



**P U T U S A N**  
**Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PT SOKEVIN KARYA GEMILANG**, berkedudukan di Jl. Julak Rt 34 Kelurahan Teritip Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FOVY MOGARDIAN SETIAWATY, S.H., TANDRY LAKSANA, S.H. dan DESMAN VICTOR EVAN NATHANAEL SITOANG, S.H., M.Hum** Para Advokat pada Kantor "**FOVY MOGARDIAN & PARTNERS**" beralamat di Jalan Sepinggian III Rt.35 Rw 12 No. 11 Kelurahan Sepinggian Baru Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Kalimantan Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Juni 2023 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 24 Juli 2023 dibawah Register Nomor 715/SK/VII/23/PN Bpp, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **H. ABDUL SANI**, bertempat tinggal di Jl. Bubuhan No 79 Rt 02 Kelurahan Lamaru, Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, sebagai **Tergugat I**;
2. **ALUHAMAHA**, bertempat tinggal di Perumahan Korpri Blok I C No.86 Rt 24 Kelurahan Sepinggian Baru Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, sebagai **Tergugat II**;
3. **NURLIANI**, bertempat tinggal di Perumahan Korpri Blok IC No. 86 RT. 24, Kelurahan Sepinggian Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, sebagai **Tergugat III**;
4. **PT. BANK BUKOPIN, TBK., CABANG SAMARINDA**, bertempat tinggal di Jl. Jenderal Sudirman No. 3 RT.000 RW. 000 Pasar Pagi Samarinda Kota, Kalimantan Timur, sebagai **Tergugat IV**;

Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp



**5. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG**

**BALIKPAPAN**, bertempat tinggal di Jl. Ahmad Yani No.68, Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Klandasan Ilir, Kalimantan Timur, sebagai **Tergugat V**;

**6. KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN**, bertempat tinggal di

Jl. Manuntung No. 3, Kelurahan Sepinggian Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, sebagai **Tergugat VI**;

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 6 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 10 Juli 2023 dalam Register Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**I. TENTANG KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT**

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri/melekat di atasnya terletak di Kelurahan Lamaru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan dengan luas tanah 14.682 M2 (empat belas ribu enam ratus delapan puluh dua meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01000/Lamaru dengan masa berlaku selama 30 tahun yang berakhir tanggal 17 Juni 2051 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (i.c. Tergugat VI) tanggal 25 Juni 2021 dan merupakan pengganti Sertipikat Hak Milik No. 1175 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (i.c. Tergugat VI) tanggal 4 Desember 2000, Surat Ukur No. 405/Lamaru/00 tanggal 20 November 2000 (selanjutnya dalam gugatan ini disebut "Obyek Sengketa") ;
2. Bahwa adapun perolehan Penggugat atas obyek sengketa a quo adalah didasarkan pada pembelian secara lelang atas obyek Hak Tanggungan Peringkat I Nomor : 0809/2020 tanggal 10 Juli 2002 yang dijual oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Balikpapan (i.c. Tergugat V) atas permohonan PT. Bank Bukopin Tbk, Cabang Samarinda (i.c. Tergugat IV) sesuai dengan Salinan Risalah Lelang Nomor :

*Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp*



385/60/2020 tertanggal 25 November 2020 jo. Kutipan Risalah Lelang Nomor : 385/60/2020 tertanggal 4 Desember 2020 yang diterbitkan oleh Tergugat V ;

3. Bahwa oleh karena itu maka jelas Penggugat memiliki kepentingan hukum terhadap obyek sengketa yang telah diklaim oleh Tergugat I s/d Tergugat III dengan cara-cara melawan hukum sebagaimana akan dijelaskan selanjutnya di dalam gugatan. Sehingga beralasan apabila Penggugat – in hoc sensu – memohon perlindungan dan kepastian hukum kepada Pengadilan Negeri Balikpapan tentang kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa ;

**II. TENTANG FAKTA DAN SIFAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN SECARA BERSAMA-SAMA OLEH TERGUGAT I, TERGUGAT II, DAN TERGUGAT III**

4. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama tanpa alas hak yang jelas telah mengklaim kepemilikan atas obyek sengketa dan merasa berkeberatan atas adanya aktifitas penguasaan fisik yang dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 31 Agustus 2021 dengan membuat patok pagar sepanjang 150 meter dan pemasangan spanduk besar yang bertuliskan kalimat sebagai berikut :

“Tanah ini milik PT. SOKEVIN KARYA GEMILANG

Sesuai Sertifikat HGB No. 01000 seluas 14.682 M2

Dilarang memasuki, menggunakan serta memanfaatkan tanah tanpa izin

akan dikenakan sanksi pidana

KUHP Pasal 167, Pasal 389 dan Pasal 551

Dilarang membuka/mengalihkan dan merusak plank/penanda ini

Sanksi sesuai dengan Pasal 406 KUHP” ;

5. Bahwa keberatan yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat III dilakukan dengan cara menyuruh orang lain melarang orang-orang suruhan Penggugat yang sedang melakukan pematokan pagar dan pemasangan spanduk besar tersebut di atas, dimana kemudian pada tanggal 8 September 2021 diketahui patok pagar dan spanduk besar milik Penggugat tersebut telah dicabut dan diganti dengan spanduk yang bertuliskan kalimat sebagai berikut :

“Kepada !!!

PT. SOKEVIN KARYA GEMILANG

Mohon menghubungi

*Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp*



Bapak ABDULSANI

HP. 081283350744

Hj. ALUHAMA

HP. 081545387295

NURLIANI

HP. 083152259455

KAMI SEBAGAI PEMILIK

DAN AHLIWARIS TANAH TERSEBUT”

6. Bahwa terhadap perbuatan pengerusakan patok pagar dan spanduk milik Penggugat tersebut dan adanya kenyataan terpasangnya spanduk yang didalamnya tertera nama-nama Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III selanjutnya Penggugat melalui Kuasanya yakni sdr. JOHAN HENGKI PORA pada tanggal 27 September 2021 membuat laporan pengaduan kepada Kepolisian Resor Kota Balikpapan dan telah diterima dengan Laporan Pengaduan Nomor : REG/1948//XII/2020 tanggal 28 September 2022. Namun atas laporan pengaduan tersebut berdasarkan hasil gelar perkara tertanggal 29 Juli 2022 Kepolisian Resor Kota Balikpapan telah menghentikan Penyelidikan dengan alasan bahwa perkara tersebut bukan merupakan tindak pidana sesuai dengan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan vide Surat Nomor : B/597/VIII/Res.1.2/2022/Reskrim tertanggal 3 Agustus 2022 yang ditujukan kepada sdr. JOHAN HENGKI PORA dengan tembusan kepada antara lain Tergugat I dan Tergugat ;
7. Bahwa upaya hukum Penggugat melalui laporan pengaduan kepada Kepolisian atas perbuatan main hakim sendiri (*eigenrichting*) yang dilakukan secara bersama-sama oleh Tergugat I s.d. Tergugat III tersebut meskipun haruslah dihentikan Penyelidikannya, tidaklah berarti perbuatan tersebut dibenarkan oleh hukum. Terlebih lagi hal itu dilakukan terhadap kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa yang didasarkan pada bukti otentik yang diakui oleh Negara sebagai alas hak Penggugat (*recht title*) sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan, “*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*”. Oleh karenanya beralasan dan berdasar hukum bagi

