



PUTUSAN

Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Balikpapan yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SITI KADIHI, berkedudukan di Jalan Syarifudin Yoes No. 56 RT. 053, Kelurahan Sepinggian Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Shali,SH.,MH.,CLA, Mansyur,SH.MH., Lina Andriani,SH., Predy Gunawan,SH., Mayank Rianti,SH., Andi Firdaus,S.H., Kuswandi Dwi Eri Edisam,SH., Para Advokat/Pengacara,Konsultan Hukum, Legal Auditor dan Pengacara Magang pada Kantor Law Office AGUS SHALI,SH.,MH.,CLA & REKAN, Advokat yang berkantor di Jl.Loa.Ipuh Rt.17 No.17 Kel.Loa Ipuh Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Kartanegara Provinsi Kalimantan Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 April 2024 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 4 Juni 2024 nomor 751/SK/2024/PN.Bpp sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

- H. MACHMUD**, bertempat tinggal di (dahulu) beralamat di Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur saat ini tidak diketahui keberadaannya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia sebagai **Tergugat I Konvensi**;
- DEDENG R**, bertempat tinggal di (dahulu) beralamat di Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur saat ini tidak diketahui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberadaannya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesiasebagai **Tergugat II Konvensi**;

3. **HASBULLAH**, bertempat tinggal di di (dahulu) beralamat di Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur saat ini tidak diketahui keberadaannya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesiasebagai **Tergugat III Konvensi**;

4. **KETUA YAYASAN KESEJAHTERAAN HARI TUA PUPUK KALTIM**, bertempat tinggal di Jalan James Simanjuntak No. 1, Guntung, Bontang Utara, Kota Bontang, Kalimantan Timur, sebagai **Tergugat IV Konvensi**;

5. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, CQ. GUBERNUR KALIMANTAN TIMUR, CQ. WALI KOTA BALIKPAPAN**, bertempat tinggal di Di Jalan Jenderal Sudirman No. 01 RT. 13, Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, sebagai **Tergugat V/Penggugat Rekonvensi**;

6. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PUSAT JAKARTA CQ. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI KALIMANTAN TIMUR SAMARINDA CQ. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN**, bertempat tinggal di Jln. Manuntung No. 3 RT. 27 Kelurahan Sepinggan Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, sebagai **Turut Tergugat Konvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

Halaman 2 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/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)



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 3 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 5 Juni 2024 dengan Register Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. FAKTA-FAKTA, ALASAN DAN DASAR HUKUM GUGATAN;

- Bahwa **PENGGUGAT** adalah anak kandung dan ahli waris yang sah dari Alm. LA INGGI yang meninggal di Balikpapan pada tanggal 11 Agustus 2017 berdasarkan Kutipan Akta Kematian No. 6471-KM-05072022-0007 dan Surat Keterangan Ahli Waris No. 401/327/Balsel tertanggal 9 November 2022, sehingga dalam hal ini **PENGGUGAT** dinyatakan secara hukum memiliki legal standing yang sah bertindak sebagai **PENGGUGAT** didalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini;
- Bahwa semasa hidupnya orang tua **PENGGUGAT** yang bernama Alm. LA INGGI tersebut memiliki sebidang tanah perbatasan yang terletak (dahulu) di RT. 1 Kampung Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Timur, (sekarang) di Jln. Syarifuddin Yoes RT. 53 Kelurahan Sepinggian Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, berdasarkan **Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 9 Juli 1973 dari BASUNI kepada LA INGGI** yang diketahui oleh Lurah Sepinggian, berukuran:
Panjang : 198 meter,
Lebar : 277 meter;
Luas : ± **54.846 M²**;
dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : (dahulu) kebun Sdr. LA MAMI, (sekarang) Perumahan Korpri;
 - Sebelah Timur : (dahulu) kebun Sdr. MUSSENG, (sekarang) Hj. ANI;
 - Sebelah Selatan : (dahulu) kebun Sdr. LA BITU, (sekarang) tanah Pemerintah Kota Balikpapan;

Halaman 3 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Sebelah Barat : (dahulu) kebun Sdr. LA IDI, (sekarang) Jln. Syarifuddin Yoes;

untuk selanjutnya disebut sebagai **objek sengketa**;

- Bahwa pada tahun 1994 diketahui dikalangan masyarakat di sekitar Kampung Sepinggian Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan akan di lakukan kegiatan pembangunan oleh **TERGUGAT V**;
- Mengingat bahwa Almarhum ayah **PENGGUGAT** adalah hanya seorang petani yang tidak memiliki pengalaman untuk mengurus urusan pembebasan lahan yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut, dan disaat yang bersamaan datanglah **TERGUGAT I** yang menawarkan diri untuk membantu almarhum LA INGGI (Orang Tua **PENGGUGAT**) dalam berurusan dengan **TERGUGAT V** untuk pembebasan lahan (objek sengketa) milik orang tua **PENGGUGAT** yang akan di jadikan lahan untuk kegiatan pembangunan oleh **TERGUGAT V**;
- Bahwa setelah beberapa lama pihak **TERGUGAT I** berurusan dalam upaya untuk menawarkan objek sengketa yang akan di bebaskan dan/atau diganti rugi oleh **TERGUGAT V**, maka pada saat itu **TERGUGAT I** mendatangi almarhum orang tua **PENGGUGAT** dan menyatakan bahwa objek sengketa tersebut sudah akan dilakukan pembebasan dan/atau akan diganti rugi oleh **TERGUGAT V** dan untuk itu **TERGUGAT I** memerlukan dokumen asli bukti hak kepemilikan Almarhum **LA INGGI** untuk proses administrasi pembebasan dan/atau ganti rugi atas tanah milik almarhum yang saat ini menjadi objek sengketa;
- Bahwa untuk terpenuhinya tujuan sebagaimana dimaksudkan pada poin 5 tersebut diatas, maka sekitar tahun 1994, orang tua **PENGGUGAT** menyerahkan dokumen asli dari Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 9 Juli 1973 sebagai bukti hak kepemilikan orang tua **PENGGUGAT** atas tanah objek sengketa kepada **TERGUGAT I**;

Halaman 4 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa setelah **PENGGUGAT** menunggu sekian lama, ternyata tidak ada pembebasan yang dilakukan oleh **TERGUGAT V**, maka sekitar tahun 1997, orang tua **PENGGUGAT** menemui **TERGUGAT I** untuk meminta kembali Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 9 Juli 1973 tersebut, namun **TERGUGAT I** dengan berbagai dalih dan alasan tidak kunjung menyerahkan kembali Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 9 Juli 1973 yang dipinjam **TERGUGAT I** untuk mengurus ganti rugi pembebasan lahan **PENGGUGAT** oleh **TERGUGAT V**;
- Bahwa oleh karena **TERGUGAT I** tidak mengembalikan surat tersebut, orang tua **PENGGUGAT** akhirnya berinisiatif untuk mencari keberadaan surat tersebut, sehingga orang tua **PENGGUGAT** mengetahui keberadaan Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 9 Juli 1973 tersebut berada dalam penguasaan dan/atau disimpan oleh **TURUT TERGUGAT** sebagai dokumen warkah, yang mana informasi tersebut didapatkan orang tua **PENGGUGAT** dari data-data sebagai berikut;
 - a. Surat Kelurahan Sepinggan Nomor : 100/051/KS/PEM/1999 tanggal 16 Juli 1999;
 - b. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (**TURUT TERGUGAT**) Nomor : 1148/ 64.71/300.7/V/2012 Perihal : Konfirmasi Surat Tanah tanggal 25 Mei 2012;
- Bahwa dari berbagai informasi yang di dapatkan oleh orang tua **PENGGUGAT**, **TERGUGAT I** telah membuat surat pernyataan berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 15 Juli 1999, yang menyatakan jika **TERGUGAT I** mengakui objek sengketa tersebut adalah tanah hak milik **TERGUGAT I** yang didapatkan melalui jual beli dengan orang tua **PENGGUGAT**, yang mana objek sengketa yang diakui oleh **TERGUGAT I** adalah merupakan hak miliknya yang didapatkan melalui jual beli dengan orang tua **PENGGUGAT** adalah dengan seluas $\pm 31.882 \text{ M}^2$;



- Bahwa memperhatikan poin 7, 8 dan 9 tersebut di atas, sejak 1997 **PENGGUGAT** telah melakukan semua upaya untuk mendapatkan kembali haknya atas objek sengketa termasuk menyurati dan menemui pihak-pihak terkait;
- Bahwa setelah melakukan upaya untuk mendapatkan kembali hak atas objek sengketa ternyata orang tua **PENGGUGAT** mendapatkan fakta ternyata objek sengketa telah di jual oleh **TERGUGAT I** kepada **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT III** dengan masing-masing luasan sebagai berikut :
 - a. seluas 18.520 M² dijual kepada **TERGUGAT II** berdasarkan SHM Nomor : 16.02.01.05.1.01465;
 - b. Seluas 14.010 M² di jual kepada **TERGUGAT II** berdasarkan SHM Nomor : 16.02.01.05.1.01487;
 - c. Seluas 13.360 M² di jual kepada **TERGUGAT III** berdasarkan SHM Nomor : 16.02.01.05.1.01464;
 - d. Seluas 10.310 M² di jual kepada **TERGUGAT III** berdasarkan SHM Nomor : 16.02.01.05.1.01486;
- Bahwa sampai dengan dibuatnya gugatan ini, perlu **PENGGUGAT** sampaikan bahwa orang tua **PENGGUGAT** maupun **PENGGUGAT** sendiri tidak pernah menjual dan/atau memindahtangankan objek sengketa kepada pihak manapun termasuk **TERGUGAT I**, sehingga jika ada pihak-pihak yang menyatakan orang tua **PENGGUGAT** telah menjual objek sengketa tersebut adalah hal yang tidak benar;
- Bahwa oleh karena orang tua **PENGGUGAT** maupun **PENGGUGAT** tidak pernah menjual objek sengketa kepada **TERGUGAT I**, maka perbuatan **TERGUGAT I** yang menjual objek sengketa kepada **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT III** adalah perbuatan melawan hukum serta tidak sah berdasarkan hukum, selain itu perbuatan **TERGUGAT I** telah merugikan **PENGGUGAT**;
- Bahwa objek sengketa yang dibeli oleh **TERGUGAT III** dari **TERGUGAT I** kemudian di hibahkan secara keseluruhan oleh **TERGUGAT III** kepada **TERGUGAT IV** berdasarkan Akta Nomor 7

Halaman 6 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



tanggal 17 November 2003 tentang Perjanjian Pengikatan Hibah dan Akta Nomor 6 tanggal 17 November 2003 tentang Pernyataan;

- Bahwa berdasarkan Akta Nomor 7 tanggal 17 November 2003 tentang Perjanjian Pengikatan Hibah dan Akta Nomor 6 tanggal 17 November 2003 tentang Pernyataan maka selanjutnya untuk memberikan kewenangan untuk bertindak atas nama pemilik atas objek sengketa, maka selanjutnya **TERGUGAT III** memberikan kuasa berdasarkan Akta Nomor 8 tanggal 17 November 2003 tentang Kuasa yang di keluarkan oleh Drs. Zarkasyi Nurdin, S.H;
- Bahwa berdasarkan akta-akta sebagaimana poin 14 dan 15 tersebut di atas, selanjutnya **TERGUGAT IV** menjual tanah tersebut berdasarkan surat Nomor : 013/YJ/III/2007 Hal : Persetujuan Penjualan Tanah Balikpapan tanggal 23 Maret 2007 kepada **TERGUGAT V**, yang mana jual beli tersebut dituangkan dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah nomor 013/SPPH-INS/BPN-44.2/VI-2007 dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah nomor 014/SPPH-INS/BPN-44.2/VI-2007 serta dikuatkan dalam Akta Nomor 81 Tanggal 29 Maret 2007 tentang Kesepakatan Bersama dan Perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris Melania Miensye Hambali, S.H di Balikpapan;
- Bahwa objek sengketa yang dibeli oleh **TERGUGAT II** dari **TERGUGAT I**, selanjutnya dijual kepada **TERGUGAT IV** berdasarkan Akta Nomor 61 tanggal 25 Agustus 2003 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Nomor 62 tanggal 25 Agustus 2003 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta Akta Nomor 63 dan Nomor 64 Tanggal 25 Agustus 2003 tentang Surat Kuasa Untuk Menjual yang di buat dihadapan Notaris dan PPAT Detty Trienawaty, S.H di Kabupaten Bandung;
- Bahwa berdasarkan akta-akta sebagaimana dimaksud poin 17 (tujuh belas) tersebut di atas, selanjutnya **TERGUGAT IV** menjual tanah tersebut kepada **TERGUGAT V** berdasarkan surat Nomor : 013/YJ/III/2007 Hal : Persetujuan Penjualan Tanah Balikpapan tanggal

Halaman 7 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



23 Maret 2007, yang mana jual beli tersebut dituangkan dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah nomor 012/SPPH-INS/BPN-44.2/VI-2007 serta dikuatkan dalam Akta Nomor 81 Tanggal 29 Maret 2007 tentang Kesepakatan Bersama dan Perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris Melania Miensye Hambali, S.H di Balikpapan;

- Bahwa atas dasar pembebasan dan ganti rugi dalam Pengadaan Tanah Kota Balikpapan sebagaimana dimaksud poin 16 dan 18 tersebut di atas, selanjutnya **TERGUGAT V** berdasarkan akta kesepakatan bersama dan perjanjian bermohon kepada **TURUT TERGUGAT** untuk diterbitkan Sertifikasi Aset Milik **TERGUGAT V** melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Ketua Panitia Pengadaan Tanah;
- Bahwa untuk menindaklanjuti permohonan **TERGUGAT V** sebagaimana dimaksud pada poin 19 tersebut diatas, maka **TURUT TERGUGAT** menerbitkan Sertifikat Hak Pakai di antaranya sebagai berikut;
 - a. Sertifikat Hak Pakai Nomor 00003 atas nama Pemerintah Kota Balikpapan;
 - b. Sertifikat Hak Pakai Nomor 00004 atas nama Pemerintah Kota Balikpapan;
 - c. Sertifikat Hak Pakai Nomor 00005 atas nama Pemerintah Kota Balikpapan;
 - d. Sertifikat Hak Pakai Nomor 00006 atas nama Pemerintah Kota Balikpapan;
- Bahwa di atas objek sengketa tersebut telah ada beberapa bangunan dan fasilitas yang dibangun oleh **TERGUGAT V**, dengan masing-masing sebagai berikut;
 - a. Datas objek sengketa dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00003 atas nama Pemerintah Kota Balikpapan telah berdiri bangunan dan fasilitas berupa;



- b. Diatas objek sengketa dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00004 atas nama Pemerintah Kota Balikpapan telah berdiri bangunan dan fasilitas berupa;
 - c. Diatas objek sengketa dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00005 atas nama Pemerintah Kota Balikpapan telah berdiri bangunan dan fasilitas berupa;
 - d. Diatas objek sengketa dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00006 atas nama Pemerintah Kota Balikpapan telah berdiri bangunan dan fasilitas berupa;
- Bahwa perlu **PENGGUGAT** jelaskan, jika sampai dengan dibuatnya gugatan ini, orang tua **PENGGUGAT** maupun **PENGGUGAT** sendiri tidak pernah menjual objek sengketa kepada pihak manapun termasuk tidak pernah memberikan kuasa kepada **TERGUGAT I** untuk menjual objek sengketa termasuk kepada **TERGUGAT II, TERGUGAT III**;
 - Bahwa oleh karena orang tua **PENGGUGAT** maupun **PENGGUGAT** sendiri tidak pernah menjual kepada pihak manapun termasuk kepada **TERGUGAT II, TERGUGAT III** dan **TERGUGAT V**, maka orang tua **PENGGUGAT** dan **PENGGUGAT** merasa kebaratan dan merasa dirugikan karena hilangnya hak atas kepemilikan objek sengketa maupun hak untuk mengelola dan memanfaatkan objek sengketa;
 - Bahwa oleh karena orang tua **PENGGUGAT** dan **PENGGUGAT** merasa kebaratan dan merasa dirugikan karena hilangnya hak atas kepemilikan objek sengketa maupun hak untuk mengelola dan memanfaatkan objek sengketa, maka **PENGGUGAT** melakukan berbagai upaya untuk menyelesaikan sengketa tersebut termasuk mengajukan keberatan terhadap **TERGUGAT V**, yang mana upaya tersebut telah dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut;
 - a. Mengirim surat kepada **TURUT TERGUGAT** melalui Komunitas Wartawan Independent Balikpapan berdasarkan Surat Nomor 20/kiwiba-Bpp/Ket/III/2021 tanggal 26 Maret 2012;



- b. Atas surat sebagaimana poin 24 huruf "a" tersebut di atas, **TURUT TERGUGAT** menjawab melalui Surat Nomor: 1148/64.71/300.7/V/2012 Perihal : Konfirmasi Surat Tanah tanggal 25 Mei 2012;
- c. Rapat Koordinasi / Penataan Lahan Kawasan Olahraga terpadu pada hari Senin tanggal 7 Desember 2015 Pukul 14.00 s/d selesai yang dilakukan di Ruang Rapat Kecamatan Balikpapan Selatan;
- d. Pelaksanaan pemeriksaan lokasi pada hari Kamis tanggal 20 Agustus 2017, yang dilakukan secara bersama-sama antara pihak dari **PENGGUGAT** dengan Dinas Pekerjaan Umum Kota Balikpapan;
- e. Surat Pemerintah Kota Balikpapan Badan Pengelolaan Keuangan Daerah berdasarkan Surat Nomor: 900/622/BPKD Perihal : Konfirmasi Piutang Pajak tanggal 28 April 2017, yang mana dalam surat tersebut menginformasikan bahwa orang tua **PENGGUGAT** memiliki Piutang Pajak kepada pemerintah atas pajak objek sengketa;
- f. Informasi dari Pemerintah Kota Balikpapan Badan Pengelolaan Pajak daerah dan Retribusi Daerah tentang Informasi Data Pembayaran Tanggal 08 Desember 2022, yang mana surat tersebut menerangkan bahwa atas objek sengketa wajib pajaknya adalah orang tua **PENGGUGAT** dan dalam surat tersebut menjelaskan total pajak PBB yang harus di bayar oleh orang tua **PENGGUGAT**;

Namun semua upaya yang dilakukan oleh orang tua **PENGGUGAT** semasa hidupnya maupun upaya **PENGGUGAT** dalam meneruskan perjuangan orang tuanya untuk mendapatkan kembali haknya atas objek sengketa tidak membuahkan hasil;

- Bahwa oleh karena orang tua **PENGGUGAT** maupun **PENGGUGAT** tidak pernah menjual objek sengketa kepada **TERGUGAT I**, namun **TERGUGAT I** telah melakukan penjualan atas objek sengketa di maksud kepada **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT III**, yang selanjutnya

Halaman 10 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



TERGUGAT II dan **TERGUGAT III** telah menjual dan menghibahkan objek sengketa kepada **TERGUGAT IV**, serta **TERGUGAT IV** telah menjual objek sengketa tersebut kepada **TERGUGAT V**, maka serangkaian perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I**, **TERGUGAT II**, **TERGUGAT III**, **TERGUGAT IV** dan **TERGUGAT V** dapat dikualifisir kedalam suatu **Perbuatan Melawan Hukum** dengan segala konsekwensi hukum yang terkandung didalamnya;

- Bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata), yang berbunyi "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut*" Jo Pasal 1366 yang berbunyi "*setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya*" Jo Pasal 1367 yang berbunyi "*seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada dibawah pengawasannya*;
- Berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas, secara umum memberikan gambaran tentang batasan ruang lingkup akibat dari perbuatan melawan hukum, karena akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekuensi terhadap pelaku maupun orang yang mempunyai hubungan dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum tersebut, yang mengakibatkan adanya ganti rugi yang harus di berikan oleh yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap korban. Jika mencermati perumusan ketentuan pasal tersebut secara limitative menganut asas hukum bahwa pemberian ganti rugi dalam hal terjadinya perbuatan melawan hukum adalah bersifat wajib;

Halaman 11 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa pasal 1365 KUHPperdata tersebut diatas tidak menyebutkan bagaimana bentuk ganti rugi yang dapat dituntut, dan tidak menyebutkan rincian ganti ruginya, sehingga pada prakteknya dapat dituntut berupa ganti rugi nyata (*actual loss*) yang dapat diperhitungkan secara rinci, objektif dan kongkrit (Kerugian Materiil) dan kerugian immateriil berupa ganti rugi pemulihan kepada keadaan semula. Namun ganti rugi immateriil akibat perbuatan melawan hukum pada hakikatnya lebih cenderung merupakan persoalan kelayakan dan kepatutan sehingga tidak dapat dirinci atau didekati dengan suatu ukuran yang pasti. Hal ini ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1226 K/Sip/1997 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 842 K/Sip/1986. Yang mana putusan tersebut sejalan dengan pendapat Rosa Agustina dalam Bukunya berjudul "*Perbuatan Melawan Hukum*" Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003, halaman 21 menyatakan : *Perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang saja, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum, bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat ketidak hati-hatian sebagaimana patutnya dalam lalulintas masyarakat;*
- Bahwa jika kita mencermati perumusan norma yang diatur dalam Pasal 1365, Pasal 1366 serta Pasal 1367 KUHPperdata tersebut, kemudian kita hubungkan dengan serangkain perbuatan yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT**, yang mana **TERGUGAT I** sampai dengan **TERGUGAT III** yang menjual objek sengketa tanpa sepengetahuan dan seijin orang tua **PENGGUGAT** maupun tanpa sepengetahuan dan seijin **PENGGUGAT** sebagai pemilik hak atas objek sengketa, serta perbuatan **TERGUGAT V** yang membeli dan menguasai objek sengketa tanpa memperhatikan dengan baik alas hak atas kepemilikan objek sengketa, yang mana perbuatan **PARA TERGUGAT** tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi **PENGGUGAT**;

Halaman 12 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa serangkaian perbuatan yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT** sebagaimana telah secara rinci dan lugas diuraikan oleh **PENGGUGAT** berdasarkan bukti-bukti yang disampaikan, adalah merupakan suatu **Perbuatan Melawan Hukum** dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya, sehingga perbuatan tersebut telah memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, oleh karena itu sudah patut, layak, serta mendasar gugatan **PENGGUGAT** untuk dikabulkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A Quo*;
- Bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** dengan menjual objek sengketa milik **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT III** kemudian **TERGUGAT II**, **TERGUGAT III** yang menjual dan menghibahkan objek sengketa kepada **TERGUGAT IV**, serta **TERGUGAT IV** yang menjual objek sengketa kepada **TERGUGAT V** adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah seharusnya penjualan dan hibah tersebut dinyatakan tidak sah dan objek sengketa dinyatakan sah menurut hukum adalah milik **PENGGUGAT** berdasarkan **Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 9 Juli 1973 dari BASUNI kepada LA INGGI** tersebut;
- Bahwa sesungguhnya jika **TERGUGAT I** tidak menjual objek sengketa kepada **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT III**, kemudian **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT III** tidak menjual objek sengketa kepada **TERGUGAT IV** serta **TERGUGAT IV** tidak menjual objek sengketa kepada **TERGUGAT V**, maka tidak akan timbul kerugian apapun yang dialami oleh **PENGGUGAT** baik secara materil maupun immateriil. Namun akibat dari perbuatan **PARA TERGUGAT** tersebut sebagaimana diuraikan diatas, dalam hal ini **PENGGUGAT** telah mengalami kerugian, baik kerugian materil maupun kerugian immaterial;
- Bahwa perbuatan **PARA TERGUGAT**, khususnya perbuatan **TERGUGAT V** yang telah mendirikan bangunan dan fasilitas olahraga di atas objek sengketa, sangat nyata telah merugikan **PENGGUGAT**,

Halaman 13 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



karena sejak tahun 2007 sampai dengan gugatan ini didaftarkan (kurang lebih 17 tahun) tidak dapat memanfaatkan objek sengketa. Padahal jika objek sengketa tersebut disewakan oleh **PENGGUGAT** kepada pihak lain, setidaknya **PENGGUGAT** mendapatkan hasil paling sedikit Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) per tahunnya perhektar, sehingga kerugian **PENGGUGAT** akibat tidak dapat memanfaatkan objek sengketa selama 17 (tujuh belas tahun) tahun atau $17 \times \text{Rp. } 1.080.000.000,00 = \text{Rp}18.360.000.000,00$ (delapan belas milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah);

