



**PUTUSAN**

**Nomor 220/Pdt.G/2021/PN Bpp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**PT. MELATI ANUGRAH JAYA**, bertempat tinggal di Jalan Sepinggian Baru RT.30 No.42, Kelurahan Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, diwakili oleh **TUAN JIMI KARTER HARIANDJA** dalam kedudukannya sebagai Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **ROBERT WELMAN NAPITUPULU, S.H., M.H., APRINO F. DUMOLI NAPITUPULU, S.H., M.H.**, dan **CHARLES NAPITUPULU, S.H.**, Para Advokat dari Kantor Advocates & Legal Consultant "**WELMAN NAPITUPULU, S.H., M.H.&ASSOCIATES**", yang beralamat kantor di Jalan Jend. Sudirman, Markoni Atas RT. 46 No. 30, Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 April 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan, dengan Register Nomor : 684/SK/XI/21/PN.Bpp., tertanggal 9 November 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai -----**PENGUGAT**;

Lawan:

1. **PERSEROAN TERBATAS (PT) RULLY TASARI**, bertempat tinggal di Jalan Syarifuddin Yoes No. 62 RT. 45, Kelurahan Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, sebagai **TERGUGAT I**;
2. **Ny. SRI**, bertempat tinggal di Apartemen Bellmont Residence Tower Everest, RT. 008, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, sebagai **TERGUGAT II**;
3. **TONY SILABAN**, bertempat tinggal di Jalan MT. Haryono No. 23, RT. 093, Kelurahan Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, sebagai **TERGUGAT III**;

Dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III memberikan Kuasa kepada **Adv. WAMAMU, S.H., CIL., Adv. PUTRI HARI ANGGRAINI, S.H. & Adv. ASTRIYAH WAURI ESE, S.H.**, Para Advokat/ Penasihat Hukum pada Kantor Advokat -Penasihat Hukum "**WAMAMU, S.H. & REKAN**", beralamat kantor di Jalan Pangeran Antasari (Gn. Kawi) RT. 013 No. 04, Kelurahan Sumber Rejo,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 Desember 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Register Nomor : 768/SK/XII/2021/PN.Bpp., 769/SK/XII/2021/PN.Bpp., dan 770/SK/XII/2021/PN.Bpp., tertanggal 6 Desember 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA TERGUGAT**;

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTA BALIKPAPAN**, beralamat di Jalan Manuntung Nomor 3, RT. 27, Kelurahan Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ADRIANUS LIUBANA, S.T., PANDU WIDYAS PRADANA, S.H., ERAWATI, A.Md. dan MARJUKI, S.H.**, kesemuanya bertindak untuk dan atas nama, mewakili **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA BALIKPAPAN** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 366/Sku-64.71.MP.02.02/XI/2021, tertanggal 22 November 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Register Nomor : 725/SK/XI/2021/PN.Bpp., tertanggal 23 November 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 9 November 2021 dalam Register Nomor 220/Pdt.G/2021/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada sekitar Tahun 1997. La Sandiri telah menjual tanah miliknya seluas + 6.153m<sup>2</sup> kepada Penggugat / PT. Melati Anugrah Jaya sebagaimana surat keterangan pelepasan hak yang diketahui oleh Ketua RT 29, Lurah Sepinggian dan Camat Balikpapan Timur ditandatangani oleh Camat Balikpapan Timur Drs. Achmad Sjahrani dengan register No. 85/PH/CBT/II/1997, yang terletak dahulu setempat dikenal RT 29/Kel. Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Timur, Daerah Tk-II Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur yang semula dikuasai oleh Aim. La Sandiri sejak Tahun 1983 dengan batas-batas dahulu:

Halaman 2 dari 51 Putusan Nomor 220/Pdt.G/2021/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : La Aniji  
Sebelah Selatan : La Suci  
Sebelah Timur : La Guna  
Sebelah Barat : Wa Mbulawa

2. Bahwa oleh karena kepemilikan Penggugat atas tanah miliknya seluas + 6.153m<sup>2</sup> sebagaimana surat Keterangan Pelepasan Hak adalah sah dibuat dan ditandatangani oleh Camat Balikpapan Timur selaku PPAT Pemerintah Kota Balikpapan dengan Register No. 85/PH/CBT/II/1997, maka kepemilikan Penggugat atas sebagian dari tanah milik tersebut yaitu seluas + 2.030m<sup>2</sup> yang menjadi Obyek Sengketa adalah sah menurut hukum maka Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat adalah sah sebagai pemilik Obyek Sengketa;
3. Bahwa pada tahun 1997 di kota Balikpapan terjadi pemekaran wilayah sehingga sekarang Tanah Penggugat dikenal dengan nama Jln Mukmin Faisal HP Kelurahan Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur dan batas-batas tanah Penggugat sekarang ini adalah;  
Sebelah Utara : Para Tergugat  
Sebelah Selatan : Para Tergugat  
Sebelah Timur : Jln, Mukmin Faisal HP  
Sebelah Barat : Para Tergugat
4. Bahwa sebagian dari tanah Penggugat disebelah Timur telah terbit Sertipikat Seluas 3.946m<sup>2</sup> ( tiga ribu sembilan ratus empat puluh enam meter persegi ) atas nama PT. Melati Anugrah Jaya sebagaimana SHGB No. 235, Kel. Sepinggian, Surat Ukur No. 2391/97 tanggal 18-10-1997, Surat Keputusan Kanwil BPN Propinsi Kalimantan Timur No. SK.119/177/1997 tanggal UZ-10-1997 tertanggal 18-10-1997, sedangkan sisanya masih melekat pada surat segel tersebut dan menjadi obyek perkara ini;
5. Bahwa sebagian dari hamparan tanah Penggugat tersebut telah dipotong untuk peruntukan Jalan Mukmin Faisal HP tersebut tanah Penggugat disebelah Barat masih tersisa seluas + 2.030m<sup>2</sup> ( dua ribu tiga puluh meter persegi) dengan ukuran dalam gambar sebelah Utara + 80.68m, sebelah Selatan + 55.17m, sebelah Barat + 28.00m<sup>2</sup> dan sebelah Timur + 44.12m, maka untuk itu Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan tanah

Halaman 3 dari 51 Putusan Nomor 220/Pdt.G/2021/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)

Halaman 3



- Obyek Sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat tanpa syarat dan bilamana perlu Penggugat dapat mengosongkannya dengan bantuan aparat hukum;
6. Bahwa pada saat penerbitan SHGB No. 235/Kel. Sepinggan, Surat Segel Asli yang menjadi dasar terbitnya SHGB No. 235 tersebut telah ditahan oleh Turut Tergugat dan sebagai penggantinya diberikan berupa Fotocopy dengan catatan Asli Surat di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;
  7. Bahwa ternyata sisa tanah Penggugat seluas +2.030m<sup>2</sup> tersebut telah dikuasai oleh Para Tergugat-I, II & III tanpa sepengetahuan Penggugat dan tidak jelas dari siapa Para Tergugat memperolehnya akan tetapi pada saat Penggugat akan membersihkan tanah Penggugat tersebut, Para Tergugat muncul dan mengakui sebagai tanah milik dan bahkan mencabut patok-patok tanah yang dari dahulu sudah ada;
  8. Bahwa apabila Turut Tergugat telah menerbitkan sertifikat atas nama Tergugat-I / PT. **RULLY TASARI** atau Tergugat-II/ **SRI** & Tergugat-III/TONY **SILABAN**, maka sertifikat tersebut harus lah **dinyatakan tidak sah dan mengikat menurut hukum** sehingga Turut Tergugat diharuskan untuk menghapusnya dari buku tanah yang ada pada Turut Tergugat, maka untuk itu Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan tanah Obyek Sengketa seluas +2.030m<sup>2</sup> dan menyerahkannya kepada Penggugat tanpa syarat dan bilamana perlu Penggugat dapat mengosongkannya dengan bantuan aparat hukum;
  9. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk bermusyawarah dengan Para Tergugat akan tetapi Para Tergugat tetap mengakui tanah Penggugat sebagai tanahnya tanpa menunjukkan dasar kepemilikannya yaitu dari siapa Para Tergugat memperolehnya, sehingga oleh karenanya telah jelas Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat untuk itu Penggugat memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menyatakan dan menghukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
  10. Bahwa pada tanggal 26 April 2021, kuasa hukum Penggugat telah bersurat kepada Para Tergugat sebagaimana Surat No. 049/WNDR-Somasi/IV/2021 yang intinya ingin mengajak Para Tergugat untuk bermusyawarah dan saling menyesuaikan bukti surat dan ukuran tanah masing-masing akan tetapi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat-II menghubungi kuasa hukum Penggugat melalui telepon yang intinya menyatakan bahwa Para Tergugat tetap bertahan bahwa obyek sengketa adalah tanah miliknya dan mengatakan terserah Penggugat jika ingin mengajukan gugatan. Karena tidak mungkin lagi ada musyawarah, maka jalan satu-satunya bagi Penggugat untuk mempertahankan haknya adalah mengajukan gugatan ini kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan;

11. Bahwa disebabkan oleh perbuatan Para Tergugat yang tidak bersedia bermusyawarah dengan Penggugat maka demi kepastian hukum dan mempertahankan hak kepemilikan Penggugat atas tanah obyek sengketa seluas + 2.030m<sup>2</sup> tersebut, Penggugat dengan terpaksa harus mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Balikpapan yang secara pasti akan mengeluarkan biaya yang tidak sedikit yaitu berupa biaya perkara dan biaya pengacara yang diperkirakan sekitar **Rp. 300.000.000,-** (tiga ratus juta rupiah), sehingga adalah patut dan wajar jika Penggugat menuntut Para Tergugat untuk membayar kerugian materil Penggugat tersebut, untuk itu Penggugat memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Para Tergugat membayar kerugian Penggugat sebesar **Rp. 300.000.000,-** ( tiga ratus juta rupiah ) secara tanggung renteng, tunai dan serta merta;
12. Bahwa telah dapat diperkirakan perkara ini akan selesai dan tuntas dalam waktu 4 (empat) tahun sehingga dalam waktu selama itu Penggugat tidak mungkin dapat menikmati hasil dan manfaat tanah miliknya tersebut sehingga adalah wajar jika Penggugat menuntut Para Tergugat-I, II & III untuk membayar keuntungan Penggugat yang hilang selama proses perkara ini yang diperkirakan sebesar **Rp. 1.000.000.000,-** (satu milliard rupiah) secara tanggung renteng tunai dan serta merta;
13. Bahwa demi untuk melindungi hak-hak Penggugat sebagaimana fakta-fakta hukum terurai diatas, maka adalah patut apabila Turut Tergugat dihukum secara provisi untuk mencatat tanah seluas + 2.030m<sup>2</sup> adalah obyek sengketa perkara ini sehingga tidak akan melakukan perbuatan hukum terhadapnya;
14. Bahwa karena adanya kekhawatiran Para Tergugat akan memindahkan haknya kepada orang lain, maka untuk menjamin bahwa Penggugat tidak akan dirugikan oleh Para Tergugat maka Penggugat memohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq Bapak Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan meletakkan Sita Jaminan ( *Conservatoir Beslag*) terhadap Obyek Sengketa yaitu tanah seluas + 2.030m<sup>2</sup> tersebut;