Halaman 4 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp



Penggugat melalui surat gugatan ini memohon perlindungannya kepada Pengadilan atas perbuatan Tergugat I s/d Tergugat III yang haruslah dikualifikasi sebagai suatu perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) ;

8. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat III tersebut jelas telah membawa kerugian kepada Penggugat baik secara materil maupun immateril. Adapun rincian kerugian Penggugat adalah sebagai berikut :

**a. Kerugian Materil**

Kerugian Materil Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa adalah tidak dapat memanfaatkan secara bebas karena perbuatan Tergugat I s/d Tergugat III melalui orang-orang suruhannya yang telah menghalang-halangi Penggugat untuk menguasai dan menggarapnya. Hal ini terbukti dengan dicabutnya patok pagar dan spanduk Penggugat yang digantikan dengan spanduk milik Tergugat I s/d Tergugat III tersebut, dimana ternyata semua perbuatannya itu tidak didasari dengan bukti kepemilikan yang jelas. Sehingga dalam hal ini Penggugat telah dirugikan atas pengeluaran biaya-biaya atau ongkos-ongkos sebagai suatu Kerugian Materil Penggugat dengan jumlah mencapai **Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)**;

**b. Kerugian Immateril**

Kerugian Immateril Penggugat akibat perbuatan Tergugat I s/d Tergugat III yang mengaku sebagai Pemilik atas obyek sengketa jelas telah membuat nama baik (bonafide) Penggugat sebagai suatu badan hukum yang telah memiliki Izin Lokasi dari Pemerintah Republik Indonesia atas tanah obyek sengketa a quo untuk Rencana Kegiatan "Real Estate" yang dikeluarkan secara elektronik oleh Lembaga OSS tertanggal 9 Maret 2021 TELAH DIRENDAHKAN karena setidaknya telah memunculkan anggapan di masyarakat luas tentang tidak berhaknya Penggugat atas tanah obyek sengketa. Hal ini jelas membuat Penggugat mengalami kerugian secara immateril yang nilainya tidak dapat diukur secara materi namun hal itu setara dengan nilai uang sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)** yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat ;



9. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat sangat berdasar dan beralasan menurut hukum, maka Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap harinya, apabila Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan sampai dengan dilaksanakannya isi putusan dalam perkara ini oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III ;
10. Bahwa begitu pula karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang sah menurut hukum berupa bukti surat dan saksi-saksi, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar memerintahkan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi;

### III. TENTANG PERMOHONAN PENGGUGAT (PETITUM)

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik atas obyek sengketa dalam perkara ini ;
- 3) Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak berhak atas tanah obyek sengketa ;
- 4) Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang telah menghalang-halangi aktifitas penguasaan Penggugat atas tanah obyek sengketa dan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang mengaku sebagai pemilik atas tanah obyek sengketa dengan cara memasang spanduk, adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
- 5) Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
- 6) Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar kerugian immateril kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus ;

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7) Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari setiap keterlambatan pemenuhan kewajiban Tergugat I, Tergugat I, dan Tergugat III dalam melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara ini;
- 8) Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi;
- 9) Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

*Atau*

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya dipersidangan sebagaimana tersebut diatas, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III hadir kuasanya SARWIADI,SH Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Jl Perintis 3 No. 103 Rt. 40 Kelurahan Batu Ampar Kec. Balikpapan Utara Kota Balikpapan berdasarkan surat kuasa khusus masing-masing tertanggal 31 Juli 2023 yang terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 2 Agustus 2023 Nomor 757/SK/VIII/2023/PN.Bpp dan tanggal 1 Agustus 2023 yang terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 9 Agustus 2023 Nomor 782/SK/VIII/2023/PN.Bpp, Tergugat IV hadir kuasanya Ruri Rundayani, Bastian Noor Pribadi, Nabila Atika Adzra r, M. Yogie Syafputra, Soni Fira Fauziah, Adhytia Dwi Prasetyo, Muhammad Rizki Ramadhan, Nadea Aprilya Nitasya, Leonard Josheph Sihasale dan Galih Romahdan, Kesemuanya adalah Pegawai PT. Bank Bukopin Tbk beralamat di KB Bukopi Head Office Jl. Mt. Haryono Kav. 50-51 Jakarta-12770 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Agustus 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 9 Agustus 2023 Nomor 781/SK/VIII/2023/PN.Bpp., Tergugat V hadir kuasanya Adi Suharma, Mahdi, Dwi Ariadi, Toni Agus Wijaya, Muh. Abdus Salam, Rizky Imaddudin, Sulastri, Agus Khairi Pratama Putra, Bagus Budi Prayogi dan Rachel Jameria Augustniarta Sihite, Kesemuanya adalah Aparatur Sipil Negara pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara C.q Kantor Wilayah DJKN Kalimantan Timur dan Utara Cq Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Balikpapan beralamat di Gedung Keuangan Negara Lantai 2 Jalan A. Yani No 68 Kota Balikpapan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1

*Halaman 7 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 9 Agustus 2023 Nomor 778/SK/VIII/2023/PN.Bpp, Tergugat VI hadir kuasanya Annisa Turi Hardianingsih,SH.,MPA, Pandu Widyas Pradana,SH, nabila Afifah Rachman,SH dan Iqbal Rahmat Mubarak,SH, Kesemuanya adalah Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Juli 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 20 Juli 2023 Nomor 707/SK/VII/2023/PN.Bpp ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 7 Tahun 2022 dan berdasarkan persetujuan para pihak maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan secara elektronik (E-Litigasi);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Secara tegas Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat dalam gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. **Bahwa Tergugat II mempunyai dan menguasai Tanah berikut kebun dengan tanaman karet yang ada di atasnya** yang terletak di Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan.
3. Tanpa seijin Tergugat II dan secara melawan hukum Penggugat melakukan pemasangan spanduk diatas Tanah milik Tergugat II tersebut pada nomor 2 di atas , yang tertulis:

"Tanah Ini Milik Pt. Sokevin Karya Agung Gemilang Sesuai Dengan Sertifikat Hgb No.01000 Seluas 14.682 M2 Dilarang Memasuki, Menggunakan Serta Memanfaatkan Tanah Tanpa Izin Akan Dikenakan Sanksi Pidana Kuhp Pasal 167, Pasal 389 Dan Pasal 551, Dilarang Membuka / Mengalihkan Dan Merusak Plank / Penanda Ini Sanksi Sesuai Dengan Pasal 406 Kuhp "

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp



4. Tanah yang dipasang spanduk oleh Penggugat tersebut adalah milik Tergugat II.
5. Tergugat II tidak pernah menjadikan jaminan hutang atas Tanah milik Tergugat II tersebut pada nomor 2 di atas kepada Tergugat IV ( PT. Bank Bukopin, Tbk. Cabang Samarinda ).
6. Tergugat IV ( PT. Bank Bukopin, Tbk. Cabang Samarinda ) telah melakukan perbuatan melawan hukum menerima jaminan suatu hutang dari orang yang tidak dikenal oleh Tergugat I dan II atas tanah milik dan dikuasai oleh Tergugat II yang di atas tanah tersebut terdapat kebun dengan tanaman karet milik Tergugat II tersebut pada nomor 2 di atas.
7. Tergugat IV ( PT. Bank Bukopin, Tbk. Cabang Samarinda ) tanpa hak dan secara melanggar hukum menyerahkan Tanah milik Tergugat II tersebut pada nomor 2 di atas kepada Tergugat V ( Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Balikpapan ) untuk dilakukan penjualan lelang.
8. Dan Tergugat V tanpa hak dan secara melanggar hukum telah melakukan penjualan lelang atas Tanah milik Tergugat II tersebut kepada Penggugat.
9. Tergugat I secara tegas melarang Penggugat melakukan kegiatan di atas Tanah milik Tergugat II.
10. Bahwa Tergugat I menolak tuntutan Penggugat untuk seluruhnya.
11. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya.
12. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka perbuatan Penggugat memasang spanduk diatas Tanah milik Tergugat II tersebut dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya.
13. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka perbuatan Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya.
14. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka perbuatan-perbuatan Tergugat IV dan Tergugat V baik secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendiri telah melakukan penjualan lelang atas Tanah milik Tergugat II tersebut dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya.
15. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**MAKA:**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan berkenan untuk memutus :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat dan Tergugat IV serta Tergugat V baik secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya.

