



PUTUSAN
Nomor 257/Pdt.G/2024/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:

1. **ROSANAH**, berkedudukan di JL KOMPLEK PU NO.10 RT.19, Prapatan, Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur sebagai **Penggugat I**;
2. **RAFIRVAN**, berkedudukan di JL KOMPLEK PU NO.10 RT.19, Prapatan, Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur sebagai **Penggugat II**;
3. **RAFINOLA SASKYANI**, berkedudukan di JL KOMPLEK PU NO.10 RT.19, Prapatan, Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur sebagai **Penggugat III**;

Dalam hal ini **Penggugat I s/d. Penggugat III** tersebut memberikan kuasa kepada KHOMSUTAMAM, S.H. Advokat pada kantor Pengacara AKHYUDI & TAMAM berkantor di Borneo Paradiso Ruko Ebony B 003 Jalan Mulawarman Batakan Kel. Sepinggian Kota Balikpapan beradasrkan surat kuasa khusus tanggal 4 Oktober 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 14 Oktober 2024 Nomor 1483/SK/2024/PN.Bpp sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:

YUDY HARISSON SUSANTO, bertempat tinggal di KOMPLEK PU NO 34 RT.19, Prapatan, Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Para Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 1 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Balikpapan pada tanggal 17 Oktober 2024 dalam Register Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGGUGAT I (ROSANAH)** telah melangsungkan perkawinan dengan Alm. RUDYANSJAH DJEMAIN di Balikpapan pada tanggal 20 Oktober 1999, sebagaimana terbukti dari Kutipan Akta Nikah Nomor 309/89/X/1999 tertanggal 29 Oktober 1999, yang diterbitkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan.
2. Bahwa semasa perkawinan antara **PENGGUGAT I (ROSANAH)** dengan Alm. RUDYANSJAH DJEMAIN telah dikaruniai 2 (dua) orang anak, bernama :
 - **RAFIRVAN (PENGGUGAT II)**, Laki-laki, lahir di Balikpapan pada tanggal 18 September 2000 ; dan
 - **RAFINOLA SASKYANI (PENGGUGAT III)**, Perempuan, lahir di Balikpapan pada tanggal 02 Mei 2004.
3. Bahwa **Suami PENGGUGAT I / Alm. RUDYANSJAH DJEMAIN** telah meninggal dunia akibat sakit yang dideritanya pada tanggal 31 Oktober 2021.
4. Bahwa semasa hidup **suami PENGGUGAT I / Alm. RUDYANSJAH DJEMAIN** bersama-sama dengan **PENGGUGAT I** pernah melakukan pembelian terhadap sebidang tanah kurang lebih seluas 244 m², yang terletak di Komplek PU No. 35 RT 019 RW 06, Kelurahan Prapatan, Kec. Balikpapan Kota (dahulu terletak di Balikpapan Selatan) Kota Balikpapan, yang awalnya merupakan bagian dari tanah seluas 563 m² sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi No. 583/1980 tertanggal 09 September 1980.
5. Bahwa saat ini atas tanah seluas 244 m² tersebut, sebagian telah memiliki sertifikat, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1259/Kel. Prapatan atas nama **PARA PENGGUGAT** untuk tanah seluas 186 m², sedangkan untuk tanah seluas 58 m² hingga saat ini masih dalam bagian dari Gambar Situasi No. 583/1980 tertanggal 09 September 1980.

Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp



6. Bahwa **PARA PENGGUGAT** memperoleh tanah tersebut melalui Kesepakatan jual beli secara bertahap, yaitu:

- Pada awal tahun 2000, untuk tanah seluas 186 m² dibeli oleh **suami PENGGUGAT I / Alm. RUDYANSJAH DJEMAIN** seharga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah); dan
- Pada tahun 2005, untuk tanah seluas 58 m² dibeli oleh **PENGGUGAT I** seharga Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).

7. Bahwa dikarenakan **PENGGUGAT I** telah menyelesaikan pembayaran secara **LUNAS** atas tanah sebagaimana tersebut diatas, maka menurut hukum **PARA PENGGUGAT adalah Pembeli yang beritikad baik dan sebagai pemilik yang sah yang harus mendapat perlindungan hukum.**

8. Bahwa berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan**, telah diatur terkait pengertian **pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi**, yaitu sebagai berikut :

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu :
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

Halaman 3 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

9. Bahwa terkait jual beli atas tanah dalam perkara aquo, telah dilaksanakan/diterapkan sebagaimana isi **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016** diatas, terbukti :

9.1. Bahwa pembelian sebidang tanah seluas 244 m² yang terletak di Komplek PU No. 35 RT 019 RW 06, Kelurahan Prapatan, Kec. Balikpapan Kota (dahulu terletak di Balikpapan Selatan) Kota Balikpapan, dilakukan **PENGUGAT I** dengan cara jual beli dibawah tangan.

9.2. Bahwa harga jual beli yang telah dibayar oleh **PENGUGAT I** dan **suami PENGUGAT I / Alm. RUDYANSJAH DJEMAIN** adalah **Harga Yang Layak dan Wajar**, yaitu seharga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk tanah seluas 186 m² dan seharga Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk tanah seluas 58 m².