Halaman 5 dari 51 Putusan Nomor 220/Pdt.G/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat tidak lalai memenuhi isi putusan perkara ini nantinya, maka Penggugat memohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*duwngsom*) sebesar **Rp. 1.000.000,-** (satu juta rupiah) setiap hari Para Tergugat lalai mengembalikan dan/atau mengosongkan tanah obyek sengketa / tanah milik Penggugat seluas + 2.030m<sup>2</sup> tersebut sejak perkara ini diputuskan hingga dilaksanakan oleh Para Tergugat;
16. Bahwa agar perbuatan Para Tergugat tidak merugikan kepentingan Penggugat maka Penggugat memohon agar Para Tergugat dan Turut Tergugat dihukum secara provisi untuk tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap obyek sengketa, tanah milik Penggugat seluas + 2.030m<sup>2</sup> hingga perkara ini mempunyai putusan yang tetap dan agar Turut Tergugat mematuhi;
17. Bahwa oleh karena Penggugat akan mengajukan bukti-bukti yang kuat dan othenik yang tidak mungkin terbantahkan oleh Para Tergugat, maka patut kiranya apabila Penggugat memohon putusan serta merta walaupun ada upaya banding maupun kasasi dari Para Tergugat nantinya ( *Uit voorbaar bij vooraad*);
18. Bahwa agar kepentingan Penggugat tidak dirugikan akibat perbuatan Para Tergugat tersebut, maka Penggugat memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memberikan hak kepada Penggugat untuk mengosongkan sendiri Obyek Sengketa dengan biaya pengosongan menjadi beban Para Tergugat;
19. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, maka Para Tergugat-I, II & III patut dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat memohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq Majelis Hakim yang mengadilinya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

### **DALAM PROVISI**

Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun terhadap obyek sengketa tanah seluas 2.030m<sup>2</sup> (dua ribu tiga puluh meter persegi) hingga perkara ini mempunyai putusan yang tetap;

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah pemilik tanah seluas + 6.153m<sup>2</sup> sebagaimana Surat Keterangan Pelepasan Hak Register No. 85/PH/CBT/II/1997 dengan batas-batas dahulu:  
Sebelah Utara : La Artiji  
Sebelah Selatan : La Suci  
Sebelah Timur : La Guna  
Sebelah Barat : Wa Mbulawa
3. Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah pemilik tanah Obyek Sengketa seluas + 2.030m<sup>2</sup> ( dua ribu tiga puluh meter persegi) yang merupakan sebagian dari tanah Surat Keterangan Pelepasan Hak Register No. 85/PH/CBT/II/1997 dengan batas-batas sekarang:  
Sebelah Utara : Para Tergugat  
Sebelah Selatan : Para Tergugat  
Sebelah Timur : Jln, Mukmin Faisal HP  
Sebelah Barat : Para Tergugat
4. Menyatakan sebagai hukum Para Tergugat-I, II & III telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
5. Menghukum Para Tergugat-I, II & III untuk mengosongkan sendiri obyek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat tanpa syarat atau bilamana perlu memberikan hak kepada Penggugat untuk mengosongkannya dengan bantuan aparat hukum dan beban biaya Para Tergugat;
6. Menghukum Para Tergugat-I, II & III untuk membayar kerugian Penggugat berupa biaya perkara dan biaya pengacara sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), secara tanggung renteng tunai dan serta merta;
7. Menghukum Para Tergugat-I, II & III untuk membayar keuntungan Penggugat yang hilang selama proses perkara ini sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu miliar rupiah) secara tanggung renteng tunai dan serta merta;
8. Menghukum Para Tergugat-I, II & III untuk membayar uang paksa ( divangsom ) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- ( satu juta rupiah ), setiap hari Para Tergugat tersebut lalai menjalankan isi putusan perkara ini sejak diputuskan sampai akhirnya dilaksanakan;
9. Menyatakan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;
10. Menyatakan Sita Jaminan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
11. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan perkara ini;

Halaman 7 dari 51 Putusan Nomor 220/Pdt.G/2021/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi (uit voerbaar bijvoorraad);

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq 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 di persidangan yaitu :

- Penggugat hadir kuasanya
- Para Tergugat hadir kuasanya yaitu Adv. WAMAMU, S.H., CIL, Adv. PUTRI HARI ANGGRAINI, S.H. & Adv. ASTRIYAH WAURI ESE, S.H., berdasarkan surat kuasa khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan dibawah Nomor 768/SK/XII/2021/PN.Bpp, 769/SK/XII/2021/PN.Bpp, dan 770/SK/XII/2021/PN.Bpp;
- Turut Tergugat hadir kuasanya Erawati, A.Md. untuk bertindak untuk dan atas nama, mewakili BADAN PERTANAHAN NASIONA; (BPN) KOTA BALIKPAPAN berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor No. 64.71.MP.02.02/XI/2021

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 Munir Hamid, S.H., M.H., Pegawai pada Pengadilan Negeri Balikpapan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Februari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat melalui kuasanya mengajukan jawabannya tertanggal 3 Februari 2022, pada pokoknya sebagai berikut:

## **Jawaban Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III**

### **I. DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyatakan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang tertuang di dalam gugatan Penggugat;





2. Bahwa gugatan Penggugat adalah merupakan salah orang (*error in persona*) dikarenakan :
  - 2.1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat II adalah atas nama dan bernama lengkap Ny. SRI sedangkan klien kami bernama lengkap SRI SUKO LESTARI, hal ini sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik klien kami sehingga pihak yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya adalah tidak jelas apakah orang yang sama atau tidak, sehingga pihak dalam gugatan tersebut menjadi kabur, oleh karena itu maka patutlah gugatan Penggugat tersebut ditolak karena **salah orang (*error in persona*)** ;
  - 2.2. Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat III adalah atas nama dan bernama lengkap TONY SILABAN, bertempat tinggal di Jl. Syarifuddin Yoes No. 62 RT. 045, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan sedangkan klien kami bernama lengkap TONY H. SILABAN, beralamat di Jl. MT. Haryono No.23 RT.093, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, hal ini sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik klien kami, sehingga pihak yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya adalah tidak jelas dan sudah pasti bukan klien kami karena berbeda nama dan alamat tempat tinggal, oleh karena itu maka patutlah gugatan Penggugat tersebut ditolak karena salah nama dan salah alamat (*error in persona*) ;
3. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah salah pihak (*error in persona*) karena telah menggugat Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak-pihak dalam perkara ini, sedangkan kepemilikan dari tanah perbatasan/ Objek Sengketa dalam perkara ini bukan atas nama Tergugat II dan Tergugat III dan jelas tidak ada hubungannya dengan Tergugat II dan Tergugat III, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) ;
4. Bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak (*plurium litis consortium*), karena :
  - 4.1 Bahwa Penggugat di dalam gugatannya hanya menggugat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai pembeli/pemilik tanah perbatasan dalam perkara ini, dan Turut Tergugat I sebagai Instansi yang telah mengeluarkan Sertifikat atas nama Tergugat I;



4.2 Bahwa di dalam gugatannya Penggugat juga seharusnya turut menggugat notaris yang telah membuat dan mengeluarkan Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan pemilik tanah sebelumnya/penjual, karena Tergugat I membeli tanah perbatasan/Obyek Sengketa dalam perkara ini dengan akad jual beli dihadapan notaris, hal ini juga sesuai dengan Akta Jual Beli yang dimiliki oleh Tergugat I;

4.3 Bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa Penggugat membeli tanah perbatasan dari La Sandiri (vide : Gugatan Penggugat hal. 2 no. 1) sehingga Penggugat juga seharusnya memasukkan La Sandiri atau Ahli Warisnya ke dalam Pihak di dalam perkara ini

5. Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian-uraian tersebut diatas maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk seluruhnya ;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena:  
Salah orang (Error In Persona);  
Gugatan tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel);  
Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

## **II. DALAM PROVISI**

1. Bahwa mohon apa yang termuat dalam Eksepsi dianggap termuat kembali secara lengkap dan dipertahankan;
2. Bahwa bagaimana mungkin Penggugat meminta untuk menghentikan aktifitas dan segala perbuatan hukum diatas tanah milik Tergugat I, sementara Pihak-pihak (Subyek Hukum) dan Obyek Sengketa (Obyek Hukum) yang dimaksud oleh Penggugat di dalam gugatannya adalah tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel) ;
3. Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian-uraian tersebut diatas maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:
  - Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



- Atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

**III. DALAM POKOK PERKARA (KONVENSII)**

1. Bahwa mohon apa yang termuat dalam Eksepsi dianggap termuat kembali secara lengkap dan dipertahankan dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa mohon apa yang tidak ditanggapi oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik perkata maupun perkalimat dianggap sebagai ditolak dan dikesampingkan ;
3. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya terkecuali hal-hal yang secara tegas diakui akan kebenarannya ;
4. Bahwa gugatan Penggugat adalah merupakan **salah orang (error in persona)** dikarenakan :
  - 4.1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat II adalah atas nama dan bernama lengkap **Ny. SRI** sedangkan klien kami bernama lengkap SRI SUKO LESTARI, hal ini sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik klien kami sehingga pihak yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya adalah tidak jelas apakah orang yang sama atau tidak dan gugatan tersebut menjadi kabur, oleh karena itu maka patutlah gugatan Penggugat tersebut ditolak karena **salah orang (error in persona)**;
  - 4.2. Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat III adalah atas nama dan bernama lengkap **TONY SILABAN**, bertempat tinggal di *Jl. Syarifuddin Yoes No. 62 RT. 045, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan* sedangkan klien kami bernama lengkap **TONY H. SILABAN**, beralamat di *Jl. MT. Haiyono No.23 RT.093, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan*, hal ini sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik klien kami, sehingga pihak yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya adalah tidak jelas dan sudah pasti bukan klien kami karena berbeda nama dan alamat tempat tinggal, oleh karena itu maka patutlah gugatan Penggugat tersebut ditolak karena **salah nama dan salah alamat**;
5. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah salah pihak (error in persona) karena telah menggugat Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak-pihak dalam perkara ini, karena kepemilikan dari tanah perbatasan/Objek



sengketa dalam perkara ini bukan atas nama Tergugat II dan Tergugat III dan tidak ada hubungannya dengan Tergugat II dan Tergugat III, sehingga gugatan Penggugat menjadi **tidak jelas dan kabur (obscur libel)** ;

6. Bahwa disamping salah orang (error in persona) gugatan Penggugat juga adalah kurang **kurang pihak (plurium litis consortium)**, karena :

6.1. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya hanya menggugat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai pembeli/pemilik tanah perbatasan dalam perkara ini, dan Turut Tergugat I sebagai Instansi yang telah mengeluarkan Sertifikat atas nama Tergugat I;

6.2. Bahwa di dalam gugatannya seharusnya Penggugat juga turut menggugat notaris yang telah membuat dan mengeluarkan Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan pemilik tanah sebelumnya/penjual, karena Tergugat I membeli tanah perbatasan/ Obyek Sengketa dalam perkara ini dengan akad jual beli dihadapan notaris, hal ini juga sesuai dengan Akta Jual Beli yang dimiliki oleh Tergugat I;

6.3. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa Penggugat membeli tanah perbatasan dari La Sandiri (vide : Gugatan Penggugat hal. 2 no. 1) sehingga Penggugat juga seharusnya memasukkan La Sandiri atau Ahli Warisnya ke dalam Pihak di dalam perkara ini ;

7. Bahwa Tergugat I adalah pemilik tanah perbatasan yang terletak di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, KALTIM sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 10157 dengan luas tanah 14.562 m2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia/ Turut Tergugat I ;

8. Bahwa tanah perbatasan tersebut diperoleh Tergugat I melalui akad jual beli antara Tergugat I dan pemilik tanah perbatasan sebelumnya/penjual ahli waris dari Aim. Hamka, hal ini sesuai dengan Akta Jual Beli yang dimiliki oleh Tergugat I;

