ada sama marketing;
- Bahwa sebenarnya yang harus dibayarkan keseluruhan Lebih dari 5 Milyar;
- Bahwa Bagian keuangan ada tapi di kantor saja tapi saksi yang diajak komisaris;
- Bahwa Iya Kalau keuangan yang maju saksi dan owner;
- Bahwa Kurang tahu Kurang berapa pembayarannya;
- Bahwa Cair di Bank BNI ke rekening Penggugat I;
- Bahwa Bukan di rekening perusahaan;
- Bahwa Terima di kantor Tergugat III;
- Bahwa Saksi tidak ikut tanda tangan;
- Bahwa Saksi tahunya di Notaris saja, saksi tidak hadir saat di Noptaris Aspian;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada kesepakatan apa disana;
- Bahwa Tugas tanda tangan AJP, ikut kalau ada pinjaman;
- Bahwa Yang dibayar baru ! M yang luas 3.000an, tidak hapal persisnya;
- Bahwa Yang pegang cek. Mencairkan dan atas nama Penggugat I pribadi;
- Bahwa Tergugat V tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan Penggugat I dengan Tergugat V;
- Bahwa Terkait AJB, Balik nama ke Tergugat V Tidak tahu;
- Iya saksi digaji oleh Penggugat I;
- Penggugat I menjadi Dirut dari tahun 2020 sampai dengan tahun 2021;
- Luas tanahnya 7000an meter persegi;
- Atas nama Pt Graha Nusa Pertiwi, diatasnya ada 2 sertifikat;
- Atas nama Pt Graha Nusa Pertiwi semua;
- Tidak ada nama lain di sertifikat atas tanah tersebut;
- Lokasi tanahnya di Jln. Syarifuddin Yoes, Kel. Sepinggan, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur;
- Batas-batasnya tidak tahu;

Halaman 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Bpp

Disclaimer

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



- 5 M itu yang 7000-an itu;
- Tanah Penggugat I dan II ada disamping-samping;
- Atas nama Amran tidak ada;
- Ada tanah atas nama H Sakka Saksi lupa;
- Tanah tersebut berupa tanah kosong;
- Yang menguasai masih nama yang pertama;
- PT Graha Nusa Pertiwi Yang satu saja;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi tanda terima pembayaran tanggal 13 Juli 2023, ditandai bukti TI&II. 1;
2. Fotokopi Kesepakatan transaksi Jual Beli tanggal 24 April 2014, ditandai bukti TI&II. 2;
3. Fotokopi beberapa cek BNI no CO347211, CO347212, CO347213, CO347214, ditandai bukti TI&II. 3;
4. Fotokopi Tanda Terima tanggal 10 November 2014, ditandai bukti TI&II. 4;
5. Fotokopi Surat perjanjian tanggal 14 Mei 2014, ditandai bukti TI&II. 5;
6. Fotokopi beberapa Bilyet Giro BTN Syariah No, SB 179230, SB 179233, SB 179231, SB 179234 ditandai bukti TI&II. 6;
7. Fotokopi beberapa Bilyet Giro BTN Syariah No, SB 188087, SB 188088, SB 188089, SB 188090 ditandai bukti TI&II. 7;
8. Fotokopi beberapa cek BNI no CM093319, CM093320, ditandai bukti TI&II. 8;
9. Fotokopi cek BNI no CM093319, CM093303, ditandai bukti TI&II. 9;
10. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 07/Pdt.Sus-Pailit/2022/PN.smg Jo Nomor 41/pdt.sus-PKPU/2021/PN smg, ditandai bukti TI&II. 10;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Status Kepailitan PT Lidia dan Dandy serta Suhardi. S,Pd (Dalam Pailit) , ditandai bukti TI&II. 11;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T1&II.3, T1&II.5 s/d T1&II. 9, T1&II. 11 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Tergugat III dan Tergugat IV untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 14 Mei 2014 , ditandai bukti T-III/IV. I;
2. Fotokopi Cek No.CM093303 tanggal 15 Mei 2014 sebesar 6.047.260.000, ditandai bukti T-III/IV. 2;
3. Fotokopi Cek No.CM093319 tanggal 26 Juni 2014 sebesar 2.000.000.000, ditandai bukti T-III/IV. 3;
4. Fotokopi Tanda Terima Sertifikat No. TA-F011/II/21 kepada Notaris Hangky Ribowo, SH, tanggal 8 Januari 2021, ditandai bukti T-III/IV. 4;
5. Fotokopi Tanda Terima Sertifikat No. TA-F357/PLKK/IX/18 kepada Hema Loka, SH, tanggal 13 September 2018, ditandai bukti T-III/IV. 5;
6. Fotokopi gambar peta lokasi Objek sengketa , ditandai bukti T-III/IV. 6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No 2/Kelurahan Sepinggan, ditandai bukti T-III/IV. 7A;
8. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 1671/2015 tanggal 11 Desember 2015, ditandai bukti T-III/IV. 7B;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No 13526/Kelurahan Sepinggan, ditandai bukti T-III/IV. 8A;
10. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 510/2019 tanggal 24 Juli 2019, ditandai bukti T-III/IV. 8B;
11. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 08643/Kelurahan Sepinggan, ditandai bukti T-III/IV. 9A;
12. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 1805/2015 tanggal 30 Desember 2015, ditandai bukti T-III/IV. 9B;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-III/IV. 1, T-III/IV. 6, T-III/IV. 7A,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T-III/IV. 8A, T-III/IV. 8B, T-III/IV. 9A berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya,