## **ATAU:**

Memberi putusan yang seadil – adilnya menurut hukum ( Ex aequo et bono ).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dan Tergugat III memberikan jawaban secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Secara tegas Tergugat II dan III menolak dalil-dalil Penggugat dalam gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. **Tergugat II mempunyai dan menguasai Tanah berikut kebun dengan tanaman karet** yang ada di atasnya yang terletak di Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan.
3. Tanpa seijin Tergugat II dan secara melawan hukum Penggugat melakukan pemasangan spanduk diatas Tanah milik Tergugat II tersebut pada nomor 2 di atas , yang tertulis:  
” Tanah Ini Milik Pt. Sokevin Karya Agung Gemilang Sesuai Dengan Sertifikat Hgb No.01000 Seluas 14.682 M2 Dilarang Memasuki, Menggunakan Serta Memanfaatkan Tanah Tanpa Izin Akan Dikenakan Sanksi Pidana Kuhp Pasal 167, Pasal 389 Dan Pasal 551, Dilarang Membuka / Mengalihkan Dan Merusak Plank / Penanda Ini Sanksi Sesuai Dengan Pasal 406 Kuhp ”
4. Tanah yang dipasang spanduk oleh Penggugat tersebut adalah milik dan dikuasai Tergugat II.
5. Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah menjadikan jaminan hutang atas Tanah milik Tergugat II tersebut pada nomor 2 di atas kepada Tergugat IV ( PT. Bank Bukopin, Tbk. Cabang Samarinda ).
6. Tergugat IV ( PT. Bank Bukopin, Tbk. Cabang Samarinda ) telah melakukan perbuatan melawan hukum menerima jaminan hutang dari orang yang tidak dikenal oleh Tergugat II atas tanah milik dan dikuasai oleh Tergugat II yang

Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp



di atas tanah tersebut terdapat kebun dengan tanaman karet milik Tergugat II tersebut pada nomor 2 di atas.

7. Tergugat IV ( PT. Bank Bukopin, Tbk. Cabang Samarinda ) tanpa hak dan secara melanggar hukum menyerahkan Tanah milik Tergugat II tersebut pada nomor 2 di atas kepada Tergugat V (.Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Balikpapan ) untuk dijual lelang.
8. Dan Tergugat V tanpa hak dan secara melanggar hukum telah melakukan penjualan lelang atas Tanah milik Tergugat II tersebut kepada Penggugat.
9. Tergugat II dan Tergugat III secara tegas melarang kepada Penggugat melakukan kegiatan di Tanah milik Tergugat II tersebut pada nomor 2 di atas.
10. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak tuntutan Penggugat untuk seluruhnya.
11. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya.
12. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka perbuatan Penggugat memasang spanduk diatas Tanah milik Tergugat II tersebut dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya.
13. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka perbuatan Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat II dan III dalam perkara ini dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya.
14. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka perbuatan-perbuatan Tergugat IV dan Tergugat V baik secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendiri telah melakukan penjualan lelang atas Tanah milik Tergugat II tersebut dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya.
15. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**MAKA:**

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan berkenan untuk memutus:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat dan Tergugat IV serta Tergugat V baik secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendiri telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya.

## **ATAU:**

Memberi putusan yang seadil – adilnya menurut hukum ( Ex aequo et bono ).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV memberikan jawaban secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TERGUGAT IV menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Jawaban *a quo*, sepanjang tidak merugikan kepentingan TERGUGAT IV;

2. Bahwa TERGUGAT IV membenarkan dalil 2 pada angka romawi I PENGGUGAT dalam gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan PENGGUGAT adalah pembeli lelang atas obyek Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 0809/2020 tanggal 10 Juli 2002 yang dijual oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Balikpapan in casu TERGUGAT V atas permohonan PT Bank Bukopin Tbk Cabang Samarinda in casu TERGUGAT IV sesuai dengan Salinan Risalah Lelang Nomor 385/60/2020 tertanggal 25 November 2020 Jo. Kutipan Risalah Lelang Nomor 385/60/2020 tertanggal 4 Desember 2020 yang diterbitkan oleh TERGUGAT V;

Adapun Obyek Lelang dimaksud di atas sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT, adalah tanah berikut segala sesuatu yang berdiri/melekat di atasnya terletak di Kelurahan Lamaru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan dengan luas tanah 14.682 M<sup>2</sup> (empat belas ribu enam ratus delapan puluh dua meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01000/Lamaru dengan masa berlaku selama 30 tahun yang berakhir tanggal 17 Juni 2051 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan in casu TERGUGAT VI tanggal 25 Juni 2021 dan merupakan pengganti Sertipikat Hak Milik No. 1175 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan in casu TERGUGAT VI tanggal 4 Desember 2000, Surat Ukur No. 405/Lamaru/00 tanggal 20 November 2000 (**“Obyek Perkara”**);

3. Bahwa TERGUGAT IV memahami permasalahan PENGGUGAT terkait dengan klaim kepemilikan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III terhadap Obyek Perkara, dengan cara menyuruh orang lain melarang orang-orang suruhan PENGGUGAT yang sedang melakukan pematokan pagar dan

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp



pemasangan spanduk, dan mencabut dan mengganti spanduk yang telah dipasang oleh PENGGUGAT di tanah Obyek Perkara;

Bahwa meskipun perolehan hak PENGGUGAT atas tanah Obyek Perkara tersebut didapatkan dari Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh TERGUGAT IV, dimana TERGUGAT IV telah melaksanakan kewajibannya selaku pemohon Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, antara lain dengan telah menyerahkan Sertipikat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah, dan Roya kepada PENGGUGAT selaku pembeli lelang, namun demikian terkait dengan klaim kepemilikan terhadap tanah Obyek Perkara oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III tersebut merupakan murni permasalahan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III. Oleh karenanya TERGUGAT IV tidak akan menanggapi lebih lanjut mengenai permasalahan yang timbul setelah pelunasan kredit pada PT Bank KB Bukopin Tbk *in casu* TERGUGAT IV;

4. Bahwa selanjutnya mohon kiranya TERGUGAT IV diperkenankan untuk tidak menanggapi proses jawab-menjawab lebih lanjut dalam perkara *a quo*, dan menyerahkan sepenuhnya kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan untuk memberikan Putusan seadil-adilnya;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memberikan Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat V memberikan jawaban secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang Tergugat V akui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan atas barang jaminan kredit berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 14.682 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Milik Nomor 1175, yang mana selanjutnya disebut sebagai **objek perkara**.
3. Bahwa dalam gugatannya, posita dan petitum Penggugat tidak ada yang berkaitan secara langsung dengan tugas maupun wewenang Tergugat V. Sehingga dalam Jawaban ini, Turut Tergugat hanya menyampaikan keterangan terkait apa-apa yang merupakan fakta hukum terkait pelaksanaan lelang.

Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp



4. Bahwa dapat Tergugat V sampaikan benar adanya terdapat pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh PT. Bank Bukopin Tbk. Cabang Balikpapan (*in casu* Tergugat IV) atas objek perkara yang dimenangkan Ericson Maharaja selaku Pembeli Lelang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 385/60/2022 tertanggal 24 November 2020.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VI memberikan jawaban secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada pokoknya sebagai berikut:

#### A. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa TERGUGAT VI memohon kepada Majelis Hakim agar kiranya segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa TERGUGAT VI menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT VI;
3. Bahwa TERGUGAT VI telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang *jo* Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
4. Mengingat tugas dan peran fungsi dari TERGUGAT VI "Demi kepentingan hukum dan mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang" perlu TERGUGAT VI sampaikan informasi pada catatan-catatan Buku Tanah Sertipikat yaitu :
  - a. Bahwa terhadap objek perkara Hak Guna Bangunan No.01000/Kel.Lamaru dengan luas 14.682m<sup>2</sup> dahulu Hak Milik Nomor 01175/Kel.Lamaru diterbitkan atas nama H.Abdul Kahar pada tanggal 04 Desember 2000 yang kemudian beralih kepada Soemiyadi berdasarkan jual beli dengan dasar Akta Jual Beli Nomor : 420/2002 tanggal 06 Juni 2002;
  - b. Bahwa saat ini terhadap objek perkara saat ini telah beralih kepada PT.Sokevin Karya Gemilang (Penggugat) berdasarkan lelang dengan dasar Kutipan Risalah Lelang Nomor : 385/60/2020 tanggal 24 November 2020.
5. Bahwa didalam gugatannya, baik pada posita maupun petitumnya tidak ada yang berkaitan langsung dengan degan prosedur yang telah dilakukan oleh Tergugat VI;

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp



6. Bahwa TERGUGAT VI akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara *A quo* telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan, sesuai dengan apa yang dituntut dan itupun dikabulkan oleh Majelis Hakim;
7. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Tergugat VI dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku selain itu Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku Tergugat VI dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat tidak mungkin keluar dari ketentuan yang ada bahkn Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam penerbitan sertipikat selalu berpegang kepada asaz pemerintahan yang layak (*principle of good administration*), asaz keseimbangan (*principle of proportionality*), asaz bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan asaz tidak boleh mencampuradukan kewenangan (*principle of non misuse of competence*).

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

#### **Dalam Pokok Perkara**

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan replik pun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan dupliknya pada persidangan, selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, replik Penggugat dan duplik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya diperidangan untuk menguatkan dalil dalil gugatannya tersebut diatas Penggugat mengajukan bukti bukti tertulis sebagai berikut:

1. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Salinan Akta Pendirian Perseroan terbatas PT. Sokevin Karya Gemilang di Notaris Pantas Situmorang, SH. SpN. Mkn, Nomor 3 tanggal 09 September 2016, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia AHU-0042646.AH.01.01.Tahun 2016 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. SOKEVIN KARYA GEMILANG tertanggal 27 September 2016., diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Salinan Risalah Lelang Nomor : 385/60/2020 tanggal 24 November 2020, Pejabat Lelang : Gunawan Raharjo, S.Min, Penjual : PT. BANK BUKOPIN Tbk cabang Samarinda., diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Kutipan Risalah Lelang Nomor 385/60/2020 tertanggal 04 Desember 2020, yang di tandatanganin di atas materai 6000 kepala kantor KPKNL Balikpapan atas nama Chairiah NIP: 19660228 199103 2 001, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, KUITANSI NOMOR : 145/H/M tertanggal 25 November 2020 dalam hal pembayaran pokok lelang, bea lelang pembeli 2% atas lelang eksekusi UUHT milik PT. Bank Bukopin, Tbk cabang Samarinda, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01000 yang di terbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Timur Kota Madya Balikpapan Kecamatan Balikpapan Timur Kelurahan Lamaru, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, RISALAH PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN DALAM RANGKA PERSETUJUAN IZIN LOKASI PT. SOKEVIN KARYA GEMILANG NOMOR: 33 TANGGAL 10 MEI 2021, letak lokasi kelurahan Lamaru, Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan Luas Tanah :  $\pm 14.682 \text{ m}^2$ , diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Pemerintah Kota Balikpapan Dinas Pertanahan dan Penataan Ruang Nomor 662/0351/DPPR tertanggal 12 Maret 2021, diberi tanda bukti P-8;

Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp



9. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Surat setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB Balikpapan nomor dokumen : 00017019, Nama wajib pajak : PT. SOKEVIN KARYA GEMILANG, NPWPD : 647101000800201190 tertanggal 27 November 2020 senilai Rp. 19,077,550.00 (sembilan belas juta tujuh puluh tujuh ribu lima ratus lima puluh rupiah), diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopi dari Foto dan telah dimaterai cukup, Foto spanduk atas nama Bapak Abdul Sani, Hj. Aluhamah, Nurliani yang mengklaim diri sebagai ahli waris tanah milik PT. SOKEVIN KARYA GEMILANG, diberi tanda bukti P-10;  
Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat telah mengajukan saksi dan telah didengar keterangannya dibawah sumpah/janji di persidangan, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

**1. Saksi JOHAN HENGKY PORA;**

- Bahwa Saksi kenal dengan sdr. Ericson Maharaja yang merupakan Direktur PT. Soekevin Karya Gemilang.
- Bahwa hubungan Saksi dengan Sdr. Ericson Maharaja adalah rekan bisnis.
- Bahwa Saksi mengetahui Sdr. Ericson Maharaja akan membeli tanah di Kelurahan Lamaru.
- Bahwa Saksi dan Sdr. Ericson Maharaja pernah ke lokasi tanah di Kelurahan Lamaru untuk melihat tanah yang akan dibeli.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas batas tanah yang dibeli Sdr. Ericson Maharaja .
- Bahwa Saksi mengetahui ada patok warna merah sebagai tanda batas tanah milik Penggugat.
- Bahwa Saksi mengetahui alas hak tanah tersebut yaitu Sertifikat yang sebelumnya atas nama Soemiyadi kemudian dibalik nama dari PT. Bank BUKOPIN dan di bawa ke Kantor Pertanahan menjadi atas nama Penggugat (PT. Soekevin Karya Gemilang) .
- Bahwa Sdr. Ericson Maharaja yang memberikan kuasa kepada Saksi untuk mengurus balik nama di Kantor Pertanahan.
- Bahwa Saksi tidak tau tanah sengketa tersebut terletak di RT berapa dan hanya tau tanah sengketa terletak di Kelurahan Lamaru .
- Bahwa Saksi tidak diberi kuasa untuk mengambil risalah lelang.
- Bahwa dasar Saksi mengurus balik nama tanah tersebut dikarenakan Sdr. Ericson Maharaja memenangkan lelang.
- Bahwa Saksi pernah melihat dokumen lelang dari Bank Bukopin.
- Bahwa diatas tanah sengketa tersebut terdapat banyak pohon karet.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat belum menguasai tanah tersebut secara fisik.
- 2. Saksi WANTO;**
- Bahwa Saksi mengetahui tanah sengketa terletak di Kelurahan Lamaru.
- Bahwa di waktu yang Saksi lupa bulan dan Tahunnya, Saksi pernah memasang pagar dan patok ditengah tersebut selama 2 (dua) hari atas perintah dari Sdr. Johan Hengky Pora.
- Bahwa Saksi juga memasang spanduk dilokasi lahan.
- Bahwa kontur tanah sengketa berupa tebing dengan banyak tanaman pohon karet diatasnya.
- Bahwa yang menjadi dasar Saksi memasang pagar adalah sertifikat dimana dalam sertifikat tersebut terdapat denah gambar tanah.
- Bahwa Saksi melihat sertifikat karena diperlihatkan oleh Sdr. Johan Hengky Pora.
- Bahwa Saksi tidak tau luas dan batas tanah sengketa.
- Bahwa Saksi tidak meneruskan memasang pagar dan patok karena pagar yang Saksi pasang sebelumnya telah dirubuhkan tetapi Saksi tidak tau siapa yang merubuhkan.
- Bahwa Saksi tidak tau hubungan Sdr. Johan Hengky dengan Penggugat.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui asal muasal Penggugat mendapatkan tanah tersebut.