- Bahwa selain kerugian materiil, **PENGGUGAT** juga mengalami kerugian immateriil karena akibat tindakan yang telah dilakukan oleh **PARA TERGUGAT** tersebut sebagaimana telah kami uraikan diatas, telah berdampak dengan sangat terganggunya pikiran, waktu, tenaga yang sia-sia dalam upaya untuk melakukan pengembalian hak-haknya selama 17 (tujuh belas tahun) tahun. Kerugian yang diderita oleh **PENGGUGAT** jika didekati pada satu kelayakan dan kepatutan atau pada kualitas perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT V**, maka kerugian immateriil tersebut jika dinilai dengan uang maka tidak kurang dari Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dan menurut hemat **PENGGUGAT**, tuntutan kerugian immateriil itu sangatlah beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;
- Bahwa guna menjamin **TERGUGAT V** melaksanakan isi putusan dalam Perkara A Quo dengan sebaik-baiknya dan untuk menghindari adanya itikat tidak baik yakni dengan mengulur-ulur waktu dalam proses pengembalian hak-hak **PENGGUGAT**, maka **PENGGUGAT** memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan **TERGUGAT V** melaksanakan isi putusan ini seluruhnya dengan sebaik-baiknya;

II. PETITUM

Halaman 14 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



Berdasarkan dasar-dasar gugatan sebagaimana telah diuraikan diatas, maka **PENGGUGAT** memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa **PARA TERGUGAT** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena **TERGUGAT I** telah menjual objek sengketa kepada **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT III**, perbuatan **TERGUGAT II** yang menghibahkan objek sengketa kepada **TERGUGAT IV** dan **TERGUGAT III** yang menjual objek sengketa kepada **TERGUGAT IV** serta perbuatan **TERGUGAT IV** menjual objek sengketa kepada **TERGUGAT V** dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
3. Menyatakan bukti hak berupa Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 9 Juli 1973 dari BASUNI kepada LA INGGI yang diketahui oleh Lurah Sepinggan, adalah sah dan berharga menurut hukum;
4. Menyatakan jual beli yang dilakukan antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT III** tidak sah menurut hukum;
5. Menyatakan pemberian hibah, pernyataan dan kuasa antara **TERGUGAT II** dengan **TERGUGAT IV** berdasarkan Akta Nomor 7 tanggal 17 November 2003 tentang Perjanjian Pengikatan Hibah dan Akta Nomor 6 tanggal 17 November 2003 tentang Pernyataan serta Akta Nomor 8 tanggal 17 November 2003 tentang Kuasa yang di buat dihadapan Drs. Zarkasyi Nurdin, S.H di Balikpapan, tidak sah menurut hukum;
6. Menyatakan proses jual beli antara **TERGUGAT III** dengan **TERGUGAT IV** berdasarkan Akta Nomor 61 tanggal 25 Agustus 2003 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Nomor 62 tanggal 25 Agustus 2003 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta Akta Nomor 63 dan Nomor 64 Tanggal 25 Agustus 2003 tentang Surat Kuasa Untuk Menjual yang di



buat dihadapan Notaris dan PPAT Detty Trienawaty, S.H di Kabupaten Bandung, tidak sah menurut hukum;

7. Menyatakan jual beli antara **TERGUGAT IV** dengan **TERGUGAT V** berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 012/SPPH-INS/BPN-44.2/VI-2007 yang dikuatkan dalam Akta Nomor 81 Tanggal 29 Maret 2007 tentang Kesepakatan Bersama dan Perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris Melania Miensye Hambali, S.H di Balikpapan, tidak sah menurut hukum;
8. Menyatakan **PENGGUGAT** adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah perbatasan yang terletak (dahulu) di RT. 1 Kampung Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Timur, (sekarang) di Jln. Syarifuddin Yoes RT. 53 Kelurahan Sepinggian Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, berdasarkan **Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 9 Juli 1973 dari BASUNI kepada LA INGGI** yang diketahui oleh Lurah Sepinggian, berukuran;
Panjang : 198 meter;
Lebar : 277 meter;
Luas : ± **54.846 M²**;
dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : (dahulu) kebun Sdr. LA MAMI, (sekarang) Perumahan Korpri;
 - Sebelah Timur : (dahulu) kebun Sdr. MUSSENG, (sekarang) Hj. ANI;
 - Sebelah Selatan : (dahulu) kebun Sdr. LA BITU, (sekarang) tanah Pemerintah Kota Balikpapan;
 - Sebelah Barat : (dahulu) kebun Sdr. LA IDI, (sekarang) Jln. Syarifuddin Yoes;
9. Memerintahkan **TERGUGAT V** untuk menyerahkan objek sengketa kepada **PENGGUGAT** sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa dalam perkara *A Quo* atau membayar ganti rugi atas pembebasan objek sengketa kepada **PENGGUGAT** sepanjang terjadi kesepakatan antara



PENGGUGAT dan **TERGUGAT V** baik besaran harga ganti rugi maupun sistem pembebasan lahannya;

10. Menghukum **TERGUGAT V** untuk membayar kerugian materilil kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp. 18.360.000.000,00 (delapan belas milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika;
11. Menghukum **TERGUGAT V** untuk membayar kerugian immateriil kepada **PENGGUGAT** sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)** secara tunai dan seketika;
12. Menghukum **TERGUGAT V** untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari apabila **TERGUGAT V** lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) kepada **PENGGUGAT**;
13. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT** untuk tunduk dan patuh atas putusan pengadilan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum tetap;
14. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka **PENGGUGAT** mohon agar diberikan 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 IV hadir kuasanya Aswanuddin,SH.,MH., Robert Wilson Berlyando,SH., Rizki Novriannur Asrin,SH., dan Rillo Probokusumo,SH., Para Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum beralamat di Jl. D.I Panjaitan Perum Temindung Indah (Indovoice) Rt 68 Kel. Sungai Pinang Dalam Kec. Sungai Pinang Kota Samarinda, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Juni 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 20 Juni 2024 Nomor 876/SK/2024/PN.Bpp, Turut Tergugat hadir kuasanya, Sugi Mulyono,S.SiT.,M.H., Pandu Widyas Pradana,S.H., Nabila afifah Rachman,SH dan Iqbal Rahmat Mubarak,SH, Para Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Balikpapan beralamat di jalan Manuntung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 3 Rt 27 Kota Balikpapan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Juni 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 893/SK/2024/PN.Bpp tanggal 24 Juni 2024 sedangkan terhadap Tergugat V hadir kuasanya saat agenda jawaban melalui litigasi pada tanggal 12 September 2024 dengan memberikan kuasa kepada Elyzabeth E.R.L. Toruan,SH.MH., Gerson Marthen Lumanauw,SH.MH, Dea Nandu Permatasari, SH., Ade Prayudha,SH.,Candra,SH.MH., Hery Herianto,SH., Nur Annisa Okta Rachmawati,SH., Esty Anggraeny,SH.,MH, Doni Dharmawan,SH., Herman Mustamin,SH., Elvina Dorissia Sofyan,SH., Para Aparatur Sipil Negara pada Kantor Walikota Balikpapan Jalan Jend. Sudirman No. 1 Rt 13 Kel. Klandasan Ulu Kota Balikpapan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Juli 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 7 Agustus 2024 Nomor 1146/SK/2024/PN.Bpp.

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah dipanggil secara patut melalui panggilan sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing relaas surat tercatat tanggal 7 Juni 2024, 20 Juni 2024 dan 5 Juli 2024, diumumkan melalui website Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 5 Juli 2024 dan telah diumumkan pula melalui Surat Kabar Balikpapan Pos yang terbit tanggal 9 Juli 2024 halaman A2 yang telah dibacakan di sidang, ternyata Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah dipanggil secara sah dan patut tetapi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak menghadap ataupun menyuruh wakilnya yang sah untuk itu maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Munir Hamid, S.H., M.H., Pegawai pada Pengadilan Negeri Balikpapan, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 18 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/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)



Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Para Pihak tersebut menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat Konvensi yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Tergugat IV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa setelah membaca dan mencermati Formulasi Surat Gugatan PENGUGAT dalam *aquo* perkenankanlah TERGUGAT-IV menyampaikan Eksepsi terkait Surat Gugatan PENGUGAT yang menurut TERGUGAT-IV Surat Gugatan tersebut "Tidak Memenuhi Syarat Formil" sebagaimana dimaksud dan diatur dalam Hukum Acara Perdata, diantaranya yaitu :

1. GUGATAN PENGUGAT CACAT FORMIL, KARENA KELIRU MENETAPKAN DAN MENARIK TERGUGAT-IV SEBAGAI SUBJEK HUKUM DALAM PERKARA A QUO (EXCEPTIO IN PERSONA) ;

Bahwa dalam Hukum Perdata mengenal 2 (Dua) Subjek Hukum, yaitu Manusia/Orang (*Naturlijk Person*) dan Badan Hukum (*Recht Person*), dan Wajib diketahui Yayasan adalah merupakan Badan Hukum sesuai ketentuan Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan yang secara jelas menyatakan "Yayasan adalah Badan Hukum, yang terdiri atas harta Kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu dibidang Sosial, Keagamaan, dan Kemanusiaan yang tidak mempunyai Anggota", dengan demikian dapat dipahami Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim ("YKHT-PKT") adalah merupakan "**Badan Hukum**".



Berkaitan dengan Surat Gugatannya PENGGUGAT telah menetapkan dan menarik Ketua YKHT-PKT selaku TERGUGAT-IV dalam perkara *aquo* yang mana menurut TERGUGAT-IV adalah suatu **“Kekeliruan Yang Nyata Dan Mengakibatkan Gugatan PENGGUGAT Cacat Formil”**, oleh karena antara TERGUGAT-IV selaku Ketua YKHT-PKT dengan YKHT-PKT selaku Badan Hukum merupakan Entitas yang berbeda, dimana masing-masing mempunyai Hak dan Kewajiban yang terpisah dan berbeda, seharusnya yang digugat adalah YKHT-PKT selaku Badan Hukum (*Recht Person*) yang menyanggah Hak dan Kewajibannya sendiri serta dapat digugat maupun menggugat di Pengadilan manapun serta memiliki Status yang dipersamakan dengan Manusia/Orang Perorangan sebagai Subjek Hukum yang Eksistensinya diakui dan ditentukan oleh Hukum. Alasan TERGUGAT-IV demikian diperkuat dengan mengutip salah satu Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 601 K/Sip/1975 yang menyatakan “*mengenai gugatan yang diajukan pada Pengurus Yayasan mengenai Sengketa yang berkaitan dengan Yayasan. Dalam Gugatan ini Penggugat keliru menarik Si Pengurus Yayasan sebagai Tergugat, karena hubungan hukumnya adalah antara Penggugat dan Yayasan tersebut, bukan antara Penggugat dan Si Pengurus Yayasan*”.

Dapat TERGUGAT-IV Ilustrasikan terkait dengan Perseroan Terbatas (PT) yang juga merupakan Badan Hukum (*Recht Persona*) maka jika terjadi sengketa dengan Perseroan Terbatas (PT) nya maka yang harus digugat adalah Perseroan Terbatas (PT) nya, bukan Direksinya, sebagai sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 047 K/Pdt/1998 tanggal 20 Januari 1998, dalam Putusan tersebut telah tersimpul Kaidah Hukum tentang kedudukan Badan Hukum yang menyatakan “*Seorang Direktur Perseroan tidak dapat digugat secara Perdata atas Perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama Perseroan. Yang dapat digugat adalah Perseroan yang bersangkutan, karena Perseroan adalah Badan Hukum tersendiri, sehingga merupakan Subyek Hukum yang terlepas dari Pengurusnya*”.

Halaman 20 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



Dengan demikian semakin jelas bahwasanya jika terkait adanya hubungan hukum dengan Badan Hukum yaitu Yayasan atau Perseroan Terbatas (PT) maka yang harus digugat adalah Badan Hukumnya baik Yayasan atau Perseroan Terbatas tersebut, bukan Pengurus dari Yayasan atau Direksi dari Perseroan Terbatas itu.

Bahwa perlu pula PENGGUGAT pahami bahwasanya Organ Yayasan terdiri dari Pembina, Pengurus, dan Pengawas, dan salah satu Organ Yayasan yang berwenang untuk menjalankan Kepengurusan Yayasan termasuk dan tidak terbatas untuk mewakili Yayasan baik didalam maupun diluar Pengadilan adalah "Organ Pengurus" yang terdiri dari Ketua, Sekretaris dan Bendahara, dan Pengurus Yayasan dalam melakukan suatu tindakan hukum untuk dan atas nama Yayasan dilaksanakan oleh Ketua bersama-sama dengan salah satu Pengurus lainnya baik Sekretaris atau Bendahara.

Dengan demikian maka dapat diartikan jika TERGUGAT-IV selaku Ketua YKHT dalam *aquo* tidak mutlak dapat bertindak untuk mewakili YKHT-PKT dalam *aquo*, seharusnya Gugatan PENGGUGAT ditujukan kepada YKHT-PKT selaku Badan Hukum atau kepada Pengurus YKHT-PKT, bukan kepada Ketua YKHT-PKT dengan demikian dapat TERGUGAT-IV yakni Gugatan PENGGUGAT dalam *aquo* telah Salah/Keliru Menetapkan dan Menarik Ketua YKHT sebagai TERGUGAT-IV, sehingga mengalami CACAT FORMIL yang mengandung *ERROR IN PERSONA*.-

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka sudah cukup beralasan agar Gugatan PENGGUGAT dinyatakan "Tidak Dapat Diterima" (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

2. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (EXCEPTIO OBSCURUM LIEBELUM) ;

Bahwa Gugatan PENGGUGAT dalam *aquo* sangat Tidak Jelas Dan Terang (*Duidelijk*) sehingga mengalami Kekaburan (*Obscuur Libel*), yaitu :

Halaman 21 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



2.1 Bahwa dalam Surat Gugatannya PENGGUGAT juga Menetapkan dan Menarik Orang yang bernama H. Machmud sebagai TERGUGAT-I, dan Dedeng R sebagai TERGUGAT-II, serta Hasbullah sebagai TERGUGAT-III, akan tetapi terkesan Absurd jika PENGGUGAT menetapkan dan menarik Orang-Orang yang hanya diketahui namanya tetapi tidak pernah mengetahui alamatnya yang terakhir di Kota Balikpapan, seharusnya sekalipun saat ini tidak diketahui lagi alamatnya namun setidaknya-tidaknya diketahui alamat terakhirnya di Kota Balikpapan sehingga dapat meyakinkan bahwa TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III tersebut memang benar-benar ada Orangnya, sehingga Identitas Para Tergugat tersebut cukup jelas sekalipun saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, hal demikian mengakibatkan Gugatan PENGGUGAT menjadi Tidak Jelas dan Terang sehingga Kabur (*Obscuur Libel*), sebagaimana dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2832 K/Sip/1982 menyatakan "Setiap Gugatan haruslah sempurna baik Subjek maupun Objek dalam perkara, haruslah lengkap Identitasnya".-

2.2 Bahwa dalam Gugatan *aquo* PENGGUGAT mendalilkan bahwasanya PENGGUGAT adalah sebagai Ahli Waris yang Sah dari LA INGGI yang telah Wafat pada tanggal 11 Agustus 2017 berdasarkan Kutipan Akta Kematian No. 6471-KM-05072022-0007 dan Surat Keterangan Ahli Waris No. 401/327/Balsel tanggal 9 November 2022, akan tetapi PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya tidak memberikan Penjelasan siapa-siapa saja Ahli Waris dari LA INGGI, apakah hanya PENGGUGAT satu satunya atau ada Ahli Wais lainnya, serta PENGGUGAT juga tidak menjelaskan apakah Istri dari LA INGGI atau Ibu dari PENGGUGAT masih Hidup atau juga telah Wafat, dengan tidak disebutkan atau dijelaskannya Ahli Waris LA INGGI lainnya dalam Gugatan *aquo* maka Gugatan PENGGUGAT demikian adalah Gugatan Yang Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libelum*), dan sekalipun Para Ahli Waris

Halaman 22 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



lainya tidak ikut menggugat namun Wajib dijelaskan siapa-siapa saja Ahli Waris dari LA INGGI termasuk Istri atau Ibu dari PENGGUGAT sebagai Ahli Waris LA INGGI harus dijelaskan apakah masih Hidup atau sudah Wafat untuk kesempurnaan Surat Gugatan PENGGUGAT, oleh karenanya apabila ternyata masih terdapat Ahli Waris lainya tetapi tidak dijelaskan oleh PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya maka Gugatan PENGGUGAT demikian mengandung Kekaburan (*Obscuur Libel*) sehingga cukup beralasan untuk dinyatakan "Tidak Dapat Diterima" (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

3. GUGATAN PENGGUGAT TELAH DALUARSA (EXCEPTIO TEMPORIS);

Bahwa dalam Surat Gugatannya PENGGUGAT mengakui bahwasanya Tanah Objek Sengketa dalam *aquo* adalah Milik Orang Tuannya yang bernama LA INGGI berdasarkan Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanggal 9 Juli 1973 dari BASUNI, dan singkat cerita pada tahun 1994 Orang Tua PENGGUGAT (LA INGGI) menyerahkan Dokumen Asli Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanggal 9 Juli 1973 kepada TERGUGAT-I, dengan demikian artinya bahwa selama 30 (Tiga Puluh) tahun terhitung sejak tahun 1994 sampai dengan diajukannya Gugatan *aquo* baik Orang Tua PENGGUGAT (LA INGGI) maupun PENGGUGAT tidak pernah memperlakukan dan/atau mengajukan Gugatan serta menguasai Tanah Objek Sengketa.

Berdasarkan fakta hukum sebagaimana didalilkan PENGGUGAT tersebut maka menurut hukum Gugatan yang PENGGUGAT ajukan saat ini telah Lewat Waktu (Daluwarsa) sebagaimana diatur dalam Pasal 1946 – 1993 K.U.H.Perdata, lebih khusus diatur pada Pasal 1963 dan Pasal 1967 K.U.H.Perdata, yaitu :

1. Pasal 1963 KUH Perdata, yang mengatur tentang Daluwarsa (Lewat Waktu), *Acquisitive Verjaring*, yaitu Perolehan Hak Milik atas Benda Tidak Bergerak melalui Penguasaan selama jangka waktu tertentu dengan itikad baik dan berdasarkan Alas Hak yang Sah. Dalam hal

Halaman 23 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



ini, Tanah Objek Sengketa telah beralih Kepemilikan beberapa kali dari TERGUGAT-I, dialihkan kepada TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III yang kemudian dialihkan lagi dari TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III kepada TERGUGAT-IV yang kemudian oleh TERGUGAT-IV dilepaskan kepada Negara dan saat ini menjadi Hak TERGUGAT-V, selama lebih kurang 30 (Tiga Puluh) tahun berlalu;

2. Pasal 1967 KUH Perdata, yang mengatur tentang Daluwarsa *Extinctive*, yaitu Hapusnya Tuntutan Hukum karena Lewatnya Waktu (Daluwarsa) selama 30 (Tiga Puluh) tahun, dan pihak yang mengajukan Daluwarsa tidak perlu menunjukkan Alas Haknya.

Dan selain Daluwarsa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatas terkait atas Gugatan Tanah yang telah ber-Sertifikat dinyatakan Daluarsa apabila telah lewat 5 (Lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat atas Tanah tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah R.I Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan Objek Tanah dalam *aquo* awalnya masing-masing atas nama TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III telah ber-Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT pada tahun 1994.-

Dengan demikian maka Gugatan PENGGUGAT dalam *aquo* baik berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Weetboek*) maupun dalam Peraturan Pemerintah R.I Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah nyata-nyata telah Lewat Waktu (Daluwarsa), oleh karenanya sangat beralasan hukum Gugatan PENGGUGAT untuk di "Tolak" seluruhnya atau di-Nyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Ketua Dan Anggota Majelis Hakim Yang Kami Hormati

Setelah TERGUGAT-IV kembali mencermati dalil-dalil Posita dan Petitem Surat Gugatan PENGGUGAT dalam perkara *aquo* maka menurut hemat TERGUGAT-IV Surat Gugatan PENGGUGAT dibuat secara tidak cermat, campur aduk sehingga tidak koheren antara Posita dan Petitem

Halaman 24 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terkesan tidak memenuhi Formalitas dan asal-asalan, namun demikian guna mengungkap fakta hukum yang sebenarnya mengenai duduk perkara *aquo* agar menjadi Jelas dan Terang maka TERGUGAT-IV akan memberikan Tanggapan/Jawaban sehingga Majelis Hakim dengan mudah mempertimbangkan, merumuskan dan memutuskan perkara *aquo* secara tuntas dengan putusan yang memenuhi *Asas Keadilan, Asas Kepastian Hukum* dan *Asas Kemanfaatan* untuk semua Pihak, sehingga putusan *aquo* menjadi putusan yang Ideal serta dapat dipertanggung jawabkan dihadapan Hukum Negara dan Allah S.W.T. (*Tuhan Yang Maha Esa*).

Selanjutnya agar duduk perkara a quo menjadi Jelas dan Terang serta Tuntas pemeriksaannya maka bersama ini TERGUGAT-IV sampaikan Tanggapan/ Jawaban atas dalil-dalil PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya tersebut yaitu :

1. Bahwa TERGUGAT-IV mohon segala sesuatu telah disampaikan dalam Eksepsi diatas dianggap tetap termuat dan menjadi satu kesatuan dalam Pokok Perkara *aquo* ;
2. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT-IV sampaikan bahwasanya TERGUGAT-IV diangkat dan menjabat sebagai Ketua Pengurus Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim pada tanggal 10 November 2023 berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Pembina Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim yang tertuang dalam Akta Nomor 02 tanggal 10 November 2023 yang dibuat dihadapan Noni Mariance Palit, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bontang yang telah diberitahukan dan tercatat pada Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH) Kementerian Hukum Dan HAM R.I., sebagaimana Surat Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-AH.01.06-0043622, tanggal 10 November 2023, yang artinya TERGUGAT-IV baru menjabat sebagai Ketua Pengurus Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim baru berjalan selama 9 (Sembilan) bulan, sedangkan terkait Tanah Objek Sengketa dalam perkara *aquo* telah berlangsung selama kurun waktu 30 (Tiga Puluh) tahun berlalu yaitu sejak tahun 1994 sampai dengan diajukannya Gugatan *aquo* ;

Halaman 25 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



3. Bahwa TERGUGAT-IV menolak keras Kebenaran atas Pengakuan PENGGUGAT terhadap Tanah Objek Perkara sebagai Milik Orang Tua PENGGUGAT yang hanya didasari/berdasarkan Bukti Hak berupa **Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanggal 9 Juli 1973 Dari BASUNI**, dengan Ukuran Panjang 198 M (Seratus Sembilan Puluh Delapan Meter) dan Lebar 277 M (Dua Ratus Tujuh Puluh Tujuh Meter) atau seluas $\pm 54.846 \text{ M}^2$ (Lebih Kurang Lima Puluh Empat Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Enam Meterpersegi) yang saat ini menurut PENGGUGAT dikuasai dan menjadi Aset TERGUGAT-V ;
4. Bahwa menurut ketentuan hukum Bukti Hak Atas Tanah adalah Sertifikat, baik Sertifikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau Hak Pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 16, Pasal 19 Ayat (2) Huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA"), dan Pasal 1 Angka 20 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("PP24"), dengan demikian TERGUGAT-IV menolak jika **Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanggal 9 Juli 1973 Dari BASUNI** adalah sebagai Bukti Hak Atas Tanah Objek Sengketa dalam *aquo*, terlebih lagi Orang Tua PENGGUGAT atau PENGGUGAT sendiri tidak pernah menguasainya secara Fisik sejak tahun 1994 sampai dengan diajukannya Gugatan *aquo*;
5. Bahwa TERGUGAT-IV dengan tegas membantah keabsahan atas Pengakuan PENGGUGAT atas Tanah Objek Sengketa yang didasarkan pada Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanggal 9 Juli 1973 tersebut, karena tidak Memiliki Kekuatan Hukum untuk dijadikan sebagai Bukti Hak atas Kepemilikan Tanah Objek Sengketa, terlebih lagi luas Tanah Objek Sengketa yang diakui PENGGUGAT adalah diluar kewajaran yang dapat dimiliki oleh Satu Orang saja. Keadaan ini menimbulkan keraguan mendalam karena bertentangan dengan Prinsip-Prinsip Keadilan Sosial dan Pemerataan Penguasaan Tanah yang dianut dalam UUPA, serta bertentangan dengan Peraturan-Peraturan Pemerintah yang mengatur Tentang Batasan Luas Maksimum Kepemilikan Atas Tanah ;