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Tergugat III dan Tergugat IV juga telah mengajukan Saksi-Saksi yang didengar keterangannya di bawah sumpah yaitu saksi :

Saksi AMIN WIJAYA:

- Bahwa Saksi tidak secara individu kenal tapi tahu Tergugat I dan II;
- Bahwa Saksi Tahu Tergugat I dan II ketika transaksi penjualan tanah;
- Bahwa Transaksi penjualan tanah yang mana Penggugat I dan Tergugat I sebagai penjual dan Tergugat III sebagai pembeli;
- Bahwa Awalnya dikenali Borneo Properti kemudian pada bulan April terjadila pertemuan antara Penggugat I dan Penggugat II dan Tergugat I dan Tergugat II dan Borneo Properti dan terjadilan kesepakatan, dan kesepakatan itu dituangkan dalam perjanjian di Borneo Properti dan kita disuruh bayar down payment sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta, kemudian setelah kesepakatan di bulan April, kemudian kita rilis kesepakatan di bulan Mei, dibuatlah perjanjian tertulis di notaris, waktu itu karena saksi sebagai staf yang handle bu Cristine jadi saksi yang kordinasi tanda tangan, apakah penjual ini sudah terkumpul semua baru saya calling bu cristine untuk ketempatnya notaris;
- Bahwa Tahun 2014;
- Bahwa Waktu awal di form kita itu estimasi 29 sertifikat, tapi karena waktu itu kita lihat cash flow, jadi kita pembayaran secara cash flow secara bertahap, dan kita tidak beli semuanya, kita lihat cash flow dlu;
- Bahwa Ada 22 sertifikat yang terbeli;
- Bahwa Balik nama bayar sesuai cash flow kita, kita ada uang berapa M lalu kita bayar, lalu kita HGB,
- Bahwa Iya sepakat 22 sertifikat ini dibayar secara bertahap;
- Bahwa Begitu sudah bayar lalu terbit sertifikat balik nama atau bagaimana?