9. Bahwa tanah perbatasan yang dibeli oleh Tergugat I dari pemilik tanah perbatasan sebelumnya/ penjual adalah tanah warisan milik orang tua pemilik tanah sebelumnya/penjual (Aim. Hamka) yang telah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ;

10. Bahwa batas-batas tanah perbatasan milik Tergugat I yang dibeli dari pemilik tanah sebelumnya/ penjual adalah sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas sebelah Utara : Sungai
- Batas sebelah Timur : Sungai
- Batas sebelah Selatan : Sungai
- Batas sebelah Barat : Pemilik tanah sebelumnya/ penjual (sisa tanah waris yang masih dikuasai oleh para ahli waris/ pemilik tanah sebelumnya)

11. Bahwa melihat batas-batas tanah milik Tergugat I tersebut diatas maka sama sekali tidak pernah bersinggungan ataupun berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat, sehingga bagaimana mungkin tiba-tiba ada tanah milik Penggugat di dalam tanah milik Tergugat I, oleh karena itu patutlah dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya tersebut untuk ditolak dan dikesampingkan ;

12. Bahwa batas alam yang berupa sungai tersebut sampai saat ini masih ada dan tidak berubah karena airnya masih mengalir deras ;

13. Bahwa tanah perbatasan milik Tergugat I adalah merupakan tanah warisan dari pemilik sebelumnya/ penjual dan tidak pernah berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat, sehingga sangat tidak mungkin terjadi salah ukur karena berbatasan dengan Penggugat pun tidak ;

14. Bahwa dalam gugatan Penggugat (vide : Gugatan Penggugat hal. 2 no. 3) memang benar telah terjadi pemekaran wilayah di daerah setempat dan telah pula terjadi pembangunan jalan yang dibangun oleh Pemerintah Kota Balikpapan yang saat ini lebih dikenal dengan nama Jl. Mukmin Faisal, Kelurahan Sepinggian Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, KALTIM, namun tidak kemudian akan merubah tanah milik Penggugat berada didalam tanah milik Tergugat I, oleh karena itu maka gugatan Penggugat tersebut patut untuk ditolak dan dikesampingkan ;

15. Bahwa dengan adanya pembangunan jalan tersebut diatas lebih memperjelas lagi batas tanah milik Tergugat I saat ini, yaitu :

- Batas sebelah Utara : Sungai
- Batas sebelah Timur : Sungai
- Batas Sebelah Selatan : Sungai
- Batas Sebelah Barat : Pemilik tanah sebelumnya/penjual (sisa tanah waris yang masih dikuasai oleh para ahli waris/pemilik tanah sebelumnya)





16. **Bahwa dalam gugatannya (vide : Gugatan Penggugat hal. 2 no. 5), Penggugat mengakui bahwa tanahnya telah terpotong akibat pembuatan jalan yang dibangun oleh Pemerintah Kota Balikpapan (Jln. Mukmin Faisal HP), sehingga apabila ada kekurangan ketika Penggugat melakukan pengukuran kembali maka kemungkinan besar tanah perbatasan milik Penggugat tersebut telah terpotong akibat pembangunan jalan Mukmin Faisal yang dibangun oleh Pemerintah Kota Balikpapan sehingga tidak mungkin Para Tergugat yang dimintai pertanggungjawaban atas kekurangan tersebut dan sepatutnya Penggugat mengajukan gugatan kepada Pemerintah Kota Balikpapan ;**
17. Bahwa atas dalil Penggugat dalam gugatannya (vide : Gugatan Penggugat hal. 3 no. 7) adalah tidak benar, karena sejak awal tanah perbatasan tersebut dibeli oleh Penggugat dari pemilik tanah sebelumnya/penjual, Tergugat I telah memasang patok dan spanduk yang tidak pernah dipindahkan bahkan hingga saat ini spanduk tersebut masih ada namun telah luntur karena faktor cuaca ;
18. Bahwa Penggugat sendiri lah yang sebenarnya telah sering diusir oleh warga sekitar karena aktivitasnya yang sering mengganggu dan meresahkan warga dengan melakukan pengukuran dan memasang spanduk miliknya di atas tanah milik warga sekitar ;
19. Bahwa semasa orang tua Penggugat masih hidup, mereka tidak pernah menyebutkan ataupun mengakui bahwa tanah milik Tergugat I adalah milik orang tua Penggugat karena jika memang tanah perbatasan tersebut milik orang tua Penggugat seharusnya Tergugat I sudah ditegur sejak dulu, bahkan yang terjadi saat itu adalah Tergugat I dan orang tua Penggugat berhubungan sangat baik, begitu juga dengan warga sekitar yang lain ;
20. Bahwa menurut Para Tergugat perbuatan Penggugat tersebut sangat tidak masuk akal apabila Penggugat mengakui tanah perbatasan milik orang lain hanya karena Penggugat tidak dapat menemukan sisa tanah perbatasan miliknya ;
21. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang mengadili dan memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan hukum sebagai berikut:
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



- Atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

#### IV. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa mohon apa yang tertuang dalam Eksepsi dan dalam Konvensi (dalam pokok perkara) dianggap tertuang dan termuat kembali secara lengkap dalam Rekonvensi ini yang merupakan dalil-dalil yang dipertahankan ;
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat pada tanggal 09 November 2021 telah mengajukan gugatan perdata Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III /Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dengan perkara nomor : 220/Pdt.G/2021/PN.Bpp ;
3. Bahwa gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat adalah merupakan **salah orang (error in persona)** dikarenakan:
  - 3.1 Bahwa dalam gugatannya Tergugat Rekonvensi/Penggugat menyebutkan bahwa Penggugat Rekonvensi II/Tergugat II adalah atas nama dan bernama lengkap Ny. SRI sedangkan klien kami bernama lengkap SRI SUKO LESTARI, hal ini sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik klien kami sehingga pihak yang dimaksud oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam gugatannya adalah tidak jelas apakah orang yang sama atau tidak dan gugatan tersebut menjadi kabur, oleh karena itu maka patutlah gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat tersebut ditolak karena **salah orang (error in persona)**;
  - 3.2 Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyebutkan bahwa Penggugat Rekonvensi III/ Tergugat III adalah atas nama dan bernama lengkap TONY SILABAN, bertempat tinggal di Jl. Syarifuddin Yoes No. 62 RT. 045, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan sedangkan klien kami bernama lengkap TONY H. SILABAN, beralamat di Jl. MT. Haiyono No.23 RT.093, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, hal ini sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik klien kami, sehingga pihak yang dimaksud oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat dalam gugatannya adalah tidak jelas dan sudah pasti bukan klien kami karena berbeda nama dan alamat tempat tinggal, oleh karena itu maka patutlah gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat tersebut ditolak karena **salah nama dan salah alamat (error in persona)** ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah salah pihak (error in persona) karena telah menggugat Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak-pihak dalam perkara ini, karena kepemilikan dari tanah perbatasan/ Objek Sengketa dalam perkara ini bukan atas nama Tergugat II dan Tergugat III dan tidak ada hubungannya dengan Tergugat II dan Tergugat III, sehingga gugatan Penggugat menjadi **tidak jelas dan kabur (obscur libel)**;
5. Bahwa disamping salah orang (error in persona) gugatan Penggugat juga adalah kurang pihak (**plurium litis consortium**), karena :
  - 5.1 Bahwa Penggugat di dalam gugatannya hanya menggugat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai pembeli/ pemilik tanah perbatasan dalam perkara ini, dan Turut Tergugat I sebagai Instansi yang telah mengeluarkan Sertifikat atas nama Tergugat I;
  - 5.2 Bahwa di dalam gugatannya seharusnya Penggugat juga turut menggugat notaris yang telah membuat dan mengeluarkan Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan pemilik tanah sebelumnya/penjual, karena Tergugat I membeli tanah perbatasan/ Obyek Sengketa dalam perkara ini dengan akad jual beli dihadapan notaris, hal ini juga sesuai dengan Akta Jual Beli yang dimiliki oleh Tergugat I;
  - 5.3 Bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa Penggugat membeli tanah perbatasan dari La Sandiri (vide : Gugatan Penggugat hal. 2 no. 1) sehingga Penggugat juga seharusnya memasukkan La Sandiri atau Ahli Warisnya ke dalam Pihak di dalam perkara ini ;
6. Bahwa Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I adalah pemilik tanah perbatasan yang terletak di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, KALTIM sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 10157 dengan luas tanah 14.562 m<sup>2</sup> yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia/ Turut Tergugat I ;
7. Bahwa tanah perbatasan tersebut diperoleh Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I melalui jual beli antara Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I dengan pemilik tanah perbatasan sebelumnya (penjual), hal ini sesuai dengan Akta Jual Beli yang dimiliki oleh Tergugat I;
8. Bahwa tanah perbatasan yang dibeli oleh Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I dari pemilik tanah perbatasan sebelumnya/penjual adalah tanah warisan milik orang tua pemilik tanah sebelumnya/penjual yang telah memiliki Sertifikat Hak

Halaman 16 dari 51 Putusan Nomor 220/Pdt.G/2021/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan (SHGB) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ;

9. Bahwa batas-batas tanah perbatasan milik Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I yang dibeli dari pemilik tanah sebelumnya/ penjual adalah sebagai berikut :
  - Batas sebelah Utara : Sungai
  - Batas sebelah Timur : Sungai
  - Batas sebelah Selatan : Sungai
  - Batas sebelah Barat : Pemilik tanah sebelumnya/penjual (sisa tanah waris yang masih dikuasai oleh para ahli waris/ pemilik tanah sebelumnya)
10. Bahwa batas alam yang berupa sungai tersebut sampai saat ini masih ada dan tidak berubah karena airnya masih mengalir deras ;
11. Bahwa tanah perbatasan milik Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I adalah merupakan tanah warisan dari pemilik sebelumnya dan tidak pernah berbatasan langsung dengan tanah milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat, sehingga sangat tidak mungkin terjadi salah ukur karena berbatasan dengan tanah milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat pun tidak ;
12. Bahwa dalam gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat memang benar telah terjadi pemekaran wilayah di daerah setempat dan telah pula terjadi pembangunan jalan yang dibangun oleh Pemerintah Kota Balikpapan yang saat ini lebih dikenal dengan nama Jl. Mukmin Faisal, Kelurahan Sepinggan Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, KALTIM ;
13. Bahwa dengan adanya pembangunan jalan tersebut diatas lebih memperjelas lagi batas tanah milik Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I saat ini, yaitu :
  - Batas sebelah Utara : Sungai
  - Batas sebelah Timur : Sungai
  - Batas Sebelah Selatan : Sungai
  - Batas Sebelah Barat : Pemilik tanah sebelumnya/penjual (sisa tanah waris yang masih dikuasai oleh para ahli waris/pemilik tanah sebelumnya)
14. Bahwa dalam gugatannya, Tergugat Rekonvensi/Penggugat mengakui bahwa tanahnya telah terpotong akibat pembuatan jalan yang dibangun oleh Pemerintah Kota Balikpapan (Jin. Mukmin Faisal), sehingga apabila ada kekurangan ketika Tergugat Rekonvensi/ Penggugat melakukan pengukuran kembali maka kemungkinan besar tanah perbatasan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat tersebut telah terpotong akibat pembangunan jalan Mukmin Faisal yang dibangun oleh Pemerintah Kota Balikpapan ;