Halaman 26 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



6. Bahwa Dalam UUPA, khususnya Pasal 1, Pasal 7, dan Pasal 17 yang menjadi Landasan hukum kokoh dalam mengatur Penguasaan dan Pemilikan Tanah di Indonesia, dalam Pasal 1 UUPA secara jelas mengatur tujuan UUPA salah satunya adalah untuk menciptakan Keadilan dan Kemakmuran Bagi Seluruh Rakyat Indonesia, termasuk dalam hal Penguasaan dan Pemilikan Tanah, dan Pasal 7 UUPA menegaskan bahwa Pemilikan dan Penguasaan Tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan karena merugikan kepentingan umum. Lebih lanjut pada Pasal 17 UUPA mengatur tentang adanya Pembatasan Luas Maksimum dan/atau Minimum Tanah yang boleh dimiliki dengan sesuatu Hak oleh Satu Keluarga atau Badan Hukum ; Selain ketentuan yang diatur dalam UUPA terkait Penguasaan dan Kepemilikan Atas Tanah, terdapat pula Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang didalamnya juga membatasi Penguasaan dan Kepemilikan Atas Tanah Pertanian yang mengatur dan menentukan bahwa Seseorang atau Satu keluarga hanya diperbolehkan Menguasai dan Memiliki Tanah Pertanian Maksimal 20 Ha (Dua Puluh Hektar), dengan demikian maka sangat diragukan jika Orang Tua PENGGUGAT atau PENGGUGAT mengaku memiliki Tanah Objek Sengketa seluas \pm 54.846 M² (Lebih Kurang Lima Puluh Empat Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Enam Meterpersegi) yang hanya berdasarkan Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanggal 9 Juli 1973 Dari BASUNI ;
7. Bahwa terkait dalil-dalil yang PENGGUGAT uraikan dalam Surat Gugatannya tentang Kronologis antara Orang Tua PENGGUGAT dengan TERGUGAT-I kemudian adanya hubungan hukum antara TERGUGAT-I dengan TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III dalam hal ini TERGUGAT-IV tidak mengetahui secara persis, sepengetahuan TERGUGAT-IV berdasarkan informasi dan dokumen yang ditemukan TERGUGAT-IV di Kantor Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim bahwasanya Orang Tua PENGGUGAT telah melepaskan Tanah Objek Sengketa dengan Ukuran Panjang 198 M (Seratus Sembilan Puluh Delapan Meter)

Halaman 27 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



dan Lebar 277 M (Dua Ratus Tujuh Puluh Tujuh Meter) atau seluas \pm 54.846 M² (Lebih Kurang Lima Puluh Empat Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Enam Meterpersegi) kepada TERGUGAT-I sesuai Surat Pelepasan Hak dari LA INGGI kepada TERGUGAT-I pada tanggal 17 April 1976 yang diketahui oleh Kepala Kampung Sepinggán, sedangkan terkait proses lebih lanjut TERGUGAT-IV tidak mengetahuinya karena telah berlangsung selama kurun waktu 30 (Tiga Puluh) tahun ;

Dan informasi yang TERGUGAT-IV ketahui bahwasanya Tanah Objek Sengketa diperoleh Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim dari TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III dengan luas keseluruhan seluas 56.200 M² (Lima Puluh Enam Ribu Dua Ratus Meterpersegi) terbagi atas 4 (Empat) Sertifikat Hak Milik yang selanjutnya telah dilepaskan oleh YKHT-PKT kepada TERGUGAT-V pada tahun 2007 ;

8. Bahwa perlu PENGGUGAT ketahui pula sejak Tanah Objek Sengketa dalam penguasaan TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III sampai dengan dialihkannya kepada TERGUGAT-IV Orang Tua PENGGUGAT telah menjaga Tanah Objek Sengketa tersebut dan berakhir setelah Tanah Objek Sengketa dialihkan/dibebaskan TERGUGAT-IV kepada TERGUGAT-V, hal ini didasari dengan adanya Berita Acara Uang Tanda Terima Kasih berikut Kwitansi Penerimaan Uang dari Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim kepada Orang Tua PENGGUGAT tanggal 21 Nopember 2007 ;

Bahwa didalam Berita Acara Uang Tanda Terima Kasih tersebut Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim menyampaikan terima kasih kepada Orang Tua PENGGUGAT yang telah menjaga Tanah Objek Sengketa, didalamnya juga tertulis bahwasanya "*Orang Tua PENGGUGAT dan Pihak-Pihak yang menerimanya berjanji tidak akan mengganggu dan menuntut apapun hal-hal yang berhubungan dengan Lahan seluas 56.200 M² yang berlokasi di Jalan Syarifuddin Yoes, Kelurahan Sepinggán Balikpapan dengan alasan apapun*" ;

9. Bahwa oleh karena Tanah Objek Sengketa selama 30 (Tiga Puluh) tahun berada dalam Penguasaan dan Kepemilikan Pihak lain dalam hal ini baik



yang berada dalam Penguasaan TERGUGAT-II, TERGUGAT-III dan TERGUGAT-IV hingga TERGUGAT-V sedangkan dalam kurun waktu tersebut Orang Tua PENGGUGAT maupun PENGGUGAT sendiri tidak pernah mengajukan Keberatan/Gugatan atas Tanah tersebut maka dengan sendirinya menurut hukum jika benar Orang Tua PENGGUGAT dan/atau PENGGUGAT memiliki Hak atas Tanah Objek Sengketa tersebut maka dengan telah membiarkannya dikuasai Pihak lain dalam kurun waktu lebih dari 18 (Delapan Belas) tahun maka dapat diartikan Orang Tua PENGGUGAT dan PENGGUGAT telah melepaskan Haknya Atas Tanah tersebut. Pendapat TERGUGAT-IV demikian didasari dengan merujuk pada Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 329 K/Sip/1957, tanggal 24 September 1958 yang menyatakan bahwasanya :

“Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 (delapan belas) tahun dikuasai orang lain, dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut (Rechtstverwerking)”

Rechtstverwerking menurut Pendapat Begawan Hukum Perdata **Juswito Satrio**, adalah “Merelakan Hak dan merupakan suatu pernyataan bahwa yang bersangkutan tidak mau lagi menggunakan hak yang dipunyainya”, dengan demikian jika memang benar dahulunya Tanah Objek Sengketa tersebut adalah Milik Orang Tua PENGGUGAT maka yang bersangkutan **telah melepaskannya**, sehingga dalam perkara *aquo* Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanggal 9 Juli 1973 Dari BASUNI sama sekali tidak mempunyai Nilai Pembuktian adanya Hak atas Tanah Objek Sengketa terlebih lagi dengan adanya Surat Pelepasan Hak dari LA INGGI kepada TERGUGAT-I pada tanggal 17 April 1976 yang diketahui oleh Kepala Kampung Sepinggan serta adanya Berita Acara Uang Tanda Terima Kasih berikut Kwitansi Penerimaan Uang dari Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim kepada Orang Tua PENGGUGAT tanggal 21 Nopember 2007, semakin memperkuat bahwasanya Orang Tua PENGGUGAT telah “Melepaskan Haknya” atas Tanah Objek Sengketa, sehingga dalam *aquo*

Halaman 29 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



PENGGUGAT tidak memiliki dasar dan hak apapun lagi untuk menuntut Ganti Rugi Baik Materil maupun Immateril dalam perkara *aquo* ;

10. Bahwa perolehan Tanah Objek Sengketa baik oleh TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III hingga TERGUGAT-IV yang dilepaskan kepada TERGUGAT-V dilaksanakan dengan Itikad Baik yaitu dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, hal demikian berhak untuk mendapatkan Perlindungan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan yang disampaikan kepada Pengadilan Tingkat Banding dan Pengadilan Tingkat Pertama di seluruh Indonesia ;
11. Bahwa merujuk pada *Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor 7 Tahun 2012 yang menyatakan “Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli ber-itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah Orang yang tidak berhak”*, dan dalam perkara *aquo* seharusnya PENGGUGAT hanya dapat menuntut/menggugat dengan Ganti Rugi baik Materil maupun Immateril hanya kepada TERGUGAT-I, oleh karena TERGUGAT-II, TERGUGAT-III memperoleh Tanah Objek Sengketa dari TERGUGAT-I dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, begitu pula TERGUGAT-IV serta TERGUGAT-V sehingga memenuhi Kriteria Pembeli Yang Ber-Itikad Baik terhadap Tanah Objek Sengketa yang saat ini menjadi Fasilitas untuk Kepentingan Umum Masyarakat Kota Balikpapan;
12. Selanjutnya oleh karena TERGUGAT-IV membantah dan menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya maka terhadap penolakan tersebut dengan didasarkan pada Prinsip Fundamental dalam Hukum Acara Perdata, maka Beban Pembuktian terletak pada pihak yang mengajukan suatu Gugatan, dan Prinsip ini secara tegas dinyatakan dalam Adagium hukum yang menyatakan “*Siapa yang menggugat, Dialah yang wajib membuktikan (Actori incumbit probatio)*”, Prinsip ini juga tercantum dalam Pasal 163 HIR/Pasal

Halaman 30 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



283 RBg, dan Pasal 1865 KUHPerdara, yang menekankan bahwa pihak yang mendalilkan suatu hak atau mengingkari hak orang lain, wajib membuktikan dalil-dalilnya ;

13. Lebih lanjut, dalam Adagium hukum menegaskan bahwasanya “*beban pembuktian ada pada pihak yang mengajukan pernyataan, bukan pihak yang membantahnya (Ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat)*”, dalam konteks Perkara aquo, PENGGUGAT telah mengajukan berbagai dalil menyangkut adanya Kepemilikan Atas Tanah Objek Sengketa, adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, dan adanya Kerugian yang diderita, oleh karena itu PENGGUGAT memiliki kewajiban untuk membuktikan semua dalil tersebut dengan Alat Bukti yang Sah dan memadai menurut hukum ;

Oleh karena itu, sesuai dengan prinsip *Reo negate actori incumbit probatio*, jika TERGUGAT-IV membantah atau tidak mengakui dalil-dalil PENGGUGAT, maka PENGGUGAT wajib membuktikan kebenaran dalil-dalilnya tersebut. Ketidakmampuan PENGGUGAT untuk memenuhi beban pembuktian ini akan mengakibatkan Gugatannya tidak berdasar dan harus ditolak ;

14. Bahwa dalam konteks perkara aquo Pengakuan Hak Atas Tanah Objek Sengketa oleh PENGGUGAT yang hanya didasari dengan Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanggal 9 Juli 1973 Dari BASUNI sama tidak memiliki Legalitas yang jelas dan bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, tidak dapat dijadikan dasar yang sah untuk mengakui Kepemilikan Atas Tanah Objek Sengketa. Oleh karena itu, dalil PENGGUGAT mengenai Kepemilikan Tanah Objek Sengketa tidak berdasar dan harus ditolak ;

Berdasarkan dalil-dalil Tanggapan/Jawaban TERGUGAT-IV diatas, maka dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya telah terpatahkan, sehingga Majelis Hakim dalam perkara aquo memiliki alasan hukum yang kuat untuk mempertimbangkan serta memutus dengan Putusan Hukum sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Halaman 31 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT-IV untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PENGGUGAT Membayar Seluruh Biaya Perkara ;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Kami Hormati Berpendapat Lain, Mohon Putusan Yang Seadil – Adilnya (***Ex Aequo Et Bono***).

Menimbang bahwa Tergugat V hadir secara Elitigasi pada tanggal 12 September 2024 pada acara jawaban dan terhadap gugatan Penggugat Konvensi Tergugat V mengajukan jawaban sekaligus gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil yang kebenarannya diakui secara jelas dan tegas oleh Tergugat V ;

2. **PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING / PERSONA STAND IN JUDICIO DALAM MENGAJUKAN GUGATAN (EKSEPSI DISKUALIFIKASI / GEMIS AANHOENDANIGHEID)**

- Bahwa saksi tidak memiliki alas hak atas tanah/surat tanah baik sertifikat hak atas tanah ataupun surat yang lain. Karena disampaikan didalam gugatannya PENGGUGAT tidak memiliki dalil apapun alas hak sebagaimana didalam posita angka 8 halaman 4, PENGGUGAT mengetahui alas hak milik TERGUGAT V sebagaimana dokumen yang disimpan pada Turut Tergugat/Kantor Pertanahan BPN Kota Balikpapan. Sehingga atasdasar tersebut jelas bahwa PENGGUGAT tidak memiliki surat apapun atas pernyataannya dan atas dasar itu PENGGUGAT tidak memiliki legal standing untuk maju sebagai pihak PENGGUGAT sehingga mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan

Halaman 32 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



Negeri Balikpapan yang memeriksa perkara ini untuk MENOLAK gugatan PENGGUGAT seluruhnya karena tidak memiliki Legal Standing dalam menggugat.

- Bahwa PENGGUGAT yang lahir pada tanggal 31 Desember 1975 bagaimana logikanya dapat mengetahui adanya tindakan hukum orang tuanya yang terjadi pada tanggal 9 Juni 1973, bagaimana mungkin anak berumur 2 (dua) tahun mengerti perbuatan hukum orang dewasa dan tindakan hukum orang dewasa sementara mereka dianggap tidak cakap hukum. Oleh karenanya kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim MENOLAK gugatan PENGGUGAT karena PENGGUGAT tidak memiliki Legal standing dalam mengajukan gugatan dan tidak memiliki kedudukan hukum untuk itu.
- Bahwa dalil Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pada point 1 mengakui sebagai anak kandung dan ahli waris yang sah dari Alm. La Inggi yang meninggal di Balikpapan pada tanggal 11 Agustus 2017, sesuai dengan Kutipan Akta Kematian No. 6471-KM-05072022-0007 dan Surat Keterangan Ahli Waris No. 401/327/Balsel tertanggal 9 November 2022. Dari dalil tersebut terlihat jelas bahwa Penggugat tidak mengikutsertakan Ahli Waris lainnya yang mempunyai kedudukan juga sebagai Penggugat, seharusnya Ahli Waris lainnya juga dilibatkan sebagai penggugat agar jelas kedudukannya dan mempunyai hubungan hukum yang jelas. Bahwa dari fakta hukum dan uraian diatas, terbukti dengan dengan tidak diikutsertakan Ahli Waris lainnya sebagai penggugat, maka kedudukan Penggugat bertindak atas nama Ahli Waris adalah tidak berdasar. Oleh karena Penggugat mengajukan gugatan seolah-olah sebagai Ahli Waris tunggal yang senyatanya masih ada Ahli Waris lainnya, membuktikan bahwa Penggugat tidak mempunyai Legal Standing dalam mengajukan gugatan perkara *a quo* atau dengan kata lain tidak mempunyai hak dan kapasitas sebagai menggugat. Hal ini dikuatkan dengan

Halaman 33 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 294 K/ Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan “ Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang lain, sehingga gugatan yang secara salah diajukan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”.

- Bahwa didalam dalilnya PENGGUGAT tidak menjelaskan adanya bukti pada tahun 1994, TERGUGAT I meminjam dokumen kepada La Inggi, Proses hukum kepada TERGUGAT I juga tidak dapat dibuktikan oleh PENGGUGAT yang menyatakan bahwa telah terjadi pinjam meminjam dokumen sehingga dokumen beralih kepada TERGUGAT II, TERGUGAT III kemudian kepada TERGUGAT IV yang selanjutnya beralih jual beli kepada TERGUGAT V, dokumen pinjam meminjam tersebut dan laporan kepada pihak berwajib tidak dapat dibuktikan kebenaran didalam gugatan tidak disampaikan, oleh karena hal tersebut PENGGUGAT sebenarnya tidak memiliki dalil Legal Standing atas kepemilikan tanah tersebut dan hanya akal-akalan PENGGUGAT saja.
- Secara Logis bilamana ada perjanjian dengan TERGUGAT I sudah pasti PENGGUGAT mengetahui alamat TERGUGAT I, namun alamat TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III sengaja dikaburkan seolah olah dasar permasalahan tidak pada mereka, dan hal ini adalah akal-akalan PENGGUGAT semata.

3. GUGATAN PENGGUGAT DALUARSA (*EXCEPTIO TEMPORIS*).

- Bahwa dalam gugatan Penggugat mengakui bahwa tanah Objek Sengketa dalam *a qou* adalah milik Orang Tua yang bernama LA INGGI berdasarkan Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanggal 9 Juli 1973 dari BASUNI, dalam jangka waktu tersebut terhitung dari tahun 1994 sampai dengan sekarang diajukannya gugatan orang tua penggugat maupun ahli warisnya tidak pernah mempermasalahkan dan mengajukan gugatan serta menguasai fisik tanah objek sengketa.

Halaman 34 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa alas hak atas tanah yang menjadi dasar penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat V memiliki Sertipikat Hak Pakai (SHP) No. 00003, Sertifikat Hak Pakai 00004, Sertifikat Hak Pakai 00004, Sertifikat Hak Pakai 00005 Dan Sertifikat Hak Pakai 00006 Kel/Sepinggalan Baru atas nama Tergugat (in casu Pemerintah Kota Balikpapan) diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan pada tanggal 17 Oktober 2014 sehingga sangat jelas dan terang jika SHP milik Tergugat tersebut telah terbit lebih dari 9 tahun yang lalu, sedangkan menurut ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 yang menyatakan :*"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.*
- Bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat dalam aquo baik berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Kita Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Weetboek*) maupun dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah lewat waktu (*Daluwarsa*), oleh karena sangat beralasan hukum Gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;
- Didalam UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA Pasal 19 ayat (1) Untuk menjamin kepastian hukum

Halaman 35 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pasal 19 ayat (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

- Didalam Pasal 15. Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.
- Didalam PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH pada pasal Pasal 32 ayat (1) 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. Pasal 32 ayat (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.
- Oleh karena didalam UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR

Halaman 36 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



POKOK-POKOK AGRARIA mendalihkan didalam Pasal 19 ayat (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Yang kemudian didalam Pasal 32 ayat 2 PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH mendalihkan dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Sehingga atas dasar inilah secara yuridis gugatan PENGGUGAT mengandung Eksepsi Daluwarsa sehingga mohon kepada **Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk MENOLAK gugatan PENGGUGAT seluruhnya karena Daluwarsa Waktu.**

4. GUGATAN NEBIS IN IDEM

- Bahwa sebelum gugatan ini PENGGUGAT pernah menggugat TERGUGAT V dengan gugatan Nomor 256/Pdt.G/2023/PN.Bpp dengan para TERGUGAT I H. MACHMUD Tergugat II DEDENG R, TERGUGAT III HASBULLAH dan TERGUGAT IV saat itu PEMERINTAH KOTA BALIKPAPAN yang diajukan pada Tanggal 11 Oktober 2023 dan di cabut pada saat penyampaian bukti TERGUGAT IV Pemerintah Kota Balikpapan dilanjutkan dengan Pemeriksaan Setempat, dan Pada saat masuk dalam bukti saksi PENGGUGAT pada tanggal 01 April 2024, PENGGUGAT melalui kuasanya mencabut gugatannya dimuka persidangan. Sudah

Halaman 37 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



sepatutnya ketika pencabutan gugatan bersifat final dan mengakhiri penyelesaian. Pencabutan gugatan yang sudah diperiksa hingga pemeriksaan setempat yang dicabut saat PENGUGAT seharusnya menyampaikan saksinya. Pencabutan dimuka persidangan ini mendapat persetujuan dari TERGUGAT IV (Pemerintah Kota Balikpapan/saat ini TERGUGAT V) sehingga sudah final. Sebagaimana pencabutan gugatan Nomor 256/Pdt.G/2023/PN.Bpp yang mendapat persetujuan dari TERGUGAT IV dapat dikonstruksi dan dianalogikan dengan penyelesaian perdamaian yang disebut Pasal 130 HIR seharusnya Pencabutan tersebut mengakhiri perkara dengan konsekuensi hukum yang harus ditegakkan diatas konstruksi tersebut :

1. Putusan pencabutan gugatan mengikat (binding) sebagaimana layaknya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (res judicata);
2. Akibat lebih lanjut dari itu tertutup hak para pihak untuk mengajukan segala upaya hukum.
3. Bahwa didalam gugatan Nomor 256/Pdt.G/2023/PN.Bpp yang dicabut atas persetujuan TERGUGAT IV melekat kesepakatan kedua belah pihak dimana PENGUGAT mengajukan penawaran (offer) pencabutan dan atas penawaran itu TERGUGAT IV menerima atau menyetujui (accept) pencabutan.
4. Ditinjau dari ketentuan pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."



5. Sehingga persetujuan pencabutan gugatan Nomor 256/Pdt.G/2023/PN.Bpp merupakan kesepakatan bersama dari kedua belah pihak yang ditinjau dari Pasal 130 HIR kesepakatan pencabutan gugatan dimuka persidangan Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara Nomor 256/Pdt.G/2023/PN.Bpp dari sudut pandang analogi hukum adalah putusan perdamaian yang dijatuhkan oleh hakim atas permintaan para pihak yang berperkara sehingga sengketa telah dianggap final dan binding mengikat dan tidak dapat diajukan kembali.

- **Bahwa putusan 256/Pdt.G/2023/PN.Bpp yang telah final dan *binding* dan berkekuatan hukum tetap. Dan sebagaimana pasal 1917 telah terpenuhi unsur-unsurnya sehingga mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk MENOLAK gugatan PENGGUGAT Nomor 104/Pdt.G/2024/PN.Bpp karena NEBIS IN IDEM.**

5. GUGATAN PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCURE LIBLE*)

- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena tidak menyebutkan secara jelas nomor alas hak atau Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 9 Juli 1973 yang dipermasalahkan, penyebutan nomor Surat Keterangan Hak Pelepasan adalah Mutlak dilakukan agar tidak menimbulkan kekeliruan terhadap Surat Keterangan Pelepasan Hak mana yang menjadi permasalahan dalam perkara *a quo*, karena Penggugat tidak menyebutkan Nomor Surat Keterangan Pelepasan Hak dengan demikian gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) Hal mana dikuatkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 menyebutkan: "karena objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima".

Halaman 39 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa didalam gugatan PENGGUGAT mendalilkan surat kepemilikan tanah miliknya adalah berdasarkan surat keterangan pelepasan hak tanggal 9 juli 1973. Namun dalam bukti yang disampaikannya adalah surat keterangan pelepasan hak tanggal 9 juni 1973. Hal ini menimbulkan kekaburan **pada bulan berapa sebenarnya surat tersebut juni atau juli**. Oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim tidak menerima gugatan ini karena kabur pada bulan surat objek sengketa tersebut.
- Bahwa penguasaan tanah yang dimiliki TERGUGAT V sebagai dasar penguasaan lahan yang dipergunakan sebagai gedung Dome ada batas-batas antara sertifikat memiliki Sertipikat Hak Pakai (SHP) No. 00003, Sertifikat Hak Pakai 00004, Sertifikat Hak Pakai 00004, Sertifikat Hak Pakai 00005 Dan Sertifikat Hak Pakai 00006 Kel/Sepinggan Baru. Diperoleh dari jual beli tanah dengan dasar sertifikat Hak Milik Nomor 16.02.01.05.1.01465 atas nama Tergugat II, Sertifikat hak milik nomor 16.02.01.05.1.01487 atas nama Tergugat II, sertifikat hak milik nomor 16.02.01.05.1.01464 atas nama Tergugat III dan sertifikat hak milik nomor 16.02.01.05.1.01486 atas nama Tergugat III. Namun tidak disebutkan oleh PENGGUGAT didalam gugatan berapa ukuran tanah didalam masing masing sertifikat hak pakai dan berbatasan dengan siapa saja tanahnya tidak disebutkan didalam gugatan PENGGUGAT, sehingga pada dasarnya menimbulkan ketidakjelasan objek sengketa baik batas-batasnya, letaknya dan ukurannya. Oleh karenanya dapat dinyatakan gugatan ini memenuhi unsur eksepsi obscur libel (gugatan kabur). Oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk tidak menerima gugatan Penggugat karena gugatan memenuhi unsur Obscur Libel.
- Bahwa didalam gugatan PENGGUGAT tidak menjelaskan dasar hukum yang mendasari gugatan dan tidak dapat dijelaskan dasar fakta hukum dalam gugatan. Dimana PENGGUGAT tidak memiliki

Halaman 40 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



alas hak yuridis apapun atas penguasaan tanah dan secara fakta tidak menguasai tanah oleh karenanya terpenuhi eksepsi obscur libel dan mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk tidak menerima gugatan ini.

- Bahwa didalam gugatan PENGGUGAT antara Posita dan Petitum kontradiksi dan Petitum tidak rinci hal ini dapat diperhatikan didalam Posita dijelaskan bahwa awal permasalahan adalah adanya peminjaman surat oleh TERGUGAT I dengan La Inggi kemudian tanah tersebut beralih karena jual beli kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang kemudian dihibahkan kepada TERGUGAT IV yang kemudian beralih karena jual beli kepada TERGUGAT V. Namun didalam Petitum yang dibebankan ganti rugi hanya TERGUGAT V, padahal tahapan tahapan peralihan ganti rugi para pihak sudah jelas. TERGUGAT V tidak terikat perjanjian dengan Pihak TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III namun akibat hukum ganti rugi mengapa hanya dibebankan kepada TERGUGAT V, hal ini bertentangan dengan undang-undang karena munculnya permasalahan adalah akibat perbuatan hukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sehingga seharusnya didalam Petitum ganti rugi bukan kepada TERGUGAT V saja, padahal ketika tanah dialihkan kepada TERGUGAT V kondisi tanah sudah clear and clean karena pembeliannya dengan sertifikat melalui TERGUGAT IV yang didalam perjanjian peralihannya TERGUGAT IV bertanggung jawab atas resiko jika dikemudian hari ada permasalahan atas tanah tersebut. Karena secara Perdata TERGUGAT IV dan TERGUGAT V terikat dalam Pasal 1340 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi demikian Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317, sehingga TERGUGAT V tidak mengetahui apa

Halaman 41 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



hubungan hukum dan perbuatan hukum apa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III. Oleh karenanya TERGUGAT V keberatan dengan pembebanan ganti rugi yang disampaikan oleh PENGGUGAT karena tidak berdasar hukum.