9.3. Bahwa **PENGUGAT I** dan **suami PENGUGAT I / Alm. RUDYANSJAH DJEMAIN** juga telah melakukan Prinsip



Kehatian-Hatian Dalam Melakukan Jual Beli Tanah Dalam Perkara Aquo, terbukti :

a. **PENGGUGAT I dan suami PENGGUGAT I / Alm.**

RUDYANSJAH DJEMAIN telah meneliti Riwayat Kepemilikan Tanah dalam perkara aquo, dimana :

- Pemilik awal/pertama kali adalah OMA MASDJAM berdasarkan Gambar Situasi No. 583/1980 tertanggal 09 September 1980.
- Pemilik awal OMA MASDJAM telah menjual tanah seluas 186 m² kepada Sdr. ACHMAD ISKANDAR yang selanjutnya dibeli oleh suami PENGGUGAT I / Alm. RUDYANSJAH DJEMAIN pada awal tahun 2000, sedangkan untuk tanah seluas 58 m² tersebut langsung dijual oleh OMA MASDJAM kepada **PENGGUGAT I** pada tanggal 15 November 2005.

b. Bahwa karenanya, demi hukum **PARA PENGGUGAT** terbukti secara **SAH** sebagai orang/Subyek Hukum yang berhak/memiliki atas tanah dalam perkara aquo sebagaimana tersebut diatas.

9.4. Bahwa karenanya, terbukti pula apa yang disyaratkan dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2016** diatas **telah terpenuhi**, maka secara Hukum **PENGGUGAT I dan suami PENGGUGAT I / Alm. RUDYANSJAH DJEMAIN** adalah sebagai **Pembeli Yang Beritikad Baik dan pada saat ini adalah satu-satunya Pemilik Yang Sah** atas sebidang tanah seluas 244 m² yang terletak di Komplek PU No. 35 RT 019 RW 06, Kelurahan Prapatan, Kec. Balikpapan Kota (dahulu terletak di Balikpapan Selatan) Kota Balikpapan.

9.5. Bahwa hal mana sejalan pula, dengan :

➤ **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958,** dengan kaidah hukum :

Halaman 5 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp



“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.”

➤ **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980 Tanggal 29 Maret 1982, dengan kaidah hukum:**

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.”

9.6. Bahwa dengan demikian, **PENGGUGAT I dan suami PENGGUGAT I / Alm. RUDYANSJAH DJEMAIN sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik dan satu-satunya Pemilik Yang Sah atas tanah sebidang tanah seluas 244 m² yang terletak di Komplek PU No. 35 RT 019 RW 06, Kelurahan Prapatan, Kec. Balikpapan Kota (dahulu terletak di Balikpapan Selatan) Kota Balikpapan, harus dan patut dilindungi secara hukum atas hak-hak PENGGUGAT I dan suami PENGGUGAT I / Alm. RUDYANSJAH DJEMAIN.**

10. Bahwa setelah adanya jual beli dibawah tangan dan telah selesai pula pembayaran atas tanah berikut bangunan sebagaimana tersebut diatas, **bersamaan dengan itu :**

➤ Telah dilakukan **Penyerahan secara nyata (Levering)** atas tanah berikut bangunan seluas 244 m² yang terletak di Komplek PU No. 35 RT 019 RW 06, Kelurahan Prapatan, Kec. Balikpapan Kota (dahulu terletak di Balikpapan Selatan) Kota Balikpapan, beserta surat-surat tanahnya berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1259/Kel. Prapatan dan Gambar Situasi No. 583/1980 tertanggal 09 September 1980.

➤ Tanah tersebut **langsung dikuasai dan dimiliki oleh PENGGUGAT I Bersama-sama dengan Suami PENGGUGAT I / Alm. RUDYANSJAH DJEMAIN dan ditempati sebagai rumah tinggal.**

Halaman 6 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp



11. Bahwa selama **PENGGUGAT I** dan suami **PENGGUGAT I / Alm. RUDYANSJAH DJEMAIN** memiliki sebidang tanah seluas 244 m² tersebut, **PENGGUGAT I dan suami PENGGUGAT I / Alm. RUDYANSJAH DJEMAIN tidak pernah mengalihkan dalam bentuk apapun juga kepada pihak ketiga/pihak lainnya.**
12. Bahwa akan tetapi, secara tiba-tiba **TERGUGAT TIDAK SAH/TANPA HAK** serta **MELAWAN HUKUM** telah :
- Menguasai sebagian tanah milik **PARA PENGGUGAT** seluas 58 m²;
 - Menyerobot/merusak dan ataupun mengelola atas sebagian tanah milik **PARA PENGGUGAT** seluas 58 m²;
 - Mendirikan bangunan diatas sebagian tanah milik **PARA PENGGUGAT** seluas 58 m²;
 - Menyewakan bangunan tersebut kepada Pihak Ketiga;
 - Dan perbuatan-perbuatan hukum lain-lainnya yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum.
13. Bahwa apa yang dilakukan **TERGUGAT** sebagaimana tersebut diatas, jelas dilakukan **TANPA SEIZIN** dan **TANPA SEPENGETAHUAN PENGGUGAT** atau dilakukan dengan cara **SEWENANG-WENANG**, mengingat **PARA PENGGUGAT** hingga saat ini tidak pernah mengalihkan tanah milik sah **PARA PENGGUGAT** baik keseluruhan maupun sebagian kepada Pihak Ketiga / Pihak Lainnya.
14. Bahwa secara nyata, **TERGUGAT** mengetahui dan menyadari tanah seluas 58 m² yang saat ini telah berdiri kost adalah **BUKAN MILIK SAH TERGUGAT**, akan tetapi **TERGUGAT** tetap secara melawan hukum dengan mendirikan bangunan kost diatas sebagian tanah milik **PARA PENGGUGAT** seluas 58 m².
15. Bahwa secara nyata, bukti kepemilikan **PARA PENGGUGAT** atas tanah tersebut diperkuat pula dengan adanya surat berupa Informasi Data Pembayaran yang dikeluarkan oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tertanggal 17 Mei 2023, yang mana **PARA PENGGUGAT** adalah orang yang telah melakukan pembayaran

Halaman 7 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp



secara lunas atas Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah dalam perkara aquo sejak tahun 1994 sampai dengan saat ini.