Halaman 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Kalau misalnya lihat dulu harganya, bila lunas sekian, selesaikan dulu disesuaikan baru dilakukan balik nama;
- Bahwa Sebenarnya di awal kesepakatan jual beli itu ditawari ada 29 sertifikat, tapi ada 34 yang dikirim ke kita, jadi karena cash flow kita juga belum memadai, kita baru bayar 22 sertifikat;
- Bahwa Total keseluruhan yang sudah dibayar Kurang lebih 23 M ;
- Bahwa Iya betul 22 sertifikat yang sudah dibayarkan itu sudah dibalik nama;
- Bahwa Bayar berupa cek, biasanya kita panggil penjual untuk tanda tangan cek;
- Bahwa Jadi tiap pembayaran Penjual diundang ke kantor, yang selalu hadir siapa saja?
- Bahwa tiap pembayaran Penjual diundang ke kantor, yang selalu hadir Penggugat I beserta isteri, Tergugat I beserta isteri, lalu mereka tanda tangan, sebelum tanda tangan biasanya saksi fotocopy lalu saksi minta tanda terima ke mereka;
- Bahwa IIS itu karyawan Pak H. Jamri;
- Bahwa Di rekening Koran tersebut bahwa IIS Florensia pernah menerima pencairan cek dari kita;
- Bahwa Kita kan pembayarannya secara global ;
- Bahwa Saat itu saksi sebagai administrasi, saksi mewakili cek itu diberikan kepada mereka dan memastikan sertifikat itu telah balik nama ke Bu Christine;
- Bahwa Tidak pernah, malah Penggugat I, karyawannya yang IIS tadi dia menawarkan sertifikat yang lain kapan dilakukan pembayaran untuk sertifikat yang lain;
- Bahwa Benar kesepakatan ada 200 juta sebagai DP, ini tulisan saksi, jumlah 6 milyar sekian, yang ini 2 Milyar;
- Bahwa Sudah dibayar semua;
- Bahwa Ada PPJB tapi belum ada pembayaran karena belum ada cash flow;
- Bahwa Kuasa Tergugat III dan IV menerangkan kepada Hakim Ketua bahwa ia telah cukup dengan pertanyaan yang diajukan kepada Saksi Ke I ;

Halaman 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Kemudian Hakim Ketua mempersilahkan kepada Kuasa Tergugat I dan II untuk mengajukan pertanyaan kepada Saksi Ke-I;
- KUASA TERGUGAT I & II KEPADA SAKSI I ;
- Bahwa Setahu saksi semua sudah lunas;
- Bahwa Atas nama 1. H. Jamri., 2. Atas nama Graha Nusa Pertiwi, ada juga H. Sakka, sisanya Suhardi suami dan isterinya isterinya Maya Safitiri;
- Bahwa Iya, Graha Nusa Pertiwi diwakili oleh H. Jamri;
- Bahwa Ada harganya 1.380.000/meter persegi;
- Bahwa Pencairan 23-5 = 18 M atas nama Suhardi;
- Bahwa Ada, selalu ada H. Jamri dan suami isteri;
- Bahwa Balik nama Antara pembayaran 2014 s/d 2019;
- Bahwa Saksi tahu karena saksi yang kordinasi ;
- Bahwa Seingat saksi tahun 2014 Penggugat I, Penggugat II, Pak Suhardi dan ada beberapa karyawan ada;
- Bahwa Yang mencairkan di rekening Koran iya atas nama lis, yang mengambil fisik ceknya adalah H. Jamri beserta isteri, Pak Suhardi dan isteri;
- Bahwa Kalau diperjanjian sepakat 1 meter kan satu juta tiga ratus sekian, berarti dari Graha 4000 tambah 300 tadi, tapi secara data secara global bayarnya 22 sertifikat tadi
- Bahwa Kalau untuk PT. Graha Nusa Pertiwi hanya 2 jadi 2 kali AJB;
- Bahwa Di hari yang sama di 2015;
- Bahwa Seingat saksi mereka yang tanda tangan
- Bahwa Kurang lebih 2,4 hektar dikali 1.380.000;
- Bahwa Iya harganya sama tanahnya H. Jamri, Suhardi, dll, harganya sama semua
- Bahwa yang mengisi SPT pajak Ada Pak Kiki;
- Bahwa Setahu saksi dulu ada kesepakatan para pihak untuk penerbitan jual beli ini;
- Bahwa Iya sudah sepakat, kalau lebih lanjutnya saksi tidak tahu;
- Bahwa Dari rekening korang di tahun 2014 di tanggal 11 Nopember ada 2 kali 4 milyar dan 1 milyar;