Halaman 17 dari 51 Putusan Nomor 220/Pdt.G/2021/PN Bpp



15. Bahwa menurut Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat apa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat tersebut sangat tidak masuk akal apabila Tergugat Rekonvensi/ Penggugat mengakui tanah perbatasan milik orang lain hanya karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat tidak dapat menemukan sisa tanah perbatasan miliknya;
16. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat merasa sangat dirugikan baik secara materiil maupun immaterial terutama bagi Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I karena sejak munculnya perkara ini citra Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I dimata investor dan masyarakat menjadi rusak sehingga telah menyebabkan beberapa pembatalan kontrak kerja dan pembatalan pembelian perumahan yang di bangun oleh Penggugat Rekonvensi I ;
17. Bahwa karena kerugian tersebut Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat meminta ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat yaitu :
  - Ganti rugi materiil sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah);
  - Ganti rugi immaterial sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) ;
18. Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian-uraian tersebut diatas maka Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi memohon kepada Ketua dan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

**I. Dalam Eksepsi:**

- Menerima Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**II. Dalam Provisi:**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**III. Dalam Pokok Perkara (Konvensi):**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**IV. Dalam Rekonvensi:**

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I, Penggugat Rekonvensi II/Tergugat II, Penggugat Rekonvensi III/Tergugat III untuk seluruhnya;





2. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I adalah pemilik sah dari tanah perbatasan yang terletak di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, KALTIM sesuai dengan Sertifikat Hak guna Bangunan (SHGB) Nomor: 10157 dengan luas tanah 14.562 m<sup>2</sup> yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia/ Turut Tergugat I;
3. Menyatakan bahwa benar batas-batas dari tanah perbatasan milik Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I saat ini adalah:
  - Batas sebelah Utara: Sungai
  - Batas sebelah Timur : Sungai
  - Batas Sebelah Selatan : Sungai
  - Batas Sebelah Barat : Pemilik tanah sebelumnya/penjual (sisatanah waris yang masih dikuasai oleh para ahli waris/pemilik tanah sebelumnya)
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat memberikan biaya ganti rugi kepada Para Penggugat Rekonvensi akibat adanya perkara ini, yaitu:
  - Ganti rugi Materiil sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah);
  - Ganti rugi Immaterial sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

**V. DALAM POKOK PERKARA (KONVENSI! DAN REKONVENSI!**

Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat melalui kuasanya mengajukan jawabannya tertanggal 2 Februari 2022, pada pokoknya sebagai berikut:

**Jawaban Turut Tergugat**

**A. Dalam Eksepsi**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT membantah dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT;
2. Gugatan Keliru Pihak (*Error In Persona*)
  - 2.1. Bahwa Gugatan *A Quo* mengandung eksepsi *Error in persona*, karena PENGGUGAT salah dalam menarik Badan Pertanahan Nasional dalam perkara *A Quo*.



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

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

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

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

- 2.2. Bahwa TURUT TERGUGAT merupakan Intansi yang memiliki kewenangan dalam hal penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait. Sedangkan dalam gugatan PENGUGAT tidak satupun didalam gugatan PENGUGAT yang menjelaskan/mengkualifikasikan perbuatan apa yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT sehingga dapat dikategorikan sebagai wanspretasi.

Bahwa berdasarkan Gugatan PENGUGAT yang menyatakan *“Bahwa pada tahun 1997 La Sandiri telah menjual tanah miliknya seluas ± 6.153 m<sup>2</sup> kepada Penggugat ( PT.Melati Anugrah Jaya ) sebagaimana surat keterangan pelepasan hak yang diketahui oleh RT. 29, Lurah Sepinggian dan Camat Balikpapan Timur , yang terletak dahulu rt.29 Kelurahan Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Timur, maka kepemilikan Penggugat atas sebagian dari tanah milik tersebut yaitu ± 2.030 m<sup>2</sup> yang menjadi obyek sengketa. Sisa tanah Penggugat*



*seluas ± 2.030 m<sup>2</sup> tersebut telah dikuasai oleh Para TERGUGAT 1, 17 dan III tanpa sepengetahuan Penggugat dan tidak jelas dari siapa Para Tergugat memperolehnya”.*

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah cukup menjelaskan bahwa tindakan PENGGUGAT dalam menarik TURUT TERGUGAT dalam perkara A Quom merupakan kekeliruan yang nyata, sehingga menyebabkan gugatan PENGGUGAT menjadi cacat formil dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*ra'et ontvankelijke verklaard*).

**B. Dalam Pokok Perkara**

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

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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

## Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 9 Februari 2022, dan pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya

Menimbang, bahwa atas replik dari Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 9 Maret 2022, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai yang cukup guna memenuhi ketentuan bea meterai sehingga dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara *a quo*, yaitu berupa:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bagunan Nomor: 235/Kelurahan Sepinggan, Surat Ukur No.2391/97 tanggal 18 Oktober 1997, Surat Keputusan Kepala Kanwil BPN Propinsi Kalimantan Timur No. SK.119/HGB-BPP.34/BPN-16/177/1997 tanggal 2 Oktober 1997, seluas 3946 m<sup>2</sup>, atas nama PT.Melati Anugrah Jaya, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Surat Segel pelepasan hak dari LA SANDIRI kepada Penggugat (PT.Melati Anugrah Jaya) seluas ± 6153 m<sup>2</sup>, yang diketahui oleh Ketua RT. 29, Lurah Sepinggan dan Camat Balikpapan Timur, ditandatangani oleh Camat Balikpapan Timur Drs. Achmad Sjahrini dengan register No. 85/PH/CBT/II/1997, yang terletak dahulu setempat dikenal RT. 29/Kel. Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Timur, Daerah Tk-II Balikpapan, diberi tanda bukti P-2A;
3. Fotocopy Surat Keterangan kesaksian Penggarapan Tanah yang diberikan oleh La Guna dan Wa Mbulawa atas nama LA SANDIRI yang dibuat oleh Ketua RT. 8 dan Lurah Sepinggan, diberi tanda bukti P-2B;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Surat Peringatan I (Somasi I) dari Penggugat kepada Para Tergugat dengan No.049/WNDR-Somasi/IV/2021 tertanggal 26 April 2021, diberi tanda bukti P-3;
5. Fotocopy Sket Gambar tanah Penggugat yang dibuat melalui Google Map yang berasal dari tanah Alm. LA SANDIRI sebelum pembangunan Jalan Mukmin Faisal HP, diberi tanda bukti P-4;
6. Fotocopy Sket Gambar tanah Penggugat yang dibuat melalui Google Map yang berasal dari tanah Alm. LA SANDIRI setelah pembangunan Jalan Mukmin Faisal HP dan sebagian telah diterbitkan SHGB No.235/Kel. Sepinggan, diberi tanda bukti P-4B;
7. Fotocopy Hasil Pengukuran sisa tanah Penggugat setelah pembangunan Jalan Mukmin Faisal HP, diberi tanda bukti P-4C ;
8. Fotocopy Sket Gambar tanah Penggugat dengan keadaan jalur sungai (line berwarna biru), diberi tanda bukti P-4D;
9. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Melati Anugrah Jaya No.13 tanggal 13 Agustus 2021, diberi tanda bukti P-5;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut di atas berupa Fotokopi yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-1, P-2A, P-2B, P-4A, P-4B, P-5 yang merupakan fotokopi dari fotokopi/tidak dapat diperlihatkan aslinya, sehingga merupakan bukti yang dapat dipertimbangkan selanjutnya dalam putusan ini;

Menimbang bahwa selain bukti surat, Penggugat mengajukan saksi saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan dibawah dsumpah pada pokoknya menernagkan sebagai berikut :

1. Saksi **DEDY RAHMAN**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi menjadi karyawan dari Penggugat sejak tahun 2014;
  - Bahwa Saksi mengetahui tanah yang menjadi obyek sengketa perkara ini;
  - Bahwa tanah obyek sengketa terletak di Jalan Mukmin Faisal HP, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur;
  - Bahwa luastanah obtyek sengketa sekitar enam ribu meter persegi lebih;
  - Bahwa batas tanah obyek sengketa yaitu:
    - Sebelah Utara : Para Tergugat
    - Sebelah Selatan : Para Tergugat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Jalan Mukmin Faisal HP
  - Sebelah Barat : Para Tergugat
  - Bahwa asal tanah Penggugat membeli dari La Sandiri;
  - Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut sekitar tahun 1997;
  - Bahwa status kepemilikan tanah saat dibeli Penggugat belum sertifikat, alas hak masih berupa surat segel;
  - Bahwa sebagian dari tanah Penggugat tersebut telah terbit Sertipikat seluas 3.946m<sup>2</sup> (tiga ribu sembilan ratus empat puluh enam meter persegi) atas nama PT. Melati Anugrah Jaya sebagaimana SHGB No. 235, Kelurahan Sepinggan;
  - Bahwa masih ada sisa tanah Penggugat yang belum disertifikatkan, dari luas keseluruhan tanah yang tertulis dalam alas hak asal berupa segel;
  - Bahwa dari sisa tanah tersebut sebagian terkena/ terbagi oleh jalan;
  - Bahwa Saksi pernah melihat alas hak tanah penggugat berupa segel dan sertifikat;
  - Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P-1 sertifikat atas nama Pengggat;
  - Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P-2A alas hak tanah berupa segel yang dibeli oleh penggugat, dan P-2 B adalah alas hak pemilik asal (La Sandiri) yang membeli dari La Guna;
  - Bahwa bukti surat P.2A dan P-2 B berupa surat segel aslinya ada di BPN karena proses pensertifikat sebagian dari tanah dalam surat segel tersebut, dalam surat segel tersebut ada catatan bahwa masih ada sisa tanah setelah sebagian disertifikatkan;
  - Bahwa Saksi tidak tahu ada surat Somasi dari penggugat kepada Tergugat berkaitan dengan permasalahan perkara ini;
  - Bahwa Saksi tidak menyaksikan langsung saat Penggugat membeli tanah dari La Sandiri;
  - Bahwa Saksi tidak tahu batas tanah awal dan akhir tanah obyek sengketa;
  - Bahwa luas tanah asal Penggugat sekitar 6.000 M<sup>2</sup> lebih;
2. Saksi **FERA KRISTIANTI**, dibawah sumpah padapokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa Saksi bekerja sebagai karyawan penggugat sejak tahun 2007;
  - Bahwa Saksi tahu tanah obyek sengketa dalam perkara ini;
  - Bahwa tanah obyek sengketa terletak di Jalan Mukmin Faisal HP, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur;