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat dan keterangan saksi dari Penggugat tersebut, Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat I menyatakan tidak mengajukan bukti surat meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

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

1. Fotocopi Sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Surat Pernyataan atas nama MISTAR dengan ditandatangani MASPURA tertanggal 5 Mei 1994, diberi tanda bukti T.II-1;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat III menyatakan tidak mengajukan bukti surat meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan saksi dan telah didengar keterangannya

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp



dibawah sumpah/janji di persidangan, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

## 1. Saksi **Abdul Gani**

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.
- Bahwa Saksi mengetahui tanah milik Tergugat II (Aluhamah) terletak di Kelurahan Lamaru Rt 29 dahulu Rt. 7;
- Bahwa Saksi tinggal di Lamaru dan mempunyai tanah didekat tanah Tergugat II.
- Bahwa Saksi tau batas tanah Tergugat II yaitu berhadapan dengan tanah Siti Masirah , sebelah timur berbatasan dengan bapak Ramli dan sebelah Utara berbatasan dengan tanah Saksi.
- Bahwa sejak Tahun 2006 Tergugat II (Aluhamah) menanam pohon karet ditanah tersebut dan sejak Tahun 2010 pohon karet tersebut mulai berproduksi.
- Bahwa tidak ada orang lain yang bertanam karet di tanah tersebut selain Aluhamah.
- Bahwa Saksi tidak tau luas tanah Tergugat II.
- Bahwa Saksi tau Tergugat II mendapatkan tanah tersebut dari Sdr. Mistar (pemilik tanah sebelumnya) kemudian dibeli oleh Sdr. Maspura yang tak lain adalah anak kandung Tergugat II.
- Bahwa hubungan Tergugat I (Abdul Sani) dengan Tergugat II (Aluhamah) adalah bersaudara.
- Bahwa Tergugat III (Nurliani) adalah anak kandung dari Tergugat II (Aluhamah).
- Bahwa Saksi tidak tau luas tanah yang dibeli Sdr.Maspura dari Sdr. Mistar.
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat alas hak kepemilikan tanah Tergugat II.
- Bahwa Saksi tidak mengenal H. Abdul Kahar.
- Bahwa setahun yang lalu Saksi pernah melihat spanduk di tanah Tergugat II bertuliskan PT. Soekevin Karya Gemilang tetapi Saksi tidak tau siapa yang memasang.
- Bahwa Tergugat II tidak terima tanahnya di pasang spanduk.

## 2. Saksi **Siti Maslian**

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.
- Bahwa Saksi mengetahui tanah milik Tergugat II (Aluhamah) terletak di Kelurahan Lamaru Rt 29 dahulu Rt. 7;
- Bahwa Saksi mempunyai kebun yang terletak di sebelah Utara tanah Tergugat II.

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp



- Bahwa kebun Saksi sudah bersertifikat.
- Bahwa tanah Tergugat II hampir seluruhnya ditanami karet dan sudah berproduksi.
- Bahwa Tergugat II sendiri yang menanam karet ditanahnya.
- Bahwa Saksi mengenal Sdr. Ramli yang juga mempunyai kebun dan berbatasan dengan tanah Tergugat II.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah Tergugat II.
- Bahwa Saksi tau ada patok di tanah Tergugat II.
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat spanduk dan tidak tau mengenai adanya perusahaan ditanah tersebut.
- Bahwa Saksi mengenal H. Abdul Kahar.
- Bahwa H. Abdul ahah pernah sekitar 5 (lima) tahunan tinggal di Lamaru dan pernah mempunyai tanah disekitar tanah Tergugat II.
- Bahwa Saksi tidak mengenal Soemiyadi.

### 3. Saksi **Ramli Usis**

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.
- Bahwa Saksi mengetahui tanah milik Tergugat II (Aluhamah) terletak di Kelurahan Lamaru Rt 29 dahulu Rt. 7;
- Bahwa Saksi juga mempunyai tanah yang terletak di sebelah Timur Tergugat II;
- Bahwa tanah Tergugat II hampir seluruhnya ditanami karet dan sudah berproduksi.
- Bahwa Saksi ada pada saat Pemeriksaan Setempat oleh Pengadilan Negeri Balikpapan.
- Bahwa saat pemeriksaan setempat , tempat pihak Pengadilan berdiri masuk tanah Pak H. Samian dan tanah di sebelah kiri saksi dan berada didepan petugas Pengadilan yang bersidang di lokasi adalah tanah milik saksi.
- Bahwa tanah milik Saksi masih berupa segel.
- Bahwa Saksi tidak mengenal Maulana, Rifka, Abdul Kahar ,Siti Masriah dan Soemiyadi.
- Bahwa Saksi mengenal Abdul Gani yang mempunyai tanah di seberang jalan dan berdekatan dengan tanah Tergugat II.
- Bahwa dahulu tanda tanah Saksi berupa patok dari kayu ulin tetapi saat ini patok tersebut sudah tidak ada.
- Bahwa Saksi tahu bukti kepemilikan tanah Aluhamah yang dilihatkan di kantor kelurahan.

### 4. Saksi **H. SAMIAN**

*Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.
- Bahwa Saksi mengetahui tanah milik Tergugat II (Aluhamah) terletak di Kelurahan Lamaru Rt 29 dahulu Rt. 7;
- Bahwa Tanah Tergugat II terletak disebelah Utara tanah Saksi.
- Bahwa tanah Tergugat II ditanami pohon karet seluruhnya oleh Tergugat II sendiri dan sudah berproduksi.
- Bahwa selain Tergugat II tidak ada yang menggarap tanah tersebut.
- Bahwa Saksi tidak kenal Abdul Kahar, Rifka, Maulana, Siti Masriah dan Soemiyadi.
- Bahwa ditanah Saksi juga pernah dipasang spanduk PT. Soekevin Karya Gemilang tetapi spanduk tersebut sudah hancur dan patok diambil orang karena dari ulin.
- Bahwa Saksi pernah melihat segel milik Tergugat II di Kelurahan.