Halaman 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Karyawan H. Jamri;
- Bahwa 5 milyar itu secara global;
- Bahwa Ini adalah hasil sepakat kedua belah pihak untuk pajak, saksi pernah lihat;
- Bahwa Bukan kewenangan saksi;
- Bahwa Setahu saksi ada 1 yang belum dibayar
- Bahwa Sertifikat 13524;
- Bahwa SHGB Saksi tidak catat;
- Bahwa Banyak tanahnya atas nama isterinya;
- Bahwa Belum dibayar;
- Bahwa Kalau maksudnya PPJB sudah dibuat atas nama Bu Ijum belum dibayar;
- Bahwa Dari H. Ijum ada yang belum dibayar,
- Bahwa PPJBnya ada;
- Bahwa Yang menguasai siapa secara fisik Tidak tahu;
- Bahwa Yang lain diterima oleh Pak Suhardi sesuai rekening korang;
- Bahwa Yang tercatat di saksi Pak Suhardi saja;
- Bahwa Jadi 22 sertifikat 2 kan Graha, 2 Nusa satu H . Sakka sisanya Pak Suhardi;
- Bahwa Atas nama Maya safitri isteri Pak Suhardi;
- Bahwa Iya jadi 22 sertifikat sudah lunas;
- Bahwa Lokasinya Di syarifuddin Yoes depan Gereja;
- Bahwa Yang kelola sekarang Masih belum ada;

Menimbang bahwa Tergugat V untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 6471050406700002 atas nama AMBRAN , ditandai bukti T-V. 1;
2. Fotokopi Surat Perintah Kerja No : 001/SPK-B86/VI/2016 Tanggal 9 Juni 2016, ditandai bukti T-V. 2;
3. Fotokopi Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan Modal Kerja BTN IB dengan Akad Musyarakah No.20/SP3/BLPCOMC/VI/2016 tanggal 28 Juni 2016, ditandai bukti T-V. 3;

Halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Bpp



4. Fotokopi Akad Pembiayaan Al- Musyaraka Yasa Griya BTN iB Nomor 36 tanggal 18 Juli 2016, ditandai bukti T-V. 4;
5. Fotokopi Salinan AKta Jual Beli Nomor 1206/2016 tanggal 18 Juli 2016, ditandai bukti T-V. 5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 13521/Kel.Sepinggan, ditandai bukti T-V. 6;
7. Fotokopi Salinan Akta Hak Tanggungan Nomor : 1750/2016 tanggal 14 November 2016, ditandai bukti T-V.7;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-V.2 s/d T-V.7 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Tergugat V tidak mengajukan saksi

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

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 13527/Kel/ Sepinggan atas nama Ijum , ditandai bukti TT. I;
2. Fotokopi Buku Tanah Milik Nomor 8643/Kel/ Sepinggan atas nama Hj. Sakka, ditandai bukti TT. 2;
3. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2/Kel/ Sepinggan ditandai bukti TT. 3;
4. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 13521/Kel/ Sepinggan, ditandai bukti TT. 4;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya,

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 24 Nopember 2023 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV serta Kuasa Tergugat V telah mengajukan Kesimpulan sedang Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan;

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



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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat dalam surat jawabannya selain mengajukan Jawaban terhadap pokok perkara, juga mengajukan eksepsi sebagai berikut :

Tergugat I dan Tergugat II

Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (OBSCUUR LIBEL);

Tergugat III dan Tergugat IV

1. Gugatan Para penggugat mengalami kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);
2. dalil gugatan Para Penggugat mengalami kekaburan (*obscuur libel*);

Turut Tergugat V

1. Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas Atau Kabur (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL);
2. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (PLURIUM LITIS CONSORTIUM);

Turut Tergugat

1. Eksepsi Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat dalam jawabannya tersebut, Kuasa Penggugat telah menanggapi dalam repliknya;

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat/Terlawan terhadap Gugatan Penggugat/Pelawan, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya Gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo,



S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 85) ;