Halaman 24 dari 51 Putusan Nomor 220/Pdt.G/2021/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 saat ini kondisi tanah obyek sengketa terbagi oleh adanya jalan Mukmin Faisal HPO;
- Bahwa luas tanah obyek sengketa sekitar 6.000 M<sup>2</sup> lebih;
- Bahwa kondisi diatas tanah obyek sengketa saat ini diatasnya ada dibangun Perumahan oleh Tergugat, dikuasai oleh Tergugat sekitar 3.000 M<sup>2</sup> lebih;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P-1 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 235;
- Bahwa luas tanah Penggugat seluruhnyapada saat dibeli luasnya ada sekitar 6.000 M<sup>2</sup> lebih, kemudian disertifikatkan seluas sekitar 4.000 M<sup>2</sup> lebih dan sisanya ada sekitar 2.000 M<sup>2</sup> lebih;
- Bahwa yang menguasai atas sisa tanah milik Penggugat yang belum disertifikatkan tersebut adalah Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah mendengar dasar Tergugat menguasai tanah tersebut ada sertifikat;
- Bahwa terhadap permasalahan tanah tersebut pernah ada pertemuan antara Penggugat dengan para Tergugat, tetapi tidak ada hasil;
- Bahwa Saksi lupa kapan pembelian tanah obyek sengketa oleh penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat membeli tanah obyek sengketa dari siapa;
- Bahwa Saksi lupa batas tanah obyek sengketa, tetapi Saksi tahu lokasi obyek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi di lokasi tanah obyek sengketa itu bukan sungai tetapi parit;
- Bahwa tanah lokasi obyek sengketa sudah digarap;
- Bahwa Saksi tahu ada jembatan di lokasi tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan dibuat jembatan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa panjang jembatan tersebut;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Pihak tergugat menyatakan keberatan karena saksi ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I, II, dan III mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai yang cukup guna memenuhi ketentuan bea meterai sehingga dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara *a quo*, yaitu berupa:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10157 atas nama Tergugat I yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan/Turut Tergugat, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli No.14/2011 antara Tergugat I PT RULLYTASARI selaku Pembeli dengan LADUHU, RUSLINA, SUHARDI, NURUL WAHID, RATIANI, SURIANSYAH, SARDIANA, yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT: - Cathy Megawe, S.H., M.Kn., jual beli atas : - Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 10157 /Kel. Sepinggian, seluas 11.401 m<sup>2</sup>, diberi tandabukti T.I-2;
3. Fotocopy Surat Keterangan Para Ahli Waris dari alm La Sandiritertanggal 05 Februari 2021, yang ditandatangani dan diketahui oleh Ketua RT. 25 tanggal 28 Maret 2022, diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Kota Balikpapan milik para ahli waris dari Alm. LA SANDIRI atas nama : WARIA NIK: 6471057112520022, atas nama SAHARUDDIN NIK: 6471052706880002,atas nama AGUS TONI NIK: 647105170892001, diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotocopy Kartu Keluarga (KK) para ahli waris dari Alm. LA SANDIRI, dengan Kepala Keluarga atas nama WARIA No: 6471052507190015, diberi tanda bukti T.I-5;
6. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Kota Balikpapan, atas nama Sri Suko Lestari NIK: 6471035109650002, diberi tanda bukti T.II-1;
7. Fotocopy Kartu Keluarga (KK) atas nama Kepala Keluarga Sri Suko Lestari No: 3173083105170001, diberi tanda bukti T.II-2;
8. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Kota Balikpapan, atas nama Tony Hulman Silaban NIK: 6471032303650002, diberi tanda bukti T.III-1;
9. Fotocopy Kartu Keluarga (KK) atas nama Kepala Keluarga Tony Hulman SilabanNo. 6471050107090021, diberi tanda bukti T.III-2;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut di atas berupa Fotokopi yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, sehingga merupakan bukti yang dapat dipertimbangkan selanjutnya dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Tergugat mengajukan saksi saksi yang telah didengar keterangan di persidangan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi LADUHU, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu PT. Melati Anugrah Jaya karena Saksi tinggal berdekatan dengan perumahan yang dibangun oleh PT. Melati Anugrah Jaya;
- Bahwa Saksi pernah menjual tanah yang menjadi obyek sengketa ini kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi menjual tanah tersebut tahun 2008;
- Bahwa Saksi membeli tanah tersebut tahun 1982 beli dari pak SABRI, kemudian tahun 2008 saya jual kepada Tergugat I;
- Bahwa luas tanah tersebut sekitar 1 (satu) Ha;
- Bahwa tanah tersebut terletak di RT 29/ Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Timur, Daerah Tk-II Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur ;
- Bahwa Tergugat I sudah membayar lunas harga tanah tersebut kepada Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat TI-1, tanah yang Saksi jual kepada Tergugat I;
- Bahwa dalam sertifikat tersebut ada beberapa orang nama termasuk Saksi, yang lain adalah Saudara Saksi, kesemuanya secara bersama sama menjual kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi batas-batas tanah obyek sengketa, yaitu:
  - Utara dengan Sungai;
  - Timur dengan Sungai;
  - Selatan dengan Sungai ;
  - Barat dengan Pemilik tanah sebelumnya ;
- Bahwa pada tahun 1980 sungai itu sudah ada;
- Bahwa dahulu jembatan yang berada di dekat tanah obyek sengketa kecil tidak seperti sekarang;
- Bahwa Saksi kenal dengan La Sandi;
- Bahwa anak La Sandi ada 3 (tiga) orang;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti T.I-4 yang merupakan ktp dari istri LaSandiri;
- Bahwa LaSandiri sudah meninggal dunia;
- Bahwa Ahli waris LaSandiri tinggal dekat dengan Perumahan PT Melaty Anugrah Jaya;
- Bahwa Saksi tidak tahu bukti surat P-4 a;

Halaman 27 dari 51 Putusan Nomor 220/Pdt.G/2021/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)

Halaman 27



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu tanah obyek sengketa ada di bagian mana dalam gambar (P-4 a) tersebut, yang pasti tanah obyek sengketa adalah sebagaimana tertulis dalam sertifikat tanah dimaksud;
- Bahwa Saksi tidak tinggal dekat dengan tanah obyek sengketa;
- Bahwa pada saat menjual kepada Tergugat, saat itu Hamka Sudah meninggal dunia, jadi diteruskan oleh ahli warisnya;
- Bahwa Saksi sudah lupa kapan Hamka meninggal dunia;
- Bahwa Hamka adalah kakak Saksi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Rambe;
- Bahwa Saksi kenal dengan Toni Silaban;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada tahun 2003 Toni Silaban ada pinjam tanah untuk bangun jalan;
- Bahwa Saksi menjual tanah obyek sengketa pada tahun 2008;
- Bahwa kondisi tanah sebelum dijual merupakan tanah kebun, kebun padi;
- Bahwa sertifikat atas tanah obyek sengketa terbit pada saat akan dijual;
- Bahwa penjualan tanah tersebut lunas dibayar setelah selesai terbit sertifikat;
- Bahwa Saksi sebelumnya beli tanah obyek sengketa dari Sabri;
- Bahwa pada saat akan menjual kepada Tergugat I, II, III dan tanah sedang dalam pengurusan sertifikat, Saksi ada menerima pembayaran uang muka untuk pengurusan Sertifikat;
- Bahwa pada saat pengurusan sertifikat tanah, Saksi lupa apakah jalan yang ada sekarang ini sudah ada atau belum;
- Bahwa pada saat pengukuran ke lokasi tanah obyek sengketa dalam rangka pengurusan sertifikat, Saksi ada ke lokasi;

2. Saksi **LA DIAMU**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I;
- Bahwa Direktur PT Rullytasari adalah Jimmi, dahulu Alfon (ayahnya), ayahnya saat ini sudah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa Saksi kenal dengan Saksi LaDuhu, Saksi LaDuhu yang menjual tanah kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi lupa berapa persisnya luas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan La Sandiri, sekarang sudah meninggal dunia;

Halaman 28 dari 51 Putusan Nomor 220/Pdt.G/2021/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 pertama kali Saksi ke lokasi tanah obyek sengketa pada tahun 1984;
- Bahwa pada saat itu kondisi tanah ada tanaman padi, sungai sudah ada;
- Bahwa pada saat itu sudah ada jalan tetapi kecil, tidak seperti yang sekarang;
- Bahwa Saksi tahu Saksi LaDuhu beli tanah obyek sengketa daripak Sabir, kemudian dijual kepada Tergugat I;
- Bahwa pada tahun 1982, alas hak tanah berupasurat Segel;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada saat dijual kepada Tergugat I, apakah tanah obyek sengketa sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa Saksi pernah melihat Sertifikat tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi kenal dengan nama nama yang tertulis dlam sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi sering melawati ke lokasi tanah obyek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi tanah obyek sengketa tidak pernah dijual kepada pihak lain selain Tergugat I;
- Bahwa Saksi tahu dengan Lasandiri;
- Bahwa Saksi pernah berkebun di atas tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat alas hak La Sandiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tony beli tanah untuk kepentingan jalan;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Penggugat, dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai yang cukup guna memenuhi ketentuan bea meterai sehingga dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara *a quo*, yaitu berupa:

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No: 235/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, atas nama PT. MELATI ANUGRAH JAYA, diberi tanda bukti T.T-1;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut di atas berupa Fotokopi yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, sehingga merupakan bukti yang dapat dipertimbangkan selanjutnya dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 16 September 2022 di Jalan Mukmin Faisal HP, RT 29 Kelurahan Sepinggan,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, dengan dihadiri oleh pihak-pihak yang bersengketa sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak tidak mengajukan bukti-bukti lagi, maka selanjutnya Penggugat dan Para Tergugat mengajukan kesimpulan secara tertulis masing-masing tanggal 31 Oktober 2022, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

### DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya sebagai berikut:

“Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun terhadap obyek sengketa tanah seluas 2.030m<sup>2</sup>( dua ribu tiga puluh meter persegi ) hingga perkara ini mempunyai putusan yang tetap.”

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut doktrin, yang dimaksud dengan tuntutan provisi adalah tuntutan yang berisikan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara di samping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan, yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa HIR dan RBg tidak mengatur secara jelas tentang tuntutan provisi ini, HIR dan RBg hanya mengatur secara sekilas dalam Pasal 180 (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBg;

Menimbang, bahwa pengaturan tentang tuntutan provisi secara tegas dan jelas diatur dalam Pasal 53 RV dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI. No. 4 tahun 1965 dan Nomor: 3 tahun 2000 tentang petunjuk pelaksanaan tuntutan provisi;

Halaman 30 dari 51 Putusan Nomor 220/Pdt.G/2021/PN Bpp



Menimbang, bahwa dalam Pasal 53 RV menyebutkan sebagai berikut  
“Jika ada tuntutan provisi dan perkara tersebut siap diputus dalam pokok perkara maupun dalam provisi maka terhadap hal ini Hakim menjatuhkan satu putusan;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan di Indonesia yang selama ini terjadi adalah apabila Hakim melihat dari essensi surat tuntutan provisi tersebut sifatnya mendesak, maka Hakim sebelum memeriksa pokok perkara dapat menjatuhkan putusan sela terlebih dahulu, dan apabila Hakim berpandangan bahwa tuntutan provisi tersebut hakikatnya adalah tidak bersifat mendesak atau segera maka tuntutan provisi tersebut akan diputus bersama-sama dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan dari pasal 191 RV keputusan provisi atau juga *provisionale beschikking* mengandung makna adalah suatu keputusan yang bersifat sementara (*temporay disposal*);

Menimbang, bahwa selanjutnya juga dijelaskan putusan provisi adalah putusan yang bersifat sementara sampai menunggu putusan pokok perkara dijatuhkan, dengan tidak menyinggung pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan (M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2005);

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2000 Pengajuan gugatan provisi dapat dilakukan bersama dengan gugatan pokok perkara atau diajukan secara terpisah. Syarat formil mengajukan gugatan provisi antara lain :

- Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya, misalnya Tergugat membangun rumah diatas obyek sengketa
- Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan, misalnya tindakan sementara yang harus dilakukan adalah menghentikan pembangunan diatas obyek sengketa sampai putusan akhir dikeluarkan dan;
- Gugatan Provisi tidak boleh menyangkut pokok perkara

Apabila terdapat gugatan provisi maka mendahulukan pemeriksaan gugatan provisi dan sistem pemeriksaan provisi dengan prosedur singkat;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan tuntutan provisi Para Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap tuntutan provisi Para Penggugat untuk menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun terhadap obyek sengketa tanah seluas 2.030 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga puluh meter persegi) hingga perkara ini mempunyai putusan yang tetap, menurut Majelis Hakim hal tersebut sudah menyangkut pokok perkara dan sesuai dengan syarat formil SEMA No. 3 Tahun



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2000 Bahwa putusan provisi tidak boleh menyangkut pokok perkara, maka tuntutan provisi Para Penggugat dinyatakan **DITOLAK**;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban, Para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi tentang salah orang (*error in persona*), kurang pihak (*plurium litis consortium*), dan gugatan tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat sebagai berikut:

#### a. Gugatan salah orang (*error in persona*)

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Eksepsi salah orang (*error in persona*), yang pada pokoknya antara lain:

- Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat II adalah atas nama dan bernama lengkap Ny. SRI sedangkan klien kami bernama lengkap SRI SUKO LESTARI, hal ini sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat III adalah atas nama dan bernama lengkap TONY SILABAN, bertempat tinggal di Jl. Syarifuddin Yoes No. 62 RT. 045, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan sedangkan klien kami bernama lengkap TONY H. SILABAN, beralamat di Jl. MT. Haryono No.23 RT.093, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, hal ini sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik klien kami, sehingga pihak yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya adalah tidak jelas dan sudah pasti bukan klien kami karena berbeda nama dan alamat tempat tinggal;
- Bahwa tindakan PENGGUGAT dalam menarik TURUT TERGUGAT dalam perkara A Quo merupakan kekeliruan yang nyata, karena Bahwa TURUT TERGUGAT merupakan Intansi yang memiliki kewenangan dalam hal penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait. Sedangkan dalam gugatan PENGGUGAT tidak satupun didalam gugatan PENGGUGAT yang menjelaskan/mengkualifikasikan perbuatan apa yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT sehingga dapat dikategorikan sebagai wanspretasi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan M. Yahya Harahap dalam “Hukum Acara Perdata” halaman 26-27, disebutkan bahwa eksepsi error in persona, meliputi peristiwa sebagai berikut:

- Eksepsi diskualifikasi atau gemus aanhoedanigheid, yaitu yang bertindak sebagai Penggugat, bukan orang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat;
- Keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat
- Exceptio plurium litis consortium, apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap

Menimbang, bahwa mencermati gugatan Penggugat tersebut disebutkan bahwa identitas Tergugat II dan Tergugat III tidak dimuat secara lengkap oleh Penggugat dalam gugatannya, identitas Tergugat II hanya tertulis “Ny. SRI”, sedangkan Kuasa Tergugat II mendalilkan nama yang benar adalah SRI SUKO LESTARI, identitas Tergugat III dalam gugatan tertulis TONY SILABAN, bertempat tinggal di Jl. Syarifuddin Yoes No. 62 RT. 045, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan sedangkan Kuasa Tergugat III mendalilkan nama yang benar bernama lengkap TONY H. SILABAN, beralamat di Jl. MT. Haryono No.23 RT.093, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas tidak dimuatnya identitas Tergugat II dan Tergugat III secara jelas dan lengkap dalam gugatan tidak menyebabkan gugatan Penggugat error in persona;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan Eksepsi Keliru Pihak (*Error In Persona*), yang pada pokoknya adalah TURUT TERGUGAT merupakan Intansi yang memiliki kewenangan dalam hal penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait. Bahwa Gugatan A Quo mengandung eksepsi *Error in persona*, karena PENGGUGAT salah dalam menarik Badan Pertanahan Nasional dalam perkara A Quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi salah/ keliru pihak (*error in persona*) tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Turut Tergugat tersebut sudah memasuki ranah pokok perkara yang harus dibuktikan dan dipertimbangkan bersama-sama dengan pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tentang gugatan Penggugat error in persona harus **DITOLAK**;





b. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah mengajukan Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), yang pada pokoknya gugatan Pihak Penggugat adalah kurang pihak, karena dalam hal ini terdapat pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum terhadap objek gugatan ini, antara lain notaris yang telah membuat dan mengeluarkan Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan pemilik tanah sebelumnya/penjual dan La Sandiri atau Ahli Warisnya yang mana Penggugat membeli tanah perbatasan dari La Sandiri;

Menimbang, bahwa mencermati gugatan Penggugattersebut ada seseorang yang merasa bahwa haknya dilanggar akan tetapi orang yang “dirasa” melanggar haknya tidak mau secara sukarela melakukan sesuatu yang diminta itu demikian halnya dengan Penggugat, hal tersebut sesuai dengan teori Hukum Acara Perdata “*Legitima persona standi in judicio*”, siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku Penggugat maupun Tergugat. Bahwa selain itu, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 disebutkan “*Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai Tergugat, karena hal tersebut adalah bertentangan dengan asas acara perdata, bahwa hanya penggugatlah yang harus berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya*” (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Cetakan kedua, Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1993, hlm. 290), sehingga eksepsi Para Tergugat tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) harus **DITOLAK**;

c. Gugatan tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Eksepsi tentang Gugatan Kabur (*Obscuur libel*), yang pada pokoknya, bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah salah pihak (*error in persona*) karena telah menggugat Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak-pihak dalam perkara ini, sedangkan kepemilikan dari tanah perbatasan/ Objek Sengketa dalam perkara ini bukan atas nama Tergugat II dan Tergugat III dan jelas tidak ada hubungannya dengan Tergugat II dan Tergugat III, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai *obscur libel* tersebut dengan menguraikan gugatan Penggugat yang telah salah pihak menggugat Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara a quo,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan kepemilikan dari tanah perbatasan/ Objek Sengketa dalam perkara a quo bukan atas nama Tergugat II dan Tergugat III, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Para Tergugat tersebut masih diperlukan pembuktian lebih lanjut dalam pokok perkaranya dengan alat-alat bukti sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga eksepsi *obscuur libel* yang diajukan oleh Tergugat harus **DITOLAK**;

Menimbang bahwa oleh karena tidak ada satupun materi eksepsi Tergugat yang dikabulkan, sehingga dengan demikian maka eksepsi Tergugat dinyatakan **DITOLAK SELURUHNYA**;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, keseluruhan eksepsi Tergugat telah ditolak, sehingga selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat I, II dan III dengan menguasai tanah milik Penggugat seluas  $\pm 2.030\text{m}^2$  (dua ribu tiga puluh meter persegi) tanpa sepengetahuan Penggugat dan tidak jelas dari siapa Para Tergugat memperolehnya akan tetapi pada saat Penggugat akan membersihkan tanah Penggugat tersebut, Para Tergugat muncul dan mengakui sebagai tanah milik dan bahkan mencabut patok-patok tanah yang dari dahulu sudah ada, sehingga dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Berdasarkan hal tersebut, Penggugat menuntut Para Tergugat sebagaimana diuraikan dalam *petitum* gugatannya;

Menimbang, bahwa Para Tergugat menyangkal seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat dimana Para Tergugat dalam jawabannya menyampaikan pada pokoknya bahwa Tergugat I adalah pemilik tanah perbatasan yang terletak di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, KALTIM sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 10157 dengan luas tanah 14.562 m<sup>2</sup> yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia/ Turut Tergugat I dan tanah perbatasan milik Tergugat I adalah merupakan tanah warisan dari pemilik sebelumnya/ penjual dan tidak pernah berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat, sehingga tidak ada tanah milik Penggugat di dalam tanah milik Tergugat I, oleh karena itu patutlah dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya tersebut untuk ditolak dan dikesampingkan;



Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah dan disangkal kebenarannya oleh Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata dan Pasal 283 RBg yang berbunyi "*Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*", maka kewajiban pertama Penggugat-lah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukannya akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya/sangkalannya tersebut, hal ini agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta pembuktian yang tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu bukti P-1 sampai dengan P-5 dan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, yaitu Saksi Dedy Rahman, dan Saksi Fera Kristianti;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah dibubuhi dengan materai dan dicocokkan dengan aslinya, kecualibukti surat bertanda P-1, P-2A, P-2B P-4A, P-4B, P-5 yang merupakan fotokopi dari fotokopi/tidak dapat diperlihatkan aslinya (*vide*: Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 3 ayat (1) huruf b jo. Pasal 5 Undang-Undang Nomor 10 tahun 2020 tentang Bea Meterai);

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan "*Kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan*";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 dapat diterima sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil sangkalannya tersebut di persidangan Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.III-2 dan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji, yaitu Saksi LaDuhu dan Saksi La Diamu, dan Turut Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT-1, namun Turut Tergugat tidak mengajukan saksi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.III-2 tersebut semuanya bermaterai cukup, dantelah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat yang diberi tanda TT-1 tersebut bermaterai cukup, dantelah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.III-2, serta TT-1 dapat diterima sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat-surat baik dari Penggugat maupun Tergugat akan dipertimbangkan sepanjang ada relevansinya dengan pembuktian perkara ini dan sebaliknya jika tidak ada relevansinya dengan perkara akan dikesampingkan (*Vide*: Putusan Mahkamah Agung Nomor:1087K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang bahwa dalam pemeriksaan Setempat terhadap objek sengketa pada 16 September 2022, Majelis Hakim telah mengelilingi obyek sengketa bersama Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Para Tergugat, dan Kuasa Hukum Turut Tergugat yang mana telah membenarkan dan menunjuk pada obyek yang sama dengan luas tanah sengketa yang sama, sehingga dalam hal ini tidak terjadi kesalahan obyek dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 966K/Sip/1973 tanggal 31 Juli 1975 disebutkan "*Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: Seorang Jurusita atau Wakilnya yang ditunjuk secara sah oleh Hakim Pengadilan Negeri untuk melakukan pemeriksaan setempat berwenang penuh untuk melaksanakan perintah Hakim tersebut dan hasil pemeriksaan dapat menjadi keterangan bagi Hakim yang bersangkutan dalam pemeriksaan dan memutus perkara yang dihadapinya itu.*" (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, hlm. 328);

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang telah dikemukakan para pihak yang berperkara dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak berperkara tersebut, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat cukup beralasan untuk dikabulkan atau tidak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan jawab-jinawab dalam perkara *a quo* maka yang menjadi permasalahan utama dalam perkara *a quo* dan perlu dipertimbangkan lebih lanjut adalah:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Apakah penguasaan tanah obyek sengketa oleh Para Tergugat sah secara hukum?
2. Apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah penguasaan tanah obyek sengketa oleh Para Tergugat sah secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Fotocopy sesuai copynya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 235/Kelurahan Sepinggian atas nama PT MELATI ANUGRAH JAYA yang berkesesuaian dengan bukti TT-1 yaitu Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 235/Kelurahan Sepinggian atas nama pemegang hak PT. Melati Anugrah Jaya, diperoleh fakta hukum bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 235/ Kelurahan Sepinggian dengan luas 3.946 M<sup>2</sup> yang berasal dari pemberian hak guna bangunan atas tanah negara, berdasarkan surat ukur Nomor 2931/1997, yang diterbitkan pada tanggal 18 Oktober 1997;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2A berupa Fotocopy sesuai copynya Surat Keterangan Pelepasan Hak diketahui bahwa La Sandiri melepaskan seluruh hak atas tanah yang terletak di RT 29/ Kelurahan Sepinggian Kecamatan Balikpapan Timur, Daerah Tk. II Balikpapan, Daerah Tk. I Kalimantan Timur dengan luas 6.153 M<sup>2</sup> kepada PT. Melati Anugrah Jaya (Aswayawati) dihadapan Camat Balikpapan Timur, dengan disaksikan oleh Ketua RT. 29 Kelurahan Sepinggian dan Kepala Kelurahan Sepinggian;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2B berupa Surat Keterangan Kesaksian Penggarapan Tanah diketahui bahwa La Sandiri menggarap tanah perbatasan yang terletak di daerah RT.VIII Kelurahan Sepinggian Kecamatan Balikpapan Timur Kotamadya Balikpapan yang berukuran arah Utara  $\pm$  92 M, Timur  $\pm$  100 Selatan  $\pm$  124 M, dan arah Barat  $\pm$  25M yang disaksikan oleh La Guna dan Wa Mbulawa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Surat tertanggal 26 April 2021 No: 049/WNDR-Somasi/IV/2021 menerangkan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya memberi peringatan kepada Para Tergugat bahwa perbuatan Para Tergugat yang menguasai tanah seluas  $\pm$  2.207 M<sup>2</sup> adalah keliru dan meminta agar Para Tergugat menunjukkan dasar penguasaan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4A berupa Fotocopy sesuai copynya Gambar tanah Penggugat yang dibuat melalui Google Map, P-4B Fotocopy sesuai copynya Gambar tanah Penggugat yang dibuat melalui Google