- Bahwa didalam Posita PENGGUGAT tidak menyebutkan Peralihan hak oleh Tergugat I kepada Tergugat II kepada Tergugat III kepada Tergugat IV dan peralihan hak dari Tergugat IV kepada Tergugat V merupakan perbuatan melawan hukum demikian juga didalam Petitum tidak menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I kepada Tergugat II kepada Tergugat III kepada Tergugat IV dan peralihan hak dari Tergugat IV kepada Tergugat V merupakan perbuatan melawan hukum hanya menyebutkan Para TERGUGAT padahal TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V memiliki kualitas perbuatan hukum yang berbeda. Sehingga mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk tidak menerima gugatan PENGGUGAT karena gugatan memenuhi unsur *exceptio obscuri libeli*.
- Bahwa didalam Posita angka 33 PENGGUGAT dalam gugatannya menyampaikan "Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT, khususnya perbuatan TERGUGAT V yang telah mendirikan bangunan dan fasilitas olahraga di atas objek sengketa, sangat nyata telah merugikan PENGGUGAT, karena sejak tahun 2007 sampai dengan gugatan ini didaftarkan (kurang lebih 17 tahun) tidak dapat memanfaatkan objek sengketa. Padahal jika objek sengketa tersebut **disewakan oleh PENGGUGAT** kepada pihak lain, setidaknya-tidaknya PENGGUGAT mendapatkan hasil paling sedikit Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) per tahunnya perhektar, sehingga kerugian PENGGUGAT akibat tidak dapat memanfaatkan objek sengketa selama 17 (tujuh belas tahun) tahun atau $17 \times \text{Rp. } 1.080.000.000,00 = \text{Rp}18.360.000.000,00$ (delapan belas milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah);

Halaman 42 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Didalam gugatan PENGGUGAT menyatakan ada perbuatan melawan hukum oleh TERGUGAT V namun di dalam gugatan PENGGUGAT menjelaskan ada prestasi yang tidak dapat diperoleh dalam jumlah uang jika tanah disewakan . Dalam hal ini dapat dilihat gugatan Perbuatan melawan hukum campur dengan gugatan Wanprestasi, Hal ini adalah berbeda karena gugatan wanprestasi harus didasari dengan ada perikatan/perjanjian terdapat Pasal 1234 KUHPerd., dan timbulnya hak menuntut pada prinsipnya membutuhkan somasi. Sedangkan PMH aturan tertuang dalam Pasal 1365 KUHPerd., Perbuatan yang melanggar hukum (undang-undang) atas perbuatannya menimbulkan kerugian kepada orang lain, dan hak tanpa somasi. **Menurut** Keputusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt./1997, penggabungan gugatan wanprestasi dan sekaligus gugatan Perbuatan Melawan Hukum merupakan suatu pelanggaran terhadap tertib beracara di Pengadilan. Gugatan wanprestasi harus didasari adanya perjanjian yang dilakukan antara penggugat dan tergugat. Karna gugatan wanprestasi lahir disebabkan adanya perjanjian, sedangkan Perbuatan melawan hukum disebabkan karena undang-undang. Dari segi unsur-unsurnya terdapat perbedaan baik dari segi sanksi, yang mana wanprestasi ganti ruginya secara rinci di atur dalam Undang-undang, sedangkan Perbuatan Melawan Hukum tidak di atur. Oleh karenanya patutlah bila Yang Mulia Majelis Hakim memutuskan agar gugatan ini tidak dapat diterima.

6. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).

Bahwa gugatan Penggugat tidak sempurna, karena tidak semua pihak ditarik sebagai para pihak dalam perkara ini terutama para pihak pemilik asal tanah yang telah dibebaskan atau telah diganti rugi oleh Pemerintah Kota Balikpapan pada tahun 2007 dengan rincian sebagai berikut:

Halaman 43 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



- 1) Bambang Setyono (Ketua Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim) Kuasa dari Dedeng Ruchyanudin
Berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor: 011/SPPH-INS/BPN-44.2/VI-2007, tanggal 19-06-2007, seluas 14.010 M² dari Bambang Setyono dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim.
- 2) Bambang Setyono (Ketua Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim) Kuasa dari Dedeng Ruchyanudin
Berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor: 012/SPPH-INS/BPN-44.2/VI-2007, tanggal 19-06-2007, seluas 18.520 M² dari Bambang Setyono dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim.
- 3) Bambang Setyono (Ketua Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim) Kuasa dari Hasbullah
Berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor: 013/SPPH-INS/BPN-44.2/VI-2007, tanggal 19-06-2007, seluas 13.360 M² dari Bambang Setyono dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim.
- 4) Bambang Setyono (Ketua Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim) Kuasa dari Hasbullah
Berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor: 014/SPPH-INS/BPN-44.2/VI-2007, tanggal 19-06-2007, seluas 13.360 M² dari Bambang Setyono dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim.

Nama-nama tersebut diatas yang telah menerima ganti rugi dari pembebasan tanah oleh Pemerintah Kota Balikpapan atau yang mengakui sebagai pemilik lahan dilokasi yang menjadi objek di perkara *a quo*, oleh karenanya beralasan apabila penggugat mengikut sertakannya sebagai pihak dalam perkara ini, guna memastikan kepemilikan atas tanah tersebut;

Didalam buku M.YAHYA HARAHAHAP, SH, dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan,

Halaman 44 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



Pembuktian dan Putusan Pengadilan” terbitan Grafika, Hal. 116 menyatakan : Pihak Ketiga dari siapa tanah diperoleh pembeli, harus diikuti sertakan sebagai Tergugat, hal ini bersifat imperatif atau memaksa, pelanggaran atasnya mengakibatkan gugatan cacat formil dalam bentuk *Plurium Litis Consortium*, yaitu yang ditarik sebagai pihak Tergugat tidak lengkap dan masih kurang”. Hal mana dikuatkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1566 K/Pdt/1983, tanggal 13 September 1984 menyebutkan:” Gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan yang demikian mengandung cacat *Plurium Litis Consortium*”.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas terbukti bahwa gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), oleh karena itu sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

7. KOMPETENSI ABSOLUT

Dari dalil-dalil yang diuraikan dalam posita gugatan dipastikan Penggugat mencampuradukkan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) dengan Perbuatan Melawan Hukum orang pribadi atau badan hukum perdata (*Onrechtmatigedaad*). Seharusnya kedua perbuatan melanggar hukum tersebut tidak dapat disatukan pemeriksaannya di peradilan umum, karena Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa adalah mengenai sengketa Tata Usaha Negara, sesuai ketentuan pasal 1 angka 9 jo pasal 1 angka 10 Undang-Undang No.51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU No.5 Tahun 1986 tentang:”Peradilan Tata Usaha Negara”. Disebutkan bahwa yang dimaksud dengan sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara baik pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, yaitu suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat

Halaman 45 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata negara yang berdasarkan putusan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum, oleh karenanya sesuai kewenangan yang berhak untuk memeriksa dan mengadilinya adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan Peradilan Umum atau Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara *in casu*.

- a. Bahwa di lokasi objek sengketa dalam perkara *a quo*, telah terbit Keputusan Walikota Balikpapan Nomor:188.45/43/Perkot/II/2007 Tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Sarana Olahraga seluas 5 Ha di Kelurahan Sepinggian Kecamatan Balikpapan Selatan. Yana mana Keputusan tersebut merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara /TUN yang seharusnya berwenang memeriksa dan mengadili yaitu Peradilan Tata Usaha Negara bukan Peradilan Umum yaitu Pengadilan Negeri Balikpapan.
- b. Hal mana dikuatkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 620 K/Pdt/1999, tanggal 29 Desember 1999 yang menegaskan bahwa: " bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara/sengketa tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan wewenang Pengadilan Negeri". Oleh sebab itu kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan untuk tidak menerima gugatan ini karena terpenuhi kompetensi absolutnya.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dengan ini kami mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

8. Bahwa didalam gugatan PENGGUGAT ada dicantumkan kerugian oleh PENGGUGAT tidak dapat menikmati tanah menurut

Halaman 46 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



PENGGUGAT jika disewakan tanah tersebut setidaknya PENGGUGAT akan mendapatkan hasil Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) per tahun per hektarnya. Sehingga akibat tidak dapat memanfaatkan sewa selama 17 (tujuh belas) tahun merugi $17 \times 1.080.000.000 = \text{Rp.}18.360.000.000$ (delapan belas miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah).

Bahwa tidak dapat dijelaskan oleh PENGGUGAT darimana substansi perhitungan Rp.200.000.000/hektar karena tidak jelas per meter berapa dan menurut hitungan sendiri PENGGUGAT dan total Rp.1.080.000.000 (satu miliar delapan puluh juta) tidak dijelaskan oleh PENGGUGAT dari mana perhitungannya;

Bahwa merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 19.K/Sip/1983 Tanggal 3 September 2003 menyatakan bahwa "karena gugatan ganti rugi tidak diperinci maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima atau merujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak" oleh karena tidak ada rincian yang dialami oleh PENGGUGAT maka mohon kepada Majelis Hakim agar tuntutan ganti rugi materiil PENGGUGAT ditolak;

9. Kerugian immaterial sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu Miliar rupiah) karena telah berdampak dengan sangat terganggunya pikiran, waktu, tenaga yang sia-sia dalam upaya untuk melakukan pengembalian hak-haknya selama 17 (tujuh belas tahun) tahun. Kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT jika didekati pada satu kelayakan dan kepatutan atau pada kualitas perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT V, maka kerugian immateriil tersebut jika dinilai dengan uang.

Bahwa kerugian immaterial PENGGUGAT tidak masuk akal. Menurut Mahkamah Agung dalam Putusan Perkara Peninjauan Kembali Nomor 650/PK/Pdt/1994 Kerugian immaterial hanya berlaku pada hal tertentu seperti kematian, luka berat dan penghinaan yang

Halaman 47 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



berdasarkan Pasal 1370 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, 1371 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan Pasal 1372 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak tuntutan ganti kerugian immaterial yang disampaikan PENGGUGAT;

10. Bahwa TERGUGAT V menolak uang paksa (dwangsom) yang diajukan PENGGUGAT. Bahwa permohonan PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, karena berdasarkan Pasal 606a dan 606b RV, uang paksa (dwangsom) hanya dapat dituntut apabila putusan hakim yang dijatuhkan tidak berupa pembayaran sejumlah uang. Sedangkan tuntutan para PENGGUGAT dalam perkara a quo adalah tuntutan pembayaran materiil Rp. Rp.18.360.000.000 (delapan belas miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah). dan Immateriil Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah) oleh sebab itu uang paksa (dwangsom) tidak mempunyai dasar hukum sama sekali. Pasal 606a Rv dikutip sebagai berikut : "Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang. Maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa." Pasal 606b Rv dikutip sebagai berikut : "Bila keputusan tersebut tidak dipenuhi, maka pihak lawan dari terhukum berwenang untuk melaksanakan keputusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum." Bahwa selanjutnya, sudah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia bahwa uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang (vide Yurisprudensi Indonesia Jilid I, Jakarta : Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 791 K/Sip/1972) ;Berdasarkan uraian-uraian dan hal-hal tersebut di atas, Mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom);

Halaman 48 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



II. DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT V dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan ini kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT V;
2. Bahwa segala hal yang TERGUGAT V telah sampaikan diatas dalam Eksepsi mohon dianggap termuat kembali secara sempurna (mutatis mutandis) dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat V dengan tegas menolak dalil Gugatan Penggugat pada angka 12 halaman 4, oleh karena dalil-dalil tersebut sangat mengada-ada dan tidak benar, dengan menuduh Tergugat V melakukan perbuatan melawan hukum terhadap tanah milik Penggugat, karena fakta hukumnya, tanah obyek sengketa yang diklaim Penggugat sebagai miliknya tersebut adalah merupakan tanah yang telah diganti rugi atau dibebaskan perolehannya dari TERGUGAT IV melalui panitia pengadaan tanah Kota Balikpapan dan berdasarkan Keputusan Walikota Balikpapan Nomor:188.45/43/Perkot/II/2007 TENTANG Penetapan Lokasi Pengadaan Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Sarana Olahraga seluas 5 Ha di Kelurahan Sepinggian Kecamatan Balikpapan Selatan. Atas dasar pembebasan atau ganti rugi dalam Pengadaan Tanah Kota Balikpapan, Pemerintah Kota Balikpapan bermohon untuk Sertifikasi Aset Milik Pemerintah Kota Balikpapan melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Ketua Panitia Pengadaan Tanah, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Pakai Nomor 00003 atas nama Pemerintah Kota Balikpapan, Sertifikat Hak Pakai Nomor 00004 atas nama Pemerintah Kota Balikpapan, Sertifikat Hak Pakai Nomor 00005 atas nama Pemerintah Kota Balikpapan, dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00006 atas nama Pemerintah Kota Balikpapan, yang kesemuanya telah tercatat di

Halaman 49 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



Aset atau BMN, sehingga sangat tidak berdasar dan beralasan jika Penggugat menuduh Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan Tergugat V yang membebaskan dan ganti rugi kepada masyarakat bukanlah perbuatan melawan hukum karena Tergugat sudah memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor atas nama Pemerintah Kota Balikpapan (*in casu* Tergugat). Hal ini membuktikan adanya ketidakpastian atas tanah dari Penggugat sehingga sangat layak dan patut jika gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

4. Bahwa PENGGUGAT tidak memiliki dasar alas hak atas tanah objek sengketa dan tidak pernah menguasai bahkan mengusahakan tanah tersebut sehingga PENGGUGAT tidak memiliki Legal Standing untuk maju sebagai pihak dalam perkara ini.
5. Bahwa diatas objek sengketa adalah perkara yang sama dengan Nomor 256/Pdt.G/2023/PN.Bpp yang merupakan perkara yang sudah diperiksa hingga Pemeriksaan Saksi PENGGUGAT yang kemudian atas kesepakatan kuasa TERGUGAT IV saat itu gugatan dicabut oleh PENGGUGAT didepan Majelis Hakim yang memeriksa perkara itu. Sehingga Sebagaimana Analogi Hukum Sehingga persetujuan pencabutan gugatan Nomor 256/Pdt.G/2023/PN.Bpp merupakan kesepakatan bersama dari kedua belah pihak yang ditinjau dari Pasal 130 HIR kesepakatan pencabutan gugatan dimuka persidangan Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara Nomor 256/Pdt.G/2023/PN.Bpp dari sudut pandang analogi hukum adalah putusan perdamaian yang dijatuhkan oleh hakim atas permintaan para pihak yang berperkara sehingga sengketa telah dianggap final dan binding mengikat dan tidak dapat diajukan kembali. Oleh karenanya Perkara tersebut terpenuhi unsur *Ne Bis In Idem*.
6. Bahwa didalam UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA mendalilkan didalam Pasal 19 ayat (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran

Halaman 50 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Yang kemudian didalam Pasal 32 ayat 2 PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH mendalilkan dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Sehingga atas dasar inilah secara yuridis gugatan PENGGUGAT mengandung Eksepsi Daluwarsa sehingga mohon kepada **Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk MENOLAK gugatan PENGGUGAT seluruhnya karena Daluwarsa Waktu**

7. Bahwa status sertipikat atas bidang tanah sebagaimana yang diatur dalam **Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang PENDAFTARAN TANAH** yang mengatur sebagai berikut :

Pasal 1 ayat (20) disebutkan :

"Sertipikat adalah tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak, milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan".

Pasal 4 ayat (1) disebutkan :

"Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf (a), kepada pemegang

Halaman 51 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



hak atas tanah yang bersangkutan diberikan Sertipikat hak atas tanah”.

Pasal 32 ayat (1) disebutkan:

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan 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.

Bahwa, ketentuan tersebut di atas sudah sangat jelas dan terang bahwa bukti kepemilikan yang sah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat adalah Sertipikat Hak Atas Tanah, dimana bidang obyek tanah yang diklaim oleh Penggugat sebagai obyek sengketa dalam perkara a quo berada diatas tanah milik Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00002, 00003, 00004, 00005, dan 00005 atas nama Pemerintah Kota Balikpapan (Tergugat);

8. Bahwa, terhadap dalil-dalil selebihnya dalam gugatan Penggugat yang tidak rinci dibantah oleh Tergugat perkalimat atau secara satu persatu karena mengada-ada dan kurang berharga, mohon dianggap telah terbantahkan dan dengan tegas ditolak oleh Tergugat tanpa kecuali ;
9. Bahwa oleh karena sudah jelas dan terang, terbukti gugatan Penggugat tidak berdasarkan pada fakta-fakta hukum dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang sah, maka sudah sepantasnya dalil dalam gugatan Penggugat yang membebankan biaya perkara kepada Tergugat harus dinyatakan ditolak dan dikesampingkan.
10. Bahwa TERGUGAT V terikat Perjanjian dengan TERGUGAT IV dan sebagaimana dalam perjanjian bilamana ada permasalahan hukum akan menjadi tanggung jawab TERGUGAT IV. Sebagaimana Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1338 Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan

Halaman 52 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dan tidak mengikat pihak ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 1340 Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317. Oleh karenanya TERGUGAT V tidak mengenal dan tidak terikat perjanjian dengan PENGUGAT, TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III. Oleh sebab itu kualitas dan kapasitasnya seharusnya didalam gugatan dibedakan tidak dibebankan kepada TERGUGAT V semata.

Berdasarkan hal-hal yang Tergugat V kemukakan tersebut diatas, terbukti secara jelas dan tegas Penggugat tidak bisa membuktikan kepemilikannya atas tanah yang diklaimnya tersebut namun sebaliknya Tergugat V berhasil mematahkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan secara jelas dan tegas dapat membuktikan kepemilikan Tergugat atas tanah *a quo*, maka oleh karenanya Tergugat V mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

II. DALAM REKONVENS

1. Bahwa didalam gugatan Rekonvensi ini, Tergugat V dalam Konvensi mohon disebut Penggugat Rekonvensi, sedangkan Penggugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan dalam eksepsi dan jawaban atas konvensi tersebut diatas secara *mutatis mutandis* mohon terbaca kembali serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan rekonvensi ini;
3. Bahwa pada tahun 2007 dalam rangka Pengadaan Tanah untuk lokasi Sarana Olahraga yang terletak di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Panitia Pengadaan Tanah telah melakukan penelitian atas bidang tanah serta surat-surat bukti keterangan

Halaman 53 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



pengakuan Penguasaan Pemilik Tanah yang terkena Pengadaan Tanah tersebut yang mana berdasarkan urut Keputusan Pengadaan Tanah Kota Balikpapan Nomor: 19/SK-PPT/III/2007 Tentang Penetapan Besarnya Ganti Rugi/Santunan Tanah, Tanam Tumbuh dan Bangunan Pengadaan Tanah Lokasi Pembangunan Sarana Olahraga seluas \pm 5 (lima) Hektar di Kota Balikpapan, bahwa pengadaan tanah tersebut untuk keperluan Fasilitas PON XVII yang dilaksanakan di Kota Balikpapan diperlukan lahan untuk lokasi pembangunan sarana olahraga seluas \pm 5 (lima) Hektar.

4. Bahwa untuk keperluan tersebut pada point diatas oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Balikpapan telah dilaksanakan Pengadaan Tanah atas mata anggaran Kegiatan 1.20.30.28.01 yang akan diberikan sebagai ganti rugi/Santunan kepada pemilik dan atau penggarap tanah, tanam tumbuh dan bangunan yang ada diatasnya
5. Bahwa setelah di inventarisasi Panitia Pengadaan Tanah Kota Balikpapan mengumumkan nama-nama pemilik tanah sesuai berita acara pengumuman nomor: 26/PPT-44.2/BAP/IV/2007 dan di umumkan 4 bidang persil sesuai Peta Bidang Situasi Bidang Nomor/ 2007 tanggal 22 Maret 2007 seluas 54.000 M² selama 1 (satu) bulan terhitung mulai tanggal 29 Maret 2007 s/d 29 April 2007, pada 3 (tiga) tempat yaitu Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, Kantor Kecamatan Balikpapan Selatan dan Kantor Kleurahan Sepinggan;
6. Bahwa 4 (empat) bidang persil yang akan di ganti rugi oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Balikpapan masing-masing atas nama Dedeng Ruchyanudi memiliki 2 bidang tanah yang terdiri dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1487 atas nama Dedeng Ruchyanudin dengan luas 14.010 M² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1465 dengan luas 18.520 M² , Lalu atas nama Hasbullah memiliki 2 bidang tanah yang terdiri dari Sertifikat Hak Milik Noor 1464 dengan luas 13.360 M² Dan Sertifikat Hak Milik Nomor1486 dengan luas 8.110 M².
7. Bahwa ke 4 (empat) bidang tanah tersebut telah di bebaskan atau ganti rugi oleh Penggugat Rekonvensi atau Pemerintah Kota

Halaman 54 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



Balikpapan melalui Panitia Pengadaan Tanah Kota Balikpapan sesuai berita acara kesepakatan dari Pihak Pemerintah kota Balikpapan dengan Pihak yang mewakili Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim (TERGUGAT IV KONVENSII) oleh Bapak Bambang Setyono kuasa dari Dedenga Ruchyanudin dan Hasbullah. Dengan kesepakatan nilai ganti rugi Rp. 203.000 / M² (Dua Ratus Tiga Ribu permeter persegi)

8. Bahwa atas ada kesepakatan tersebut Penggugat Rekonvensi telah membayar ganti rugi kepada Bapak Bambang Setyono kuasa dari Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim dan Kuasa dari Dedeng Ruchyanudin dan Hasbullah, selanjutnya pada tanggal 19 Juni 2007 diadakan penandatanganan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah antara Penggugat Rekonvensi /Pemerintah Kota Balikpapan dengan Yayasan Kesejahteraan hari Tua Pupuk Kaltim.
9. Bahwa kemudian ke 4 (empat) bidang Sertipikat Hak Milik Nomor 1487 atas nama Dedeng Ruchyanudin dengan luas 14.010 M² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1465 dengan luas 18.520 M² , Lalu atas nama Hasbullah Sertifikat Hak Milik Noor 1464 dengan luas 13.360 M² Dan Sertifikat Hak Milik Nomor1486 dengan luas 8.110 M² dan secara langsung serta sukarela diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi untuk dilakukan balik nama ke Penggugat Rekonvensi atau Pemerintah Kota Balikpapan.
10. Bahwa dengan adanya fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka tidak terbantahkan adanya hubungan hukum yang terjadi antara Dedeng Ruchyanudin dan Hasbullah dengsn Penggugat Rekonvensi / Pemerintah Kota Balikpapan. Penggugat Rekonvensi dalam memperoleh Sertipikat Hak Milik dan Penguasaan milik Tergugat 1 dan Tergugat II dengan prosedur Pengadaan Tanah yang sesuai aturan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan hukum sehingga hak-haknya harus dilindungi hukum;
11. Bahwa Penggugat Rekonvensi secara umum terbuka dalam proses pengadaan tanah dan telah di umumkan jika ada pihak-pihak yang

Halaman 55 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



keberatan untuk melaporkan akan tetapi selama proses pengumuman di umumkan tidak ada pihak yang keberata. Namun pada perjalanan waktu tiba-tiba Tergugat Rekonvensi mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Perkara Nomor: 256/Pdt.G/2023/PN.Bpp tanggal 11 Oktober 2023, maka hal tersebut telah membuat Penggugat Rekonvensi keberatan terhadap Tergugat Rekonvensi;

12. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi mengakibatkan Penggugat Rekonvensi menderita kerugian secara materiil maupun imateriil, dimana hak dan kepentingan Penggugat Rekonvensi untuk menggunakan fasilitas untuk kepentingan pelayanan oleh Pemerintah dan Fasilitas umum tidak dapat digunakan sepenuhnya akibat dari adanya gugatan tersebut. Atas kerugian tersebut, Penggugat Rekonvensi memperhitungkannya sebagai berikut, Akibat tanah yang bebaskan oleh Penggugat Rekonvensi tidak dapat dimanfaatkan, dikelola dengan baik sehingga Penggugat Rekonvensi tidak dapat memanfaatkan tanah untuk kepentingan umum karean terhalang dengan adanya gugatan penggugat dan keberatan oleh tergugat rekonvensi dihitung sejak adanya gugatan dan keberatan dari tergugat rekonvensi sampai dengan adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap;

13. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Balikpapan menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat Rekonvensi mengajukan upaya hukum berupa Verset, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya;

14. Bahwa karena Gugatan Rekonvensi ini diajukan disebabkan tindakan Tergugat Rekonvensi yang mengajukan gugatan dengan dasar dan fakta hukum yang tidak benar dan rekayasa maka telah tepat apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Tergugat Rekonvensi;

Halaman 56 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal serta uraian tersebut diatas, maka dengan segala hormat kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor : 104/Pdt.G/2024/PN.Bpp berkenan untuk memutus sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi dari Tergugat V untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya karena terpenuhinya unsur DALUWARSA dan unsur NEBIS IN IDEM.
3. Menyatakan penguasaan tanah oleh TERGUGAT V sesuai hukum positif yang berlaku.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

II. DALAM POKOK PERKARA KONVENSI

1. Menerima jawaban dari Tergugat V untuk seluruhnya
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

III. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah Pembeli yang beritikad baik;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau;

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan berpendapat lain, mohon putusan lain yang seadil-adilnya dalam suatu peradilan yang baik dan benar (*ex aequo et bono*);

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

DALAM EKSEPSI

Halaman 57 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



1. Bahwa TURUT TERGUGAT membantah dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT ;
2. **Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Pluris Litis Consortium*)**
 - a. Bahwa Penggugat mengajukan tuntutan atau permintaan menyerahkan objek perkara, sebagaimana yang tertulis pada Poin 7 petitum gugatan "*Memerintahkan TERGUGAT V untuk menyerahkan objek sengketa kepada PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa dalam perkara A Quo atau membayar ganti rugi atas pembebasan objek sengketa kepada PENGGUGAT sepanjang terjadi kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT V baik besaran harga ganti rugi maupun sistem pembebasan lahannya*";
 - b. Bahwa pada faktanya terhadap objek perkara saat ini dikuasai oleh pihak lain yaitu Balai Besar Pelaksanaan Jalan Nasional Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kalimantan Timur. Oleh karena Penggugat tidak mengikutsertakan Balai Besar Pelaksanaan Jalan Nasional Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai pihak dalam perkara a quo, padahal terdapat tuntutan yang berakibat hukum terhadap objek perkara, maka sudah sepatutnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat diklasifikasikan sebagai gugatan yang kurang pihak, sehingga sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 546K/Pdt1984 tanggal 31 Agustus 1985 yang menyatakan bahwa "*gugatan kurang pihak haruslah dinyatakan tidak dapat diterima*", maka kami mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*(Niet Onvankelijke Veerklard)*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim agar kiranya segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara;

Halaman 58 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



2. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat ;
3. Bahwa Turut Tergugat telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang *jo* Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
4. Bahwa Turut Tergugat tidak dapat menjelaskan secara detail mengenai objek perkara, dikarenakan terhadap gugatan yang diajukan Penggugat tidak menjelaskan secara lengkap apakah terhadap objek perkara telah bersertifikat dan apakah terhadap bidang tanah milik Penggugat telah dilakukan permohonan hak atas tanah, dan hanya meminta Turut Tergugat untuk tunduk kepada putusan sebagaimana Poin 13 petitum gugatan "*Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan pengadilan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum tetap*";
5. Bahwa Turut Tergugat akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara *A quo* telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan;
6. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Turut Tergugat dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku selain itu Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku Turut Tergugat dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat tidak mungkin keluar dari ketentuan yang ada bahkan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam penerbitan sertipikat selalu berpegang kepada asaz pemerintahan yang layak (*principle of good administration*), asaz keseimbangan (*principle of proportionality*), asaz bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan asaz tidak boleh mencampuradukan kewenangan (*principle of non misuse of competence*).

Halaman 59 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



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

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya mengenai **Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Pluris Litis Consortium*)**
2. Menyatakan **menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).**

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 TURUT TERGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT sebatas kepada TURUT TERGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 19 September 2024 dan atas Replik tersebut Tergugat IV telah mengajukan Duplik tertanggal 03 Oktober 2024 dan Tergugat V telah mengajukan Duplik tertanggal 30 September 2024, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik, yang mana isi Replik dan Duplik selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

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

Menimbang, bahwa Tergugat V selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkara juga telah mengajukan eksepsi tentang kompetensi absolut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

- Menolak Eksepsi Tergugat V tentang kewenangan mengadili;
 - Menyatakan Pengadilan Negeri Balikpapan berwenang untuk mengadili perkara Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp dan melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
 - Menanggihkan biaya perkara sampai dengan Putusan Akhir;
 - Menimbang bahwa selanjutnya dipersidangan untuk menguatkan dalil -dalil gugatannya tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti - bukti tertulis sebagai berikut:
1. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanggal 9 Juli 1973 dari Basuni kepada La Inggi, diberi tanda bukti P-1;
 2. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 7 November 2022/Balsel tanggal 9 November 2022, diberi tanda bukti P-2;
 3. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Akta Kematian tertanggal 11 Agustus 2017, diberi tanda bukti P-3;
 4. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Surat Kepala Kantor pertanahan Kota Balikpapan Nomor 1148/64.71/300.7/V/2012 perihal konfirmasi surat tanah tanggal 25 Mei 2012, diberi tanda bukti P-4;
 5. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Surat Pemkot Balikpapan Badan Pengelolaan keuangan daerah nomor 900/622/BPKD perihal konfirmasi piutang pajak tanggal 28 April 2017, diberi tanda bukti P-5;
 6. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Informasi dari Pemkot Balikpapan badan pengelolaan keuangan daerah tentang informasi data pembayaran tanggal 8 Desember 2022, diberi tanda bukti P-6;
 7. Fotocopy sesuai Print Out dan telah dimaterai cukup, Foto rapat dan Upaya yang dilakukan oleh orang tua Penggugat, diberi tanda bukti P-7;

Halaman 61 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



8. Fotocopy sesuai Print Out dan telah dimaterai cukup, Foto Tugu Peresmian Gedung Balikpapan Sport and Convention Center, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Surat Pernyataan tertanggal 15 juli 1999, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy dari Asli dan telah dimaterai cukup, pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2023 , dineri tanda bukti P-10;
11. Fotocopy sesuai Print Out dan telah dimaterai cukup, Foto papan pemberitahuan asset milik Pemerintah Kota Balikpapan, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotocopy sesuai Print Out dan telah dimaterai cukup, Foto pondok dan tanam tumbuh milik orang tua PENGGUGAT, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotocopy sesuai Print Out dan telah dimaterai cukup, Foto patok batas tanah milik orang tua Penggugat, diberi tanda bukti P-13;

Menimbang, bahwa Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-5, P-6 dan P-9 berupa Fotocopy dari Fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya dan bukti P-7, P-8, P-11, P-12 dan P-13 berupa Fotocopy sesuai Print Out;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Penggugat Konvensi telah pula mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang dipersidangan memberikan keterangan dibawah sumpah/janji menurut cara agamanya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi HASANUDDIN

- Bahwa Saksi kenal Penggugat tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat III tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat I dan Tergugat III;



- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat II dan Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat IV dan Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat IV;
- Bahwa Saksi tau dengan Tergugat V tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi tau dengan Turut Tergugat tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi mengenal orang tua Penggugat pada tahun 1999 saat tinggal di Sepinggan, saat itu Saksi dipanggil oleh orang tua Penggugat yang memberitahukan bahwa tanahnya ada yang mengganggu dan kemudian Saksi diberi surat kuasa untuk membantu mengurus tanah tersebut;
- Bahwa nama orang tua Penggugat adalah La Inggi;
- Bahwa tanah yang dimaksud bermasalah terletak dibelakang dome;
- Bahwa seingat Saksi luas tanah orang tua Penggugat adalah kurang lebih 5 (Lima) Hektar;
- Bahwa Saksi membantu orang tua Penggugat (La Inggi) untuk memperjuangkan haknya dengan memasang patok dan mengurus segel, juga ada sertifikat yang berdekatan dengan tanah Penggugat atas nama Hasbullah (Tergugat III) dan Mahmud (Tergugat I) kemudian Saksi mendatangi Hasbullah (Tergugat III) dan Mahmud (Tergugat I) dan disampaikan bahwa tanah Penggugat belum dibayar Pemkot ;
- Bahwa Saksi menemani La Inggi mengurus tanahnya sampai tahun 2017;
- Bahwa selain hal tersebut diatas, usaha Saksi lainnya adalah mendatangi Kelurahan dan Kantor Pertanahan meminta segel ke Badan Pertanahan dan diberikan oleh Kantor Pertanahan fotocopi segel berupa pelepasan Hak sesuai bukti P-1;

Halaman 63 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa Saksi yang mendapatkan bukti P-1 dari Kantor Pertanahan dan Saksi yang meleges segel tersebut di Badan Pertanahan;
- Bahwa usaha orang tua Penggugat (La Inggi) untuk mendapatkan haknya adalah Penggugat pernah melaporkan ke Polres Balikpapan saat pemerintah Kota Balikpapan melakukan pembangunan ditanah Penggugat;
- Bahwa semasa hidupnya orang tua Penggugat (La Inggi) tidak bisa mengendarai kendaraan mobil ataupun motor;
- Bahwa La Inggi meninggal dunia tahun 2017;
- Bahwa La Inggi hanya mempunyai anak satu orang saja yaitu Penggugat;
- Bahwa Saksi sudah lupa dengan batas tanah Penggugat karena sudah lama tidak mengurus tanah tersebut;
- Bahwa saat ini yang menguasai tanah sengketa adalah Pemerintah Kota Balikpapan;
- Bahwa Saksi tidak tau terkait tanah tersebut ada jual beli;
- Bahwa pada tahun 1999 La Inggi masih menepati tanah sengketa tetapi tiba-tiba ada alat-alat berat dari Pemerintah Kota masuk ke lahan La Inggi dengan alasan Pemerintah Kota membeli tanah tersebut dari Hasbullah (Tergugat III);
- Bahwa sepengetahuan Saksi saat ini masih ada rumah La Inggi di tanah sengketa tepatnya dibawah;
- Bahwa saat alat berat Pemerintah Kota masuk ke lahan La Inggi, pihak La Inggi tidak melakukan perlawanan tetapi ada usaha mempertahankan haknya dengan adanya laporan polisi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Basuki;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui asal usul tanah orang tua Penggugat;
- Bahwa saat ini Penggugat sudah tidak menempati tanah sengketa;
- Bahwa rumah Saksi jauh dari tanah sengketa;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan segel kepemilikan Penggugat tetapi Saksi tidak ingat segel tersebut tahun berapa;

Halaman 64 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa Saksi tidak ingat tahun pembebasan tanah sengketa oleh Pemerintah Kota Balikpapan;
- Bahwa Saksi tidak ingat kapan Pemerintah Kota Balikpapan mulai beraktifitas ditanah sengketa;
- Bahwa Saksi pernah mendatangi Hasbullah dengan La Inggi, dan Hasbullah mengatakan berjanji akan bayar jika ada pergantian dari Pemerintah Kota Balikpapan;
- Bahwa sebelumnya segel milik La Inggi dibawa oleh Haji Mahmud (Tergugat I) ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui penyebab segel tersebut ada di Haji Mahmud (Tergugat I);
- Bahwa Saksi tidak tau dan tidak pernah dengar jika La Inggi pernah menjual tanahnya kepada Haji Mahmud (Tergugat I);

2. Saksi LA SILA.

- Bahwa Saksi kenal Penggugat dan Saksi mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat yaitu kakak ipar sambung Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
- Saksi tau dengan Tergugat V tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Tergugat V;
- Saksi tau dengan Turut Tergugat tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Turut Tergugat;
- Bahwa hubungan Saksi dengan Penggugat yaitu Istri Saksi yang bernama La Unsa adalah kakak sambung Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui Istri Saksi adalah anak sambung dari La Inggi sendiri;
- Bahwa anak sambung La Inggi ada 4 (empat) orang dan masih hidup sampai saat ini;

Halaman 65 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa Saksi tau tanah yang disengketakan dan Saksi pernah ditunjukkan batas-batas tanahnya oleh La Inggi semasa La Inggi masih hidup;
- Bahwa Saksi menikah dengan anak sambung La Inggi pada tahun 1998;
- Bahwa anak-anak sambung La Inggi pernah keberatan pernah terhadap pembangunan oleh Pemerintah Kota Balikpapan ditanah La Inggi tetapi hanya secara lisan saja dan tidak ikut urusan Penggugat karena merasa bukan ahli waris dan hanya anak sambung;
- Bahwa dahulu La Inggi dan anak-anaknya tinggal dilahan yang disengketakan;
- Bahwa Saksi tau ada aktifitas dari Pemerintah Kota Balikpapan tentang menggusur rawa untuk ambil tanah urug;
- Bahwa Saksi lupa kapan aktifitas Pemerintah Kota ditanah La Inggi;
- Bahwa saat pekerja Pemerintah Kota beraktifitas ditanah sengketa keluarga La Inggi tidak melakukan perlawanan hanya pernah menegur pekerja tetapi tidak dihiraukan;
- Bahwa Saksi tau batas tanah La Inggi karena pernah mematok bersama La Inggi;
- Bahwa luas tanah La Inggi kurang lebih 5 (lima) Hektar;
- Bahwa setau Saksi semasa hidupnya Almarhum La Inggi tidak pernah bercerita jika pernah menjual tanahnya kepada siapapun;
- Bahwa nama mertua Saksi adalah Wa Ami.
- Bahwa Saksi tinggal ditanah Saksi sendiri.
- Bahwa Saksi tidak ingat nama tetangga Saksi pada tahun 1998;
- Bahwa Saksi tidak mengenal La Mami dan Museng.
- Bahwa Istri Saksi yaitu La Unsa tidak bisa membaca dan menulis;
- Bahwa Saksi tidak tau tentang uang sejumlah Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang diterima Istri Penggugat.
- Bahwa anak kandung La Inggi hanya Penggugat (Siti Kadihi);

Halaman 66 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa Saksi tidak pernah melihat segel La Inggi dan Saksi tidak tau jika La Inggi punya surat-surat.
- Bahwa Saksi tidak tau perolehan tanah La Inggi tetapi Saksi tau dari dulu La Inggi yang menggarap tanah sengketa.
- Bahwa Saksi tidak tau mengenai Yayasan Pupuk Kaltim.
- Bahwa Saksi tau jika La Inggi kebertaan terhadap tanahnya yang diambil tanpa izinnnya tetapi Saksi tidak tau La Inggi keberatan terhadap siapa.
- Bahwa ditanah sengketa ada patok dari kayu ulin yang pasang La Inggi dan sebelum meninggal La Inggi pernah menunjukkan patok kepada Saksi.
- Bahwa Saksi pernah ditunjukkan kepemilikan tanah oleh La Inggi tetapi Saksi tidak bisa membaca.

3. Saksi BAHARUDDIN.

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV dan Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat III tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat III;
- Bahwa Saksi tau dengan Tergugat V dan Turut Tergugat tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Tergugat V dan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi tau yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah karena Pemerintah Kota Balikpapan belum membayar tanah La Inggi yang dikuasai Pemerintah Kota.
- Bahwa Saksi tau tanah La Inggi belum dibayar Pemerintah Kota dari cerita La Inggi saat La Inggi masih hidup.

Halaman 67 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa Saksi tau La Inggi sejak tahun 1976 karena Saksi tinggal di tanah Paman Saksi dengan orang tua Saksi diseberang jalan tanah La Inggi sampai tahun 1983.
- Bahwa hingga saat ini keluarga La Inggi masih tinggal di tanah sisa yang dibangun Pemkot dan masih masuk dalam bagian 5 Ha tanah milik La Inggi.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya tanah sisa dari tanah La Inggi yang dibangun Pemerintah Kota tetapi Saksi tau bahwa ada dua rumah yang masih ditempati keluarga La Inggi di tanah sisa miliknya.
- Bahwa Saksi tidak tau kapan Pemerintah Kota Balikpapan menguasai obyek sengketa.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui La Inggi pernah menjual tanah.
- Bahwa Saksi tidak tau mengenai pembebasan lahan oleh Pemerintah Kota Balikpapan.
- Bahwa terakhir kali Saksi bertemu La Inggi pada tahun 2015 saat Saksi minta tandatangan untuk keperluan keluarga Saksi dan La Inggi bercerita jika tanahnya diambil Pemerintah Kota dan tidak mendapatkan ganti rugi.
- Bahwa letak tanah milik Paman Saksi yang Saksi tinggali terletak di sebelah timur tanah keluarga La Inggi.
- Bahwa setahu Saksi perolehan tanah La Inggi didapatkan dari membeli dengan Basuni.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas tanah La Inggi.
- Bahwa Saksi tidak kenal La Mami, Museng, La Bitu sedangkan La Idi Saksi hanya tau saja.
- Bahwa Saksi tidak tau jika pada tahun 1976 La Inggi pernah melepas tanah ke H. Mahmud (Tergugat I).
- Bahwa Saksi kenal Penggugat pada tahun 2021.
- Bahwa setahu Saksi anak La Inggi hanya Penggugat saja.
- Bahwa Saksi tidak mengenal La Unsa.

Halaman 68 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tau pasti kapan proyek Pemerintah Kota di tanah La Inggi tetapi Saksi tau ditahun 2015 sudah ada bangunan PUPR ditanah La Inggi.
- Bahwa dari dahulu hanya La Inggi yang menggarap tanah sengketa.
- Bahwa Saksi tau surat kepemilikan La Inggi karena diberitau Basuni yang menjual ke La Inggi.
- Bahwa Saksi tidak tau La Inggi menjual tanahnya ke pihak lain.
- Bahwa dahulu La Inggi menanam singkong dan rambutan.
- Bahwa tanah paman Saksi tidak berbatasan langsung sebelah timur dengan La Inggi.
- Bahwa Saksi tidak tau mengenai pembangunan dan pengurusan Pemerintah Kota Balikpapan.
- Bahwa keluarga La Inggi yang menempati tanah sisa adalah La Sila.
- Bahwa La Inggi tidak bisa membaca dan menulis.
- Bahwa Saksi tidak kenal Basuni.
- Bahwa La Inggi tidak pernah bercerita mengenai jual beli.
- Bahwa Saksi tau ada usaha La Inggi untuk mempertahankan haknya karena Saksi pernah mendengar Pihak La Inggi melaporkan ke Polres ditahun 2008 tetapi Saksi tidak tau bagaimana tindak lanjutnya.
- Bahwa perolehan tanah La Inggi dari Basuni pada tahun 1976.
- Bahwa Saksi tidak tau alasan Pemerintah Kota Balikpapan tidak mengganti rugi.
- Bahwa La Inggi tidak pernah bercerita kepada Saksi jika menjual tanahnya ke Haji Mahmud.

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

1. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Salinan Pernyataan Keputusan Rapat Pembina Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk

Halaman 69 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kaltim Nomor 02 Tanggal 10 Nopember 2023 dibuat dihadapan Noni Mariance Palit, S.H, M.Kn, Notaris di Kota Bontang, diberi tanda bukti T.IV-1;

2. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Surat Penerimaan Perubahan Data Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim Nomor AHU-AH.01.06-0043622 Tanggal 10 November 2023 diterbitkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, diberi tanda bukti T.IV-2;
3. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Surat Pelepasan Hak atas tanah dari La Inggi kepada Machmud tanggal 17 April 1976 yang berlokasi di Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, diberi tanda bukti T.IV-3;
4. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Surat Keterangan Untuk Pelepasan Hak dari Amberan kepada Hasbullah yang terletak di Telaga Kihong, Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan seluas 10.310 M² tertanggal 30 Mei 1994, diberi tanda bukti T.IV-4;
5. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Surat Keterangan Untuk Pelepasan Hak dari Amberan kepada Dedeng Ruchyanudin yang terletak di Telaga Kihong, Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan seluas 14.018 M² tertanggal 30 Mei 1994, diberi tanda bukti T.IV-5;
6. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Surat Keterangan Untuk Pelepasan Hak dari H. Machmud kepada Hasbullah yang terletak di Telaga Kihong, Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan seluas 13.361 M² tertanggal 30 Mei 1994., diberi tanda bukti T.IV-6;
7. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Surat Keterangan Untuk Pelepasan Hak dari H. Machmud kepada Dedeng Ruchyanudin yang terletak di Telaga Kihong, Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan seluas 18.521 M² tertanggal 30 Mei 1994., diberi tanda bukti T.IV-7;

Halaman 70 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Sertipikat Hak Milik Nomor 1464/Sepinggalan atas nama Hasbullah seluas 13.360M² tertanggal 31 Agustus 1994,diberi tanda bukti T.IV-8;
9. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Sertipikat Hak Milik Nomor 1465/Sepinggalan atas nama Dedeng Ruchyanudin seluas 18.520M² tertanggal 31 Agustus 1994,diberi tanda bukti T.IV-9;
10. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Sertipikat Hak Milik Nomor 1487/Sepinggalan atas nama Dedeng Ruchyanudin seluas 14.010M² tertanggal 26 September 1994.,diberi tanda bukti T.IV-10;
11. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Sertipikat Hak Milik Nomor 1486/Sepinggalan atas nama Dedeng Ruchyanudin seluas 10.310M² tertanggal 26 September 1994, diberi tanda bukti T.IV-11;
12. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 61 Tanggal 25 Agustus 2003 dari Sdr. Dedeng Ruchyanudin kepada Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim, dibuat dihadapan Detty Triesnawaty, S.H, Notaris di Kabupaten Bandung, diberi tanda bukti T.IV-12;
13. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 62 Tanggal 25 Agustus 2003 dari Sdr. Dedeng Ruchyanudin kepada Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim, dibuat dihadapan Detty Triesnawaty, S.H, Notaris di Kabupaten Bandung., diberi tanda bukti T.IV-13;
14. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Salinan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 63 Tanggal 25 Agustus 2003 dari Sdr. Dedeng Ruchyanudin kepada Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim, dibuat dihadapan Detty Triesnawaty, S.H, Notaris di Kabupaten Bandung, diberi tanda bukti T.IV-14;
15. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Salinan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 64 Tanggal 25 Agustus 2003 dari Sdr. Dedeng Ruchyanudin kepada Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim, dibuat dihadapan Detty Triesnawaty, S.H, Notaris di Kabupaten Bandung., diberi tanda bukti T.IV-15;

Halaman 71 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



16. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Salinan Akta Surat Kuasa Nomor 8 Tanggal 17 November 2003 dari Sdr. Hasbullah kepada Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim, dibuat dihadapan Drs. Zarkasyi Nurdin, S.H, Notaris di Jakarta, diberi tanda bukti T.IV-16;
17. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Kwitansi sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dari YKHT Pupuk Kaltim kepada La Inggi, diberi tanda bukti T.IV-17;
18. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Berita Acara Uang Tanda Terima Kasih tanggal 21 November 2007 sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dari YKHT Pupuk Kaltim kepada La Inggi, diberi tanda bukti T.IV-18;

Menimbang, bahwa Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.IV-3 s/d T.IV-15 berupa Fotocopy dari Fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa Tergugat IV tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan yang sama untuk mengajukan saksi;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil – dalil jawaban dan gugatan rekonsensinya, Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonsensi telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Surat Pernyataan Penguasaan Tanah Nomor: 591/487/PP/2009 Tanggal 16 Juli 2009, diberi tanda bukti T.V-1;
2. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Surat Pernyataan Pelepasan HaK Atas Tanah Nomor: 011/SPPH-INS/BPN-44.2/VI-2007 Tanggal 19 Juni 2007, diberi tanda bukti T.V-2;
3. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2007 Tanggal 01 Agustus 2007, diberi tanda bukti T.V-3;
4. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Keputusan Walikota Balikpapan Nomor: 188.45/43/Perkot/II/2007 Tanggal 26 Februari 2007, diberi tanda bukti T.V-4;



5. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Surat Tugas Nomor: 591/22/PPT-442/2007 Tanggal 29 Maret 2007, diberi tanda bukti T.V-5;
6. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Daftar Inventarisasi Tanah Untuk Pembangunan Sarana Olah Raga Tanggal 29 Maret 2007, diberi tanda bukti T.V-6;
7. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Undangan Nomor: 005/17/Perkot/2007 Tanggal 08 Juni 2007, diberi tanda bukti T.V-7;
8. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Berita Acara Kesepakatan Tanggal 29 Maret 2007, diberi tanda bukti T.V-8;
9. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Berita Acara Pengadaan Tanah Nomor: 18/PPT-442/III-2007 Tanggal 29 Maret 2007, diberi tanda bukti T.V-9;
10. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Pengumuman Hasil Inventaris Tanah, Tanam Tumbuh Sera Benda-benda Di Atasnya ang Terkena Pengadaan Tanah Nomor: 580/24/PPT-44.2/III-2007 Tanggal 9 Maret 2007, diberi tanda bukti T.V-10;
11. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Daftar Nominatif Hasil Penelitian Tanah yang Terkena Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Sarana Olah Raga yang Terletak Di Kelurahan Sepinggian Kecamatan Balikpapan Selatan, diberi tanda bukti T.V-11;
12. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Berita Acara Pengumuman Nomor: 26/PPT-442/BAP/IV/2007, diberi tanda bukti T.V-12;
13. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Surat Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Kota Balikpapan Nomor: 19/SK-PPT/III/2007 Tanggal 29 Maret 2007, diberi tanda bukti T.V-13;
14. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Buku Tanah Hak Milik No. 1487 tanggal 24 Agustus 1994, diberi tanda bukti T.V-14;
15. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Peta Situasi Bidang No. 05/2007 Tanggal 22 Maret 2007, diberi tanda bukti T.V-15;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Akta: Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor: 64 Tanggal 25 Agustus 2003, diberi tanda bukti T.V-16;
17. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Akta: Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 61 Tanggal 25 Agustus 2003, diberi tanda bukti T.V-17;
18. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Akta: Pernyataan Keputusan Rapat Pembina Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim No. 09 Tanggal 14 Desember 2006, diberi tanda bukti T.V-18;
19. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Akta: Kesepakatan Bersama dan Perjanjian No. 81 Tanggal 29 Maret 2007, diberi tanda bukti T.V-19;
20. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Surat Permintaan Pembayaran (SPP) Nomor: 2747 Tanggal 27 Juni 2007, diberi tanda bukti T.V-20;
21. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Surat Permintaan Pembayaran (SPP), diberi tanda bukti T.V-21;
22. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Surat Permintaan Pembayaran (SPP), diberi tanda bukti T.V-22;
23. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Surat Pernyataan Penguasaan Tanah Nomor: 591/488/PP/2009 Tanggal 16 Juli 2009, diberi tanda bukti T.V-23;
24. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 012/SPPH-INS/BN-44.2/VI-2007 Tanggal 19 Juni 2007, diberi tanda bukti T.V-24;
25. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB Tahun 2007 Tanggal 01 Agustus 2007, diberi tanda bukti T.V-25;
26. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Buku Tanah Hak: Milik No. 1465 Tanggal 02 Agustus 1994, diberi tanda bukti T.V-26;
27. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Tanda Terima Tanggal 01 Oktober 2007, diberi tanda bukti T.V-27;

Halaman 74 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



28. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Penyerahan SSP Dokumen Penjualan Tanah Balikpapan Nomor: 606/YB/XI/2007 Tanggal 06 November 2007, diberi tanda bukti T.V-28;
29. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Tanda Terima Tanggal 01 November 2007, diberi tanda bukti T.V-29;
30. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Surat Kuasa Tanggal 23 Juli 2007, diberi tanda bukti T.V-30;
31. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Surat Kuasa Tanggal 05 November 2007, diberi tanda bukti T.V-31;
32. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Tanda Terima Pembayaran Ganti Rugi Tanah yang Terkena Kegiatan Pengadaan Tanah Tanggal 19 Juni 2007, diberi tanda bukti T.V-32;
33. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Keputusan Walikota Balikpapan Nomor: 188.45/43/Pemkot/III/2007 Tanggal 26 Februari 2007, diberi tanda bukti T.V-33;
34. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Surat Tugas Nomor: 591/22/PPT-44.2/2007 Tanggal 29 Maret 2007, diberi tanda bukti T.V-34;
35. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Daftar Inventarisasi Tanah Untuk Pembangunan Sarana Olah Raga Tanggal 29 Maret 2007, diberi tanda bukti T.V-35;
36. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Undangan Nomor: 005/17/Pemkot/2007 Tanggal 08 Juni 2007, diberi tanda bukti T.V-36;
37. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Betita Acara Kesepakatan Tanggal 29 Maret 2007, diberi tanda bukti T.V-37;
38. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Berita Acara Pengadaan Tanah Nomor: 18/PPT-442/BA/III-2007 Tanggal 29 Maret 2007, diberi tanda bukti T.V-38;
39. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Pengumuman Hasil Inventarisasi Tanah, Tanam Tumbuh serta Benda-benda Di atasnya Yang Terkena Pengadaan Tanah Nomor: 580/24/PPT-44.2/III-2007 Tanggal 29 Maret 2007, diberi tanda bukti T.V-39;

Halaman 75 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Daftar Nominatif Hasil Penelitian Tanah yang Terkena Kegiatan Pengadaan Tanah, diberi tanda bukti T.V-40;
41. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Berita Acara Pengumuman Nomor: 26/PPT-44.2/BAP/IV/2007, diberi tanda bukti T.V-41;
42. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Surat Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Kota Balikpapan Nomor: 19/SK-PPT/III/2007 Tanggal 29 Maret 2007, diberi tanda bukti T.V-42;
43. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Persetujuan Penjualan Tanah Balikpapan Nomor: 013/YJ/III/2007 Tanggal 23 Maret 2007, diberi tanda bukti T.V-43;
44. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Permohonan Persetujuan Penjualan Tanah Balikpapan Nomor: 012/YJ/III/2007 Tanggal 21 Maret 2007, diberi tanda bukti T.V-44;
45. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Pengumuman Nomor: 23/PPT-44.2/III-2007, diberi tanda bukti T.V-45;
46. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Akta: Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 62 Tanggal 25 Agustus 2003, diberi tanda bukti T.V-46;
47. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Akta: Surat Kuasa Untuk Menjual No. 63 Tanggal 25 Agustus 2003, diberi tanda bukti T.V-47;
48. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Akta: Pernyataan Keputusan Rapat Pembina Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim No. 09 Tanggal 14 Desember 2006, diberi tanda bukti T.V-48;
49. Fotocopy dari Fotocopy dan telah dimaterai cukup, Akta: Kesepakatan Bersama Dan Perjanjian No. 81 Tanggal 29 Maret 2007, diberi tanda bukti T.V-49;
50. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Surat Permintaan Pembayaran (SPP), diberi tanda bukti T.V-50;

Halaman 76 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



51. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Surat Permintaan Pembayaran (SPP), diberi tanda bukti T.V-51;
52. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Tanda Terima Ganti Rugi Tanah yang Terkena Kegiatan Pengadaan Tanah Tanggal 19 Juni 2007, diberi tanda bukti T.V-52;

Menimbang bahwa Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.V-1, T.V-3, T.V-4 T.V-7, T.V-8 T.V-9 T.V-14, T.V-15, T.V-16, T.V-17, T.V-18, T.V-19, T.V-23 T.V-25 s/d T.V-49 berupa Foto copy dari Foto copy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa Tergugat V tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan yang sama untuk mengajukan saksi;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat Konvensi telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Buku Tanah Hak Pakai Nomor :00003/Kel.Sepinggan Baru atas nama Pemerintah Kota Balikpapan, diterbitkan dengan luas 8.110m² pada tanggal 17 Oktober 2014 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor : 55/HP/BPN-64.71/X/2014 tanggal 15 Oktober 2014, diberi tanda bukti T.T-1;
2. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Buku Tanah Hak Pakai Nomor :00004/Kel.Sepinggan Baru atas nama Pemerintah Kota Balikpapan, diterbitkan dengan luas 13.360m² pada tanggal 17 Oktober 2014 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor : 54/HP/BPN-64.71/X/2014 tanggal 15 Oktober 2014, diberi tanda bukti T.T-2;
3. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Buku Tanah Hak Pakai Nomor :00005/Kel.Sepinggan Baru atas nama Pemerintah Kota Balikpapan, diterbitkan dengan luas 18.520m² pada tanggal 17 Oktober 2014 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor : 53/HP/BPN-64.71/X/2014 tanggal 15 Oktober 2014, diberi tanda bukti T.T-3;



4. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Buku Tanah Hak Pakai Nomor :00006/Kel.Sepinggan Baru atas nama Pemerintah Kota Balikpapan, diterbitkan dengan luas 14.010m² pada tanggal 17 Oktober 2014 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor : 52/HP/BPN-64.71/X/2014 tanggal 15 Oktober 2014, diberi tanda bukti T.T-4;
5. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Warkah penerbitan Hak Pakai Nomor 00004/Kel.Sepinggan Baru atas nama Pemerintah Kota Balikpapan, diberi tanda bukti T.T -5;
6. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Warkah penerbitan Hak Pakai Nomor 00005/Kel.Sepinggan Baru atas nama Pemerintah Kota Balikpapan, diberi tanda bukti T.T-6;
7. Fotocopy sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Warkah penerbitan Hak Pakai Nomor 00006/Kel.Sepinggan Baru atas nama Pemerintah Kota Balikpapan, diberi tanda bukti T.T-7;

Menimbang, bahwa Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan yang sama untuk mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat (*Plaat On Der Zook*) pada hari Senin tanggal 11 November 2024 serta diperoleh fakta sebagaimana tersebut didalam Berita Acara Persidangan, yang dianggap termuat dan jadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat IV telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan sedangkan Kuasa Tergugat V dan Kuasa Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan yang sama untuk mengajukan kesimpulan;

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



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa setelah mencermati surat gugatan dan jawaban yang diajukan, selanjutnya Tergugat IV Konvensi telah mengajukan eksepsi atau bantahan terhadap surat gugatan yang pada pokoknya adalah mengenai ;

1. Gugatan Penggugat Cacat Formil, Karena Keliru Menetapkan Dan Menarik Tergugat-IV Sebagai Subjek Hukum Dalam Perkara A Quo (*Exceptio In Persona*) ;
2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Exceptio Obscurum Liebelum*);
3. Gugatan Penggugat Telah Daluarsa (*Exceptio Temporis*);

Menimbang bahwa dalam surat jawabannya Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah mengenai :

1. Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing / *Persona Stand In Judicio* Dalam Mengajukan Gugatan (Eksepsi Diskualifikasi / *Gemis Aanhoendigheid*);
2. Gugatan Penggugat Daluarsa (*Exceptio Temporis*).
3. Gugatan Nebis In Idem
4. Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi Tidak Jelas/Kabur (*Obscuure Lible*)
5. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).
6. Kompetensi Absolut

Menimbang bahwa dalam surat jawabannya Turut Tergugat Konvensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah mengenai :

1. Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Pluris Litis Consortium*)



Menimbang bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat IV Konvensi, Tergugat V Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Ad. 1 Tentang eksepsi Keliru Menetapkan Dan Menarik Tergugat-IV Sebagai Subjek Hukum Dalam Perkara A Quo (*Exceptio In Persona*);

Menimbang bahwa Tergugat IV Konvensi dalam dalil eksepsinya mendalilkan bahwa surat gugatan Penggugat Konvensi adalah surat gugatan yang mengandung cacat formil karena antara TERGUGAT-IV selaku Ketua YKHT-PKT dengan YKHT-PKT selaku Badan Hukum merupakan Entitas yang berbeda, dimana masing-masing mempunyai Hak dan Kewajiban yang terpisah dan berbeda, seharusnya yang digugat adalah YKHT-PKT selaku Badan Hukum (*Recht Person*) yang menyandang Hak dan Kewajibannya sendiri serta dapat digugat maupun menggugat di Pengadilan manapun serta memiliki Status yang dipersamakan dengan Manusia/Orang Perorangan sebagai Subjek Hukum yang Eksistensinya diakui dan ditentukan oleh Hukum;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat IV Konvensi tersebut Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang bahwa dalam azas hukum perdata bahwa perihal penarikan seorang dalam suatu gugatan merupakan kewenangan dari Penggugat, karena Penggugat dipandang yang mengetahui dan menentukan siapa yang dianggapnya telah merugikan hak-haknya;

Menimbang bahwa mencermati surat gugatan Penggugat Konvensi dan dalil eksepsi Tergugat IV Konvensi yang dikemukakan tersebut, maka menurut Majelis Hakim bahwa persoalan penyebutan Ketua Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim pada dasarnya dapat diartikan sebagai penarikan Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim selaku entitas badan hukum sebagai pihak dalam perkara ini;



Menimbang bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 35 Undang-undang (UU) Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan bahwa :

seorang Pengurus yang berwenang mewakili kepentingan yayasan diluar maupun didalam Pengadilan.

Menimbang bahwa sejalan dengan ketentuan tersebut, maka demikian untuk memandang pemisahan seorang pengurus dengan badan hukum adalah sebagai entitas yang berbeda, maka tolok ukur yang dapat digunakan adalah dengan menggunakan penyebutan data identitas individu sebagai perseorangan dan bukan dengan menyebutkan kedudukan seseorang yang oleh undang-undang berhak dan berwenang untuk bertindak mewakili entitas badan hukum tertentu didalam maupun diluar Pengadilan;

Menimbang dengan pertimbangan tersebut maka sudah benar penarikan dan penyebutan Pihak Tergugat IV dalam perkara ini sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Yayasan dan tidak terdapat kecatatan formil yang dapat mengakibatkan tidak dapat diterimanya suatu gugatan;

Menimbang dengan demikian eksepsi Tergugat IV Konvensi tersebut tidak beralasan hukum dan oleh karena itu harus dinyatakan ditolak;

Ad. 2 Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur;

Menimbang bahwa oleh Tergugat IV Konvensi dan Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi sama-sama mengajukan eksepsi gugatan tidak jelas dan atau kabur, maka terhadap eksepsi tersebut akan dipertimbangkan sekaligus sebagai berikut;

Menimbang bahwa Tergugat IV Konvensi mendalilkan bahwa gugatan Penggugat sebagai gugatan yang tidak jelas dan kabur dengan alasan bahwa Surat Gugatannya yang Menarik Orang yang bernama H. Machmud sebagai TERGUGAT-I, dan Dedeng R sebagai TERGUGAT-II, serta Hasbullah sebagai TERGUGAT-III terkesan Absurd karena orang tersebut hanya diketahui namanya tetapi tidak pernah mengetahui alamatnya yang terakhir di Kota Balikpapan, selain itu bahwa Surat Gugatan tidak memberikan Penjelasan siapa-siapa saja Ahli Waris dari LA INGGI, apakah hanya PENGGUGAT satu satunya atau ada Ahli Wais lainnya, serta



PENGGUGAT juga tidak menjelaskan apakah Istri dari LA INGGI atau Ibu dari PENGGUGAT masih Hidup atau juga telah Wafat;

Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat V/Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi *obscuur libel* dengan alasan sebagai berikut :

- a) Penggugat tidak menyebutkan secara jelas nomor alas hak atau Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 9 Juli 1973 yang dipermasalahkan;
- b) Penggugat mendalilkan surat kepemilikan tanah miliknya adalah berdasarkan surat keterangan pelepasan hak tanggal 9 juli 1973. Namun dalam bukti yang disampaikan adalah surat keterangan pelepasan hak tanggal 9 juni 1973;
- c) Penggugat didalam gugatan tidak menyebutkan berapa ukuran tanah didalam masing masing sertifikat hak pakai dan berbatasan dengan siapa saja tanahnya tidak disebutkan didalam gugatan PENGGUGAT, sehingga pada dasarnya menimbulkan ketidak jelasan objek sengketa baik batas-batasnya, letaknya dan ukurannya
- d) Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum yang mendasari gugatan dan tidak dapat dijelaskan dasar fakta hukum dalam gugatan;
- e) Gugatan PENGGUGAT antara Posita dan Petitum kontradiksi dan Petitum tidak rinci, dalam hal ini karena munculnya permasalahan adalah akibat perbuatan hukum TERGUGAT I,TERGUGAT II,TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sehingga seharusnya didalam Petitum ganti rugi bukan kepada TERGUGAT V saja;
- f) Posita PENGGUGAT tidak menyebutkan Peralihan hak oleh Tergugat I kepada Tergugat II kepada Tergugat III kepada Tergugat IV dan peralihan hak dari Tergugat IV kepada Tergugat V merupakan perbuatan melawan hukum demikian juga didalam Petitum tidak menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I kepada Tergugat II kepada Tergugat III kepada Tergugat IV dan peralihan hak dari Tergugat IV kepada Tergugat V merupakan perbuatan melawan hukum hanya menyebutkan Para TERGUGAT padahal TERGUGAT I,TERGUGAT II, TERGUGAT III,TERGUGAT IV dan TERGUGAT V memiliki kualitas perbuatan hukum yang berbeda;

Halaman 82 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



g) Didalam gugatan PENGGUGAT menyatakan ada perbuatan melawan hukum oleh TERGUGAT V namun di dalam gugatan PENGGUGAT menjelaskan ada prestasi yang tidak dapat diperoleh dalam jumlah uang jika tanah disewakan

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat IV terlebih dahulu akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa pada dasarnya jika menafsirkan kembali Pasal 118 HIR, bahwa dalam hal seorang menarik pihak dalam suatu gugatan, maka Penggugat wajib mencantumkan nama orang yang digugatnya berikut dengan alamat kediaman Tergugat/Pihak tersebut. Kebutuhan penyebutan kediaman tersebut berkaitan dengan pemanggilan yang akan dilakukan oleh jurusita ditempat kediaman yang disebut dalam gugatan (syarat sah dan patut). Namun demikian dengan segala kemungkinan yang bisa terjadi seperti perpindahan alamat domisili maupun tidak diketahuinya alamat seseorang, maka Pasal 118 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2023 telah mengatur bagaimana tata cara pemanggilan terhadap Pihak yang disebutkan dalam surat gugatan baik yang diketahui dan yang tidak diketahui kediamannya;

Menimbang bahwa setelah mencermati surat gugatan berikut dengan dalil eksepsi Tergugat IV tersebut, maka menurut Majelis Hakim bahwa perihal penyebutan Pihak Tergugat I, II dan III tersebut sudah sejalan dengan ketentuan Hukum acara. Kekeliruan penyebutan pihak dan alamat bukan merupakan bagian dari eksepsi obscur libel, dan lagi pula bahwa dalam hal terdapat keraguan bahwa apakah benar orang yang disebutkan dan ditarik sebagai Pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut benar-benar ada atau tidak, maka hal tersebut dapat dinyatakan dalam pertimbangan-pertimbangan pokok perkara;

Menimbang bahwa selanjutnya demikian pula bahwa dalam gugatan mengenai kedudukan Penggugat sebagai ahli waris La Inggi untuk mengajukan gugatan menurut Majelis Hakim sudah cukup jelas untuk menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat, dan adapun jika dalam perkara diketahui terdapat ahli waris lain, maka hal tersebut



dapat dipertimbangkan kembali dalam pokok perkara, dan tidak termasuk dalam bagian *eksepsi obscur libel*;

Menimbang dengan demikian dalil eksepsi Tergugat IV mengenai eksepsi gugatan tidak jelas dan kabur tersebut adalah dalil yang tidak beralasan hukum dan oleh karena itu harus ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap eksepsi *obscur libel* Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa mengacu kepada Yurisprudensi-Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung mengenai syarat gugatan, bahwa suatu gugatan haruslah suatu gugatan yang terang, jelas baik mengenai dasar hukum dan dasar peristiwanya, hal ini menjadi wajib agar tidak mengakibatkan timbulnya kekaburan pemeriksaan dan tidak membuat Tergugat bingung dan keliru dalam mengajukan bantahan atas gugatan yang dilayangkan kepadanya;

Menimbang bahwa mengacu terhadap kewajiban Penggugat yang dijelaskan tersebut setelah mencermati surat gugatan dan juga seluruh dalil eksepsi yang dikemukakan Tergugat V/Penggugat Rekonvensi tersebut, maka Menurut Majelis Hakim bahwa perihal konteks poin a dan b yakni tidak menyebutkan secara jelas nomor alas hak atau Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 9 Juli 1973 dipermasalahkan dan karena perbedaan dalil surat kepemilikan tanah yang berdasarkan surat keterangan pelepasan hak tanggal 9 juli 1973 namun dalam bukti yang disampaikan adalah surat keterangan pelepasan hak tanggal 9 juni 1973, maka hal tersebut menurut Majelis Hakim sudah menyangkut tentang penilaian terhadap alat bukti yang berkaitan dengan dalil tersebut, dan tidak sampai membuat adanya kekaburan dalam surat gugatan;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam poin c mengenai tidak disebutkannya luas dan batas-batas sertifikat Hak Pakai dalam surat gugatan, menurut Majelis Hakim bahwa kebutuhan penilaian batas dan luas suatu objek haruslah berkaitan dengan objek sengketa, dan dalam hal ini surat gugatan Penggugat telah menjelaskan objek sengketa yang dimaksud baik mengenai luas dan batas-batasnya. Selanjutnya bahwa adapun jika nantinya Sertifikat



Hak Pakai yang dimaksud adalah berkaitan dengan objek sengketa, maka sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung, bahwa karena Sertifikat Hak Pakai termasuk sebagai akta otentik yang mengandung kebenaran formil dan materil, maka penyebutan nomor sertifikat sudah cukup menjelaskan mengenai objek sengketa baik mengenai luas dan batas-batasnya dan tidak sampai membuat gugatan menjadi kabur atau tidak dapat diterima (*Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1140 K Sip 1975*);

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap dalil eksepsi obscur libel Tergugat V pada poin d, e, f dan g perihal kekaburan dalil posita serta petitum gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah mencermati seluruh dalil gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat yang memiliki titel sebagai gugatan perbuatan melawan hukum tersebut sudah memberikan penjelasan yang jelas dan terang mengenai dasar hukum dan dasar peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat tersebut, demikian pula terhadap petitum-petitum gugatan Penggugat Konvensi tersebut telah sejalan dengan posita yang dijelaskan dalam gugatan;

Menimbang bahwa oleh karena seluruh poin dalil eksepsi obscur libel Tergugat V tersebut telah dipertimbangkan dan tidak terdapat poin dalil yang dikabulkan, maka terhadap dalil eksepsi Tergugat V mengenai dalil obscur libel tersebut adalah tidak berdasar hukum dan oleh karena itu harus dinyatakan ditolak;

Ad. 3 Gugatan Penggugat telah Daluarsa

Menimbang bahwa Tergugat IV Konvensi dan Tergugat V Konvensi telah juga sama-sama mengajukan eksepsi gugatan daluarsa, dan terhadap eksepsi tersebut dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa baik Tergugat IV Konvensi dan juga Tergugat V Konvensi telah mengajukan eksepsi gugatan sebagai gugatan daluarsa dengan alasan bahwa dalam jangka waktu tersebut terhitung dari tahun 1994 sampai dengan sekarang diajukannya gugatan orang tua penggugat maupun ahli warisnya tidak pernah mempermasalahkan dan mengajukan gugatan serta menguasai fisik tanah objek sengketa maka Gugatan Penggugat baik



berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Weetboek*) maupun dalam Peraturan Pemerintah R.I Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah nyata-nyata telah Lewat Waktu (Daluwarsa);

Menimbang bahwa perihal eksepsi daluarsa merupakan salah satu kategori eksepsi hukum materil (*materiele Exceptie*). Namun demikian perihal daluarsa dalam suatu tuntutan (gugatan) maka tergantung pada karakteristiknya, suatu hambatan daluarsa dapat membawa konsekuensi gugatan tidak dapat diterima atau gugatan dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa demikian pula terhadap hal eksepsi yang dikemukakan Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa benar atau tidaknya dapat dikenai ketentuan daluarsa dalam gugatan Penggugat Konvensi tersebut, maka hal tersebut sudah termasuk dalam pokok perkara yang untuk menilai benar atau tidaknya harus melalui prosedur pembuktian terlebih dahulu. Dengan demikian maka eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V tersebut harus dinyatakan ditolak;

Ad. 4 Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing / Persona Stand In Judicio Dalam Mengajukan Gugatan (Eksepsi Diskualifikasi / *Gemis Aanhoendigheid*);

Menimbang bahwa Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan dalil eksepsi yang pokoknya adalah bahwa Penggugat tidak mempunyai legal standing karena Penggugat tidak mengikutsertakan Ahli Waris lainnya yang mempunyai kedudukan juga sebagai Penggugat yang seharusnya Ahli Waris lainnya juga dilibatkan agar jelas kedudukannya dan mempunyai hubungan hukum yang jelas;

Menimbang bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa dalam gugatannya, Penggugat Konvensi mendalilkan kedudukan hukumnya untuk mengajukan gugatan selaku ahli waris La Inggi, dan menurut Majelis Hakim bahwa dalil Penggugat tersebut sudah cukup menjelaskan mengenai kepentingan Penggugat dan hubungan

Halaman 86 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



hukum yang dimiliki Penggugat Konvensi tersebut, dan oleh karena itu Gugatan Penggugat Konvensi tersebut dapat dibenarkan, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 516K/Sip/1973 tanggal 25 November 1975 dengan kaidah *Pertimbangan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena hanya seorang ahli waris yang menggugat, tidak dapat dibenarkan karena menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung tidak diharuskan semua ahli waris menggugat*;

Menimbang dengan demikian eksepsi Tergugat V/Penggugat Rekonvensi tersebut tidak beralasan hukum dan oleh karena itu harus dinyatakan ditolak;

Ad. 5 Gugatan *Nebis In Idem*

Menimbang bahwa Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan dalil eksepsi bahwa gugatan Penggugat sebagai gugatan *nebis in idem* dengan alasan bahwa sebelum gugatan ini Penggugat pernah menggugat Tergugat V dengan gugatan Nomor 256/Pdt.G/2023/PN.Bpp dengan para Tergugat I H. Machmud Tergugat II Dedeng R, Tergugat III Hasbullah Dan Tergugat IV saat itu Pemerintah Kota Balikpapan yang diajukan pada Tanggal 11 Oktober 2023 dan di cabut pada saat penyampaian bukti Tergugat IV, Pencabutan dimuka persidangan ini mendapat persetujuan dari TERGUGAT IV (Pemerintah Kota Balikpapan/saat ini TERGUGAT V) sehingga sudah final. Sebagaimana pencabutan gugatan Nomor 256/Pdt.G/2023/PN.Bpp yang mendapat persetujuan dari TERGUGAT IV dapat dikonstruksi dan dianalogikan dengan penyelesaian perdamaian yang disebut Pasal 130 HIR seharusnya Pencabutan tersebut mengakhiri perkara dengan konsekuensi hukum;

Menimbang bahwa sejalan dengan praktik Peradilan, bahwa asas *nebis in idem* adalah untuk menjamin kepastian hukum putusan hakim yang telah memeriksa dan menentukan tentang pokok perkara suatu permasalahan, dan sebagaimana ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara bahwa syarat berlakunya *nebis in idem* antara lain adalah;

a. Putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;

Halaman 87 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



- b. Berkaitan dengan pihak/subjek hukum yang sama;
- c. Berkaitan dengan objek sengketa dan alasan-alasan yang sama;

Menimbang bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPERdata tersebut, maka suatu putusan yang dipandang telah berkekuatan hukum tetap adalah putusan yang telah memeriksa, mempertimbangkan dan memutuskan status pokok perkara yang bersangkutan, sehingga kemudian penetapan Hakim yang mengabulkan pencabutan perkara tidak termasuk dalam putusan hakim yang dapat dikenai ketentuan *nebis in idem* karena belum memutus dan menentukan mengenai status pokok perkaranya;

Menimbang dengan demikian eksepsi Tergugat V/Penggugat Rekonvensi tersebut tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Ad. 6 Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).

Menimbang bahwa adapun eksepsi kurang Pihak diajukan oleh Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi dalam surat jawabannya, dan terhadap dalil eksepsi tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi Kurang Pihak dengan alasan bahwa nama-nama yang disebutkan dalam dalil eksepsi tersebut telah menerima ganti rugi dari pembebasan tanah oleh Pemerintah Kota Balikpapan atau yang mengakui sebagai pemilik lahan dilokasi yang menjadi objek di perkara, oleh karenanya beralasan apabila penggugat mengikut sertakannya sebagai pihak dalam perkara ini, guna memastikan kepemilikan atas tanah tersebut;

Menimbang bahwa setelah mencermati dalil eksepsi tersebut, bahwa adapun nama-nama yang dimaksud Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam dalil eksepsinya adalah para Ketua Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim yang bertindak untuk dan atas nama Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim;

Menimbang bahwa oleh karena nama-nama tersebut didalilkan bertindak untuk dan atas nama Yayasan, maka sebagaimana pertimbangan eksepsi Ad. 1 tersebut, maka sudah sepatutnya pihak yang dipandang yang ditarik dalam perkara ini adalah Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk



Kaltim selaku entitas badan hukum yang untuk menghadap di persidangan harus diwakili oleh Pengurus, sehingga menurut Majelis Hakim bahwa dalam perkara ini tidak perlu para pengurus-pengurus sebelumnya disebutkan dan ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang bahwa selanjutnya Turut Tergugat juga mengajukan eksepsi kurang pihak yakni bahwa oleh karena dalam faktanya objek sengketa dikuasai oleh Balai Besar Pelaksanaan Jalan Nasional Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kalimantan Timur, maka sudah sepatutnya Penggugat mengikutsertakan Balai Besar Pelaksanaan Jalan Nasional Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa sebagaimana dijelaskan dalam surat gugatan Penggugat, bahwa menurut Majelis Hakim bahwa Penggugat telah menjelaskan mengenai hubungan hukum yang jelas dan alasan ditariknya Pihak-Pihak dalam gugatan sebagai pihak dalam perkara ini. Secara khusus sesuai dalil dalam gugatan bahwa adapun saat ini objek sengketa didalilkan terdaftar sebagai Hak Pakai atas nama Tergugat V tersebut, dan selain itu Tergugat V lah yang didalilkan telah menggunakan objek sengketa sebagai lahan yang diperuntukkan untuk kepentingan umum;

Menimbang bahwa dengan menegaskan kembali sejalan dengan Azas Hukum Perdata, bahwa Penggugat lah yang memiliki hak untuk menentukan dan menarik siapa pihak yang ditariknya sebagai Tergugat, karena Penggugatlah yang menentukan siapa yang dianggapnya telah melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi dirinya;

Menimbang dengan pertimbangan hukum diatas maka maka eksepsi Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat mengenai gugatan kurang pihak tersebut adalah tidak beralasan hukum dan oleh karena itu harus dinyatakan ditolak;

Ad. 7 Kompetensi Absolut

Menimbang bahwa Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan eksepsi kewenangan mengadili secara absolut, dan berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR/162 RBg, Majelis Hakim telah mempertimbangkan

Halaman 89 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



dan menjatuhkan putusan sela pada tanggal 14 Januari 2024 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan berwenang mengadili perkara ini, dan dengan demikian maka terhadap eksepsi kompetensi absolut ini tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang bahwa oleh karena seluruh dalil eksepsi Tergugat IV Konvensi, Tergugat V Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi sudah dipertimbangkan dan tidak ada dalil yang dikabulkan, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa eksepsi Tergugat IV, Tergugat V Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi tersebut dinyatakan ditolak seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara lebih lanjut, Majelis Hakim terlebih dahulu akan menegaskan hal-hal berikut;

Menimbang bahwa terhadap hal-hal yang disebut sebagai pengakuan akan diakui sebagai bukti yang sempurna selama pengakuan tersebut diberikan dihadapan Hakim terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri-sendiro maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu (Pasal 1925 KUHPerdara);

Menimbang bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah menerima berbagai bukti surat yang mana sebagian dari bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sudah sesuai dengan aslinya, dan beberapa dari surat tersebut pula tidak dapat ditunjukkan aslinya atau hanya berupa fotokopi dari fotokopi. Berkaitan dengan hal tersebut, Majelis Hakim terlebih dahulu menegaskan bahwa terhadap bukti surat yang telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya dapat diterima serta dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah sebagaimana ketentuan Pasal 1866 Jo. Pasal 1888 KUHPerdara (Sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 71K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976 , Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 112K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998);

Menimbang bahwa selanjutnya bahwa terhadap bukti surat yang berupa fotokopi dari fotokopi yang telah diberi materai cukup, Majelis Hakim baru dapat mempertimbangkan sebagai surat yang memiliki kekuatan

Halaman 90 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



pembuktian, apabila bukti surat tersebut diakui oleh kedua belah pihak atau bukti surat tersebut didukung dengan keterangan saksi dan/atau alat bukti lainnya, sedangkan bukti surat fotokopi dari fotokopi yang tidak didukung dengan pengakuan dan alat bukti lainnya akan dikesampingkan sebagai alat bukti yang sah (sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 410 K/pdt/2004 tanggal 17 September 1998, Putusan Mahkamah Agung 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998);

Menimbang bahwa terhadap bukti tulisan/surat berupa gambar, foto, atau hasil cetak elektronik lainnya sebagaimana diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan memperhatikan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik maka alat bukti berupa gambar, foto, atau hasil cetak elektronik lainnya tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti sepanjang terdapat persesuaian atau tidak bertentangan dengan alat bukti yang sah lainnya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan dan menilai alat bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan, tidak akan mempertimbangkan dan menilai setiap bukti satu persatu secara rinci, tetapi **Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan dan menilai alat bukti yang ada relevansinya dengan dalil yang harus dibuktikan**, sehingga apabila terdapat alat bukti yang tidak dipertimbangkan maka alat bukti tersebut dipandang tidak mempunyai relevansi dengan dalil yang harus dibuktikan dan oleh karena itu harus dinyatakan dikesampingkan;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya adalah mengenai untuk dinyatakan Penggugat Konvensi tersebut sebagai pemilik sah dari objek sengketa dan menuntut kerugian atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi tersebut;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi dalam gugatannya mendalilkan bahwa semasa hidupnya orang tua **PENGGUGAT** yang bernama Alm. LA INGGI tersebut memiliki sebidang tanah perbatasan yang terletak (dahulu) di RT. 1 Kampung Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Timur,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sekarang) di Jln. Syarifuddin Yoes RT. 53 Kelurahan Sepinggan Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, berdasarkan **Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 9 Juli 1973 dari BASUNI kepada LA INGGI**, selanjutnya dalam dalil gugatan Penggugat Konvensi pula bahwa bermula pada saat orang tua PENGGUGAT menyerahkan dokumen asli dari Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 9 Juli 1973 sebagai bukti hak kepemilikan orang tua PENGGUGAT atas tanah objek sengketa kepada TERGUGAT I untuk pengurusan proses administrasi pembebasan dan/atau ganti rugi atas tanah milik almarhum La Inggi, yang mana kemudian dalam proses-proses berikutnya bahwa dari berbagai informasi yang di dapatkan oleh orang tua Penggugat, Tergugat I telah membuat surat pernyataan berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 15 Juli 1999, yang menyatakan jika Tergugat I mengakui objek sengketa tersebut adalah tanah hak milik Tergugat I yang didapatkan melalui jual beli dengan orang tua Penggugat, dan kemudian Tergugat I menjual objek sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III, dan selanjutnya Tergugat II menjual bagian objek sengketa kepada Tergugat IV sedangkan Tergugat III menghibahkan bagian objek sengketa kepada Tergugat IV, selanjutnya TERGUGAT IV menjual tanah tersebut kepada TERGUGAT V berdasarkan surat Nomor : 013/YJ/III/2007 Hal : Persetujuan Penjualan Tanah Balikpapan tanggal 23 Maret 2007, yang mana jual beli tersebut dituangkan dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah nomor 012/SPPH-INS/BPN-44.2/VI-2007 serta dikuatkan dalam Akta Nomor 81 Tanggal 29 Maret 2007 tentang Kesepakatan Bersama dan Perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris Melania Miensye Hambali, S.H di Balikpapan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalilnya Penggugat Konvensi telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-13 dan juga 3 (tiga) orang saksi yakni Saksi Hasanuddin, Saksi La Sila dan Saksi Baharuddin;

Menimbang bahwa Tergugat IV dalam dalil bantahannya mendalilkan bahwa berdasarkan informasi yang diketahui oleh Tergugat IV tersebut bahwa orang tua Penggugat telah melepas tanah kepada Tergugat I sesuai dengan

Halaman 92 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



Surat Pernyataan Pelepasan Hak tanggal 17 April 1986 dan kemudian Tergugat IV memperoleh objek sengketa dengan cara membeli dari Tergugat II dan Tergugat III, dan selanjutnya pada tahun 2007 Tergugat IV melepas haknya kepada Tergugat V Konvensi;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat IV telah mengajukan bukti surat bertanda T.IV-1 sampai dengan bukti T.IV-18;

Menimbang bahwa Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam dalil bantahannya mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa yang diklaim Penggugat sebagai miliknya tersebut adalah merupakan tanah yang telah diganti rugi atau dibebaskan perolehannya dari TERGUGAT IV melalui panitia pengadaan tanah Kota Balikpapan dan berdasarkan Keputusan Walikota Balikpapan Nomor:188.45/43/Perkot/II/2007 TENTANG Penetapan Lokasi Pengadaan Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Sarana Olahraga seluas 5 Ha di Kelurahan Sepinggian Kecamatan Balikpapan Selatan. Atas dasar pembebasan atau ganti rugi dalam Pengadaan Tanah Kota Balikpapan, Pemerintah Kota Balikpapan bermohon untuk Sertifikasi Aset Milik Pemerintah Kota Balikpapan melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Ketua Panitia Pengadaan Tanah, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Pakai atas nama Pemerintah Kota Balikpapan dan semuanya telah tercatat di Aset;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat bertanda T.V-1 sampai dengan T.V-52;

Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam dalil jawabannya mendalilkan bahwa Turut Tergugat telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang jo Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional dan Turut Tergugat tidak dapat menjelaskan secara detail mengenai objek perkara, dikarenakan terhadap gugatan yang diajukan Penggugat tidak menjelaskan secara lengkap apakah terhadap objek perkara



telah bersertifikat dan apakah terhadap bidang tanah milik Penggugat telah dilakukan permohonan hak atas tanah, dan hanya meminta Turut Tergugat untuk tunduk kepada putusan sebagaimana Poin 13 petitum gugatan “Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan pengadilan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum tetap”;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya tersebut Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda T.T-1 sampai dengan T.T-7;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Konvensi telah disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/Pasal 283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang bahwa setelah mencermati dengan seksama pokok persoalan baik berdasarkan gugatan yang diajukan Para Penggugat Konvensi dan demikian pula jawaban yang diajukan oleh Tergugat IV Konvensi, Tergugat V Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi, maka untuk mempertimbangkan setiap petitum gugatan, maka setidaknya harus dipertimbangkan perihal berikut :

- 1) Apakah benar bahwa objek sengketa dapat dinyatakan sebagai milik dari La Inggi dan juga ahli warisnya yang belum pernah dialihkan?
- 2) Apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang bahwa terhadap pokok persoalan tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Ad. 1 Apakah benar bahwa objek sengketa dapat dinyatakan sebagai milik dari La Inggi dan juga ahli warisnya yang belum pernah dialihkan?

Menimbang bahwa setelah mencermati dalil gugatan dan bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi, maka berdasarkan bukti bertanda P-1 berupa Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 9 Juli 1973 dari Basuni kepada La Inggi yang mana meskipun berupa surat berupa fotokopi dari fotokopi namun bersesuaian dengan bukti bertanda P-4 berupa konfirmasi tanah dari kantor Pertanahan Balikpapan tanggal 25 Mei 2012 dan juga keterangan Saksi Hasanuddin, Saksi La Sila dan Saksi Baharuddin sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah; (*vide Putusan Mahkamah Agung Nomor : 112 K/Pdt/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998*)

Menimbang bahwa selain itu berdasarkan dalil yang diajukan oleh Tergugat IV bahwa objek sengketa tersebut merupakan objek yang sudah dilepas oleh orang tua Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan bukti yang juga diajukan oleh Tergugat IV yakni bukti surat bertanda T.IV-3 tersebut. Sehingga kemudian berdasarkan pertimbangan bukti-bukti diatas pula bahwa setidaknya harus dianggap benar dan terbukti bahwa setidaknya sejak tanggal 9 Juli 1973 objek sengketa adalah milik La Inggi yang diperolehnya dari Basuni;

Menimbang bahwa selanjutnya hal yang selanjutnya untuk ditegaskan dan dipertimbangkan untuk menjawab setiap petitum gugatan Penggugat Konvensi tersebut adalah **apakah benar La Inggi tersebut sudah melepas haknya atas tanah tersebut** sehingga kemudian tanah tersebut beralih kepada Tergugat I, selanjutnya kepada Tergugat II, Tergugat III dan sampai kepada terbitnya hak pakai dari Tergugat V yang sebelumnya memperoleh objek dari Tergugat IV;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Konvensi tersebut bahwa bermula dari diketahui akan adanya rencana pembangunan yang akan dilakukan oleh Tergugat V di kawasan objek sengketa, sehingga kemudian Tergugat I membantu La Inggi atau orang tua Penggugat untuk menawarkan objek sengketa yang akan dibebaskan dan/atau diganti rugi oleh Tergugat V, namun demikian upaya tersebut tidak kunjung berhasil meskipun orang tua Penggugat atau La Inggi sudah menyerahkan asli bukti bertanda P-1 tersebut kepada Tergugat I, hingga kemudian setelah dilakukan pencarian orang tua Penggugat menemukan bukti surat tersebut sebagai warkah yang dikuasai oleh Turut Tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi Hasanuddin bahwa Saksi tidak pernah mendengar La Inggi menjual tanahnya kepada H.Mahmud atau Tergugat I, dan Saksi juga menerangkan bahwa Saksi tersebut membantu pengurusan membantu orang tua Penggugat (La Inggi) untuk memperjuangkan haknya dengan memasang patok dan mengurus segel

Halaman 95 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/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)



diatas objek sengketa, dan Saksi juga menemani La Inggi mengurus tanahnya sampai tahun 2017;

Menimbang bahwa Saksi Hasanuddin juga menerangkan bahwa pada tahun 1999 La Inggi masih menepati tanah sengketa tetapi tiba-tiba ada alat-alat berat dari Pemerintah Kota masuk ke lahan La Inggi dengan alasan Pemerintah Kota membeli tanah tersebut dari Hasbullah (Tergugat III). Adapun saat alat berat Pemerintah Kota masuk ke lahan La Inggi, pihak La Inggi tidak melakukan perlawanan tetapi ada usaha mempertahankan haknya dengan adanya laporan polisi;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan Saksi La Sila bahwa anak-anak sambung La Inggi pernah keberatan terhadap pembangunan oleh Pemerintah Kota Balikpapan ditanah La Inggi tetapi hanya secara lisan saja dan tidak ikut urusan Penggugat karena merasa bukan ahli waris dan hanya anak sambung, demikian pula Saksi menerangkan bahwa Saksi mengetahui batas tanah La Inggi karena pernah mematok bersama La Inggi dengan luas tanah La Inggi kurang lebih 5 (lima) Hektar dan semasa hidupnya Almarhum La Inggi tidak pernah bercerita jika pernah menjual tanahnya kepada siapapun;

Menimbang bahwa Saksi Baharuddin menerangkan bahwa Saksi tersebut mengetahui bahwa La Inggi memperoleh tanah setelah membeli dari Basuni, selanjutnya bahwa Saksi menerangkan bahwa pada saat bertemu La Inggi pada tahun 2015 yakni pada saat Saksi meminta tandatangan untuk keperluan keluarga Saksi dan La Inggi bercerita jika tanahnya diambil Pemerintah Kota dan tidak mendapatkan ganti rugi. Selanjutnya bahwa adapun letak tanah milik Paman Saksi yang Saksi tinggali terletak di sebelah timur tanah keluarga La Inggi, dan Saksi tidak mengetahui adanya pelepasan tanah kepada H. Mahmud pada tahun 1976;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi Hasanuddin, Saksi La Sila dan Saksi Baharuddin tersebut terungkap bahwa semasa hidupnya tersebut bahwa benar La Inggi yang masih merasa berhak atas objek sengketa menjelaskan keberatan karena pada saat Tergugat V Konvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pembangunan diatas objek sengketa, Tergugat V Konvensi tersebut tidak memberikan ganti rugi atas pembebasan lahan miliknya;

Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat IV telah melakukan bantahan dengan mendalilkan bahwa adapun objek sengketa yang sebelumnya dikuasai oleh La Inggi atau orang tua Penggugat tersebut telah dilepaskan kepada Tergugat I berdasarkan bukti yang diajukan berupa *Fotocopy dari Fotocopy* dan Surat Pelepasan Hak atas tanah dari La Inggi kepada Machmud tanggal 17 April 1976 yang berlokasi di Sepinggang (bukti T.IV-3);

Menimbang bahwa kemudian dalam perkara ini telah ditarik dan didudukkan H. Machmud sebagai Pihak Tergugat I, namun tidak pernah hadir meskipun telah dilakukan pemanggilan melalui relaas surat tercatat tanggal 7 Juni 2024, 20 Juni 2024 dan 5 Juli 2024 dan diumumkan melalui website Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 5 Juli 2024 dan telah diumumkan pula melalui Surat Kabar Balikpapan Pos yang terbit tanggal 9 Juli 2024 halaman A2 yang telah dibacakan di sidang;

Menimbang bahwa atas dalil bantahan Tergugat IV tersebut, dalam menilai alat bukti, Majelis Hakim tetap berpendirian bahwa suatu bukti berupa fotokopi dari fotokopi hanya bisa diterima sebagai alat bukti apabila didukung oleh alat bukti lainnya, dan dalam hal ini setelah mencermati seluruh alat bukti yang diajukan Majelis Hakim menilai bahwa bukti bertanda T.IV-3 tersebut tidak didukung oleh alat bukti sah lainnya, sehingga bukti dan dalil berkaitan dengan T.IV-3 tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa kemudian dalam dalil bantahan dalam jawabannya pula Tergugat IV Konvensi juga mendalilkan bahwa sejak Tanah Objek Sengketa dalam penguasaan TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III sampai dengan dialihkannya kepada TERGUGAT-IV Orang Tua PENGGUGAT telah menjaga Tanah Objek Sengketa tersebut dan berakhir setelah Tanah Objek Sengketa dialihkan/dibebaskan TERGUGAT-IV kepada TERGUGAT-V, hal ini didasari dengan adanya Berita Acara Uang Tanda Terima Kasih berikut Kwitansi Penerimaan Uang dari Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim kepada Orang Tua PENGGUGAT tanggal 21 Nopember 2007;

Halaman 97 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/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 untuk membuktikan dalilnya tersebut bahwa Tergugat IV Konvensi tersebut telah mengajukan bukti bertanda T.IV-17 dan T.IV-18 berupa Kwitansi dan Berita Acara Uang Tanda Terima Kasih tanggal 21 November 2007 sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dari YKHT Pupuk Kaltim kepada La Inggi;

Menimbang bahwa setelah mencermati alat bukti yang diajukan oleh Tergugat IV tersebut bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti tersebut adalah bukti yang tidak cukup untuk membuktikan bahwa benar La Inggi tersebut pernah melepaskan objek miliknya yang sebelumnya diperoleh dari Basuni kepada Tergugat I atau kepada Pihak lain;

Menimbang bahwa selain itu terhadap bukti bertanda T.IV-17 dan T.IV-18 tersebut pula bahwa Tergugat IV tidak pernah mengajukan alat bukti lain yang memperjelas mengenai kebenaran dan penjelasan konteks yang dimaksud dalam bukti T.IV-17 dan T.IV-18 tersebut;

Menimbang bahwa selanjutnya sebagai bukti berupa pembebanan utang pajak atas penguasaan hak atas suatu objek sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.34 K/Sip/1960, tanggal 3 Februari 1960 dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung 663 K/ Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972, bahwa bukti Penggugat Konvensi berupa bukti P-5 dan P-6 berupa fotokopi dari fotokopi, namun Nomor objek pajak yang disebut dalam bukti P-6 tersebut bersesuaian dengan bukti P-10 yang dapat ditunjukkan aslinya, bahwa Majelis Hakim menilai bahwa bukti tersebut menunjukkan bahwa pembebanan pajak atas penguasaan objek tanah atas nama La Inggi masih dibebankan kepada La Inggi;

Menimbang dengan mempertimbangkan kembali keterangan Saksi Hasanuddin, Saksi La Sila, Saksi Baharuddin yang menerangkan bahwa tidak pernah mengetahui bahwa La Inggi pernah menjual objek sengketa, dan Para Saksi tersebut mengetahui bahwa La Inggi memperjuangkan haknya untuk memperoleh ganti rugi atas pengambilalihan pemerintah kota atas objek miliknya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa benar La Inggi tersebut belum pernah melepaskan hak atas objek sengketa secara sah kepada Tergugat I atau kepada Pihak lain;

Halaman 98 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan dalil yang dikemukakan Penggugat Konvensi dan Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang dikuatkan dengan bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat yakni T.T-1, T.T-2, T.T-3 dan T.T-4 bahwa saat ini objek sengketa merupakan objek yang dikenai Sertifikat Hak Pakai atas nama Pemerintah Kota Balikpapan (Tergugat V) tersebut, yang mana objek tersebut telah pula dilakukan prosedur penggantian kerugian atas penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana bukti T.V-10, T.V-11, T.V-12 dan T.V-13;

Menimbang bahwa selanjutnya sebagaimana dalil yang dikemukakan oleh Tergugat IV, bahwa sebelum mengalihkan objek sengketa kepada Tergugat V, bahwa Tergugat IV memperoleh objek melalui perikatan jual beli dengan Tergugat II dan Tergugat III, yang mana untuk membuktikan dalilnya tersebut Tergugat IV telah mengajukan bukti surat bertanda T.IV-12, T.IV-13, T.IV-14 dan T.IV-15 yang berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang bahwa kemudian adapun dalil yang dikemukakan oleh Tergugat IV mengenai perolehan tanah tersebut bersesuaian dengan dalil Penggugat Konvensi yang mendalilkan bahwa setelah Tergugat I menguasai surat asli dari alat bukti berupa P-1, bahwa Tergugat I kemudian menjual objek sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III sampai kemudian terbit sertifikat hak milik atas nama Tergugat II dan Tergugat III tersebut, dan selanjutnya tanah tersebut pula oleh Tergugat II menjual objek sengketa yang sempat jadi bagiannya kepada Tergugat IV sedangkan Tergugat III menghibahkan objek yang sempat dibelinya dari Tergugat I kepada Tergugat IV tersebut;

Menimbang bahwa meskipun dalil Tergugat IV tersebut dibuktikan melalui surat fotokopi dari fotokopi, namun dengan mempertimbangkan kesesuaian dalil Tergugat IV dengan dalil gugatan Penggugat Konvensi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan **apakah Tergugat IV dan atau Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V dapat dinyatakan sebagai seorang pembeli yang beritikad baik yang mana menurut ketentuan KUHPerdara harus dilindungi oleh Undang-Undang?**;

Menimbang bahwa dalam berbagai Yurisprudensi Mahkamah Agung bahwa seorang pembeli beritikad baik didefenisikan sebagai pembeli yang



mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya mengetahui adanya cacat atas objek yang dibelinya. Demikian pula sebagaimana telah dimuat pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 tahun 2014, bahwa seorang pembeli beritikad baik dapat dilihat dari dilakukannya jual beli yang berdasarkan undang-undang dan menunjukkan sikap hati-hati dalam meneliti segala hal berkaitan dengan objek sengketa;

Menimbang bahwa berkaitan dengan Yurisprudensi dan SEMA Nomor 5 tahun 2014 tersebut, bahwa adapun syarat yang disebutkan tersebut harus bersifat kumulatif, sehingga menurut pertimbangan Majelis Hakim pula bahwa untuk menilai kehati-hatian tersebut maka harus pula diperhatikan dengan baik mengenai asal-usul tanah sehingga dapat dipastikan bahwa objek tidak dalam objek sengketa dan tidak adanya indikasi pelanggaran terhadap undang-undang;

Menimbang bahwa dalam hal ini sebagaimana keterangan Saksi Hasanuddin bahwa Saksi mengenal orang tua Penggugat pada tahun 1999 saat tinggal di Sepinggan, saat itu Saksi dipanggil oleh orang tua Penggugat yang memberitahukan bahwa tanahnya ada yang mengganggu dan kemudian Saksi diberi surat kuasa untuk membantu mengurus tanah tersebut;

Menimbang bahwa Saksi Hasanuddin juga menerangkan bahwa Saksi membantu orang tua Penggugat (La Inggi) untuk memperjuangkan haknya dengan memasang patok dan mengurus segel, juga ada sertifikat yang berdekatan dengan tanah Penggugat atas nama Hasbullah (Tergugat I) dan Mahmud (Tergugat III) kemudian Saksi mendatangi Hasbullah (Tergugat I) dan Mahmud (Tergugat III) dan disampaikan bahwa tanah Penggugat belum dibayar Pemkot;

Menimbang bahwa kemudian Saksi La Sila menerangkan bahwa setelah menikah dengan anak sambung La Inggi tahun 1998, Saksi mengetahui mengenai kepemilikan La Inggi atas objek sengketa dan Saksi juga menerangkan bahwa La Inggi keberatan terhadap tanahnya yang diambil tanpa izinnnya meskipun Saksi tidak mengetahui La Inggi mengajukan keberatan terhadap siapa. Saksi pun mengetahui bahwa ditanah objek



sengketa terdapat patok dari kayu ulin yang dipasang oleh La Inggi dan sebelum meninggal La Inggi pernah menunjukkan patok kepada Saksi;

Menimbang bahwa sedangkan Saksi Burhanuddin memberikan keterangan bahwa pada saat Saksi bertemu La Inggi pada tahun 2015 La Inggi bercerita jika tanahnya diambil Pemerintah Kota dan tidak mendapatkan ganti rugi, Adapun Saksi mengetahui pula bahwa letak tanah milik Paman Saksi yang Saksi tinggali terletak di sebelah timur tanah keluarga La Inggi, dan Saksi mengetahui pula bahwa terdapat usaha La Inggi untuk mempertahankan haknya karena Saksi pernah mendengar Pihak La Inggi melaporkan ke Polres ditahun 2008 tetapi Saksi tidak tau bagaimana tindak lanjutnya;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi Hasanuddin, Saksi La Sila dan Saksi Burhanuddin tersebut, Majelis Hakim berpandangan bahwa adapun lahirnya sengketa atas objek sengketa sudah ada sejak diketahui akan adanya pembangunan yang akan dilakukan oleh Tergugat IV diatas objek sengketa atau setidaknya sejak sekitar tahun 1999, sehingga kemudian adanya sengketa diatas objek sengketa bukanlah sesuatu yang terjadi secara sembunyi-sembunyi, sehingga sudah sepatutnya Tergugat IV atau Pihak Lain dapat mengetahui dengan pasti bahwa mengenai adanya sengketa yang timbul diatas objek yang akan dibelinya tersebut;

Menimbang bahwa sebagaimana kriteria pembeli beritikad baik yang telah dijelaskan oleh Majelis Hakim sebelumnya, bahwa adapun kriteria-kriteria seorang pembeli beritikad baik haruslah ditafsirkan secara kumulatif, artinya bukan hanya memperhatikan pembelian yang sesuai dengan undang-undang namun pembelian tersebut juga harus dibarengi dengan sikap kehati-hatian yang didasari dengan penelitian yang cukup dan seksama mengenai asal-usul tanah dan termasuk memastikan ada atau tidaknya sengketa atas objek tersebut;

Menimbang bahwa selain itu Majelis Hakim juga memperhatikan dengan seksama bagaimana proses peralihan dari Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III, dan dikaitkan dengan keterangan Saksi-Saksi tersebut dan bukti yang diajukan yang berkaitan dengan itu pula bahwa pun



Tergugat II dan Tergugat III yang memperoleh objek dari Tergugat I tersebut harus diragukan telah dilakukan dengan itikad yang baik, hal ini bersesuaian dengan keterangan Saksi Hasanuddin yang menerangkan bahwa Saksi pernah mendatangi Tergugat III dengan La Inggi, dan Tergugat III (Hasbullah) mengatakan berjanji akan bayar jika ada pergantian dari Pemerintah Kota Balikpapan;

Menimbang bahwa meskipun didalikan oleh Tergugat IV bahwa dirinya sebagai pembeli beritikad baik, namun dalil tersebut menurut Majelis Hakim tidak dibuktikan dengan baik oleh Tergugat IV melalui bukti-bukti yang diajukannya tersebut. Sehingga dengan berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa baik Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan termasuk pula Tergugat V Konvensi/Pengugat Rekonvensi bukanlah sebagai pembeli yang beritikad baik karena sudah sepatutnya mereka mengetahui bahwa di atas objek yang mereka beli terdapat sengketa kepemilikan;

Menimbang berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka **petitum angka 4 (empat) dan angka 6 (enam)** beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV bukan sebagai pembeli beritikad baik, maka Majelis Hakim pun berpendapat bahwa benar terbukti bahwa tidak pernah dilakukan peralihan hak atas tanah dari La Inggi kepada Tergugat I maupun pihak lain sehingga menurut Majelis Hakim bahwa objek sengketa adalah benar masih merupakan hak dari La Inggi maupun ahli warisnya berdasarkan Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 9 Juli 1973 dari BASUNI kepada LA INGGI yang diketahui oleh Lurah Sepinggan;

Menimbang dengan demikian petitum **angka 3 (tiga)** beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena petitum angka 3 telah dikabulkan dengan mengingat bukti bertanda P-2 dan bukti P-3, maka **petitum angka 8 (delapan)** beralasan hukum pula untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa adalah hak dari La Inggi yang tidak pernah dialihkan maka



demikian pula segala perbuatan yang timbul diatas objek sengketa yang dilakukan pihak lain menjadi tidak sah, dengan demikian pula maka petitum **angka 5 (lima) dan 7 (tujuh)** beralasan hukum pula untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa dalam dalil jawabannya Tergugat IV Konvensi dan Tergugat V Konvensi juga mendalilkan bahwa sudah sepatutnya bahwa Penggugat dikenai ketentuan daluarsa baik menurut hukum KUHPerdata maupun hukum pertanahan;

Menimbang bahwa **terhadap perihal dalil daluarsa** untuk menuntut tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa sebagaimana ketentuan daluarsa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) disebutkan bahwa :

Pasal 1963 KUHPerdata

"Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu.

Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya"

Menimbang bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1967 ditentukan pula bahwa :

Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi Hasanuddin, menerangkan bahwa saat ini masih terdapat rumah La Inggi diatas objek sengketa. Selanjutnya Saksi la Sila menerangkan bahwa setelah menikah dengan anak sambung La Inggi tahun 1998, bahwa Saksi mengetahui mengenai objek sengketa sempat ditinggali dan digarap La Inggi dan anak-anaknya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa demikian pula bahwa Saksi Burhanuddin menerangkan bahwa hingga saat ini keluarga La Inggi masih tinggal di tanah sisa yang dibangun Pemkot dan masih masuk dalam bagian 5 Ha tanah milik La Inggi, namun Saksi tidak mengetahui adanya tanah sisa dari tanah La Inggi yang dibangun Pemerintah Kota tetapi Saksi tau bahwa ada dua rumah yang masih ditempati keluarga La Inggi di tanah sisa miliknya;

Menimbang dengan bahwa mencermati objek gugatan atau pokok perkara dalam gugatan konvensi, dan mempertimbangkan bukti bahwa masih terdapatnya tanah yang dikuasai La Inggi diatas objek sengketa, maka dengan mempertimbangkan perihal ditemukannya adanya perolehan hak yang dilakukan dengan itikad tidak baik oleh Para Tergugat Konvensi tersebut (pertimbangan petitum angka 4, angka 5, angka 6, dan angka 7), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa ketentuan daluarsa sebagaimana diatur dalam KUHPerdara tidak dapat dikenai dalam tuntutan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut;

Menimbang bahwa perihal daluarsa sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diatur bahwa:

*Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut **dengan itikad baik** dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;*

Menimbang bahwa lebih lanjut berdasarkan ketentuan Pasal 64 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah sebagaimana

Halaman 104 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mengubah pula Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diatur bahwa :

(1) Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan:

a. sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat Hak Atas Tanah, untuk:

1. Hak Atas Tanah yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan; atau
2. Hak Atas Tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak beritikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau

b. karena adanya tumpang tindih Hak Atas Tanah.

(2) Dalam hal jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terlampaui maka pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan.

Menimbang berdasarkan ketentuan pendaftaran tanah, Majelis Hakim berpendapat bahwa adapun ketentuan daluarsa yang dimaksud dalam ketentuan tersebut diatas merupakan ketentuan dalam ranah administrasi, atau penuntutan terhadap pihak yang merasa yang dirugikan setelah terbitnya suatu sertifikat hak atas tanah;

Menimbang bahwa demikian juga tentang daluarsa keberatan atas terlaksananya hak yang diberikan pasca pendaftaran tanah atas objek sengketa, Majelis Hakim tetap menegaskan bahwa oleh karena dalam perkara ini Majelis Hakim menemukan bahwa terdapat itikad tidak baik, maka terhadap dalil daluarsa berdasarkan ketentuan hukum pertanahan pun tidak dapat dikenai dalam perkara ini;

Menimbang dengan demikian maka dalil daluarsa untuk menuntut hak oleh Penggugat Konvensi yang diajukan atau didalilkan oleh Tergugat IV Konvensi dan Tergugat V Konvensi tersebut harus ditolak dan dikesampingkan;

Halaman 105 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/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 sebagaimana fakta yang terungkap di persidangan bahwa saat ini objek sengketa telah diperuntukkan untuk kepentingan umum oleh Tergugat V sebagaimana bukti bertanda T.V-2 sampai dengan bukti bertanda T.V-13;

Menimbang bahwa sebagaimana ketentuan Undang-undang (UU) Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dalam Undang-undang (UU) Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang ditegaskan bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil **kepada pihak yang berhak**;

Menimbang bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat 1, ayat 2 dan ayat 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) ditegaskan bahwa dengan Hak menguasai negara, negara berwenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut, dan kewenangan tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur;

Menimbang bahwa lebih lanjut pula bahwa ketentuan 18 UUPA mengatur bahwa ;

*Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan **memberi ganti kerugian yang layak** dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.*

Menimbang bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Tergugat V berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut, telah dilakukan ganti rugi kepada Tergugat IV;

Menimbang bahwa demikian sebagaimana dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum sebelumnya, bahwa oleh karena objek sengketa telah

Halaman 106 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



dinyatakan sebagai milik dari La Inggi dan atau ahli warisnya yang belum pernah dialihkan, maka dengan mempertimbangkan kembali bahwa negara pada dasarnya memiliki kewenangan untuk mengatur peruntukan tanah untuk kepentingan umum dengan melakukan ganti kerugian, maka menurut Majelis Hakim bahwa sudah sepatutnya yang mendapat ganti rugi atas pengadaan tanah kepentingan umum tersebut adalah orang yang paling berhak yakni Penggugat;

Menimbang dengan demikian **petitum angka 9 (sembilan)** beralasan hukum pula untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal berikut :

Ad. 2 Apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang bahwa dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung ditetapkan bahwa suatu perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang memenuhi kriteria :

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- 2) Melanggar hak subjektif orang lain, atau
- 3) Melanggar kaidah tata susila, atau
- 4) Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya, telah ditentukan bahwa objek sengketa adalah milik La Inggi dan ahli warisnya yang belum pernah dialihkan, dengan demikian pula setiap perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain tanpa seizin La Inggi atau ahli warisnya adalah suatu perbuatan yang melanggar dan bertentangan dengan hak subjektif La Inggi dan ahli warisnya, dan dengan demikian maka **petitum angka 2 (dua)** beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara diatur bahwa :



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

Menimbang bahwa terkait Pasal 1365 KUHPerdara tersebut berdasarkan doktrin dan Yurisprudensi setidaknya terdapat 4 (empat) unsur untuk menentukan ada tidaknya suatu perbuatan melawan hukum yaitu:

- unsur perbuatan/tindakan yang melawan hukum;
- unsur kerugian;
- unsur kesalahan;
- unsur hubungan *causal* antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Menimbang bahwa sebagaimana fakta hukum dalam pertimbangan Majelis Hakim bahwa adapun segala perbuatan yang melawan hukum yang dimaksud telah membawa kerugian bagi Penggugat adalah tindakan Tergugat I yang menjual objek sengketa kepada Tergugat II, Tergugat III dan kemudian Tergugat II dan Tergugat III tersebut menjual dan menghibahkan bagian bagian objek sengketa kepada Tergugat IV hingga kemudian menjual juga kepada Tergugat V;

Menimbang bahwa adapun atas perbuatan Para Tergugat tersebut telah mengakibatkan terhalangnya La Inggi dan ahli warisnya untuk menikmati hak diatas objek sengketa mengingat saat ini objek sengketa telah diperuntukkan untuk kepentingan umum oleh Tergugat V, sehingga kemudian atas hal tersebut benar telah terjadi kerugian yang dialami oleh Penggugat selaku ahli waris La Inggi;

Menimbang bahwa meskipun dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat telah terdapat kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan Melawan Hukum, namun dalam hal ini Majelis Hakim bahwa untuk menentukan jumlah kerugian yang tepat, Penggugat harus mendalilkan dan membuktikan mengenai kerugian materil dan immateril yang dimohonkannya;

Menimbang bahwa selanjutnya sebagaimana pertimbangan petitum angka 9 (sembilan) yang telah dinyatakan dikabulkan, bahwa oleh karena objek sengketa saat ini telah diperuntukkan untuk kepentingan umum, maka



sudah sepatutnya Penggugat mendapat ganti rugi berdasarkan prosedur penggantian kerugian yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan lain yang berkaitan dengan itu;

Menimbang dengan demikian maka **petitum angka 10 (sepuluh) dan angka 11 (sebelas)** tidak beralasan hukum dan oleh karena itu **harus ditolak**;

Menimbang bahwa oleh karena petitum angka 9 (sembilan) telah dikabulkan maka untuk terlaksananya putusan ini maka Majelis Hakim pun berpendapat bahwa **petitum angka 12 (dua belas)** beralasan hukum pula untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena dalam perkara ini Turut Tergugat telah ditarik sebagai pihak, maka sudah sepatutnya Turut Tergugat juga diperintahkan untuk tunduk dan patuh atas putusan ini, dengan demikian **petitum angka 13 (tiga belas)** beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena semua petitum Penggugat Konvensi telah dipertimbangkan, dan terdapat Petitum yang ditolak, maka terhadap gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan dikabulkan sebagian dan menyatakan menolak selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa dalam jawaban atas gugatan reconvensi atau replik konvensinya, Tergugat Konvensi telah mengajukan eksepsi gugatan kurang pihak dengan alasan bahwa seharusnya gugatan Penggugat Reconvensi juga menyertakan Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim sebagai pihak yang menjual atau menerima uang pembebasan Tanah Objek Sengketa yang bukan merupakan miliknya sehingga Penggugat Reconvensi mengalami kerugian;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan kembali konteks pengajuan gugatan reconvensi yang diajukan oleh Penggugat Reconvensi, Majelis Hakim berpandangan bahwa adapun timbulnya gugatan reconvensi adalah dikarenakan timbulnya gugatan konvensi yang didalilkan menimbulkan



kerugian bagi Pengugat Rekonvensi. Dan dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam konteks gugatan rekonvensi ini bahwa Penggugat Rekonvensi berhak untuk menentukan dan memilih pihak yang disebutkannya dalam gugatan;

Menimbang dengan demikian eksepsi Tergugat Konvensi adalah tidak beralasan hukum dan oleh karena itu harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi adalah untuk menegaskan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi tersebut adalah pembeli yang beritikad baik dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi tersebut juga mendalilkan bahwa dengan adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Perkara Nomor: 256/Pdt.G/2023/PN.Bpp tanggal 11 Oktober 2023, telah membuat Penggugat Rekonvensi keberatan terhadap Tergugat Rekonvensi dan perbuatan Tergugat Rekonvensi mengakibatkan Penggugat Rekonvensi menderita kerugian secara materiil maupun imateriil, dimana hak dan kepentingan Penggugat Rekonvensi untuk menggunakan fasilitas untuk kepentingan pelayanan oleh Pemerintah dan Fasilitas umum tidak dapat digunakan sepenuhnya akibat dari adanya gugatan tersebut;

Menimbang atas gugatan rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah membantah dalil sebagaimana disebutkan dalam jawaban gugatan rekonvensinya tersebut;

Menimbang bahwa kemudian setelah mencermati petitum gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi tersebut yang terdapat pada petitum angka 2 yakni untuk Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah Pembeli yang beritikad baik, selanjutnya Majelis Hakim akan memberi pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa oleh karena dalam pertimbangan gugatan konvensi bahwa Majelis Hakim menyatakan bahwa objek sengketa adalah tanah dari La Inggi dan atau ahli warisnya yang belum pernah dialihkan sejak diperoleh dari Basuni, maka setiap perbuatan pihak lain atas objek sengketa



yang tidak atas izin La Inggi atau ahli warisnya harus dipandang sebagai perbuatan melawan hukum, dan demikian pula terhadap petitum angka 2 (dua) gugatan Rekonvensi tersebut tidak beralasan hukum dan oleh karena itu harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena petitum angka 2 (dua) gugatan rekonvensi telah dinyatakan ditolak, maka gugatan rekonvensi pun dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sebaliknya gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi ditolak, maka kepada Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi, Tergugat IV Konvensi dan Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 132a HIR/Pasal 157 R.Bg, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat IV Konvensi, Tergugat V Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi tersebut;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa PARA TERGUGAT KONVENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena TERGUGAT I KONVENSI telah menjual objek sengketa kepada TERGUGAT II KONVENSI dan TERGUGAT III KONVENSI, perbuatan TERGUGAT II KONVENSI yang menghibahkan objek sengketa kepada TERGUGAT IV KONVENSI dan TERGUGAT III KONVENSI yang menjual objek sengketa kepada TERGUGAT IV KONVENSI serta perbuatan TERGUGAT IV KONVENSI menjual objek sengketa kepada TERGUGAT V KONVENSI dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;

Halaman 111 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



3. Menyatakan bukti hak berupa Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 9 Juli 1973 dari BASUNI kepada LA INGGI yang diketahui oleh Lurah Sepinggán, adalah sah dan berharga menurut hukum;
4. Menyatakan jual beli yang dilakukan antara TERGUGAT I KONVENSÍ dengan TERGUGAT II KONVENSÍ dan TERGUGAT III KONVENSÍ tidak sah menurut hukum;
5. Menyatakan pemberian hibah, pernyataan dan kuasa antara TERGUGAT II KONVENSÍ dengan TERGUGAT IV KONVENSÍ berdasarkan Akta Nomor 7 tanggal 17 November 2003 tentang Perjanjian Pengikatan Hibah dan Akta Nomor 6 tanggal 17 November 2003 tentang Pernyataan serta Akta Nomor 8 tanggal 17 November 2003 tentang Kuasa yang di buat dihadapan Drs. Zarkasyi Nurdin, S.H di Balikpapan, tidak sah menurut hukum;
6. Menyatakan proses jual beli antara TERGUGAT III KONVENSÍ dengan TERGUGAT IV KONVENSÍ berdasarkan Akta Nomor 61 tanggal 25 Agustus 2003 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Nomor 62 tanggal 25 Agustus 2003 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta Akta Nomor 63 dan Nomor 64 Tanggal 25 Agustus 2003 tentang Surat Kuasa Untuk Menjual yang di buat dihadapan Notaris dan PPAT Dety Trienawaty, S.H di Kabupaten Bandung, tidak sah menurut hukum;
7. Menyatakan jual beli antara TERGUGAT IV KONVENSÍ dengan TERGUGAT V KONVENSÍ berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 012/SPPH-INS/BPN-44.2/VI-2007 yang dikuatkan dalam Akta Nomor 81 Tanggal 29 Maret 2007 tentang Kesepakatan Bersama dan Perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris Melania Miensye Hambali, S.H di Balikpapan, tidak sah menurut hukum;
8. Menyatakan PENGGUGAT KONVENSÍ adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah perbatasan yang terletak (dahulu) di RT. 1 Kampung Sepinggán, Kecamatan Balikpapan Timur, (sekarang) di Jln. Syarifuddin Yoes RT. 53 Kelurahan Sepinggán Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, berdasarkan **Surat Keterangan Pelepasan**

Halaman 112 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



Hak tanggal 9 Juli 1973 dari BASUNI kepada LA INGGI yang diketahui oleh Lurah Sepinggan, berukuran;

Panjang : 198 meter;

Lebar : 277 meter;

Luas : ± 54.846 M²;

dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : (dahulu) kebun Sdr. LA MAMI, (sekarang) Perumahan Korpri;
 - Sebelah Timur : (dahulu) kebun Sdr. MUSSENG, (sekarang) Hj. ANI;
 - Sebelah Selatan : (dahulu) kebun Sdr. LA BITU, (sekarang) tanah Pemerintah Kota Balikpapan;
 - Sebelah Barat : (dahulu) kebun Sdr. LA IDI, (sekarang) Jln. Syarifuddin Yoes;
9. Memerintahkan TERGUGAT V KONVENSI untuk menyerahkan objek sengketa kepada PENGGUGAT KONVENSI sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa dalam perkara *A Quo* atau membayar ganti rugi atas pembebasan objek sengketa kepada PENGGUGAT KONVENSI sepanjang terjadi kesepakatan antara PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT V KONVENSI baik besaran harga ganti rugi maupun sistem pembebasan lahannya;
10. Menguhukum TERGUGAT V KONVENSI untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari apabila TERGUGAT V KONVENSI lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) kepada PENGGUGAT KONVENSI;
11. Memerintahkan TURUT TERGUGAT KONVENSI untuk tunduk dan patuh atas putusan pengadilan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum tetap;

DALAM REKONVENSI

Dalam eksepsi

Halaman 113 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi TERGUGAT REKONVENSII/ PENGGUGAT KONVENSII tersebut;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSII DAN REKONVENSII

- Menghukum TERGUGAT I KONVENSII, TERGUGAT II KONVENSII, TERGUGAT III KONVENSII, TERGUGAT IV KONVENSII dan TERGUGAT V KONVENSII/PENGGUGAT REKONVENSII untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 4.005.000,00 (empat juta lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Selasa tanggal 14 Januari 2025, oleh kami, Ari Siswanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rusdhiana Andayani, S.H., M.H. dan Annender Carnova, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 15 November 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 16 Januari 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 secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat IV, Kuasa Tergugat V dan Kuasa Turut Tergugat dan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rusdhiana Andayani, S.H., M.H.

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

Halaman 114 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp



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 Panggilan	Rp	2.275.000,00
- PNBP Panggilan	Rp	70.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp	1.500.000,00
- PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp	10.000,00
- Biaya Redaksi	Rp	10.000,00
- Biaya Materai	Rp	10.000,00

Jumlah **Rp 4.005.000,00**

(empat juta lima ribu rupiah).

Halaman 115 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Bpp