Menimbang, bahwa untuk menuntaskan pokok permasalahan eksepsi Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV, Kuasa Tergugat V dan Kuasa Turut Tergugat tersebut, tentunya selain dipedomani makna dan hakekat eksepsi tersebut di atas, juga yang haruslah dipertimbangkan adalah kaidah hukum apakah sesungguhnya yang dijadikan dasar Penggugat untuk mengajukan Gugatan terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara a quo. Untuk itu perlu diperhatikan secara seksama uraian Penggugat dalam *posita* gugatannya/perlawanannya dalam relevansinya dengan *petitum* yang diajukannya, sehingga pada akhirnya nanti dapat disimpulkan apa sesungguhnya pokok masalah yang dijadikan dasar untuk mengajukan Gugatan Penggugat dan ataupun kaidah-kaidah hukum yang mengatur pokok permasalahan perkara ini dan apakah Gugatan Penggugat telah tepat dan benar. Dengan kata lain, apakah benar ada kesalahan formalitas dalam Gugatan Penggugat tersebut sehingga Gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan materi Eksepsi Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV, Kuasa Tergugat V dan Kuasa Turut Tergugat sebagaimana tersebut diatas, ternyata tidak menyangkut kompetensi absolut maupun kompetensi relatif Pengadilan Negeri Balikpapan, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 136 HIR, terhadap Eksepsi tersebut harus diputus bersamaan dengan memutus pokok perkara dalam Putusan Akhir, tidak dipertimbangkan secara tersendiri dalam Putusan Sela ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi dari Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV, Kuasa Tergugat V dan Kuasa Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu dari eksepsi Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV, Kuasa Tergugat V dan Kuasa Turut Tergugat tersebut sebagai berikut :

Ad. 1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (OBSCUUR LIBEL);

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat tidak menjelaskan dasar Hukum Perbuatan Melawan hukum apa yang telah dilakukan Oleh Para Pihak Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baik Pihak Tergugat I maupun Pihak Tergugat II, Sehingga Gugatan Pihak Penggugat sangatlah tidak Memenuhi syarat Formil dalam suatu Gugatan; Bahwa dalam hal ini Pihak Tergugat I saat ini sedang dalam Keadaan Pailit Berdasarkan Putusan Pailit Pengadilan Niaga Semarang Nomor 07/ptd.sus-Pailit/2022/Pn.smg Jo Nomor 41/Pdt.sus-PKPU/2021/Pn.smg; Bahwa berdasarkan Putusan Pailit tersebut maka Segala Bentuk Kerugian baik Berupa Harta Benda dan Penagihan terhadap Tergugat I dan II tersebut Beralih Kepada Kurator yang telah ditunjuk Oleh Pengadilan Niaga Semarang yaitu Kepada ALFIAN M. TAMBUNAN, S.H & SAHRUHDI, S.H.;

Menimbang, bahwa sebagaimana Pasal 29 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan PKPU yaitu *“Suatu tuntutan hukum di Pengadilan yang diajukan terhadap Debitor sejauh bertujuan untuk memperoleh pemenuhan kewajiban dari harta pailit dan perkaranya sedang berjalan, gugur demi hukum dengan diucapkan putusan pernyataan pailit terhadap Debitor”*;

Menimbang, bahwa dengan demikian dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan, segala gugatan dan/atau tuntutan hukum yang sedang berjalan terhadap debitor dengan tujuan untuk memperoleh pemenuhan kewajiban dari harta pailit gugur demi hukum setelah diucapkannya putusan pernyataan pailit;

Menimbang, bahwa sejalan dengan pertimbangan hukum tersebut, maka eksepsi tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (OBSCUUR LIBEL) beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan maka dalil Eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang, bahwa oleh karena persyaratan formil dari Gugatan Penggugat tidak sempurna, dan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II diterima maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkaranya dan dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM REKONVENSIS