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat dan keterangan saksi dari Penggugat tersebut, Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat IV menyatakan tidak mengajukan bukti surat maupun bukti saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

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

1. Fotocopi Sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Risalah Lelang Nomor 385/60/2020 tanggal 24 November 2020, diberi tanda bukti T.V-1;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat V menyatakan tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

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

1. Fotocopi sesuai asli dan telah dimaterai cukup, Buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor 01000/Kel. Lamaru saat ini atas nama PT. SOEKEVIN KARYA GEMILANG berdasarkan peralihan lelang dengan kutipan risalah lelang Nomor 385/60/2020 tanggal 24 Nopember 2020, diberi tanda bukti T.VI-1;
2. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Warkah Penerbitan SHM 01175/Kel.Lamaru, diberi tanda bukti T.VI-2;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat VI menyatakan tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp



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 Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam Gugatan Penggugat pada pokoknya Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri/melekat di atasnya terletak di Kelurahan Lamaru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan dengan luas tanah 14.682 M2 (empat belas ribu enam ratus delapan puluh dua meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01000/Lamaru dengan masa berlaku selama 30 tahun yang berakhir tanggal 17 Juni 2051 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (i.c. Tergugat VI) tanggal 25 Juni 2021 dan merupakan pengganti Sertipikat Hak Milik No. 1175 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (i.c. Tergugat VI) tanggal 4 Desember 2000, Surat Ukur No. 405/Lamaru/00 tanggal 20 November 2000, adapun perolehan Penggugat atas obyek sengketa a quo adalah didasarkan pada pembelian secara lelang atas obyek Hak Tanggungan Peringkat I Nomor : 0809/2020 tanggal 10 Juli 2002 yang dijual oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Balikpapan (i.c. Tergugat V) atas permohonan PT. Bank Bukopin Tbk, Cabang Samarinda (i.c. Tergugat IV) sesuai dengan Salinan Risalah Lelang Nomor : 385/60/2020 tertanggal 25 November 2020 jo. Kutipan Risalah Lelang Nomor : 385/60/2020 tertanggal 4 Desember 2020 yang diterbitkan oleh Tergugat V, yang pada saat ini terhadap obyek sengketa yang telah diklaim oleh Tergugat I s/d Tergugat III dengan cara-cara melawan hukum;

Menimbang, bahwa pada intinya Tergugat I,II dan III dalam jawabannya bahwa Tergugat II mempunyai dan menguasai Tanah berikut kebun dengan tanaman karet yang ada di atasnya yang terletak di Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan, yang Tanpa seijin Tergugat II dan secara melawan hukum Penggugat melakukan pemasangan spanduk diatas Tanah milik Tergugat II tersebut pada nomor 2 di atas, yang tertulis: " Tanah Ini Milik Pt. Sokevin Karya Agung Gemilang Sesuai Dengan Sertifikat Hgb

*Halaman 22 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp*



No.01000 Seluas 14.682 M<sup>2</sup> Dilarang Memasuki, Menggunakan Serta Memanfaatkan Tanah Tanpa Izin Akan Dikenakan Sanksi Pidana Kuhp Pasal 167, Pasal 389 Dan Pasal 551, Dilarang Membuka / Mengalihkan Dan Merusak Plank / Penanda Ini Sanksi Sesuai Dengan Pasal 406 Kuhp ” yang mana Tanah yang dipasang spanduk oleh Penggugat tersebut adalah milik dan dikuasai Tergugat II dan Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah menjadikan jaminan hutang atas Tanah milik Tergugat II tersebut kepada Tergugat IV ( PT. Bank Bukopin, Tbk. Cabang Samarinda ).

Menimbang, bahwa TERGUGAT IV (Badan Pertanahan Nasional) dalam jawabannya membenarkan dalil PENGGUGAT dalam gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan PENGGUGAT adalah pembeli lelang atas obyek Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 0809/2020 tanggal 10 Juli 2002 yang dijual oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Balikpapan in casu TERGUGAT V atas permohonan PT Bank Bukopin Tbk Cabang Samarinda in casu TERGUGAT IV sesuai dengan Salinan Risalah Lelang Nomor 385/60/2020 tertanggal 25 November 2020 Jo. Kutipan Risalah Lelang Nomor 385/60/2020 tertanggal 4 Desember 2020 yang diterbitkan oleh TERGUGAT V, Adapun Obyek Lelang dimaksud di atas sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT, adalah tanah berikut segala sesuatu yang berdiri/melekat di atasnya terletak di Kelurahan Lamaru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan dengan luas tanah 14.682 M<sup>2</sup> (empat belas ribu enam ratus delapan puluh dua meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01000/Lamaru dengan masa berlaku selama 30 tahun yang berakhir tanggal 17 Juni 2051 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan in casu TERGUGAT VI tanggal 25 Juni 2021 dan merupakan pengganti Sertipikat Hak Milik No. 1175 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan in casu TERGUGAT VI tanggal 4 Desember 2000, Surat Ukur No. 405/Lamaru/00 tanggal 20 November 2000 (“Obyek Perkara”);

Menimbang, bahwa Tergugat V dalam jawabannya benar adanya terdapat pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh PT. Bank Bukopin Tbk. Cabang Balikpapan (in casu Tergugat IV) atas objek perkara yang dimenangkan Ericson Maharaja selaku Pembeli Lelang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 385/60/2022 tertanggal 24 November 2020.

Menimbang, bahwa dari proses jawab menjawab permasalahan pada perkara *a quo* adalah Obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Lamaru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan dengan luas tanah 14.682 M<sup>2</sup> (empat belas ribu enam ratus delapan puluh dua meter persegi) sesuai dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01000/Lamaru dengan masa berlaku selama 30 tahun yang berakhir tanggal 17 Juni 2051 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan yang dibeli secara lelang atas obyek Hak Tanggungan Peringkat I Nomor : 0809/2020 tanggal 10 Juli 2002 yang dijual oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Balikpapan (i.c. Tergugat V) sesuai dengan Salinan Risalah Lelang Nomor : 385/60/2020 tertanggal 25 November 2020 jo. Kutipan Risalah Lelang Nomor : 385/60/2020 tertanggal 4 Desember 2020 yang diterbitkan oleh Tergugat V, yang pada saat telah diklaim oleh Tergugat I s/d Tergugat III dengan cara-cara melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat dibantah oleh para Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 283 RBG/Pasal 163 HIR, yang mengatur: *"Barangsiapa mendalilkan sesuatu hak atau mengemukakan sesuatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu"*, maka menurut Majelis kewajiban pertama Penggugat-lah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya tersebut, akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Para Tergugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil bantahannya, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi proporsional bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang adil dan tidak berat sebelah.