16. Bahwa karenanya, perbuatan **TERGUGAT** yang tetap mengakui / menguasai / melakukan penyerobotan secara **tidak sah/tidak benar** dan mendirikan bangunan diatas sebagian tanah milik sah **PARA PENGGUGAT** serta menyewakan bangunan tersebut kepada Pihak Ketiga, dapat dikualifikasikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum**, yang mana hal ini jelas **SANGAT MERUGIKAN PENGGUGAT** sebagai pemilik yang **SAH** atas tanah dalam perkara aquo.

17. Bahwa secara nyata, didirikannya bangunan oleh **TERGUGAT** adalah dengan **TANPA SEIZIN DAN TANPA SEPENGETAHUAN PARA PENGGUGAT**, secara tidak langsung **TERGUGAT TELAH MERUSAK LAHAN** yang ada diatas sebagian tanah milik sah **PARA PENGGUGAT**, karenanya perbuatan mana jelas **sangat merugikan PARA PENGGUGAT** dan dapat dikualifikasikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum**.

18. Bahwa **PENGGUGAT I** dan **TERGUGAT** pernah bertemu untuk mempertanyakan bukti kepemilikan **TERGUGAT**, akan tetapi pada saat **PENGGUGAT I** meminta kepada **TERGUGAT** untuk menunjukkan bukti surat atas penguasaan tanah yang diakui oleh **TERGUGAT** sebagai miliknya, secara nyata **TERGUGAT tidak dapat membuktikan kepemilikan atas tanah tersebut**.

19. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT** sebagaimana telah **PARA PENGGUGAT** uraikan dalam surat gugatan ini, **PARA PENGGUGAT** telah mengirimkan surat somasi pertama (1) yang ditujukan kepada **TERGUGAT** tanggal 31 Oktober 2023 dan somasi kedua (2) tertanggal 09 November 2023;

20. Bahwa adanya **Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan oleh **TERGUGAT** tersebut diatas, jelas sangat merugikan **PARA PENGGUGAT** baik secara materiil maupun immateriil, yaitu :

➤ **KERUGIAN MATERIIL :**

Halaman 8 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa dikarenakan **TERGUGAT** telah menguasai / menyerobot secara melawan hukum atas sebagian tanah milik **PARA PENGGUGAT**, dan kemudian **TERGUGAT** telah mendirikan bangunan diatas sebagian tanah dalam perkara aquo serta telah menyewakan bangunan tersebut kepada Pihak Ketiga.

- Bahwa secara nyata, **PARA PENGGUGAT** tidak dapat menikmati dan mengelola hak atas sebagian tanah milik sah **PARA PENGGUGAT** seluas 58 m², sejak sekitar tahun 2015 sampai dengan diajukannya gugatan ini, yang mana hal ini secara pasti sangat merugikan **PARA PENGGUGAT**.

- Bahwa atas kerugian mana adalah wajar apabila **PARA PENGGUGAT** meminta ganti rugi materiil kepada **TERGUGAT**, dengan rincian Sebagai berikut :

58m2 x Rp 10.000.000,- = Rp 580.000.000,-

Sewa Tanah 9 Tahun (9 x Rp 20.000.000,-) = Rp 180.000.000,-+

Total = Rp 760.000.000,-

Dan perhitungan tersebut **terus berjalan** sampai dengan **TERGUGAT** melakukan pembongkaran atas bangunan yang berdiri diatas sebagian tanah milik sah **PARA PENGGUGAT**, mengosongkan atas barang-barang milik **TERGUGAT** dan ataupun barang-barang milik seluruh penghuni yang secara **TIDAK SAH** yang berada diatas sebagian tanah milik **PARA PENGGUGAT**, serta menyerahkan/mengembalikan tanah dalam perkara aquo kepada **PARA PENGGUGAT**.

➤ **KERUGIAN IMMATERIIL :**

Atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT**, berakibat pula secara pasti kerugian immateriil **PARA PENGGUGAT** tidak kurang dari sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).



21. Bahwa mengingat **PARA PENGUGAT** telah dirugikan akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT**, karenanya berdasarkan ketentuan **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)**, berbunyi :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Maka adalah wajar atas kerugian materiil **PARA PENGUGAT** sebesar Rp. 760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) dibayar oleh **TERGUGAT** kepada **PARA PENGUGAT**, hingga **TERGUGAT** melakukan pembongkaran atas bangunan yang berdiri diatas sebagian tanah milik sah **PARA PENGUGAT**, mengosongkan atas barang-barang milik **TERGUGAT** dan ataupun barang-barang milik seluruh penghuni yang secara **TIDAK SAH** yang berada diatas sebagian tanah milik **PARA PENGUGAT**, serta menyerahkan/mengembalikan sebagian tanah dalam perkara aquo kepada **PARA PENGUGAT**, ditambah atas kerugian immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), dengan rincian biaya waktu dan pikiran yang terkuras dalam mengurus perkara ini, yang kesemuanya harus dibayar oleh **TERGUGAT** kepada **PARA PENGUGAT** secara tunai dan sekaligus dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan ini diucapkan.

22. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) serta untuk menghindari kerugian yang lebih besar di kemudian hari akibat itikad buruk dari **TERGUGAT** yang tidak mau melaksanakan isi putusan atau bahkan mengalihkan harta kekayaan **TERGUGAT** di kemudian hari kepada pihak ketiga lainnya, sehingga tidak ada jaminan pemenuhan Gugatan ini, maka wajar dan cukup alasan untuk **PARA PENGUGAT** memohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu atas :

- Sebidang tanah seluas 58 m² yang saat ini dikuasai oleh **TERGUGAT** secara melawan hukum, yang terletak di Komplek PU

Halaman 10 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp



No. 35 RT 019 RW 06, Kelurahan Prapatan, Kec. Balikpapan Kota
(dahulu terletak di Balikpapan Selatan) Kota Balikpapan.

23. Bahwa untuk menjamin **TERGUGAT** agar melaksanakan pembayaran ganti kerugian yang dialami **PARA PENGGUGAT** secara tepat waktu, maka wajar dan beralasan menghukum **TERGUGAT** untuk membayar uang paksa / dwangsom sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya melaksanakan putusan dalam perkara ini sampai **TERGUGAT** membayar lunas ganti rugi.

24. Bahwa karena Gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak terbantahkan kebenarannya, maka sangatlah beralasan apabila Majelis Hakim memutuskan perkara ini dengan serta merta (*Uitvorbaar Bij Voorrad*), sesuai dengan ketentuan Pasal 191 ayat (1) RGB dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvorbaar Bij Voorrad*) dan Provisionil.

25. Berdasarkan seluruh dalil-dalil, fakta-fakta, bukti-bukti dan dasar hukum yang dikemukakan di atas, serta untuk mencegah agar **PARA PENGGUGAT** tidak mengalami kerugian yang lebih besar, serta adanya keadaan yang sangat mendesak dan untuk mencegah dilakukannya tindakan sewenang-wenang, tidak sah dan bertentangan dengan hukum lanjutan oleh **TERGUGAT** di kemudian hari yang bertentangan hukum dan kepatutan yang berlaku, maka sangatlah patut, layak dan beralasan agar **YANG MULIA MAJELIS HAKIM** yang memeriksa dan mengadili Gugatan aquo, mengabulkan **PERMOHONAN PROVISI PENGGUGAT** secara keseluruhan terlebih dahulu, yakni sebagai berikut :

1) Memerintahkan **TERGUGAT** tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun juga dan/atau setidaknya dinyatakan dalam keadaan status quo terlebih dahulu atas tanah berikut bangunan yang terletak diatas tanah seluas 58 m² yang terletak di Komplek PU No. 35 RT 019 RW 06, Kelurahan Prapatan, Kec. Balikpapan Kota (dahulu terletak di Balikpapan Selatan) Kota Balikpapan;

Halaman 11 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp



- 2) Menyatakan sah dan berharga atas Sita Jaminan/*Conservatoir beslaag* terhadap tanah seluas 58 m² yang terletak di Komplek PU No. 35 RT 019 RW 06, Kelurahan Prapatan, Kec. Balikpapan Kota (dahulu terletak di Balikpapan Selatan) Kota Balikpapan;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, **PARA PENGGUGAT** mohon kepada KETUA PENGADILAN NEGERI BALIKPAPAN cq. Majelis Hakim yang memeriksa Perkara untuk memberikan putusan, sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan tuntutan provisi **PARA PENGGUGAT** secara keseluruhan.
2. Menyatakan sah dan berharga atas Sita Jaminan/*Conservatoir beslaag* terhadap sebidang tanah seluas 58 m² yang terletak di Komplek PU No. 35 RT 019 RW 06, Kelurahan Prapatan, Kec. Balikpapan Kota (dahulu terletak di Balikpapan Selatan) Kota Balikpapan.
3. Memerintahkan **TERGUGAT** tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun juga dan/atau setidaknya dinyatakan dalam keadaan status quo terlebih dahulu atas sebidang tanah seluas 58 m² yang terletak di Komplek PU No. 35 RT 019 RW 06, Kelurahan Prapatan, Kec. Balikpapan Kota (dahulu terletak di Balikpapan Selatan) Kota Balikpapan.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah serta mempunyai kekuatan hukum yang berlaku dan mengikat atas alat-alat bukti yang diajukan oleh **PARA PENGGUGAT** dalam perkara ini.
3. Menyatakan **PARA PENGGUGAT** sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 58 m² yang terletak di Komplek PU No. 35 RT 019 RW 06, Kelurahan Prapatan, Kec. Balikpapan Kota (dahulu terletak di Balikpapan Selatan) Kota Balikpapan.



4. Menyatakan **TERGUGAT** yang telah menguasai tanah Penggugat tanpa seijin Penggugat dan sangat merugikan Penggugat dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan Melawan Hukum.

5. Menghukum **TERGUGAT** maupun pihak ketiga lainnya atau siapapun yang memperoleh hak darinya untuk mengosongkan atas tanah seluas 58 m² dan menyerahkannya secara serta merta, dalam keadaan kosong / keadaan baik tanpa beban dan syarat apapun serta dalam keadaan seperti semula kepada **PARA PENGGUGAT**, bilamana perlu dengan bantuan aparat negara (pihak Kepolisian).

6. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar ganti rugi kepada **PARA PENGGUGAT** atas kerugian sebagai berikut :

- **Kerugian Materiil** sebesar Rp. 760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) dan perhitungan tersebut terus berjalan sampai dengan **TERGUGAT** mengembalikan tanah seluas 58 m² milik **PARA PENGGUGAT** kepada **PARA PENGGUGAT**.
- **Kerugian Immateriil** sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

Yang kesemuanya harus dibayar secara tunai dan sekaligus dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan ini diucapkan.

7. Menghukum **TERGUGAT** secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) setiap harinya, atas keterlambatannya dalam melaksanakan putusan perkara ini.

8. Menghukum **TERGUGAT** untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini.

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding ataupun Kasasi.

10. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU :

Halaman 13 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan Negeri Balikpapan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Para Penggugat telah datang menghadap kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 18 Oktober 2024, tanggal 30 Oktober 2024 dan tanggal 5 November 2024, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa karena Tergugat sejak awal persidangan tidak pernah hadir, maka proses mediasi tidak dapat dilaksanakan dan sesuai dengan ketentuan didalam 125 HIR/149 Rbg pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan tanpa hadirnya pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu persidangan dilanjutkan dengan acara pembacaan surat gugatan oleh para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh para Penggugat;

Menimbang, bahwa para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Kutipan Akta Nikah Nomor 309/89/X/1999 tertanggal 29 Oktober 1999, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Silsilah Keluarga Almarhum RUDYANSJAH DJEMAIN BIN DJEMAIN MAT NOOR yang diketahui oleh Ketua RT 19 Kel. Prapapatan, Lurah Prapatan, dan Camat Balikpapan Kota, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Kartu Keluarga No. 647106041121003 yang dikeluarkan pada tanggal 04 November 2021 oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Balikpapan, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama ROSANAH, RAFIRVAN dan RAFINOLA SASKYANI, diberi tanda bukti P-4;

Halaman 14 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



5. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Akta Kelahiran Nomor 443/I/477/WNI/1973 atas nama ROSANAH tertanggal 23 November 1987, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Kutipan Akta Kelahiran Nomor 2245/2000 tertanggal 3 Oktober 2000 atas nama Rafirvan, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Akta Kelahiran Nomor 1303/2004 atas nama RAFINOLA SASKYANI tertanggal 02 Juni 2004, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Kutipan Akta Kematian Nomor 6471-KM-04112021-0014 tertanggal 04 November 2021, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Gambar Situasi Nomor 583/1980 pada tanggal 19 september 1980 yang dikeluarkan oleh kepala seksi pendaftaran tanah kota balikpapan, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy sesuai Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Surat informasi data pembayaran dari tahun 1994 s/d 2023 atas nama L.M.W. Ardening, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Kwitansi pembayaran sebesar Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah) tertanggal 15 November 2005, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Sertifikat Hak Milik Nomor 1259, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 tertanggal 04 Januari 2010, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2023, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Somasi kedua terkirim pada tanggal 09 November 2023, diberi tanda bukti P-15;

Halaman 15 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp



16. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Somasi pertama terkirim pada tanggal 30 Oktober 2023, diberi tanda bukti P-16;

Menimbang, bahwa Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-10 berupa Fotocopy dari Fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan saksi dan telah didengar keterangannya dibawah sumpah/janji di persidangan, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi MARDIANTO

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat tetapi saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Para Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi adalah Ketua RT yang pernah diceritakan di obyek sengketa oleh Almarhum Suami Penggugat I tentang tanahnya;
- Bahwa Saksi tahu yang jadi masalah dalam perkara ini tentang kelebihan sisa tanah Para Penggugat yang digunakan Tergugat;
- Bahwa letak tanahnya di Jalan Komplek PU Kel. Prapatan Kec. Balikpapan Kota;
- Bahwa yang Saksi tahu dari Almarhum Suami Rosanah (Penggugat I) ukuran tanah Para Penggugat yang digunakan Tergugat Panjang ± 2 meter ke belakang memanjang kebelakang. Sisa tanah tersebut dibangun bangunan Tergugat yang digunakan untuk kos-kosan;
- Bahwa setahu saksi nama kos-kosan Tergugat adalah Harmony;
- Bahwa Saksi lupa tahun berapa kosan tersebut dibangun;
- Bahwa Setau Saksi Tergugat masih sering ke kos-kosan miliknya;

Halaman 16 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi jadi RT sejak dari tahun 1999 sampai tahun 2019;
- Bahwa Setahu Saksi saat Pembangunan kos-kosan berjalan lancar, tidak ada yang keberatan. Ketika bangunan sudah terbangun barulah Almarhum Suami Penggugat I (Alm. Rudyansjah Djemain) bercerita kepada Saksi jika ada kelebihan tanahnya yang terbangun oleh Tergugat;
- Bahwa saat itu almarhum suami Penggugat I bicara langsung kepada Saksi sebagai RT saat itu hanya ada Saksi dan Almarhum Suami Penggugat I (Rudyansjah Djemain);
- Bahwa Almarhum tidak pernah menunjukkan sertifikat atau surat jual beli Almarhum suami Penggugat I langsung menunjukkan sisa tanahnya yang sudah terbangun;
- Bahwa batas tanah Penggugat yaitu Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Ibu Lilik, sebelah Timur Jalan Raya, sebelah Barat tanah kosong yang Saksi tidak tau milik siapa sebelah Utara rumah sewaan;
- Bahwa Para Penggugat atau Almarhum Suami Penggugat I tidak pernah menunjukkan segel;
- Bahwa pemilik awal tanah yang jadi obyek sengketa Pak Ardening yang istrinya sering dipanggil OMA oleh warga sekitar;
- Bahwa setahu saksi Oma Sudah meninggal;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana tepatnya keberadaan Tergugat, Saksi hanya tau saat Pembangunan kos;
- Bahwa pemilik kos-kosan tersebut adalah Tergugat;
- Bahwa setahu saksi yang menguasai bangunan tersebut adalah Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Almarhum suami Penggugat I jual beli ditahun 2000;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membeli sisa tanah seluas 58 M² tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar jika sisa tanah tersebut dibeli Penggugat I;