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Tergugat IV dalam Konvensi dalam perkara ini telah mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap para Penggugat Konvensi sehingga untuk selanjutnya dalam gugatan Rekonvensi ini Tergugat III



dan Tergugat IV dalam Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi sedangkan para Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Rekonvensi seperti tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Rekonvensi tersebut, Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya menolak atau menyangkal seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Rekonvensi sebagaimana uraian tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam pokok perkara, secara mutatis mutandis menjadi bagian tak terpisahkan dalam pertimbangan hukum perkara gugatan Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati secara seksama surat gugatan para Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat substansi pokok dalam perkara gugatan Rekonvensi adalah : apakah perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menggugat Kembali tanah yang telah di jual sendiri oleh para Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi III & IV didasarkan kepada Sertifikat SHGB No.: 002 Tahun 2013, SHGB No.13526 Tahun 2011 dan SHM. No.: 8643 Tahun 2011 adalah **merupakan perbuatan melawan hukum**;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok permasalahan sebagaimana tersebut diatas, **Majelis** terlebih dulu akan memberikan makna dan pengertian tentang perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum dapat diartikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam **Pasal 1365** [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi:

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



Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut diatas Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut bahwa oleh karena gugatan para Penggugat Rekonvensi sangat erat sekali dengan gugatan Konvensi yaitu obyek gugatan Rekonvensi sama dengan obyek gugatan Konvensi dan karena gugat konvensi majelis telah menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena sebagaimana Pasal 29 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan PKPU yaitu "*Suatu tuntutan hukum di Pengadilan yang diajukan terhadap Debitor sejauh bertujuan untuk memperoleh pemenuhan kewajiban dari harta pailit dan perkaranya sedang berjalan, gugur demi hukum dengan diucapkan putusan pernyataan pailit terhadap Debitor*"; maka hal ini sesuai dengan ketentuan Putusan rekonvensi aksesori dengan putusan Negatif konvensi apabila terdapat koneksitas/ hubungan yang erat antara gugatan konvensi dan gugatan rekonvensi (innerlijk sammenhangen). Dengan demikian oleh karena antara gugatan Konvensi dengan gugatan Rekonvensi ada koneksitas yang erat, apabila dalam gugatan Konvensi gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonvensi secara otomatis juga dinyatakan tidak dapat diterima (lihat M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan Pengadilan, Cetakan ke iv, 2006, halaman 476);

Menimbang, oleh karenanya dalam gugatan rekonvensi, majelis tidak akan memeriksa pokok perkara lebih lanjut sehingga gugatan rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung No.495 K/Sip/1973 tanggal 10 Juli 1973);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima dan gugatan Rekonvensi dari para Penggugat Rekonvensi / para Tergugat dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka semua ongkos yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya seperti akan disebutkan dalam amar/dictum putusan ini dibebankan kepada pihak Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam hukum acara perdata HIR serta ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan ;



MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II.

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima / Niet Onvankelijke Verklaard ;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari para Penggugat Rekonvensi / para Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (Niet onvankelijk Verklaard) ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang hingga putusan ini diucapkan ditaksir sebesar Rp. 1.849.000,00 (Satu juta delapan ratus empat puluh Sembilan Ribu Rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Senin, tanggal 18 Maret 2024, oleh kami, Rusdhiana Andayani, S.H.,MH., sebagai Hakim Ketua, Arum Kusuma Dewi, S.H., M.H. dan Ari Siswanto, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 9 November 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 26 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara e-court oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sitti Aminah, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat IV, Kuasa Tergugat V dan Kuasa Turut Tergugat

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arum Kusuma Dewi, S.H., M.H.

Rusdhiana Andayani, S.H.,MH.

Ari Siswanto, S.H., M.H.



Panitera Pengganti,

Sitti Aminah, S.H.

Rincian Biaya :

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- Biaya Proses	: Rp. 75.000,-
- Biaya Panggilan	: Rp.144.000,-
- PNBP Panggilan	: Rp. 70.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp 1.500.000,-
- PNBP Pemeriksaan Setempat	:Rp 10.000,-
- Redaksi	:Rp. 10.000,-
- Materai	:Rp. 10.000,-
<hr/>	
	: Rp. 1.849.000,00

(Satu juta delapan ratus empat puluh Sembilan Ribu Rupiah)