Menimbang, bahwa dalam hal ini untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-10, sedangkan Tergugat I tidak mengajukan bukti surat, Tergugat II mengajukan bukti surat bertanda T.II.-1, Tergugat III tidak mengajukan bukti surat, Tergugat IV mengajukan bukti surat bertanda T.IV-1 dan Tergugat V-1;

Menimbang, bahwa dalam perkara A Quo Pihak Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yaitu saksi Johan Hengky Pora dan Wanto, yang pada intinya dari keterangan saksi tersebut adalah Saksi Johan Hengky Pora dan Sdr. Ericson Maharja pernah ke lokasi tanah di Kelurahan Lamaru untuk melihat tanah yang akan dibeli, dan Saksi mengetahui alas hak tanah tersebut yaitu Sertifikat yang sebelumnya atas nama Soemiyadi kemudian dibalik nama dari PT. Bank BUKOPIN kemudian di bawa ke Kantor Pertanahan menjadi atas nama Penggugat (PT. Soekevin Karya Gemilang) dan Saksi diberi Kuasa untuk mengurus balik nama di Kantor Pertanahan, Saksi Wanot pernah disuruh oleh Penggugat untuk memasang patok dilokasi milik Penggugat;

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk Pihak Tergugat I,II dan III telah mengajukan 4 (empat) orang saksi yaitu Saksi Abdul Gani, Saksi Siti Maslian, Saksi Ramli Usis, dan Saksi H. Samian yang pada intinya adalah :

- Saksi Abdul Gani mengetahui tanah milik Tergugat II (Aluhamah) terletak di Kelurahan Lamaru Rt 29 dahulu Rt. 7, Saksi tinggal di Lamaru dan mempunyai tanah didekat tanah Tergugat II dan Saksi tau batas tanah Tergugat II yaitu berhadapan dengan tanah Siti Masirah , sebelah timur berbatasan dengan bapak Ramli dan sebelah Utara berbatasan dengan tanah Saksi, sejak Tahun 2006 Tergugat II (Aluhamah) menanam pohon karet ditanah tersebut dan sejak Tahun 2010 pohon karet tersebut mulai berproduksi, setahun yang lalu Saksi pernah melihat spanduk di tanah Tergugat II bertuliskan PT. Soekevin Karya Gemilang tetapi Saksi tidak tau siapa yang memasang.
- Bahwa Saksi Siti Maslian mengetahui tanah milik Tergugat II (Aluhamah) terletak di Kelurahan Lamaru Rt 29 dahulu Rt. 7, karena Saksi mempunyai kebun yang terletak di sebelah Utara tanah Tergugat II dan kebun Saksi sudah bersertifikat yang mana tanah Tergugat II hampir seluruhnya ditanami karet dan sudah berproduksi.
- Bahwa Saksi Usis mengetahui tanah milik Tergugat II (Aluhamah) terletak di Kelurahan Lamaru Rt 29 dahulu Rt. 7, Saksi juga mempunyai tanah yang terletak di sebelah Timur Tergugat II, tanah Tergugat II hampir seluruhnya ditanami karet dan sudah berproduksi, Saksi ada dan ikut pada saat Pemeriksaan Setempat oleh Pengadilan Negeri Balikpapan dan pada saat pemeriksaan setempat , tempat pihak Pengadilan berdiri masuk tanah Pak H. Samian dan tanah di sebelah kiri saksi dan berada didepan petugas Pengadilan yang bersidang di lokasi adalah tanah milik saksi.
- Bahwa saksi H. Samian mengetahui tanah milik Tergugat II (Aluhamah) terletak di Kelurahan Lamaru Rt 29 dahulu Rt. 7, Tanah Tergugat II terletak disebelah Utara tanah Saksi, tanah tanah Tergugat II ditanami pohon karet seluruhnya oleh Tergugat II sendiri dan sudah berproduksi, selain Tergugat II tidak ada yang menggarap tanah tersebut, bahwa ditanah Saksi juga pernah dipasang spanduk PT. Soekevin Karya Gemilang tetapi spanduk tersebut sudah hancur dan patok diambil orang karena dari ulin, Saksi pernah melihat segel milik Tergugat II di Kelurahan.

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang materi pokok perkara yang akan menjawab kebenaran data yuridis dari pihak yang

*Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berperkara khususnya menyangkut kepemilikan atau penguasaan tanah, adalah penting bagi Majelis Hakim untuk mempertimbangkan terlebih dahulu "data fisik" obyek sengketa yang dapat diperoleh dengan dilaksanakannya pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA Nomor 7 tahun 2001 dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3537 K/Pdt/1984 untuk memperjelas objek sengketa Majelis telah memerintahkan para pihak untuk melakukan Pemeriksaan Setempat yang mana Pemeriksaan Setempat ini bertujuan untuk mengetahui dengan jelas dan pasti tentang objek sengketa dari letak, luas, batas-batas serta dari kualitas dan kuantitas objek dimaksud serta untuk mencocokkan bukti yang tertulis di persidangan dengan kondisi di tempat objek sengketa sehingga nantinya hasil dari pemeriksaan setempat merupakan suatu fakta yang dapat ditemukan oleh Hakim dipersidangan agar tidak terjadi kekaburan didalam gugatan aquo;

Menimbang, bahwa pemeriksaan setempat tidak tercantum sebagai alat bukti dalam Pasal 284 RBg/1866 KUHPerdara, akan tetapi hasil pemeriksaan setempat merupakan fakta yang ditemukan Hakim dipersidangan oleh karenanya mempunyai daya kekuatan mengikat bagi Hakim;

Menimbang, bahwa dalam dalil posita maupun petitum gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Lamaru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan dengan luas tanah 14.682 M2 (empat belas ribu enam ratus delapan puluh dua meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01000/Lamaru dengan masa berlaku selama 30 tahun yang berakhir tanggal 17 Juni 2051 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas batas-batas maupun luas sesungguhnya dari tanah yang menjadi objek sengketa tersebut, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat pada hari Rabu, tanggal 29 November 2023 yang terletak di Kelurahan Lamaru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan dengan luas Tanah 14.682 M2 (empat belas ribu enam ratus delapan puluh dua meter persegi) sesuai dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.01000/Lamaru, kemudian Penggugat telah memperlihatkan dan menunjukkan obyek sengketa kemudian Tergugat VI sepakat dengan obyek yang diperlihatkan akan tetapi Tergugat I,II,III, tidak sepakat bahwa objek sengketa yang telah diperlihatkan dan ditunjuk dilapangan tidak benar merupakan tanah sengketa sebagaimana yang dimaksud didalam gugatan Penggugat karena tanah yang ditinjau dalam Pemeriksaan setempat adalah

*Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Tergugat I,II dan III yang mana tidak sesuai yang didalam Gugatan Penggugat yaitu Tanah yang dipasang spanduk oleh Penggugat, Para tergugat tidak mengakui obyek sengketa yang ditunjuk oleh Penggugat, obyek sengketa masih berada diluar dari obyek sengketa yang diperlihatkan dan ditunjukkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh majelis hakim pada hari Rabu, tanggal 29 November 2023 obyek yang terletak di Kelurahan Lamaru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan dengan luas Tanah 14.682 M2 (empat belas ribu enam ratus delapan puluh dua meter persegi) sesuai dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.01000/Lamaru, kemudian Penggugat telah memperlihatkan dan menunjukkan obyek sengketa kemudian Tergugat VI sepakat dengan obyek yang diperlihatkan akan tetapi Tergugat I,II,III, tidak sepakat bahwa objek sengketa yang telah diperlihatkan dan ditunjuk dilapangan tidak benar merupakan tanah sengketa sebagaimana yang dimaksud didalam gugatan Penggugat karena tanah yang ditinjau dalam Pemeriksaan setempat adalah Tanah Tergugat I,II dan III yang mana tidak sesuai yang didalam Gugatan Penggugat yaitu Tanah yang dipasang spanduk oleh Penggugat, Para tergugat tidak mengakui obyek sengketa yang ditunjuk oleh Penggugat, obyek sengketa masih berada diluar dari obyek sengketa yang diperlihatkan dan ditunjukkan oleh Penggugat;