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Map, P-4C Fotocopy sesuai aslinya Hasil Pengukuran tanah Penggugat, P-4D Fotocopy sesuai aslinya Gambar tanah Penggugat dengan keadaan jalur sungai, merupakan gambar tanah obyek sengketa menurut Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 Fotocopy sesuai copynya Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham PT Melati Anugrah Jaya No.13 tanggal 13 Agustus 2021, diketahui bahwa Jimi Karter Hariandja sebagai Direktur, Baiq Asmayawati sebagai Komisaris Utama, dan Johannes Sahat M. Hariandja sebagai Komisaris PT Melati Anugrah Jaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda TI-1 berupa Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10157 diketahui bahwa Pemegang Hak adalah PT Rullytasari yang diperoleh dari Jual Beli Keseluruhan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 14/ 2011 tanggal 27 Juli 2011 yang dibuat oleh Cathy Megawe;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertanda TI-2 berupa Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual Beli No/14/2011 antara PT RULLY TASARI selaku Pembeli dengan LADUHU, RUSLIANA, SUHARDI, NURUL WAHID, RATIANI, SURIANSYAH, SARDIANA, yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT: - Cathy Megawe, SH .M.Kn, diketahui bahwa telah terjadi jual beli sebidang tanah berdasarkan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10157/ Kelurahan Sepinggan sebagaimana surat ukur tanggal 21 Januari 2008 11.401 M<sup>2</sup> (sebelas ribu empat ratus satu meter persegi);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertanda TI-3 berupa Fotocopy sesuai alsinya Surat Pernyutaan Ahli Waris dari alm La Sandiri tertanggal 05 Pebruari 2021, diketahui Waria binti Lantala, Saharuddin bin La Sandiri, dan Agus Toni bin La Sandiri merupakan ahli waris dari (Alm) La Sandiri, bukti tertanda TI-4 berupa Fotocopy sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk Kota Balikpapan NIK: 6471057112520022 atas nama WARIA, NIK: 647105270688002 atas nama SAHARUDDIN NIK: 64710517089001 atas nama AGUS TONI, bukti tertanda T.I-5 berupa Fotocopy sesuai aslinya Kartu Keluarga No: 6471052507190015 atas nama Kepala Keluarga WARIA, yang menerangkan identitas lengkap dari ahli waris (Alm) La Sandiri;

Menimbang, bahwa bukti tertanda TII-1 berupa Fotocopy sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk Kota Balikpapan NIK: 4671035109650002, atas nama Sri Suko Lestari, bukti tertanda TII-2 berupa Fotocopy sesuai aslinya Kartu Keluarga No: 317308310517001 , atas nama Kepala Keluarga Sri Suko Lestari, bukti tertanda TIII-1 berupa Fotocopy sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk Kota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balikpapan NIK: 6471032303650002, atas nama Tony Hulman Silaban, bukti surat tertanda TIII-2 Fotocopy sesuai aslinya Kartu Keluarga No. 6471050107090021 atas nama Kepala Keluarga Tony Hulman Silaban, yang menerangkan identitas lengkap dari Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa tentang bukti sah atas kepemilikan tanah di Negara Indonesia diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 menentukan Bahwa:

“Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan kepemilikan tanah obyek sengketa seluas  $\pm 2.030\text{m}^2$  (dua ribu tiga puluh meter persegi) yang saat ini dikuasai oleh Para Tergugat, yang merupakan bagian dari kepemilikan tanah milik Penggugat seluas  $\pm 6.153\text{m}^2$  (enam ribu seratus lima puluh tiga meter persegi) berdasarkan Surat keterangan pelepasan hak (vide bukti P-2A);

Menimbang, lebih lanjut Penggugat mendalilkan bahwa dari keseluruhan tanah milik Penggugat seluas  $\pm 6.153\text{m}^2$  (enam ribu seratus lima puluh tiga meter persegi) tersebut telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 235, Kel. Sepinggan atas sebidang tanah seluas  $3.946\text{m}^2$  (tiga ribu sembilan ratus empat puluh enam meter persegi) (vide bukti P-1), yang dari sisa tanah Penggugat tersebut telah dipotong untuk peruntukan Jalan Mukmin Faisal HP, sehingga tersisa seluas  $\pm 2.030\text{m}^2$  ( dua ribu tiga puluh meter persegi);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-4A, P-4B, P-4, dan P-4D milik Penggugat diatas, seluruhnya adalah akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1874 KUH Perdata “sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangga, dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang Pegawai Umum;

Menimbang, bahwa baik RBg, maupun KUH Perdata tidak mengatur tentang kekuatan pembuktian surat yang bukan akta, daya kekuatan pembuktian Akta Bawah Tangan (ABT) hanya memiliki dua daya kekuatan pembuktian. Tidak memiliki kekuatan pembuktian luar sebagaimana Akta Otentik (AO) yang tidak bisa dibantah kebenarannya oleh Hakim, sehingga harus pihak lawan yang mengajukan pembuktian “kepalsuan” atas akta itu, yaitu:

1. **Daya kekuatan pembuktian formil**, sejauh mana daya kekuatan pembuktian formil ABT dapat dijelaskan dalam dua item:
  - (a) Orang yang bertanda tangan dianggap benar menerangkan hal yang tercantum di dalam akta. Berdasarkan kekuatan formil ini, hukum mengakui siapa saja atau orang yang menanda tangani ABT:
    - (1) dianggap benar menerangkan seperti apa yang dijelaskan dalam akta,
    - (2) berdasarkan kekuatan formil yang demikian, mesti dianggap terbukti tentang adanya pernyataan dari penanda tangan, dengan demikian daya kekuatan pembuktian ABT meliputi kebenaran identitas penanda tangan serta menyangkut kebenaran identitas orang yang memberi keterangan;
  - (b) Tidak mutlak untuk keuntungan pihak lain. Daya pembuktian formilnya tidak bersifat mutlak untuk keuntungan pihak lain. Karena daya formilnya itu sendiri tidak dibuat di hadapan Pejabat Umum. Dengan demikian keterangan yang tercantum di dalamnya tidak mutlak untuk keuntungan pihak lain. Kemungkinan dapat menguntungkan dan merugikan pihak lain karena isi keterangan yang tercantum di dalam ABT belum pasti merupakan persesuaian keterangan para pihak. Dalam ABT masing-masing para pihak dibenarkan oleh hukum untuk meningkari isi dan tanda tangan;
2. **Daya pembuktian materil**. Jika pada daya kekuatan pembuktian formil titik permasalahan menyangkut kebenaran isi tanda tangan dan penanda tangan, maka pada daya pembuktian materil, fokus permasalahannya berkenaan dengan kebenaran isi keterangan yang tercantum di dalam ABT. Benarkah atau tidak isinya? dan sejauh mana kebenaran isi yang tercantum di dalamnya? prinsip yang harus ditegakkan daya pembuktian materil adalah



- a) secara materil isi keterangan yang tercantum di dalam ABT, harus dianggap benar
- b) dalam arti apa yang diterangkan dalam akta oleh penanda tangan, dianggap sebagai keterangan yang dikehendaknya, dengan demikian secara materil, isi yang tercantum dalam ABT mengikat kepada diri penanda tangan;

Sehingga dengan demikian Akta Bawah Tangan (ABT) daya kekuatan mengikatnya yang tidak memiliki pembutian keluar (harus dianggap benar, sepanjang tidak ada alat bukti yang sah dapat menggugurkannya), terletak pada tindakan untuk mendapat kekuatan sebagai alat bukti ABT adalah pembuktian keaslian;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak terdapat bukti yang menunjukkan kepemilikan Penggugat  $\pm 2.030\text{m}^2$  (dua ribu tiga puluh meter persegi);

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan bahwa Tergugat I adalah pemilik tanah perbatasan yang terletak di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, KALTIM sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 10157 dengan luas tanah 14.562 m<sup>2</sup> yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia/ Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi La Duhu yang menerangkan telah menjual tanah miliknya yang terletak RT 29/ Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Timur, Daerah Tk-II Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur kepada Tergugat I pada tahun 2008 sebagaimana bukti surat bertanda T1-1 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10157, yang sebelumnya Saksi La Duhu memperoleh tanah tersebut dari membeli pada Pak Sabri Tahun 1982, yang kemudian pada tahun 2018 dijual kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi La Duhu yang mana Saksi pernah berkebun di atas tanah obyek sengketa pada tahun 1984 menerangkan bahwa tanah obyek sengketa awalnya milik dari La Duhu yang kemudian dijual kepada Tergugat I dan tidak dipernah dijual kepada pihak lain selain Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi La Duhu, batas-batas obyek sengketa, yaitu:

- Utara dengan Sungai;
- Timur dengan Sungai;
- Selatan dengan Sungai ;



- Barat dengan Pemilik tanah sebelumnya ;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa sebagai Pemilik Obyek Sengketa, namun selama dipersidangan Penggugat tidak bisa membuktikan dalil gugatannya bahwa sebagai Pemilik Obyek sengketa dan bukti-bukti kepemilikan Para Penggugat yang menerangkan tanah seluas  $\pm 2.030 \text{ M}^2$  hanya bukti P-4A, P-4B, bukti P-4C, dan bukti P-4D berupa Akta dibawah tangan bukan Akta Autentik, dan obyek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat I sebagaimana bukti TI-1 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10157 dan bukti TI-2 berupa Akta Jual Beli No/14/2011, yang mana bukti-bukti tersebut merupakan akta otentik dan bukti kepemilikan yang sah atas tanah sebagaimana Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana berkesesuaian dengan Saksi-Saksi Para Tergugat yang bernama La Duhu dan La Diamu yang menerangkan bahwa obyek sengketa pada awalnya adalah milik dari Saksi La Duhu yang dibeli dari Pak Sabri pada tahun 1982, kemudian pada tahun 2008 dijual kepada Tergugat I, sehingga berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Tergugat I adalah sebagai pemilik obyek sengketa dan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah obyek sengketa sudah atas nama Tergugat I (vide bukti TI-1) yang berasal dari jual beli dengan La Duhu, Ruslina, Suhardi, Nurul Wahid, Ratiani, dan Suriansyah (vide bukti TI-2) dan berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat diketahui bahwa obyek sengketa sudah dikuasai oleh Tergugat I sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat I adalah PEMILIK SAH atas Obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan ada tidaknya perbuatan melawan hukum maka Majelis akan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang pada pokoknya menyatakan: *"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut maka untuk dapat dikabulkannya suatu gugatan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melawan hukum harus dipenuhi beberapa syarat/unsur, yaitu:

1. Ada perbuatan yang melanggar/melawan hukum;
2. Ada kerugian;





3. Ada kesalahan;
4. Ada hubungan kausalitas/sebab-akibat antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian yang ditimbulkan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai pengertian perbuatan melanggar/ melawan hukum, semula hanya diartikan secara terbatas, yaitu perbuatan yang melanggar/ bertentangan dengan undang-undang, akan tetapi sejak tahun 1919 dengan adanya arrest HR tanggal 31 Januari 1919 pengertian perbuatan melawan hukum telah mengalami pergeseran/perluasan arti;

Menimbang, bahwa sejak tahun 1919 pengertian perbuatan melawan hukum tidak lagi diartikan secara sempit sebagai perbuatan yang melanggar/bertentangan dengan undang-undang saja, akan tetapi telah diperluas pengertiannya meliputi berbuat atau tidak berbuat yang:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan/melanggar hak subyektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121);

Menimbang, bahwa selain itu perlu diperhatikan, bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi yaitu:

- a. Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan Penggugat terancam;
- b. Bahwa kepentingan Penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar (*Schutznormtheorie*);
- c. Bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat Tergugat adalah pemilik sah atas Obyek sengketa;

Menimbang, bahwa proses Jual Beli atas obyek sengketa tanah di Jalan Mukmin Faisal HP, RT 29Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan luas 14.526 M<sup>2</sup> sudah sesuai dengan hukum, dengan demikian



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses jual beli tersebut menurut Majelis Hakim sudah benar dan procedural, sehingga Majelis Hakim menilai perbuatan Tergugat I mengakui dan menguasai tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10157/ Kelurahan Sepinggan tahun 2008 dengan luas 14.526m<sup>2</sup> atas nama PT Rullytasari serta perbuatan Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10157/ Kelurahan Sepinggan tahun 2008 dengan luas 14.526m<sup>2</sup> atas nama PT Rullytasari sudah sesuai dengan ketentuan hukum, untuk itu Penggugat tidak berhasil membuktikan dalilnya tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa merujuk pada pengertian perbuatan melawan hukum yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya dan berdasarkan seluruh pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat I berdasar secara hukum dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10157/ Kelurahan Sepinggan tahun 2008 dengan luas 14.526m<sup>2</sup> atas nama PT Rullytasari oleh Turut Tergugat sudah sesuai dengan ketentuan hukum, sehingga perbuatan Para Tergugat bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas bahwa penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat I berdasar secara hukum dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10157/ Kelurahan Sepinggan tahun 2008 dengan luas 14.526m<sup>2</sup> atas nama PT Rullytasari oleh Turut Tergugat sudah sesuai dengan ketentuan hukum, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat I dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10157/ Kelurahan Sepinggan tahun 2008 dengan luas 14.526m<sup>2</sup> atas nama PT Rullytasari oleh Turut Tergugat tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku yang merupakan point pokok dalam perkara ini, maka petitum pokok gugatan ini haruslah **DITOLAK**, sedangkan untuk petitum lainnya karena merupakan akibat dari petitum pokok ini, dengan sendirinya petitum-petitum lainnya juga harus **DITOLAK**;

### **DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi adalah sebagaimana terurai di atas ;

Halaman 45 dari 51 Putusan Nomor 220/Pdt.G/2021/PN Bpp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut paraTergugat dalam Rekonvensi telah mengajukan jawaban sebagaimana teruraيدات.

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam Rekonvensi pada pokoknyamendalilkanPenggugat Rekonvensi I/Tergugat I adalah pemilik sah dari tanah perbatasan yang terletak di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur sesuai dengan Sertifikat Hak guna Bangunan (SHGB) Nomor: 10157 dengan luas tanah 14.562 m<sup>2</sup> yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia/ Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut, oleh Tergugat rekonvensi / Para Penggugat Konvensi telah menanggapi dalam Replik dalam konvensi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan rekonvensi maka telah diajukan bukti yang sama dengan perkara konvensi;

Menimbang, bahwa segala pembuktian yang berasal dari konvensi dipandang sebagai bukti dalam rekonvensi;

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam konvensiyang relevan dengan gugatan rekonvensi, maka secara mutatis mutandismerupakan bagian tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam rekonvensiaquo ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan konvensi yang pada intinya obyek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat I dalam rekonvensi sebagaimana bukti TI-1 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10157/ Kelurahan Sepinggan dan bukti TI-2 berupa Akta Jual Beli No/14/2011, yang mana bukti-bukti tersebut merupakan akta otentik dan bukti kepemilikan yang sah atas tanah sebagaimana Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana berkesesuaian dengan Saksi-Saksi Para Penggugat dalam rekonvensi yang bernama La Duhu dan La Diamu yang menerangkan bahwa obyek sengketa pada awalnya adalah milik dari Saksi La Duhu yang dibeli dari Pak Sabri pada tahun 1982, kemudian pada tahun 2008 dijual kepada Penggugat I dalam rekonvensi, sehingga berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat I dalam rekonvensi adalah sebagai pemilik obyek sengketa dan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah obyek sengketa sudah atas nama Penggugat I dalam rekonvensi (vide bukti TI-1) yang berasal dari jual beli dengan La Duhu, Ruslina, Suhardi, Nurul Wahid, Ratiani, dan Suriansyah (vide bukti TI-2) dan berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat diketahui bahwa obyek sengketa sudah dikuasai oleh Penggugat I dalam

Halaman 46 dari 51 Putusan Nomor 220/Pdt.G/2021/PN Bpp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekonvensi sehingga Majelis Hakim berpendapat Penggugat I dalam rekonvensi adalah PEMILIK SAH atas Obyek sengketa;

Menimbang, bahwa lebih lanjut penguasaan oleh Penggugat Rekonvensi I didasarkan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10157/ Kelurahan Sepinggan tahun 2008 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat Rekonvensi, sehingga Majelis Hakim menilai penguasaan obyek sengketa oleh Para Penggugat Rekonvensi dilakukan secara nyata dan didasarkan pada alas hak yang sah;

Menimbang, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan petitum gugatan poin 1 (satu) untuk mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya, karena berkaitan dengan petitum lainnya, maka petitum ini akan Majelis tentukan setelah menentukan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa petitum poin 2 (dua) yang pada intinya menyatakan Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I adalah pemilik sah dari tanah perbatasan yang terletak di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur sesuai dengan Sertifikat Hak guna Bangunan (SHGB) Nomor: 10157 dengan luas tanah 14.562 m<sup>2</sup> yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia/ Turut Tergugat I, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan di atas bahwa obyek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat I dalam rekonvensi sebagaimana bukti TI-1 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10157/ Kelurahan Sepinggan dan bukti TI-2 berupa Akta Jual Beli No/14/2011, yang mana bukti-bukti tersebut merupakan akta otentik dan bukti kepemilikan yang sah atas tanah sebagaimana Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana berkesesuaian dengan Saksi-Saksi Para Penggugat dalam rekonvensi yang bernama La Duhu dan La Diamu yang menerangkan bahwa obyek sengketa pada awalnya adalah milik dari Saksi La Duhu yang dibeli dari Pak Sabri pada tahun 1982, kemudian pada tahun 2008 dijual kepada Penggugat I dalam rekonvensi, sehingga berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat I dalam rekonvensi adalah sebagai pemilik obyek sengketa dan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah obyek sengketa sudah atas nama Penggugat I dalam rekonvensi (vide bukti TI-1) yang berasal dari jual beli dengan La Duhu, Ruslina, Suhardi, Nurul Wahid, Ratiani, dan Suriansyah (vide bukti TI-2) dan berdasarkan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hasil Pemeriksaan Setempat diketahui bahwa obyek sengketa sudah dikuasai oleh Penggugat I dalam rekonvensi sehingga Majelis Hakim berpendapat Penggugat I dalam rekonvensi adalah PEMILIK SAH atas Obyek sengketa. Dengan demikian petitum poin 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum poin 3 (tiga) yang pada intinya menyatakan bahwa benar batas-batas dari tanah perbatasan milik Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I saat ini adalah:

- Batas sebelah Utara : Sungai
- Batas sebelah Timur : Sungai
- Batas Sebelah Selatan : Sungai
- Batas Sebelah Barat : Pemilik tanah sebelumnya/penjual (sisatanah waris yang masih dikuasai oleh para ahli waris/pemilik tanah sebelumnya)

Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan sebelumnya, bahwa berdasarkan keterangan Saksi La Duhu, yang merupakan pemilik awal tanah obyek sengketa sebelum dijual kepada Penggugat I dalam rekonvensi, batas-batas obyek sengketa, yaitu:

- Utara dengan Sungai;
- Timur dengan Sungai;
- Selatan dengan Sungai ;
- Barat dengan Pemilik tanah sebelumnya ;

Dengan demikian petitum poin 3 (tiga) dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum poin 4 (empat) yang pada intinya meminta agar Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat memberikan biaya ganti rugi kepada Para Penggugat Rekonvensi akibat adanya perkara ini, yaitu:

- Ganti rugi Materiil sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- Ganti rugi Immaterial sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 598 K/Sip/1971 yang menyebutkan: "Penggugat harus dapat merinci dan membuktikan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat, apabila tidak dapat merinci dan membuktikannya, maka tuntutan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima";

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat tidak dapat merinci dan dan membuktikan kerugian yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi akibat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya perkara a quo serta dalam persidangan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat menjelaskan dan membuktikan dasar penghitungan kerugian tersebut. Dengan demikian petitum poin 4 (empat) ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka cukup alasan bagi Majelis untuk menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian sekaligus menjawab petitum poin 1 (satu);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Rekonvensi terdapat petitum yang dikabulkan dan petitum yang ditolak, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan **DIKABULKAN SEBAGIAN** dan **MENOLAK GUGATAN REKONVENSI SELEBIHNYA** dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Rekonvensi dinyatakan **DIKABULKAN SEBAGIAN**, maka Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan konvensi ditolak sehingga Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka sehingga Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 283 RBg, Pasal 1865 dan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM PROVISI**

- Menolak gugatan provisi Penggugat Konvensi;

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Para Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;

#### **DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I Konvensi adalah pemilik sah dari tanah perbatasan yang terletak di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur sesuai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Sertifikat Hak guna Bangunan (SHGB) Nomor: 10157 dengan luas tanah 14.562 m<sup>2</sup> yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia/ Turut Tergugat;

3. Menyatakan bahwa benar batas-batas dari tanah perbatasan milik Penggugat Rekonversi I/Tergugat I Konvensi saat ini adalah:

- Batas sebelah Utara : Sungai
- Batas sebelah Timur : Sungai
- Batas Sebelah Selatan : Sungai
- Batas Sebelah Barat : Pemilik tanah sebelumnya/penjual (sisa tanah waris yang masih dikuasai oleh para ahli waris/pemilik tanah sebelumnya)

4. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlahRp. 2.375.000,- (dua juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari **KAMIS**, tanggal **5 JANUARI 2023** oleh kami, **ENNIERLIA ARIENTOWATY, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **ANNENDER CARNOVA, S.H., M.Hum.**, dan **LILA SARI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **KAMIS**, tanggal **12 JANUARI 2023** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **SUYATNO, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

**ANNENDER CARNOVA, S.H., M.Hum.**      **ENNIERLIA ARIENTOWATY, S.H.**

**LILA SARI, S.H., M.H.**

PANITERA PENGGANTI,

**SUYATNO, S.H.**

Halaman 50 dari 51 Putusan Nomor 220/Pdt.G/2021/PN Bpp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian biaya :

1.	Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
2.	Biaya Proses	:	Rp.	75.000,-
3.	Biaya Panggilan	:	Rp.	1.200.000,-
4.	Biaya PNBP Panggilan	:	Rp.	40.000,-
5.	Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	1.000.000,-
6.	Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	10.000,-
7.	Biaya Redaksi	:	Rp.	10.000,-
8.	Biaya Materai	:	Rp.	10.000,-
Total Biaya		:	Rp.	2.375.000,-

(dua juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

#### Disclaimer

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