Halaman 17 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal Masdam adalah Bu Ardening yang dipanggil OMA;
- Bahwa hubungan Tergugat dengan OMA adalah Tergugat membeli tanah dengan OMA/Bu Ardening;
- Bahwa setahu saksi dulu OMA tinggal diobyek sengketa dan sekarang tidak ada ahli waris yang tinggal diobyek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tanah seluas 168 M² berdiri apa;
- Bahwa tanah sisa milik Para Penggugat jual belinya Saksi tidak tahu saksi hanya dengar dari informasi Almarhum suami Penggugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu alas hak tanah sisa tersebut;
- Bahwa Saat kos-kosan terbangun saksi masih menjadi RT;
- Bahwa Almarhum Suami Penggugat I bercerita ke Saksi saat bangunan sudah jadi tetapi sebelumnya sudah ada usaha dari Almarhum Suami Penggugat dengan Tergugat yang Saksi tidak tau;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah sisa tersebut sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa Pembayaran PBB ditanah sengketa lewat RT tetapi PBB tanah tersebut masih atas nama Ardening;
- Bahwa setahu saksi Ardening Tidak ada anak hanya ada anak angkat bernama Ance. Ance pernah tinggal disitu dan pindah saat menikah;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat jual beli;
- Bahwa saksi tahu Tergugat membeli tanah dari OMA hanya dengar info saja;
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dan Tergugat masih satu hamparan tapi tidak termasuk tanah sisa;

Halaman 18 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp



2. Saksi LILIK T

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat I tetapi saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat I;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat II dan Penggugat III dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat II dan Penggugat III;
- Bahwa Saksi tahu dengan Tergugat tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa saksi yang di hadirkan adalah berbatasan dengan tanah Penggugat;
- Bahwa yang Saksi ketahui tentang perkara ini adalah mengenai kelebihan tanah Para Penggugat yang dibangun Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah Para Penggugat yang dibangun Tergugat;
- Bahwa lokasi tanah Penggugat di Jalan PU Kel. Prapatan Kec. Balikpapan Kota;
- Bahwa setahu saksi pemilik tanah tersebut sebelumnya Bu Ardening;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat kwitansi jual beli;
- Bahwa saksi tidak tahu jual belinya;
- Bahwa rumah Saksi dari obyek satu dinding dengan kos-kosan tepatnya sebelah Selatan obyek sengketa;
- Bahwa setahu saksi Pembangunan kos-kosan Tergugat ± 10 Tahun lalu;
- Bahwa setahu saksi Pembangunan aman-aman saja dan tidak ada gesekan dari warga;
- Bahwa batas tanah Penggugat Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Ibu Lilik, sebelah Timur Jalan Raya, sebelah Barat tanah kosong yang Saksi tidak tau milik siapa sebelah Utara rumah sewaan;

Halaman 19 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa setahu saksi Pak Ardening meninggal ± sudah 30 tahun yang lalu;
- Bahwa setahu saksi Pak Ardening meninggal Oma masih ada;
- Bahwa setahu saksi OMA Sudah meninggal;
- Bahwa Saksi tau sisa tanah tersebut milik Almarhum Suami Penggugat dari cerita Penggugat I tetapi tidak tau asal kepemilikan Para Penggugat;

3. Saksi EDI DERMAWAN

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat tetapi saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Para Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat tetapi saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi yang dihadirkan akan menerangkan batas tanah sengketa karena Saksi adalah penyewa rumah Penggugat yang bersebelahan/berbatasan langsung dengan tanah Tergugat;
- Bahwa saksi tahu yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah tanah yang berlokasi di jalan PU Kel. Prapatan Kec. Balikpapan Utara;
- Bahwa Saksi menyewa rumah dirumah tersebut Sudah 5 (lima) Tahun;
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanahnya Sebelah Timur berbatasan dengan Pak Iwan, Barat berbatasan dengan tanah Tergugat, Selatan berbatasan dengan rumah ibu cilik dan Utara berbatasan dengan rumah yang disewa Saksi;
- Bahwa setahu saksi luas tanah yang disengketakan 56 m²;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut sengketa dari Penggugat yang pernah meminta Saksi untuk membantu pengukuran tanah milik Penggugat yang saat ini menjadi bangunan Tergugat;

Halaman 20 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa yang hadir saat pengukuran Penggugat, dan dari pihak Tergugat diwakili karyawan Tergugat. Karyawan Tergugat yang mengurus kos-kosan tersebut;
- Bahwa setahu saksi tindak lanjut dari pengukuran tersebut dilakukan pertemuan setelah pengukuran ditempat Saksi, dengan dihadiri Para Penggugat, Tergugat dan karyawan Tergugat yang hadir saat pengukuran;
- Bahwa setahu saksi hasil pertemuan tersebut Pihak Penggugat menyatakan bahwa tanah sisa adalah milik Penggugat berdasar gambar situasi yang ditunjukkan Penggugat dan para pihak meminta mediasi melalui Pengadilan;
- Bahwa nama yang disebutkan dalam gambar situasi yang ditunjukkan Penggugat adalah Bapak Ardani dengan Lebar 2,7 m² X 21 m²;
- Bahwa Selain gambar situasi yang ditunjukkan Penggugat bukti pembayaran PBB tetapi Saksi tidak membaca detilnya dan kwitansi pembayaran Penggugat saat beli tanah yang disengketakan. Terhadap kwitansi pembayaran tanah Penggugat menunjukkan sebelum pengukuran;
- Bahwa setahu saksi total yang tertulis di kwitansi Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ditahun 2010 atau 2015;
- Bahwa Saat Pembangunan kos-kosan Saksi belum tinggal disitu tetapi Saksi tau Pembangunan kos-kos an tersebut ditahun 2011 karena Saksi sering lewat mengantar anak Saksi yang sekolahnya didekat kos-kos an Tergugat yang dibangun;
- Bahwa saat saksi menemani Penggugat melakukan pengukuran setahu saksi tidak ada yang keberatan dari Tergugat bahkan karyawan Tergugat mempersilahkan mengukur;
- Bahwa saksi pernah bertemu Tergugat;

Halaman 21 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kurang tahu tinggal dimana Tergugat saat ini tetapi Tergugat sering datang ke kos-kosan;
- Bahwa Saksi menyewa rumah Pengugat yang berbatasan dengan obyek sengketa sekitar bulan November tahun 2018 ;
- Bahwa Saksi hanya pernah dengar jual beli antara suami Penggugat I dengan pemilik awal tanah sengketa;
- Bahwa Penggugat mengajak Saksi untuk menemani Penggugat melakukan pengukuran karena tanah sengketa bersebelahan dengan rumah yang Saksi sewa ;
- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dan Tergugat pernah bermusyawarah tetapi Saksi tidak tau hasilnya apa;
- Bahwa saat saksi menyewa kos-kos an sudah jadi;
- Bahwa setahu saksi pemilik awal tanah sengketa sebelum dibeli Penggugat, milik Ibu Ardening;
- Bahwa Luas tanah sebelumnya adalah 244 M² dan hanya dibeli Penggugat 186 M² tanah tersebut masih satu hamparan;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa Penggugat hanya membeli seluas 186 M² dan baru membeli tanah sisa;
- Bahwa setahu saksi Penggugat membeli tanah sisa dari Ibu Ardening Tahun 2005;
- Bahwa Saksi tidak tahu alas hak tanah seluas 58 M²;
- Bahwa setahu saksi tanah Penggugat yang seluas 186 M² sekarang jadi rumah sewaan yang Saksi sewa;
- Bahwa setahu saksi mengenai gambar situasi yang diperlihatkan Penggugat timbulnya gambar situasi tersebut sebelum pembelian;

Halaman 22 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/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 Saksi tidak tahu siapa yang mengeluarkan gambar situasi tersebut;

- Bahwa Saksi tidak tahu asal gambar situasi, saksi hanya tahu Penggugat melihat ke Saksi gambar situasi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-Saksi Para Penggugat tersebut, Para Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansi dan urgensinya dengan perkara ini, dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat (*Plaat On Der Zook*) pada hari Senin tanggal 25 November 2024 serta diperoleh fakta sebagaimana tersebut didalam Berita Acara Persidangan, yang dianggap termuat dan jadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa dalam gugatan Para Penggugat telah disertai pula dengan tuntutan provisi, sehingga Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan tuntutan provisi tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada intinya Para Penggugat menginginkan dijatuhkan Sita Jaminan pada tanah yang disengketakan dalam perkara *a quo* serta adanya perintah pengadilan agar Tergugat tidak melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah dalam perkara ini;

Halaman 23 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/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

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 261 RBg serta Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Bidang Perdata Peradilan Umum Edisi 2007 - Mahkamah Agung Republik Indonesia, penjatuhan Sita Jaminan haruslah dilandaskan pada dugaan yang berdasar bahwa "... seorang debitur..., berusaha untuk menggelapkan atau memindahkan barang-barang bergerakanya atau yang tetap, agar dapat dihindarkan jatuh ke tangan kreditur...";

Menimbang, bahwa *in casu* sejauh pembuktian dari pihak Para Penggugat, tidak ditemukan adanya bukti atau indikasi adanya hal yang demikian dari pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap tuntutan Provisi yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara ini tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah untuk menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai sebidang tanah seluas 58m² yang terletak di Komplek PU No. 35 RT 019 RW 06 Kel. Prapatan Kec. Balikpapan Kota (dahulu terletak di Balikpapan Selatan) Kota Balikpapan dan agar Tergugat melakukan ganti rugi atas tindakannya tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Para Penggugat sebagai berikut;

Halaman 24 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, dan P-7 serta keterangan Saksi Lilik T, Para Penggugat merupakan ahli waris dari RUDYANSJAH DJEMAIN (Alm.);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-11, RUDYANSJAH DJEMAIN (Alm.) telah membeli sebidang tanah kurang lebih seluas 244m² yang terletak di Komplek PU No. 35 RT 019 RW 06 Kel. Prapatan Kec. Balikpapan Kota (dahulu terletak di Balikpapan Selatan) Kota Balikpapan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-10, P-13, dan P-14, RUDYANSJAH DJEMAIN (Alm.) dan/atau Para Penggugat, selaku ahli waris RUDYANSJAH DJEMAIN (Alm.), telah secara rutin membayar pajak sebidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Para Penggugat dapat dinyatakan memiliki alas hak berdasarkan hukum terhadap tanah yang dimaksud;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mengklaim bahwa Tergugat menguasai kurang lebih 58m² dari tanah milik Para Penggugat tersebut dan di atas tanah tersebut Tergugat telah mendirikan bangunan dan menyewakan bangunan tersebut kepada Pihak Ketiga;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-9, keterangan Saksi Mardianto, keterangan Saksi Lilik T, dan keterangan Saksi Edi Dermawan sebagian dari bangunan kos yang dibangun Tergugat berada di atas tanah Para Penggugat selaku ahli waris dari RUDYANSJAH DJEMAIN (Alm.);

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan bahwa *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*;

Menimbang, bahwa Tergugat telah melakukan kesalahan karena secara tidak patut dan keliru telah membangun di atas tanah di mana ia secara hukum tidak memiliki alas hak apapun di atasnya;

Menimbang, bahwa Tergugat di atas tanah tersebut telah membangun sebuah bangunan kos yang memberikan Tergugat keuntungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara ekonomi namun Para Penggugat yang memiliki hak atas tanah di situ justru tidak mendapatkan apa-apa;

Menimbang, bahwa karena Tergugat telah melakukan sebuah perbuatan yang karena kesalahannya telah menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat maka di dalam perkara *a quo* telah terjadi perbuatan melawan hukum dari Tergugat kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kerugian materiil dan imateriil Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan ganti kerugian materiil Para Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) yang terdiri dari Rp580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) sebagai harga tanah dan Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) sebagai biaya sewa tanah selama 9 tahun, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan ganti kerugian materiil Para Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) sebagai harga tanah tidaklah dapat dikabulkan bersamaan dengan pemberian hak terhadap tanah dalam perkara *a quo* kepada Para Penggugat karena akan memposisikan Tergugat sebagai pihak yang kalah 2 (dua) kali;

Menimbang, bahwa permintaan ganti kerugian materiil Para Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) sebagai biaya sewa tanah selama 9 tahun cukup beralasan dan dapat dikabulkan mengingat potensi pendapatan yang dapat diperoleh Para Penggugat dalam periode tersebut;

Menimbang, bahwa permintaan ganti kerugian imateriil Para Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) atas dasar biaya waktu dan pikiran Para Penggugat yang terkuras dalam mengurus perkara ini cukup beralasan dan dengan mengingat asas kelayakan dan kepatutan dalam perkara *a quo* akan dikabulkan sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Halaman 26 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/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

Menimbang, bahwa mengenai petitum Para Penggugat mengenai dwangsom, hal tersebut tidak bertentangan dengan hukum mengingat dalam perkara *a quo* terdapat suatu hukuman yang lain dari membayar sejumlah uang sebagaimana diatur Pasal 606a Rv namun berdasarkan asas kelayakan dan kepatutan angka dwangsom tersebut berdasarkan putusan ini ditetapkan menjadi sebesar Rp200.000,- (dua ratus ribu rupiah) setiap harinya sepanjang Tergugat tidak melaksanakan putusan tersebut setelah menerima teguran;

Menimbang bahwa dengan demikian maka Pengadilan berpendapat bahwa petitum nomor 5 dan nomor 7 dari Para Penggugat dapat dikabulkan, yang amarnya akan diperbaiki sebagaimana amar putusan berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

- Menolak permohonan tuntutan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian dengan *Verstek*;
3. Menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menguasai tanah Para Penggugat tanpa seizin Para Penggugat;
4. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah kurang lebih seluas 58m² yang terletak di Komplek PU No. 35 RT

Halaman 27 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

019 RW 06 Kel. Prapatan Kec. Balikpapan Kota (dahulu terletak di Balikpapan Selatan) Kota Balikpapan;

5. Menghukum Tergugat maupun pihak ketiga lainnya atau siapapun yang berada di atas tanah Para Penggugat untuk mengosongkan tanah kurang lebih seluas 58m² yang terletak di Komplek PU No. 35 RT 019 RW 06 Kel. Prapatan Kec. Balikpapan Kota (dahulu terletak di Balikpapan Selatan) Kota Balikpapan dan menyerahkan tanah tersebut serta merta, dalam keadaan kosong atau dalam keadaan baik tanpa beban dan syarat apapun terhadap Para Penggugat serta dalam keadaan seperti semula kepada Para Penggugat, bilamana perlu dengan bantuan aparat negara;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);

7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi imateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah);

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) setiap harinya secara sukralera apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan tersebut terhitung setelah menerima teguran;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.962.000,00 (satu juta sembilan ratus enam puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan pada hari Kamis tanggal 06 Februari 2025 oleh kami Ari Siswanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Andri Wahyudi, S.H., dan Annender Carnova, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 17 Oktober 2024, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 18 Februari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara litigasi oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Liza Khalidah Tetraningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim

Halaman 28 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/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

secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Andri Wahyudi, S.H.

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

Annender Carnova, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

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

Perincian biaya:

-	Biaya Pendaftaran Rp	30.000,00
-	Biaya Proses Rp	100.000,00
-	Biaya PanggilanRp	32.000,00
-	PNBP PanggilanRp	20.000,00
-	Biaya Pemeriksaan Setempat Rp	1.750.000,00

Halaman 29 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-	PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp
	10.000,00	
-	Biaya Redaksi Rp	10.000,00
-	Biaya Materai Rp	<u>10.000,00</u>
Jumlah	Rp 1.962.000,00	
	(satu juta sembilan ratus enam puluh dua ribu rupiah).	

Halaman 30 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2024/PN Bpp