Mennbang, bahwa didalam Pemeriksian setempat Majelis menilai ada perbedaan terhadap obyek baik letak, maupun batas oleh karena itu meskipun dari para pihak baik pihak Tergugat I,II,III,IV,V dan VI tidak ada yang menyampaikan eksepsi atau tangkisan yang ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas Guagatan, jika yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima maka Majelis dapat mempertimbangkan terhadap formalitas gugatan Penggugat berdasarkan (*ex aequo et bono*), yaitu "apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa obyek terletak di Kelurahan Lamaru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan dengan luas tanah 14.682 M2 (empat belas ribu enam ratus delapan puluh dua meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01000/Lamaru dengan masa berlaku selama 30 tahun yang berakhir tanggal 17 Juni 2051 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (i.c. Tergugat VI) tanggal 25 Juni 2021 dan merupakan pengganti Sertipikat Hak Milik No. 1175 yang diterbitkan oleh Kantor

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Balikpapan (i.c. Tergugat VI) tanggal 4 Desember 2000, Surat Ukur No. 405/Lamaru/00 tanggal 20 November 2000, adapun perolehan Penggugat atas obyek sengketa a quo adalah didasarkan pada pembelian secara lelang atas obyek Hak Tanggungan Peringkat I Nomor : 0809/2020 tanggal 10 Juli 2002 yang dijual oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Balikpapan (i.c. Tergugat V) atas permohonan PT. Bank Bukopin Tbk, Cabang Samarinda (i.c. Tergugat IV) sesuai dengan Salinan Risalah Lelang Nomor : 385/60/2020 tertanggal 25 November 2020 jo. Kutipan Risalah Lelang Nomor : 385/60/2020 tertanggal 4 Desember 2020 yang diterbitkan oleh Tergugat V;

Menimbang, bahwa obyek terletak di Kelurahan Lamaru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan dengan luas tanah 14.682 M2 (empat belas ribu enam ratus delapan puluh dua meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01000/Lamaru dengan masa berlaku selama 30 tahun yang berakhir tanggal 17 Juni 2051 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (i.c. Tergugat VI) perolehannya dibenarkan oleh Undang-undang karena berdasarkan perolehan Penggugat atas obyek sengketa a quo adalah didasarkan pada pembelian secara lelang atas obyek Hak Tanggungan Peringkat I Nomor : 0809/2020 tanggal 10 Juli 2002 yang dijual oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Balikpapan (i.c. Tergugat V) atas permohonan PT. Bank Bukopin Tbk, Cabang Samarinda (i.c. Tergugat IV) sesuai dengan Salinan Risalah Lelang Nomor : 385/60/2020 tertanggal 25 November 2020 jo. Kutipan Risalah Lelang Nomor : 385/60/2020 tertanggal 4 Desember 2020 yang diterbitkan oleh Tergugat V akan tetapi letaknya yang menjadi persoalan hukum sehingga obyek sekengketa yang dibeli secara lelang tersebut berada diatas obyek dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat menunjukkan bahwa Tergugat I,II,III, tidak sepakat bahwa objek sengketa yang telah diperlihatkan dan ditunjuk dilapangan tidak benar merupakan tanah sengketa sebagaimana yang dimaksud didalam gugatan Penggugat karena tanah yang ditinjau dalam Pemeriksaan setempat adalah Tanah Tergugat I,II dan III yang mana tidak sesuai yang didalam Gugatan Penggugat yaitu Tanah yang dipasang spanduk oleh Penggugat, Para tergugat tidak mengakui obyek sengketa yang ditunjuk oleh Penggugat, obyek sengketa masih berada diluar dari obyek sengketa yang diperlihatkan dan ditunjukkan oleh Penggugat dan berdasarkan saksi-saksi dari Tergugat I,II dan III Saksi Abdul Gani, Saksi Siti Maslian, Saksi Ramli Usis, dan Saksi H. Samian menyatakan tanah milik Tergugat II (Aluhamah) terletak di

*Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Lamaru Rt 29 dahulu Rt. 7, Saksi tinggal di Lamaru dan mempunyai tanah didekat tanah Tergugat II dan Saksi tau batas tanah Tergugat II yaitu berhadapan dengan tanah Siti Masirah , sebelah timur berbatasan dengan bapak Ramli dan sebelah Utara berbatasan dengan tanah Saksi, sejak Tahun 2006 Tergugat II (Aluhamah) menanam pohon karet ditanah tersebut dan sejak Tahun 2010 pohon karet tersebut mulai berproduksi, setahun yang lalu Saksi pernah melihat spanduk di tanah Tergugat II bertuliskan PT. Soekevin Karya Gemilang tetapi Saksi tidak tau siapa yang memasang.

Menimbang, bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat (Vide bukti P-6) obyek terletak di Kelurahan Lamaru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan dengan luas tanah 14.682 M2 (empat belas ribu enam ratus delapan puluh dua meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01000/Lamaru dengan masa berlaku selama 30 tahun yang berakhir tanggal 17 Juni 2051 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (i.c. Tergugat VI) oleh karena itu Mejlis Hakim berpendapat berdasarkan pemeriksaan setempat pada hari Rabu Tanggal 29 November 2023 letak Obyek yang disengketakan beralamat di Kelurahan lamaru Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan tidak jelas karena berada di lokasi obyek Tergugat II dan pada saat ini obyek dalam penguasaan Tergugat II berdasarkan (Bukti TII-1) yang sejak Tahun 1962 telah dikuasai oleh Tergugat II yang pada saat sekarang sudah ada tanaman Karet dan Tergugat II tidak Pernah berhutang dan menjaminkan Tanahnya di **PT. BANK BUKOPIN, TBK., CABANG SAMARINDA sehingga alangkah baiknya** Penggugat terlebih dahulu memohon kepada Badan pertanahan Nasional untuk pengambalian letak dan tapal batas terhadap obyek yang disengketakan oleh karena itu berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565k/Sip/1973 Tanggal 17 Agustus 1974 yang menyatakan “ Kalau objek Gugatan tidak jelas maka Gugatan tidak dapat ditrima” dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 81 K/Sip/1971 yang menyatakan “berdasarkan pemeriksaan setempat oleh PN atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai oleh oleh Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya denga yang tercantuk dalam Gugatan oleh karena Gugatan tidak dapat ditrima”

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas oleh karena objek yang disengketakan Penggugat tidak jelas maka Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas sehingga cukup beralasan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**);

Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp



**MENGADILI:**

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.473.000,00 (dua juta empat ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Selasa tanggal 27 Februari 2024, oleh kami, Dr. Ibrahim Palino, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ari Siswanto, S.H., M.H. dan Rusdhiana Andayani, S.H..M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 158/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 18 Desember 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 7 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara litigasi oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Liza Khalidah Tetraningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Kuasa Tergugat IV, Kuasa Tergugat V dan Kuasa Tergugat VI .

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

Dr. Ibrahim Palino, S.H., M.H.

Rusdhiana Andayani, S.H..MH.

Panitera Pengganti,

Liza Khalidah Tetraningrum, S.H., M.H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya:

- Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
- Biaya Proses	Rp	75.000,00
- Biaya Panggilan	Rp	268.000,00
- PNBP Panggilan	Rp	70.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp	2.000.000,00
- PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp	10.000,00
- Biaya Redaksi	Rp	10.000,00
- Biaya Materai	Rp	10.000,00

**Jumlah** **Rp 2.473.000.00**

(dua juta empat ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah).