



**PUTUSAN**  
**Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Ir.Amiruddin Lindrang.**, bertempat tinggal di Jl.Gunung Pegat No.89 RT.40 Kelurahan Melayu Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Kartanegara Kalimantan Timur,, Kel. Melayu, Tenggarong, Kab. Kutai Kertanegara, Kalimantan Timur , sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **Erna Wati**, bertempat tinggal di Jl. Proklamasi RT.32 Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan Kalimantan Timur, Manggar, Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur , sebagai **Tergugat I**;
2. **H.Maskuni**, bertempat tinggal di Jl.Manuntung 1 Blok B RT.14 Kelurahan Gunung Bahagia Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Kalimantan Timur, Gunung Bahagia, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur , sebagai **Tergugat II**;
3. **Kementrian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Bina Marga, Direktorat Jalan Bebas Mambatan, Perkotaan Dan Fasilitas Jalan Daerah Satuan Kerja Pengadaan Tanah Jalan Tol Wilayah li Pengadaan Tanah Jalan Tol Balikpapan - Samarinda**, bertempat tinggal di Balikpapan Baru Cluster Toronto JD 1-2 Kota Balikpapan / Perumahan Green Point No Cristal 1 Samarinda Provinsi Kalimantan Timur, Damai Baru, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur , sebagai **Tergugat III**;
4. **Pemerintah Ri cq Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Ri Di Jakarta cq Kepala Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur Di Samarinda cq Kepala Badan Pertanahan Nasional**



**Kota Balikpapan Di Balikpapan**, bertempat tinggal di  
Jalan Ruhui Rahayu II No. 1 Kelurahan Sepingg  
Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan,  
Sepingg Baru, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan,  
Kalimantan Timur, sebagai **Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 6 Januari 2021 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Gugatan a quo adalah sudah benar dan tepat diajukan ke Pengadilan Negeri Balikpapan karena perkara ini merupakan perkara perdata atas sebidang tanah perbatasan yang dahulu terletak di Kampung Manggar Besar RT.II Patok Merah Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan, dengan ukuran Panjang 200 Meter dan Lebar 100 Meter dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Timur dengan Jalan Umum ke Salok Tiga.
  - Sebelah Barat dengan Djarkasih.
  - Sebelah Utara dengan Syahbudin.
  - Sebelah Selatan dengan Ponggeng, dan Selanjutnya disebut sebagai tanah **Obyek Sengketa**;
2. Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Balikpapan mengingat domisili Para Tergugat yang beralamat di Kota Balikpapan Kalimantan Timur, dan sesuai ketentuan dalam asas **actor secuitur forum rei (domicile)** sebagaimana yang diatur dalam pasal 118 (2) HIR / pasal 142 (2) RBG, yang merupakan Hukum Acara Perdata Indonesia yang berlaku umum (Indonesian General Principles of law), dimana ditentukan bahwasanya Gugatan harus diajukan di Pengadilan Negeri yang mewilayahi daerah hukum Tergugat berdiam, maka Gugatan ini adalah tepat dan benar untuk diajukan di Pengadilan Negeri Balikpapan;

#### **TENTANG DASAR HUKUM DAN KEPENTINGAN HUKUM** **PENGUGAT**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas sebidang tanah perbatasan yang terletak dahulu di Kampung Manggar Besar RT.II Patok Merah Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan yang diperoleh dari beli dengan saudara Atul sebesar Rp.100.000.,(Seratus ribu rupiah) di bayar lunas;
2. Bahwa tanah perbatasan milik Penggugat (obyek sengketa) tersebut, yang terletak dahulu di Kampung Manggar Besar RT. II Patok Merah Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan Kalimantan Timur, sesuai Surat / Segel tahun 1973 dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut :
  - Panjang 200 Meter.
  - Lebar 100 Meter.
  - Luas 20.000.M2 (Dua puluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut ;
    - Sebelah Sebelah Timur dengan Jalan Umum ke Salok Tiga.
    - Sebelah Barat dengan sdr.Djarkasih.
    - Sebelah Utara dengan sdr.Syahbudin.
    - Sebelah Selatan dengan sdr. Ponggeng.
3. Bahwa pembelian dibawah tangan dengan pembayaran berupa uang sebesar Rp.100.000.,(Seratus ribu rupiah) di bayar lunas pada tanggal 20 Desember 1973 antara Amiruddin Lindrang dan Atul terhadap tanah perbatasan (obyek sengketa) yang terletak dahulu di Kampung Manggar Besar RT.II Patok Merah Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan Kalimantan Timur sesuai Surat / Segel tahun 1973. Bahwa jual beli tanah antara Amiruddin Lindrang dan Atul adalah sah berdasarkan :
  - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI ,Nomor : 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan :

*"Pembeli yang telah bertindak dengan itikat baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah yang dianggap sah".*
  - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Nomor : 256 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang menyatakan :

Halaman 3 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp



*“Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak dengan akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah, Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”.*

**TENTANG PERBUATAN PARA TERGUGAT YANG MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

4. Penggugat adalah Pemilik sah atas sebidang tanah perbatasan yang terletak dahulu di Kampung Manggar Besar RT.II Patok Merah Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan Kalimantan Timur, yang diperoleh dari beli dengan saudara Atul sebesar Rp.100.000., (Seratus ribu rupiah) di bayar lunas sesuai Surat / Segel tahun 1973 dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut :

- Panjang 200 Meter.
- Lebar 100 Meter.
  
- Luas 20.000.M2 (Dua puluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut
  
- Sebelah Sebelah Timur dengan Jalan Umum ke Salok Tiga.
- Sebelah Barat dengan sdr.Djarkasih.
- Sebelah Utara dengan sdr.Syahbudin.
- Sebelah Selatan dengan sdr. Ponggeng.

5. Bahwa tanah perbatasan milik Penggugat yang terletak dahulu di Kampung Manggar Besar RT.II Patok Merah Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan Kalimantan Timur, yang diperoleh dari beli dengan saudara Atul sebesar Rp.100.000., (Seratus ribu rupiah) di bayar lunas sesuai Surat / Segel tahun 1973, dengan luas 20.000 M2 (Dua puluh ribu meter persegi) dengan tanpa hak dan tanpa seizin dari Penggugat , secara melawan hukum (tegen de wet) tanah obyek sengketa, telah dikuasai oleh Pihak Tergugat I, II, III, dan IV yang telah meratakan, mendorong, menguasai, hal ini adalah sudah memenuhi kualifikasi Yuridis sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena bertentangan dengan status Hukum kepemilikan orang lain;



6. Bahwa Tergugat-I, dengan tanpa hak secara melawan Hukum (tegen de wet) telah membangun Rumah diatas tanah milik Penggugat,dan Penggugat sendiri tidak pernah menjual tanahnya kepada Tergugat- I, terbukti Surat Asli (Segel) tanah a quo (obyek sengketa) hingga saat ini masih dipegang sendiri oleh Penggugat;
7. Bahwa Tergugat-II, dengan tanpa hak secara melawan Hukum (tegen de wet) telah membangun Rumah diatas tanah milik Penggugat,tanpa seizin dan sipengetahuan Penggugat, sedangkan Penggugat sendiri tidak pernah menjual tanahnya kepada Tergugat-II, baik secara keseluruhan maupun sebagian terbukti Surat Asli (Segel) tanah a quo (obyek sengketa) hingga saat ini masih dipegang sendiri oleh Penggugat;
8. Bahwa Tergugat-III, IV dengan tanpa hak secara melawan Hukum (tegen de wet) telah membangun Jalan Tol Ruas Balikpapan Samarinda diatas tanah milik Penggugat, tanpa seizin dan sipengetahuan Penggugat, sedangkan Penggugat sendiri belum menjual tanahnya kepada Tergugat - III,IV secara keseluruhan terbukti Surat Asli (Segel) tanah a quo (obyek sengketa) hingga saat ini masih dipegang sendiri oleh Penggugat;
9. Bahwa Tergugat-III, IV yang telah menipkan sejumlah uang di Pengadilan Negeri Balikpapan untuk Pembayaran Pembebasan tanah Jalan Tol Ruas Balikpapan Samarinda yang di akui oleh Tergugat - I dan Tergugat - II selama ini adalah tidak benar sebab mereka tidak punya Alas Hak yang sah;
10. Bahwa Tergugat - III, IV telah mengakui tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat dengan bukti adanya BERITA ACARA PEMBAYARAN pada tanggal 2 Maret 2020 untuk ganti Tanah yang terkenah pembangunan Jalan Tol Ruas Balikpapan Samarinda di Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur seluas 70 M2 sebesar Rp.90.944.000.-(Sembilan Puluh Juta Sembilan Ratus Empat Puluh empat Ribu Rupiah),  
  
namun fakta yang ada dilapangan tanah Milik Penggugat yang terkenah Pembangunan Jalan Tol Ruas Balikpapan Samarinda adalah seluas  $\pm$  20.000 M2, sementara yang dibayar oleh Tergugat -I,Tergugat -II adalah baru 70 M2, jadi sisanya masih banyak yang belum dibayar oleh Tergugat -



I, Tergugat-II kepada Penggugat sebagai Pemilik sah atas Tanah Obyek Sengketa;

11. Bahwa oleh karena Perbuatan Pihak Tergugat I, II, III, IV yang telah meratakan, menguasai, tanah obyek sengketa a quo, hal ini adalah sudah memenuhi kualifikasi Yuridis sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena bertentangan dengan status Hukum kepemilikan orang lain, maka terang dan jelas Penggugat baik secara Materil maupun secara Immateril telah dirugikan oleh Para Tergugat;

12. Bahwa sesuai ketentuan yang berlaku, unsur - unsur pokok dari Perbuatan yang Melanggar Hukum adalah sebagai berikut :

- a. Adanya suatu perbuatan ;
- b. Perbuatan tersebut melanggar Hukum ;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku (baik kesengajaan atau kelalaian) ;
- d. Adanya kerugian dari korban ;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian ;

14. Bahwa sebagaimana ketentuan yang dimaksud dan diatur dalam KUH Perdata Pasal 1365 disebut sebagai berikut yaitu :

*"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."*

15. Bahwa menurut pendapat Prof.R.Subekti,SH dalam bukunya Pokok - Pokok Hukum Perdata, menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Ganti rugi adalah terdiri dari 3 unsur, yaitu Biaya, Rugi dan Bunga. Biaya adalah segala pengeluaran yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak, Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang milik debitur yang diakibatkan oleh kelalaian kreditur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan dan dihitung oleh debitur atau kreditur, Jadi dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sangat dibenarkan untuk menuntut Ganti Rugi atas kelalaian atau kesengajaan yang dilakukan oleh pihak - pihak tertentu tanpa ada Alas Hak yang jelas;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa selain merupakan Perbuatan Melawan Hukum Formal yang diatur dan dimaksud dalam ketentuan BW (KUH Perdata), perbuatan yang dengan sengaja atau dengan suatu kelalaian melakukan atau menguasai tanah obyek sengketa milik Penggugat dengan tanpa hak atau secara melawan hukum adalah juga terkualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang bersifat Materil (arti luas) sebab incasu karena perbuatan Para Tergugat yaitu :

1. Melanggar atau bertentangan dengan kewajiban Hukum si pelaku ;
2. Melanggar hak subyektif orang lain (in casu Penggugat) ;
3. Bertentangan dengan kesusilaan ;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati - hatian yang seharusnya, dalam pergaulan masyarakat ;

17. Bahwa untuk menghindari supaya jangan sampai Para Tergugat beritikad tidak baik, sehingga tanah obyek sengketa / tanah milik Penggugat tersebut tidak dipindah tangankan kepada Pihak ke - 3, maka adalah beralasan hukum untuk melakukan sita yaitu **SITA REVINDICATOIR** sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 226 HIR / 260 RBg, karena untuk penguasaan kembali tanah perbatasan Penggugat yang terletak dahulu di Kampung Manggar Besar RT.II Patok Merah Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan Kalimantan Timur;

18. Bahwa untuk menjamin supaya Para Tergugat dapat dengan segera membayar tuntutan ganti rugi Penggugat , maka adalah beralasan hukum pula apabila Penggugat mengajukan Permohonan untuk melakukan sita **CONSERVATOIR BESLAG** sebagaimana diatur dalam pasal 227 (1) HIR terhadap barang-barang milik Tergugat berupa Tanah dan Bangunan yang ada diatasnya, kemudian rincian jumlah dan alamatnya akan disampaikan kemudian oleh Penggugat ;

19. Bahwa guna menjamin tertib dan dilaksanakannya dengan baik putusan Pengadilan jika telah berkekuatan hukum tetap, maka adalah beralasan hukum Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) per hari kalender setiap Tergugat lalai melaksanakan Putusan a quo terhitung sejak berkekuatan hukum tetap;

Halaman 7 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp

#### Disclaimer

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



20. Bahwa mengingat Gugatan a quo telah didasarkan pada bukti - bukti awal kepemilikan yang tidak terbantahkan kebenaran dan keabsahannya, maka sesuai dengan pasal 180 HIR sangat berdasar bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan menyidangkan perkara a quo untuk memutus dengan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvourbar bijvooraad) sekalipun ada Verzet, Banding atau Kasasi dari Tergugat;

Maka berdasarkan uraian diatas, Penggugat dengan ini memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

**PRIMAIR**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga surat - surat bukti milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum, atas sebidang tanah perbatasan (tanah obyek sengketa) yang terletak dahulu di Kampung Manggar Besar RT.II Patok Merah Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan Kalimantan Timur, yang diperoleh dari beli dengan saudara Atul sebesar Rp.100.000., (Seratus ribu rupiah) di bayar lunas sesuai Surat / Segel tahun 1973 dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut :
  - Panjang 200 Meter.
  - Lebar 100 Meter.
  - Luas 20.000.M2 (Dua puluh ribu meter persegi) dengan batas - batas sebagai berikut :
    - Sebelah Sebelah Timur dengan Jalan Umum ke Salok Tiga.
    - Sebelah Barat dengan sdr.Djarkasih.
    - Sebelah Utara dengan sdr.Syahbudin.
    - Sebelah Selatan dengan sdr. Ponggeng.
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa surat-surat atau alas hak yang dimiliki Tergugat-I, Tergugat-II, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;





5. Menyatakan sebagai hukum bahwa surat-surat atau alas hak yang dimiliki Para Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
6. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat sebagaimana yang telah diuraikan dalam posita Gugatan diatas, adalah Perbuatan Melawan Hukum (**onrechtmatige daad**) ;
7. Menyatakan sah dan berharga yaitu **SITA REVINDICATOIR** sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 226 HIR / 260 RBg, karena untuk penguasaan kembali tanah perbatasan Milik Penggugat (obyek sengketa) tersebut yang terletak dahulu di Kampung Manggar Besar RT.II Patok Merah Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan Kalimantan Timur, yang diperoleh dari beli dengan saudara Atul sebesar Rp.100.000.,(Seratus ribu rupiah) di bayar lunas sesuai Surat / Segel tahun 1973 dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut :
  - Panjang 200 Meter.
  - Lebar 100 Meter.
  - Luas 20.000.M2 (Dua puluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Timur dahulu dengan Jalan Umum ke Salok Tiga.
    - Sebelah Barat dahulu dengan sdr.Djarkasih.
    - Sebelah Utara dahulu dengan sdr.Syahbudin.
    - Sebelah Selatan dahulu dengan sdr. Ponggeng.
8. Menyatakan sebagai Hukum bahwa yang berhak untuk menerima sejumlah uang yang telah dititipkan di Pengadilan Negeri Balikpapan untuk pembayaran Tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Ruas Balikpapan Samarinda seluas 20.000 dikurangi 70 M2 adalah Penggugat;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000.000.- (Lima miliar Rupiah);
10. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000.- (Lima juta rupiah) per hari jika lalai melaksanakan putusan ini;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat Bantahan/Verzet, Banding atau Kasasi (uitvoerbare bij voorraad);
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;



**SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil - adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat III, Tergugat IV hadir kuasanya;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

**DALAM EKSEPSI**

**1. Eksepsi *Error In Persona***

- 1.1. Bahwa **Tergugat I** menolak semua dalil-dalil yang diajukan **Penggugat**, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara terang dan tegas oleh **Tergugat I**;
- 1.2. Bahwa dalam gugatannya, **Penggugat** mengikut sertakan **Tergugat I** sebagai pihak terkait sengketa tanah yang dahulu di Kampung Manggar Besar RT. II Patok Merah, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan adalah hal yang keliru sebab **Tergugat I** tidak merasa memiliki tanah secara pribadi terkait objek sengketa tanah yang dimaksud atau mungkin tanah yang dimaksud adalah tanah milik PT. MUTIARA CANDRA LOKA, dimana **Tergugat I** berkedudukan sebagai Direktur;
- 1.3. Bahwa bila ditinjau secara teoritis, subjek hukum perdata adalah Orang dan Badan Hukum, maka seharusnya **Tergugat I** bukanlah merupakan pihak yang ditarik dalam gugatan perkara a-quo, karena secara Legal formal tanah yang di maksud adalah milik PT. MUTIARA CANDRA LOKA yang telah bersertipikat. Sehingga gugatan



**Penggugat** menjadi salah subjek hukum atau dapat dikatakan Mengandung Cacat *Error In Persona*;

- 1.4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, sudah selayaknya majelis hakim pemeriksa perkara *a quo* menolak gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard*);

## 2. **Eksepsi Obscuur Libel**

- 2.1. Bahwa pada **posita angka 3 halaman 3** dalam gugatan a-quo menyatakan **Penggugat** telah melakukan pembelian tanah dan dinyatakan **LUNAS** pada **Tanggal 20 Desember 1973** antara **AMIRUDDIN LINDRANG** dengan **ATUL**, namun bagaimana mungkin bisa terjadi transaksi JUAL-BELI sementara **AMIRUDDIN LINDRANG** lahir pada tahun **1970** yang artinya **Penggugat pada saat transaksi JUAL BELI baru BERUSIA 3 (Tiga) Tahun**, sehingga sangat tidak dapat diterima oleh akal sehat seorang yang baru berusia **3 (Tiga) Tahun** dapat melakukan perikatan transaksi Jual-Beli;
- 2.2. Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** tidak menjelaskan dasar fakta (*fetelijke grond*) yang mendasari gugatan secara jelas. Terlihat didalam gugatan tersebut tidak menyebutkan dan memasukkan semua pihak yang berada pada tanah dalam perkara *a-quo*, sebab pada tanah tersebut sebelum dilakukan pembongkaran untuk jalan tol telah berdiri puluhan rumah milik perorangan;
- 2.3. Bahwa gugatan **Penggugat** menyatakan pemilik tanah dalam perkara *a-quo*, namun **Penggugat** tidak dapat menjelaskan secara detail dan terperinci letak tanah yang dimaksud;
- 2.4. Bahwa seharusnya **Penggugat** wajib mengajukan permohonan penetapan di pengadilan terkait sah atau tidaknya pembelian dibawah tangan tersebut (*sesuai posita no.3 halaman 3 dalam gugatan*);
- 2.5. Bahwa dalil antara posita dengan petitum gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** tidak jelas, karena dalam posita gugatan tidak didalilkan secara terang benderang dan jelas mengenai legal standing yang dapat menyatakan tanah dimaksud adalah sah milik **Penggugat**;
- 2.6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, sudah selayaknya majelis hakim pemeriksa perkara *a quo* menolak gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima



(Niet Ontvankelijkeverklaard) karena gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** patut diduga cacat formil (*obscuur libel*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa **Tergugat I** menolak secara tegas dalil-dalil yang diajukan oleh dalam gugatannya, kecuali dalil-dalil yang dianggap jelas kebenarannya oleh **Tergugat I**;
2. Bahwa dari batas tanah yang diuraikan dalam gugatan **Penggugat** sama sekali tidak dapat dimengerti oleh **Tergugat I**, karena **Penggugat** tidak pernah melayang surat konfirmasi apapun kepada **Tergugat I**, namun tiba-tiba **Penggugat** mengajukan gugatan;
3. Bahwa pada **posita angka 3 halaman 3** dalam gugatan *a-quo* **Penggugat** menyatakan telah melakukan pembelian tanah dan dinyatakan **LUNAS** pada **Tanggal 20 Desember 1973** antara **AMIRUDDIN LINDRANG** dengan **ATUL**, namun bagaimana mungkin bisa terjadi transaksi JUAL-BELI sementara **AMIRUDDIN LINDRANG** lahir pada tahun **1970** yang artinya **Penggugat pada saat transaksi JUAL BELI baru BERUSIA 3 (Tiga) Tahun**, sehingga sangat tidak dapat diterima oleh akal sehat seorang yang baru berusia **3 (Tiga) Tahun** dapat melakukan perikatan transaksi Jual-Beli;
4. Bahwa **Tergugat I** tidak paham objek tanah yang dimaksud oleh **Penggugat** karena tidak jelas dimana letak tanahnya, yang **Tergugat I** ketahui kronologis tanah dimaksud adalah milik PT. MUTIARA CANDRALOKA dengan uraian sebagai berikut :

4.1. Bahwa Tanah yang berlokasi di Jalan Proklamasi RT. 32 Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur adalah benar dulu tanah itu di miliki oleh Saudara Johansyah pada tanggal 16 Agustus 1989 dan dibeli oleh Almarhum H. Abdul Makka dengan luasan 23.000 m<sup>2</sup> yang bersebelahan dengan :

- Sebelah Utara tanah milik Bapak Nanang;
- Sebelah Timur tanah milik Bapak Darsan;
- Sebelah Selatan tanah milik Bapak Amir;
- Sebelah Barat tanah milik Bapak Padjeria

Dengan ukuran luas 23.000 m<sup>2</sup> dengan Nomor Register : 572/PH/CBT/VII/1989 dan segel tersebut telah terbit sertifikat atas nama H. Abdul Makka dengan luasan 16.508 m<sup>2</sup> dengan Nomor Sertipikat Hak Milik (SHM) 1497 yang terbit pada tahun 2004 sehingga



surat keterangan perwatasan dan kepemilikan bangunan di atas tanah negara aslinya dengan luasan 23.000 m<sup>2</sup>;

4.2. Bahwa pada tahun 2015 tanah milik H. Abdul Makka di beli Oleh Anaknya sendiri yang bernama HAMKA dengan Nomor Notaris 677/2015 yang di tandatangani dihadapan Notaris ASPIAN NUR SH, M,Kn dan Sertipikat, sehingga sertipikat tersebut beralih dan berubah kepemilikan menjadi atas nama HAMKA. Namun pada tahun 2016 Saudara Hamka meninggal dunia dan tanah tersebut diwariskan kepada istrinya yang juga merupakan Direktur PT. MUTIARA CANDRA LOKA karena sekarang Sertipikat atas nama Erna Wati/**Tergugat I** telah menjadi atas nama PT. MUTIARA CANDRALOKA;

4.3. Bahwa H. Abdul Makka juga membeli tanah milik saudara DARSAN yang terletak dan berbatasan dengan tanah H. Abdul Makka yang telah dibeli dari saudara Johansyah pada Agustus 2002 dengan luasan 9920 m<sup>2</sup> yang berukuran :

- Utara berukuran : 64 M ( Enam Puluh Empat Meter;
  - Selatan berukuran : 64 M ( Enam Puluh Empat Meter );
  - Barat Berukuran : 155 M ( Seratus Lima Puluh Lima Meter );
- Luas Tanah : 9920 m<sup>2</sup>

Dengan Batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : H. Abdul Makka;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : H. Linrang;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Pagar K – 1B Yonif 612;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : H. Abdul Makka;

4.4. Bahwa tanah tersebut juga sudah di lepaskan dengan Kuasa Khusus untuk melepaskan, menjual, membalik nama dan mengoperkan hak yang telah ditandatangani oleh Istri Almarhum H. Abdul Makka kepada anaknya yang bernama HAMKA bersama dengan tanah milik Almarhum H. Abdul Makka sebelumnya yang seluas 23.000 m<sup>2</sup>/16.508 m<sup>2</sup> tersebut, dan saudara HAMKA mengurus Izin Membuka Tanah Negara (IMTN) di Kecamatan Balikpapan Timur dan telah dikeluarkan oleh Kecamatan pada tanggal 14 September 2015 dengan 2 IMTN yaitu atas nama Hamka dengan luasan 2.109 m<sup>2</sup> dan telah dihibahkan atas nama Perusahaan yaitu PT. MUTIARA CANDRALOKA pada tahun 2018;

5. Bahwa benar tanah PT. MUTIARA CANDRALOKA berbatasan dengan tanah milik **Penggugat** akan tetapi tanah milik **Penggugat** telah dijual atau di ganti rugi Oleh TNI guna keperluan Lapangan tembak ternyata pada





tahun 1976, namun pihak DARSAN atau H. ABDUL MAKKA tidak memahami batas milik tanah milik H. LINDRANG/**Penggugat**;

6. Bahwa menurut keterangan/informasi yang kami terima dari Kompi B yonif **Penggugat** telah menerima ganti rugi tanah tersebut karena dipergunakan sebagai lapangan tembak dan TNI sudah juga melakukan tukar guling dengan Jalan TOL Balikpapan-Samarinda dan ahli waris dari H. LINRANG pernah meminta bantuan saya untuk menemukan dengan Pak TOTOK yang mengetahui tanah TNI tersebut dan Pak TOTOK meminta kepada Ahli Waris H. LINRANG untuk datang ke markas besar TNI di KODAM yang ada di Balikpapan untuk meminta informasi tersebut;
7. Bahwa pernah terjadi pertemuan di kantor Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Balikpapan dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan, yang saat itu juga dihadiri oleh Ahli Waris H. LINRANG hadir yaitu IBU NURSIAH yang juga menjabat sebagai LURAH Manggar pada waktu itu dan menyatakan memang benar tanah bapak H. LINRANG telah dibeli oleh TNI untuk keperluan Lapangan Tembak;
8. Bahwa posita dan Petitum **Penggugat** sangat **tidak berdasar dan cenderung mengada-ada** sehingga kami meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a-quo dapat menolak semua dalil-dalil gugatan tersebut;
9. Bahwa **Penggugat** Tidak Memiliki dasar hukum dalam **Memohonkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** dan terkesan sangat mengada-ada, hal ini karena **Penggugat** sama-sekali tidak dapat menjelaskan alasan kepentingan dikabulkannya Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana syarat pengajuan sita jaminan (*conservatoir beslag*) berdasarkan **Pasal 227 ayat (1) Herziene Indlandsch Reglement** (selanjutnya disebut "**HIR**"). Adapun **Pasal 227 ayat (1) HIR** mengatur sebagai berikut :

"Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan Ketua Pengadilan Negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan





menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”

10. Bahwa selanjutnya, doktrin M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, terbitan Sinar Grafika – Cetakan Kesepuluh, 2010, halaman 289, menerangkan sebagai berikut :

Menurut Pasal 227 HIR maupun Pasal 720 RV, alasan pokok permintaan sita:

- 1) Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat :
  - a. mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya; dan
  - b. hal itu dilakukannya selama proses perkara berlangsung.
- 2) Kekhawatiran atau persangkaan itu harus nyata dan beralasan secara objektif, yakni :
  - a. Para Penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah Tergugat untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung;
  - b. Paling tidak Para Penggugat dapat menunjukkan indikasi objektif tentang adanya daya upaya Tergugat untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari gugatan;
- 3) Sedemikian rupa eratnya isi gugatan dengan penyitaan, yang apabila penyitaan tidak dilakukan dan Tergugat menggelapkan harta kekayaan, mengakibatkan kerugian pada Para Penggugat.”

11. Bahwa merujuk pada ketentuan **Pasal 227 Ayat (1) HIR** serta doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H. sebagaimana tersebut di atas, maka **Penggugat** wajib menguraikan dan membuktikan bahwa terdapat kemungkinan **Tergugat I** akan mengalihkan barang sita jaminan (*conservatoir beslag*), dimana kekhawatiran tersebut juga harus dibuktikan dengan adanya serangkaian fakta (atau setidaknya indikasi) tentang adanya langkah-langkah **Tergugat I** untuk menghilangkan/mengalihkan barang sita jaminan (*conservatoir beslag*). Namun demikian, secara faktual **Penggugat tidak**



mampu menguraikan maupun membuktikan terpenuhinya syarat-syarat pengajuan permohonan Sita Jaminan (conservatoir beslag) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 227 Ayat (1) HIR;

12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan demikian terbukti bahwa permohonan **Penggugat** pada amar petitum Gugatan merupakan **permohonan yang tidak berdasar dan mengada-ada**. Oleh karenanya, sudah seharusnya **berdasarkan hukum permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) Penggugat dinyatakan ditolak**.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka **Tergugat I** mohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa serta mengadili perkara **a quo**, berkenan memberikan putusannya yang amarnya sebagai berikut:

#### PRIMAIR

##### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklaard*) Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

##### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Permohonan Sita Jamin (CB) yang diajukan Penggugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul terkait perkara **a quo** sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan dan/atau perundang-undangan.

#### Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, **Tergugat I** memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

##### DALAM EKSEPSI :



**A. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

Bahwa dengan berpedoman pada ketentuan **Pasal 8 Rv (Reglement op de Burgerlijke Rechtvordering)** sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara) maka pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelij en bepaalde conclusive*), *posita* (*fundamentum petendi*) suatu gugatan harus memenuhi syarat jelas dan lengkap, sedangkan tuntutan (*petitum*) suatu gugatan harus memenuhi syarat terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);---

Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya tidak jelas menerangkan isi/posita gugatan *a quo*, apakah ini gugatan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** ataukah ini adalah Gugatan lain...????;-----

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) karena "Jika seandainya" pun Gugatan *a quo* adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (yang pada kenyataannya tidak jelas maksud dari Gugatan *a quo*) posita gugatan tidak menjelaskan dan tidak menguraikan kerugian apa yang dialami oleh PENGGUGAT serta PENGGUGAT juga tidak merinci jumlah kerugian yang dialaminya. Karena berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:-----

"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya itu untuk mengganti kerugian tersebut.";-----

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat kita ketahui bersama ; unsur utama dalam Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) adalah "**Menimbulkan Kerugian**" (cetak tebal sebagai penekanan dari kami). Jika bentuk kerugian tidak diuraikan dalam Gugatan *a quo* dan juga tidak dirinci jumlah kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT, maka Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Onrechtmatige daad*);-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian, jelas terbukti bahwa Gugatan *a quo* memiliki cacat formil dikarenakan tidak dapat menjelaskan, tidak dapat menguraikan serta tidak dapat merinci bentuk kerugian dalam Gugatan *a quo*. Berdasarkan hal tersebut, maka kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan tidak menerima Gugatan *a quo* (*niet ontvankelijk verklaard* – N/O);---

Hal ini berdasarkan ketentuan pasal 8 Rv, dan telah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 menyebutkan “gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”;-----

Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Agustus 1974 No. 565 K/ Sip/1973, yang pada intinya menyatakan “Jika Gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”;-----

Bahwa gugatan *a quo* yang diajukan PENGUGAT tidak jelas/kabur (*Obscuur libel*), karena didalam posita Gugatannya selain tidak menjelaskan, menguraikan maupun merinci kerugian yang dialami PENGUGAT, di dalam posita Gugatannya PENGUGAT juga tidak menguraikan tuntutan kepada Para Tergugat, akan tetapi dengan tanpa dasar yang jelas itu pula PENGUGAT secara serta merta pada poin ke-8 Petitum Gugatan terdapat tuntutan terhadap PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi immateriil kepada PENGUGAT sebesar RP. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah);---

Demikian pula dalam Posita Gugatan PENGUGAT halaman 6 poin 19 meminta agar TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGUGAT sebesar RP. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari kalender setiap TERGUGAT lalai melaksanakan putusan perkara *a quo* terhitung sejak berkekuatan hukum tetap, namun dalam PETITUM Gugatan PENGUGAT pada poin 10 meminta agar TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGUGAT sebesar RP. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari kalender setiap TERGUGAT lalai melaksanakan putusan ini ;-----

Bahwa dengan demikian, jelas Gugatan *a quo* sangat tidak berdasar dikarenakan tidak menjelaskan, tidak menguraikan serta tidak merinci

Halaman 18 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bentuk kerugian dalam Gugatan *a quo*, oleh karenanya dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT jelas-jelas mengandung ketidakjelasan/kekaburan (*obscuur libel*) dan dengan demikian telah cukup terang dan sangat jelas bahwa gugatan *a quo* yang telah diajukan oleh PENGGUGAT merupakan gugatan yang kabur ("OBSCUUR LIBEL");---

Bahwa gugatan *a quo* yang tidak jelas/kabur atau *obscuur libel* sebagaimana diuraikan di atas haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. Hal mana kembali ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 195 K/AG/1994 tanggal 24 Oktober 1995 yang pada pokoknya menyatakan bahwa menghadapi surat gugatan yang kabur (*obscuur libel*), maka Hakim menurut Hukum Acara seharusnya memberikan putusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;-----

BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT DI ATAS, MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO UNTUK MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MAJELIS HAKIM YANG MULIA MENYATAKAN GUGATAN A QUO TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJK VERKLAARD N/O).

## B. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEDUDUKAN HUKUM (Legal Standing)

Bahwa dasar hukum PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV adalah berdasarkan adanya Pembelian sebidang tanah (Obyek Sengketa) pembelian dibawah tangan dengan pembayaran berupa uang sebesar RP. 100.000,- (seratus ribu rupiah) dibayar lunas pada tanggal 20 Desember 1973 antara Amiruddin Lindrang (PENGGUGAT) dan Atul (pemilik tanah) berdasarkan Surat Segel tahun 1973 ;-----

Bahwa jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam proses jual beli, terjadi suatu perikatan yang melahirkan hubungan hukum antara kedua belah pihak atau disebut perjanjian dimana perjanjian tersebut harus memenuhi syarat

Halaman 19 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp

### Disclaimer

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





sahnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320  
KUHPerdata;-----

Yang menjadi pertanyaan adalah bagaimana kalau Jual beli yang merupakan perjanjian dua pihak dilakukan oleh orang yang belum dewasa ...??? ;----

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT telah mendalilkan memperoleh tanah Obyek Sengketa dengan pembelian dibawah tangan yaitu dengan pembayaran berupa uang sebesar RP. 100.000,- (seratus ribu rupiah) dibayar lunas pada tanggal 20 Desember 1973 antara Amiruddin Lindrang (PENGGUGAT) dan Atul (pemilik tanah) berdasarkan Surat Segel tahun 1973 , Sedangkan Amiruddin Lindrang (PENGGUGAT) baru berusia 3 tahun , berdasarkan data yang disampaikan oleh PENGGUGAT yaitu tempat/Tgl lahir: Balikpapan, 20-07-1970 ;-----

Bahwa syarat sahnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata antara lain, adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu dan adanya sebab yang halal. Terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya . Salah satu syarat sahnya perjanjian yang telah disebutkan di atas yaitu cakap hukum. Cakap hukum yang dimaksud adalah apabila seseorang melakukan perbuatan hukum maka ia dapat dikenakan tindakan hukum tertentu terhadap dirinya. Syarat seseorang dikatakan cakap hukum salah satunya bahwa ia telah dewasa. Dewasa di sini dilihat dari adanya batasan umur yang ditentukan oleh masing-masing disiplin hukum. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdata, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 th bagi wanita. Menurut UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dewasa adalah 19 tahun bagi laki-laki, 16 tahun bagi wanita. Acuan hukum yang dipakai dalam perkara *a quo* adalah KUHPerdata karena berlaku secara umum; -----

Bahwa berdasarkan hal tersebut maka syarat kedua Cakap tidak terpenuhi oleh PENGGUGAT yaitu baru berusia 3 tahun alias belum dewasa mengakibatkan jual beli yang dilakukan oleh PENGGUGAT tersebut adalah tidak memenuhi syarat sahnya suatu





perikatan/perjanjian, oleh karena itu tidak ada hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan tanah Obyek Sengketa sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo Maka dengan demikian **Penggugat tidak mempunyai Kedudukan Hukum (Legal Standing) maka sudah seharusnya dan beralasan hukum gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima – N/O:-----**

**C. GUGATAN A QUO KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) ;----**

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV melalui Pengadilan Negeri Balikpapan kurang pihak, karena di atas sebidang tanah milik TERGUGAT II telah didirikan beberapa rumah warga sebagaimana yang disebutkan dalam poin 6 dan poin 7 dalam gugatan PENGGUGAT dan oleh karena tanah tersebut terkena/terdampak Proyek Jalan Tol Samarinda – Balikpapan sehingga dilakukan pembebasan oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV;-----

Bahwa PENGGUGAT seharusnya juga menempatkan para pemilik rumah yang telah membangun di atas tanah milik TERGUGAT II sebagai pihak TERGUGAT. Maka dengan tidak di ikut sertakannya Para Pemilik Rumah yang telah mendapatkan ganti rugi dari pihak TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sebagai pihak dalam perkara ini, maka Gugatan PENGGUGAT adalah Kurang Pihak;-----

Bahwa dengan demikian, demi lengkapnya persyaratan formalitas Gugatan a quo , maka PENGGUGAT harus dan selayaknya memasukkan pihak-pihak lain yang disebutkan oleh Penggugat yang berkenaan dengan status kepemilikan objek sengketa atau setidaknya tidaknya sebagai TURUT TERGUGAT ;-----

Bahwa tidak lengkapnya pihak dalam Gugatan a quo, demi hukum telah ***mengakibatkan Gugatan a quo cacat secara formal;-----***

Bahwa berkenaan dengan kelengkapan pihak dalam suatu gugatan, mahkamah Agung telah mengeluarkan putusan tanggal 19 Juli 1985 No. 546 K/Pdt/984 yang intinya menyatakan bahwa Gugatan tidak dapat diterima;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian, jelas terbukti bahwa Gugatan *a quo* memiliki cacat formalitas dikarenakan tidak lengkapnya pihak. berdasarkan hal tersebut, kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan tidak menerima Gugatana *quo(niet ontvankelijk verklaard – N/O)* ;-----

## I. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TERGUGAT II dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan ini kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT II;-----
2. Bahwa segala hal yang TERGUGAT II 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 II hanya akan menjawab dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang menurut TERGUGAT II mempunyai relevansi secara hukum dengan TERGUGAT II yang diantaranya sebagaimana tersebut dibawah ini : -----

### 1) **TERHADAP DASAR HUKUM DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT ;-----**

1. Bahwa TERGUGAT II secara tegas menolak dalil-dalil gugatan PENGGUGAT pada *posita* gugatan halaman 2 (DASAR HUKUM DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT) serta menolak secara tegas dalil-dalil gugatan PENGGUGAT pada halaman 2 poin 1 dan poin 2 sampai dengan halaman 3 yang menyebutkan bahwa dasar hukum PEMGGUGAT untuk mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV adalah berdasarkan adanya Pembelian

Halaman 22 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah (Obyek Sengketa) pembelian dibawah tangan dengan pembayaran berupa uang sebesar RP. 100.000,- (seratus ribu rupiah) dibayar lunas pada tanggal 20 Desember 1973 antara Amiruddin Lindrang (PENGGUGAT) dan Atul (pemilik tanah) berdasarkan Surat Segel tahun 1973 ;----

2. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan di atas, yaitu jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam proses jual beli telah melahirkan hubungan hukum/perikatan antara dua pihak atau disebut perjanjian dimana perjanjian tersebut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata;-----
3. Untuk syahnya perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan secara limitatif dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu :-----
  - 1) Perjanjian didasarkan pada kesepakatan (*consensus*);-----
  - 2) Perjanjian harus dibuat oleh orang yang cakap untuk membuat perjanjian;--
  - 3) Obyek perjanjian harus jelas atau tertentu;-----
  - 4) Perjanjian itu memiliki sebab (*causa*) yang halal;-----

Syarat pertama dan kedua menyangkut subyek yang mengadakan perjanjian sedangkan syarat ketiga dan keempat mengenai obyek perjanjian. Tidak dipenuhinya syarat-syarat tersebut memiliki konsekuensi yang berbeda, yaitu tidak dipenuhinya syarat subyektif konsekuensinya adalah perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sedangkan tidak dipenuhinya syarat obyektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (*nietig*);-----



4. Bahwa yang menjadi pertanyaan adalah bagaimana kalau Jual beli yang merupakan perjanjian dua pihak dilakukan oleh orang yang belum dewasa ...??? ;----
5. Bahwa dalam gugatan PENGUGAT telah mendalilkan memperoleh tanah Obyek Sengketa dengan pembelian dibawah tangan yaitu dengan pembayaran berupa uang sebesar RP. 100.000,- (seratus ribu rupiah) dibayar lunas pada tanggal 20 Desember 1973 antara Amiruddin Lindrang (PENGUGAT) dan Atul (pemilik tanah) berdasarkan Surat Segel tahun 1973 , Sedangkan Amiruddin Lindrang (PENGUGAT) baru berusia 3 tahun , berdasarkan data yang disampaikan oleh PENGUGAT yaitu tempat/Tgl lahir: Balikpapan, 20-07-1970 ;-----
6. Bahwa syarat sahnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata antara lain, adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu dan adanya sebab yang halal. Terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya . Salah satu syarat sahnya perjanjian yang telah disebutkan di atas yaitu cakap hukum. Cakap hukum yang dimaksud adalah apabila seseorang melakukan perbuatan hukum maka ia dapat dikenakan tindakan hukum tertentu terhadap dirinya. Syarat seseorang dikatakan cakap hukum salah satunya bahwa ia telah dewasa. Dewasa di sini dilihat dari adanya batasan umur yang ditentukan oleh masing-masing disiplin hukum. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPdata, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 th bagi wanita. Menurut UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dewasa adalah 19 tahun bagi laki-laki, 16 tahun bagi wanita. Acuan hukum yang dipakai dalam perkara a quo adalah KUHPdata karena berlaku secara umum; -----

Halaman 24 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp



7. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka syarat kedua Cakap tidak terpenuhi oleh PENGUGAT yaitu baru berusia 3 tahun alias belum dewasa mengakibatkan jual beli yang dilakukan oleh PENGUGAT tersebut adalah tidak memenuhi syarat sahnya suatu perikatan/perjanjian, oleh karena itu tidak ada hubungan hukum antara PENGUGAT dengan tanah Obyek Sengketa sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo Maka dengan demikian **PENGUGAT tidak mempunyai Dasar Hukum , maka sudah seharusnya dan beralasan hukum gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima – N/O;-----**
8. Bahwa dasar hukum PENGUGAT mengajukan gugatan kepada TERGUGAT adalah berdasarkan adanya jual beli yang tidak sah secara hukum. Dari jual beli yang tidak sah atau dari perjanjian yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sudah berani menyatakan dengan mengakui :  
sebagai                      Pemilik                      Tanah                      Obyek  
Sengketa ;-----
9. Bahwa walaupun azas perjanjian yang menyatakan :  
“Kesepakatan merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, hal tersebut hanya sekedar mengakuinya, akan tetapi terhadap sebidang barang yang tidak bergerak yang dalam hal ini berupa “tanah” tidak dapat sertamerta dengan adanya klausula tersebut sehingga tanah menjadi beralih atau pindah tangan kepada Pihak ke – DUA. Karena untuk perpindahan hak dari pihak pertama kepada pihak ke dua, (misalnya Penjual pihak pertama kepada pembeli Pihak ke – 2) harus dilakukan dengan prosedur tertentu, yaitu harus dilakukan dengan Perjanjian Jual Beli di hadapan Notaris sebagai Pejabat yang berwenang, kemudian dilakukan Balik Nama dari Penjual kepada Pembeli;----
10. Bahwa apabila belum pernah tanah Obyek Sengketa dalam hal ini adalah benda tidak bergerak, belum dilakukan Jual-



Beli antara Penggugat dengan pemilik tanah secara Akta Notaril maka tidak ada alasan hukum bagi PENGGUGAT untuk mengakui sebagai PEMILIK atau Memiliki sebidang tanah Perwatasan sebagaimana dimaksud oleh PENGGUGAT Objek Sengketa a quo, oleh karenanya dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT jelas-jelas tidak beralasan maka dengan demikian, cukup tepat dan beralasan bagi TERGUGAT II untuk memohon bahwa gugatan a quo dinyatakan DI TOLAK dan atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk verklaard*); -----

**2) TERKAIT DALIL-DALIL PENGGUGAT TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

1. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak dalil-dalil yang telah disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya pada poin 5 dan pada poin 7 halaman 4 yang menyatakan TERGUGAT II tanpa hak dengan secara melawan hukum (*tegen de wet*) telah membangun rumah di atas tanah milik PENGGUGAT dengan tanpa izin dan sepengetahuan PENGGUGAT, sedangkan PENGGUGAT tidak pernah menjual tanahnya kepada PENGGUGAT II baik sebagian atau secara keseluruhan ;-----
2. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan TERGUGAT II di atas, PENGGUGAT tidak mempunyai Dasar Hukum dan atau tidak mempunyai Kapasitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo, namun PENGGUGAT dengan serta merta dalam posita gugatan pada angka 7 halaman 4 mengaku mempunyai tanah perwatasan in casu tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh TERGUGAT II;-----
3. Bahwa TERGUGAT II memiliki tanah perwatasan yang terletak dahulu di kenal dengan Jalan Patok Merah RT. II, Kampung Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, dan sekarang masyarakat setempat di kenal dengan Perumahan Residen 2 & 3 RT. 032, Kelurahan

Halaman 26 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur berukuran luas  $\pm 6.000 \text{ m}^2$  (enamribu meter persegi) dengan batas- batas sebagai berikut; -----

- Sebelah Utara : Made dan Sumarni
- Sebelah Selatan : Sjahbudin
- Sebelah Timur : Jalan Patok Merah
- Sebelah Barat : Syahrani

4. Bahwa adapun riwayat dan asal usul kepemilikan tanah TERGUGAT II di atas adalah membeli sebagian tanah milik Sdr IRFAN TARUNA seluas  $6.000 \text{ M}^2$  berdasar kan “ Perikatan Jual Beli tertanggal 01 – 11 – 2018 No: 774/L/N0T/XI/2018 yang di sah kan oleh JOHNY SIMON LEFRAN, SH Notaris di Balikpapan dan Adendum Perikatan Jual Beli tertanggal 25 September 2019 yang di daftarkan kepada Johny Simon Lefran, SH, Notaris di Balikpapan dengan Nomor : 788/L/N0T/IX/2019 ; -----

5. Bahwa Selanjutnya Sdr IRFAN TARUNA memperoleh tanah perbatasan tersebut peninggalan dari orang tuanya Almarhum RIDWANSYAH Bin ABDULLAH H.K yang semasa masih hidup di belinya dari Sersan SAHDAN, MARDJA dan LAMANI pada saat itu;-----

6. Bahwa pembelian tanah milik TERGUGAT II adalah sah, dengan demikian TERGUGAT adalah pembeli yang beretiket baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum;-----

7. Bahwa Sekitar tahun 2015 pula terhadap tanah perbatasan yang dimiliki TERGUGAT II tersebut sebahagiannya atau seluas  $\pm 3.540 \text{ m}^2$  (tigaribu lima ratusempatpuluh meter

Halaman 27 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) telah di dirikan bangunan RSH (Rumah Siap Huni) sebanyak 28 unit ; ----

Bahwa pada tahun sekitar 2016 bangunan RSH (Rumah Siap Huni) tersebut kesemuanya telah laku terjual kepada konsumen;--

8. Bahwa berdasarkan uraian kronologis kepemilikan tanah TERGUGAT II di atas adalah sah , maka dengan tegas menolak dalil-dalil yang telah disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya yang menyatakan TERGUGAT II tanpa hak dengan secara melawan hukum (tegen de wet) telah menggarap tanah milik PENGGUGAT ;-----
9. Bahwa **Pasal 1365 BW (KUHPerdara)** telah secara tegas menyatakan : ***"Tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";*** -----
10. Bahwa sesuai ketentuan yang berlaku, unsur-unsur pokok dari perbuatan yang melanggar hukum adalah sebagai berikut: -----
  - 1) *Adanya suatu perbuatan* ;-----
  - 2) *Perbuatan tersebut melanggar hukum* ;-----
  - 3) *Adanya kesalahan dari pihak pelaku (baik kesengajaan atau kelalaian)*; -----
  - 4) *Adanya kerugian bagi korban (adanya kerugian yang timbul pada diri PENGGUGAT)*; -----
  - 5) *Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian (perbuatan PARA TERGUGAT mengakibatkan kerugian baik materiil maupun immateriil yang harus*

Halaman 28 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp



ditanggung oleh PENGGUGAT);

11. Bahwa dalam perkara a quo, PENGGUGAT tidak dapat menguraikan secara terperinci dan dengan jelas kerugian apa yang diderita oleh PENGGUGAT, namun serta merta dalam PETITUM gugatan menyatakan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum;-----
12. Bahwa walaupun azas perjanjian yang menyatakan :  
"Kesepakatan merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya", hal tersebut hanya sekedar mengakuinya, akan tetapi terhadap sebidang barang yang tidak bergerak yang dalam hal ini berupa "tanah" tidak dapat sertamerta dengan adanya klausula tersebut sehingga tanah menjadi beralih atau pindah tangan kepada Pihak ke – DUA. Karena untuk perpindahan hak dari pihak pertama kepada pihak ke dua, (misalnya Penjual (pihak pertama kepada pembeli Pihak ke – 2) harus dilakukan dengan prosedur tertentu, yaitu harus dilakukan dengan Perjanjian Jual Beli di hadapan Notaris sebagai Pejabat yang berwenang, kemudian dilakukan Balik Nama dari Penjual kepada Pembeli;-----
13. Bahwa apabila dalam Jual-Beli antara PENGGUGAT dengan pemilik tanah adalah tidak atau tidak memenuhi syarat sahnya suatu perikatan, maka tidak ada alasan hukum bagi PENGGUGAT untuk mengakui sebagai PEMILIK atau Memiliki sebidang tanah Perwatanan sebagaimana dimaksud oleh PENGGUGAT dalam perkara a quo in casu tanah obyek sengketa;-----:
14. Bahwa dalil PENGGUGAT yang menyebutkan bahwa TERGUGAT II "telah melakukan perbuatan melawan hukum" dengan melakukan penguasaan tanah obyek



sengketa adalah tidak benar, tidak cukup beralasan dan terkesan mengada-ada;---

15. Bahwa diperlukan suatu uraian peristiwa hukum yang sangat jelas mengenai bentuk perbuatan (Perbuatan Melawan Hukum) sehingga mempunyai hubungan kausalitas dengan kerugian yang diderita oleh PENGUGAT dan faktanya didalam gugatan a quo PENGUGAT tidak dapat menguraikan dengan jelas mengenai asal mula hingga terjadinya perbuatan melawan hukum (PMH) yang telah dilakukan oleh TERGUGAT;
- 

16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas bahwa TERGUGAT II tidak terbukti melakukan perbuatan yang melawan hukum, baik disengaja, maupun karena kesalahan dan kelalai yang bertentangan dengan hak subyektif orang lain termasuk PENGUGAT, bertentangan dengan kesusilaan dan kepatutan dalam masyarakat;-----

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar gugatan PENGUGAT dinyatakan **DITOLAK**;-----

**3) ALASAN HUKUM PENGUGAT TENTANG SITA JAMINAN DAN UANG PAKSA (DWANGSOM);-----**

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas tuntutan didalam Petitum gugatan dimana PENGUGAT telah mendalilkan tentang SITA REVINDICATOIR . Pelaksanaan terkait sita revindicatoir tidak bisa hanya didasarkan pada dalil-dalil PENGUGAT yang disusun hanya dari asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari PENGUGAT;-----

Halaman 30 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp



2. Bahwa sita Revindicatoir merupakan tindakan hukum yang sangat eksepsional yang berarti bahwa pengabulan terhadap sita Revindicatoir (Sita Revindikasi) yang dimohonkan oleh PENGGUGAT merupakan tindakan hukum pengecualian, yang penerapannya mesti dilakukan dengan pertimbangan yang penuh kehati-hatian, disertai dengan alasan yang kuat dan didukung oleh fakta yang mendasar; -----
3. Bhawa *Sita Revindicatoir* merupakan sita dalam hukum perdata. Menurut **Yahya Harahap** dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (hal. 326), **Revindicatoir beslag** atau **sita revindikasi** termasuk kelompok sita tetapi mempunyai kekhususan tersendiri. Kekhususan itu, terutama terletak pada objek barang sitaan dan kedudukan PENGGUGAT atas barang yang dimohonkan untuk disita ;--
  - a. **Hanya terbatas barang bergerak** yang ada di tangan orang lain (tergugat),
  - b. Barang itu, berada di tangan orang lain tanpa hak, dan
  - c. Permintaan sita diajukan oleh pemilik barang itu sendiri agar dikembalikan kepadanya.
4. Bahwa berdasarkan rujukan **Pasal 266 ayat (1) HIR** mengatakan, obyek Sita Revindikasi adalah barang bergerak. Dengan demikian obyeknya barang bergerak yang ada pada tangan TERGUGAT;---
5. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana telah disebutkan diatas, telah sangat terang dan jelas bahwa dalil-dalil PENGGUGAT tidak beralasan dan permohonan sita Revindcatoir yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak diajukan atas alasan-alasan yang disyaratkan didalam **Pasal 266 HIR (Herziene Indonesische Reglement)**, maka dalil-dalil yang dipergunakan oleh PENGGUGAT



adalah tidak beralasan dan tidak dapat dibuktikan serta tidak berdasarkan secara hukum. Dan maka dengan demikian, cukup tepat dan beralasan bagi TERGUGAT untuk memohon agar gugatan *a quo* dinyatakan DITOLAK untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk verklaard*);  
-----

6. **Bahwa terhadap permohonan Penggugat tentang *uitvoerbaar bij vooraad***, sebagaimana menurut Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) Rbg, agar putusan dapat dilaksanakan lebih dulu. Hal tersebut dapat dilakukan, apabila Penggugat dapat memenuhi persyaratan sebagai berikut :-----

- 1) Ada surat otentik yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti bahwa adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah milik Tergugat yang akan dilaksanakan Sita Conservatoir, sehingga bisa dilaksanakan ***uitvoerbaar bij vooraad***;
- 2) Ada Putusan yang sudah memperoleh kekuatan hukum pasti sebelumnya, yang menguntungkan pihak penggugat dan ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan;
- 3) Ada gugatan provisionil yang dikabulkan;

7. Bahwa terhadap putusan serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) yang dimohonkan oleh PENGGUGAT didalam gugatan *a quo* selain pelaksanaannya harus merujuk pada ketentuan **Pasal 180 ayat (1) HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan Pasal 191 ayat (1) RBg (*Reglement Voor de Buitengewesten*), Pasal 54 dan Pasal 57 Rv (*Reglement Op De Rechtvordering*) dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan serta Merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) dan Provisionil, serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan**





Serta Merta dan Provisionil harus pula dilakukan secara cermat dan kehati-hatian yang tinggi serta dapat dijatuhkan pada perkara yang tidak membutuhkan perdebatan terhadap konstruksi kasusnya; -----

8. Bahwa terhadap gugatan *a quo* selain permohonan yang diajukan tidak seluruhnya memenuhi ketentuan yang dimaksud dan masih pula terdapat perdebatan perkara antara PENGUGAT dan TERGUGAT terhadap konstruksi kasusnya sehingga tidak dimungkinkan untuk dilakukan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*), maka dalil-dalil yang dipergunakan oleh PENGUGAT adalah tidak beralasan dan tidak dapat dibuktikan serta tidak berdasarkan secara hukum. Maka cukup beralasan bagi TERGUGAT untuk memohon agar gugatan *a quo* dinyatakan DITOLAK untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk verklaard*); --
9. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas tuntutan didalam *petitum* gugatan yang terdapat didalam gugatan *a quo*, dimana PENGUGAT telah mendalilkan tentang permohonan permintaan uang paksa (*dwangsom*), permohonan tentang permintaan uang paksa (*dwangsom*) tidak bisa didasarkan hanya pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari PENGUGAT;---
10. Bahwa permohonan permintaan uang paksa (*dwangsom*) yang telah diajukan oleh PENGUGAT melalui gugatan *a quo*, sama sekali tidak berdasar hukum dan bertentangan dengan **Pasal 606a Rv (Reglement Op De Rechtvordering)**. Uang paksa (*dwangsom*) hanya akan dikabulkan apabila tidak ada permintaan untuk pembayaran sejumlah uang sebagaimana telah dinyatakan secara tegas dan lengkap didalam **Pasal 606a Rv (Reglement Op De Rechtvordering)** yang menyatakan bahwa, "*Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayar 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."; -----

11. Bahwa didalam gugatan *a quo* sangat jelas ternyata PENGGUGAT telah meminta pembayaran ganti rugi berupa pembayaran sejumlah uang yang nilainya sangat tidak masuk akal. Maka dalil-dalil yang dipergunakan oleh PENGGUGAT adalah tidak beralasan dan tidak dapat dibuktikan secara hukum. Maka beralasan bagi TERGUGAT untuk memohon agar gugatan *a quo* dinyatakan DITOLAK untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk verklaard*); -----

II. **DALAM REKONPENSII:**

1. Bahwa TERGUGAT II Konpensi dalam kedudukannya sekarang sebagai PENGGUGAT Rekonpensi, dalam hal ini PENGGUGAT Rekonpensi akan mengajukan gugatan balasan (Rekonpensi) terhadap PENGGUGAT Konpensi yang dalam gugatan balasan (Rekonpensi) ini kedudukannya menjadi sebagai TERGUGAT Rekonpensi; -----
2. Bahwa semua dalil yang dikemukakan dibagian Konpensi oleh TERGUGAT II Konpensi/PENGGUGAT Rekonpensi, mohon dianggap, telah dikemukakan dan termasuk dalam dalil gugatan Rekonpensi ini; -----
3. Bahwa PENGGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT II Konpensi mempunyai sebidang tanah perbatasan yang terletak dahulu di kenal dengan Jalan Patok Merah RT. II, Kampung Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, dan sekarang setempat di kenal dengan Perumahan Residen 2 & 3 RT. 032, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur berukuran luas  $\pm 6.000 \text{ m}^2$  (enamribu



meter persegi) dengan batas- batasnya : -----

- Utara berbatasan dengan : Made dan Sumani ;----
- Timur berbatasan dengan : Jalan patuk Merah ;-----
- Selatan berbatasan dengan : Sjahbudin ;-----
- Barat berbatasan dengan : Syahrani ;-----

4. Bahwa adapun riwayat dan asal usul kepemilikan PENGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT II Kompensi atas tanah perbatasan tersebut pada mulanya sekitar tahun 2015 PENGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT II Kompensi telah membeli sebagian tanah milik Sdr IRFAN TARUNA seluas 6.000m<sup>2</sup> sebagaimana termuat dalam “ Perikatan Jual Beli tertanggal 01 – 11 – 2018 No: 774/L/NOT/XI/2018 yang di sah kan oleh JOHNY SIMON LEFRAN, SH Notaris di Balikpapan dan Adendum Perikatan Jual Beli tertanggal 25 September 2019 yang di daftarkan kepada Johny Simon Lefran, SH, Notaris di Balikpapan dengan Nomor : 788/L/NOT/IX/2019 ; -----

Selanjutnya Sdr IRFAN TARUNA memperoleh tanah perbatasan tersebut peninggalan dari orang tuanya Almarhum RIDWANSYAH Bin ABDULLAH H.K yang semasa masih hidup di belinya dari Sersan SAHDAN, MARDJA dan LAMANI pada saat itu; -----

5. Bahwa Sekitar tahun 2015 pula terhadap tanah perbatasan yang dimiliki PENGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT II Kompensi tersebut sebahagiannya atau seluas ± 3.540 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus empat puluh meter persegi) telah di dirikan bangunan RSH (Rumah Siap Huni) sebanyak 28 unit ; ----
6. Bahwa pada tahun sekitar 2016 bangunan RSH (Rumah Siap Huni) tersebut kesemuanya telah laku terjual kepada konsumen, dan konsumen/pembeli rumah-rumah tersebut ialah sampai saat itu kepemilikan atas tanah perbatasan ini tidak ada masalah dan/atau tidak ada yang berkeberatan dari pihak manapun bahkan **TERGUGAT Rekonpensi** sekalipun, dan para pembeli/Konsumen kesemuanya telah dilakukan ganti rugi oleh Pemerintah karena tanah tersebut terdampak oleh Proyek Jalan Tol Samarinda Balikpapan;-----
7. Bahwa kemudian persoalan/masalah timbul ketika sita tanah perbatasan milik PENGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT II Kompensi



sebagaimana tersebut di atas terkena dampak pembangunan jalan tol Balikpapan – Samarinda yang akan diberikan ganti kerugian oleh pemerintah sebagai pemangku kebijakan pemerintah yang jumlahnya tidak sedikit sehingga kemudian tanpa dasar dan alas hak yang dibenarkan hukum TERGUGAT Rekonpensi/PENGUGAT Rekonpensi mengklaim bahwa tanah milik PENGUGAT Rekonpensi di akui sebagai miliknya, sehingga penerimaan ganti kerugian atas sisa tanah milik PENGUGAT Rekonpensi untuk sementara di tangguhkan sampai adanya kepastian hukum sehingga menyebabkan PENGUGAT Rekonpensi mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril;-----

8. Bahwa dengan adanya penundaan ganti kerugian atas sisa tanah milik PENGUGAT Rekonpensi untuk sementara di tangguhkan sampai adanya kepastian hukum sehingga menyebabkan PENGUGAT Rekonpensi mengalami kerugian secara materil yaitu luas tanah  $\pm 3.540 \text{ m}^2 \times \text{RP. 2.000.000,-}$  (harga tanah permeter persegi) =  $\text{RP. 7.080.000.000,-}$  (tujuh milyar delapan puluh juta rupiah);-----
9. Bahwa perbuatan TERGUGAT Rekonpensi/PENGUGAT Rekonpensi yang telah dengan sengaja dan tanpa berdasarkan hukum menghalang halangi dan atau mengambat proses Ganti rugi sisa tanah milik PENGUGAT Rekonpensi, hal mana diketahuinya bahwa PENGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT Rekonpensi tidak mempunyai Kapasitas (legal standing) atas tanah obyek sengketa adalah terkualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum;-----
10. Bahwa sesuai ketentuan yang berlaku, unsur-unsur pokok dari perbuatan yang melanggar hukum adalah sebagai berikut:  
-----
  - 1) Adanya suatu perbuatan; -----
  - 2) Perbuatan tersebut melanggar hukum; -----
  - 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku (baik kesengajaan atau kelalaian); -----
  - 4) Adanya kerugian bagi korban; -----



5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;-----

11. Bahwa Pasal 1365 BW (KUHPdata) telah secara tegas menyatakan : ***“Tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”***; -----

12. Bahwa dengan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku maupun Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana tersebut di atas, Maka perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSİ/PENGGUGAT KONPENSİ yang telah dengan sengaja dan tanpa berdasarkan hukum menghalang halangi dan atau mengambat proses ganti rugi tanah milik PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ ***sudah memenuhi kualifikasi yuridis sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH)***, yaitu melanggar Pasal 1367 KUHPdata dan Pasal 1365 KUHPdata sebagai berikut:-----

Pasal 1365

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

Pasal 1366

***“setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hati”***; -----

13. Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar dapat memutuskan bahwa TERGUGAT Rekonsensi/PENGGUGAT Konpensi telah melakukan ***Perbuatan Melawan Hukum*** kepada PENGGUGAT Rekonsensi;-----

14. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT Rekonsensi/PENGGUGAT Konpensi tersebut, kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar dapat memutuskan : menghukum TERGUGAT Rekonsensi/PENGGUGAT Konpensi





membayar kerugian materiil dan kerugian immateriil kepada  
PENGGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT Konpensi;---

15. Bahwa berdasarkan atas dalil-dalil yang sudah diuraikan oleh  
PENGGUGAT sebagaimana diatas yang kebenarannya sudah tidak  
terbantahkan lagi oleh PARA TERGUGAT, dimana Perbuatan  
Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan  
TERGUGAT II telah membawa kerugian materiil dan kerugian  
immateriil terhadap PENGGUGAT, maka cukup berdasar dan  
beralasan secara hukum bagi PENGGUGAT untuk mengajukan ganti  
rugi kepada PARA PENGGUGAT sebagai berikut:

- 1) Kerugian materiil yang diderita oleh PENGGUGAT akibat  
tindakan PARA TERGUGAT yang telah melakukan Perbuatan  
Melawan Hukum terdiri dari atau meliputi:

- a. Kerugian dengan adanya penundaan ganti rugi atas sisa  
tanah milik PENGGUGAT Rekonpensi untuk sementara di  
tanggguhkan sampai adanya kepastian hukum sehingga  
menyebabkan PENGGUGAT Rekonpensi mengalami  
kerugian secara materiil yaitu luas tanah  $\pm 3.540 \text{ m}^2 \times \text{RP.}$   
 $2.000.000,-$  (harga tanah permeter persegi) =  $\text{RP.}$   
 $7.080.000.000,-$  (tujuh milyar delapan puluh juta  
rupiah);-----
- b. Kerugian karena akibat perbuatan TERGUGAT Rekonpensi  
sehingga tidak ada pilihan lain bagi PENGGUGAT Konpensi  
yang harus membayar honor dan biaya operasional  
Pengacara dalam penanganan kasus ini yaitu sebesar **RP.**  
**450.000.000,-** (empat ratus lima puluh juta  
rupiah);-----
- c. Kerugian dengan memberikan Sukses Fee Pengacara  
sebesar 10% dari luas tanah milik PENGGUGAT Rekonpensi  
yaitu  $3.540 \text{ M}^2 \times 10\% = \text{luas } 354 \text{ M}^2$ , sehingga PENGGUGAT  
Rekonpensi mengalami kerugian sebesar  $354 \text{ M}^2 \times \text{RP.}$



2.000.000,- = **RP. 708.000.000,- (tujuh ratus delapan juta rupiah);-----**

Sehingga jumlah keseluruhan kerugian materiil yang secara nyata diderita oleh PENGUGAT ditaksasi mencapai jumlah maksimal sebesar **Rp. 8.238.000.000,- (delapan milyar dua ratus tiga puluh delapan juta rupiah) ;-----**

2) Bahwa selain kerugian materiil a quo, Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT Rekonpensi/PENGUGAT Konpensi juga membawa kerugian immaterial terhadap PENGUGAT Rekonpensi yang disebabkan suasana ketidak pastian dan ketidak-tentuan yang dialami PENGUGAT Rekonpensi yang secara langsung telah mempengaruhi intensitas usaha maupun citra (image) PENGUGAT Rekonpensi, dimana kerugian immaterial a quo ditaksasi menurut kepatutan yang berlaku, tumbuh dan berkembang dalam kehidupan masyarakat yang berdomisili di kota Balikpapan mencapai jumlah maksimal sebesar **Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah); -----**

16. Bahwa dikarenakan permasalahan ini ditimbulkan oleh TERGUGAT Rekonpensi/PENGUGAT Konpensi maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar membebaskan seluruh biaya yang timbul atas perkara kepada TERGUGAT Rekonpensi/PENGUGAT Konpensi;-----

17. Bahwa untuk mencegah agar Gugatan Rekonpensi a quo tidak menjadi sia-sia atau ilusi belaka (*illusoir*) dikemudian hari dan dengan didasarkan pada ketentuan sebagaimana dimaksud didalam **Pasal 227 HIR (Herziene Indonesische Reglement)**, maka PENGUGAT Rekonpensi mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) serta menetapkan atau meletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta tidak bergerak milik TERGUGAT Rekonpensi yang



rincian, jenis dan jumlahnya akan disampaikan kemudian oleh  
PENGUGAT Rekonpensi ;---

Bahwa berdasarkan atas hal-hal yang telah dikemukakan diatas, maka  
Pengugat Rekonpensi/Tergugat II dalam konpensi mohon kepada Yang mulia  
Majelis Hakim agar dapat berkenan memutuskan sebagai berikut :-----

**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi TERGUGAT Konpensi;  
-----
- Menyatakan Gugatan PENGUGAT Konpensi tidak dapat  
diterima;-----

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan PENGUGAT Konpensi untuk seluruhnya atau  
setidak-tidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT Konpensi tidak  
dapat diterima; --
2. Menyatakan Bukti Surat yang diajukan oleh PENGUGAT Konpensi  
tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang  
sah;-----
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT II Konpensi tidak melakukan Perbuatan  
Melawan Hukum (PMH) dengan segala akibat hukumnya;  
-----
4. Menyatakan permohonan Sita Revindicatoir (*Revindicatoir Beslag*)  
PENGUGAT Konpensi terhadap milik TERGUGAT II Konpensi tidak  
berdasarkan hukum sehingga harus ditolak;-----
5. Menyatakan permohonan PENGUGAT Konpensi untuk menghukum  
TERGUGAT II Konpensi membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada  
PENGUGAT Rekonpensi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per  
hari ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak  
dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);-----
6. Menghukum PENGUGAT Konpensi untuk membayar seluruh dan  
segala biaya yang timbul akibat perkara ini menurut hukum;  
-----

**DALAM REKONPENSI :**



1. Mengabulkan seluruh Gugatan PENGGUGAT Rekonpensi;-----
2. Menyatakan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT Rekonpensi/ TERGUGAT II Konpensi adalah sah secara hukum; -----
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT Rekonpensi/PENGGUGAT Konpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Huku (PMH) dengan segala akibat hukumnya;-
4. Menyatakan bahwa TERGUGAT Konpensi memiliki sebidang tanah perbatasan yang terletak dahulu di kenal dengan Jalan Patok Merah RT. II, Kampung Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, dan sekarang setempat di kenal dengan Perumahan Residen 2 & 3 RT. 032, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur berukuran luas  $\pm 6.000 \text{ m}^2$  (enamribu meter persegi) dengan batas- batasnya : -----
  - Utara berbatasan dengan : Made dan Sumani ;----
  - Timur berbatasan dengan : Jalan Patok Merah ;-----
  - Selatan berbatasan dengan : Sjahbudin ;-----
  - Barat berbatasan dengan : Syahrani ;-----

**Adalah sah milik PENGGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT II Konpensi**

5. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum surat-surat kepemilikan PENGGUGAT Rekonpensi/ TERGUGAT II Konpensi;-----
6. Menghukum TERGUGAT Rekonpensi membayar kerugian materil yang diderita oleh PENGGUGAT Rekonpensi sebagai berikut:---
  - a. Kerugian dengan adanya penundaan ganti rugi atas sisa tanah milik PENGGUGAT Rekonpensi untuk sementara di tangguhkan sampai adanya kepastian hukum sehingga menyebabkan PENGGUGAT Rekonpensi mengalami kerugian secara materil yaitu luas tanah  $\pm 3.540 \text{ m}^2 \times \text{RP. 2.000.000,-}$  (harga tanah per meter persegi) = RP. 7.080.000.000,- (tujuh milyar delapan puluh juta rupiah);-----
  - b. Kerugian karena akibat perbuatan TERGUGAT Rekonpensi sehingga tidak ada pilihan lain bagi PENGGUGAT Konpensi yang harus membayar honor dan biaya operasional Pengacara dalam penanganan kasus ini yaitu sebesar **RP. 450.000.000,-** (empat ratus lima puluh juta rupiah);-----



- c. Kerugian dengan memberikan Sukses Fee Pengacara sebesar 10% dari luas tanah milik PENGUGAT Rekonpensi yaitu  $3.540 \text{ M}^2 \times 10\% = \text{luas } 354 \text{ M}^2$ , sehingga PENGUGAT Rekonpensi mengalami kerugian sebesar  $354 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 2.000.000,- = \text{Rp. } 708.000.000,-$  (**tujuh ratus delapan juta rupiah**);-----

Sehingga jumlah keseluruhan kerugian materiil yang secara nyata diderita oleh PENGUGAT ditaksasi mencapai jumlah maksimal sebesar **Rp. 8.238.000.000,-** (**delapan milyar dua ratus tiga puluh delapan juta rupiah**) ;-

7. Menghukum TERGUGAT Rekonpensi untuk membayar kerugian immateriil yang telah di derita oleh PENGUGAT Rekonpensi kerugian immateriil terhadap PENGUGAT Rekonpensi yang disebabkan suasana ketidak pastian dan ketidak-tentuan yang dialami PENGUGAT Rekonpensi yang secara langsung telah mempengaruhi intensitas usaha maupun citra (image) PENGUGAT Rekonpensi, dimana kerugian immateriil a quo ditaksasi menurut kepatutan yang berlaku, tumbuh dan berkembang dalam kehidupan masyarakat yang berdomisili di kota Balikpapan mencapai jumlah maksimal sebesar **Rp.1.000.000.000,-** (**satu milyar rupiah**); -----
8. Menghukum TERGUGAT Rekonpensi untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;-----
9. Menghukum TERGUGAT Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;-----

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

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

**I. DALAM EKSEPSI:**

Bahwa pada prinsipnya Tergugat III menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatannya tertanggal 6 Januari 2021 yang kemudian dilakukan perbaikan pada tanggal 10 Maret 2021, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat III.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Gugatan bersifat Daluwarsa karena diajukan setelah lewat tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah ditandatangani Berita Acara hasil musyawarah yang ditanda tangani oleh pelaksana pengadaan tanah dan pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 38 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Hal tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Bahwa berita acara kesepakatan musyawarah bentuk ganti rugi Nomor: 412.20 9BA-64.71.AT.02.02/XI/2019, tanggal 29 November 2019 yang dilaksanakan di ruang rapat (Lantai 3) kantor pertanahan kota Balikpapan telah ditanda tangani oleh ketua pelaksana pengadaan tanah dan telah ditanda tangani pula oleh ahli waris dari Ir. Lindrang yang diwakili oleh Hj. Nursiah berdasarkan surat kuasa ahli waris, serta surat pernyataan ahli waris nomor: 100/32/Bahim/II/2019 Tanggal 12 februari 2019, dengan hasil **setuju terhadap bentuk dan besarnya ganti kerugian, dengan rincian luas tanah yang dilepaskan 70 M<sup>2</sup> dan nilai ganti kerugian berupa uang sebanyak Rp.90.944.000,-** (Sembilan Puluh Juta Sembilan Ratus Empat Puluh Empat Juta Rupiah).
- Bahwa gugatan penggugat diajukan kepada Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 6 Januari 2021.
- Berdasarkan fakta diatas maka gugatan penggugat diajukan kepada Pengadilan Negeri Balikpapan pada hari ke-404 terhitung sejak ditanda tanganinya berita acara kesepakatan musyawarah bentuk ganti rugi pada tanggal 29 November 2019.

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscure Libel*) dan tidak didasari dengan alasan-alasan yang layak, dengan alasan yang diuraikan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan gugatan penggugat yang pada intinya mendalilkan Tergugat III dengan didasarkan pada perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. penggugat pada intinya mendalilkan bahwa unsur-unsur pokok dari perbuatan yang melanggar hukum adalah sebagai berikut:
  - a. adanya suatu perbuatan;
  - b. perbuatan tersebut melanggar hukum;

Halaman 43 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp

#### Disclaimer

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





- c. adanya kesalahan dari pihak pelaku (baik kesengajaan atau kelalaian);
- d. adanya kerugian dari korban;
- e. adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Sedangkan dalam gugatan penggugat tidak diuraikan secara jelas apa dan bagaimana bentuk kerugian yang dialami oleh penggugat, penggugat hanya menyebutkan bahwa penggugat telah dirugikan secara materil maupun immaterial tanpa diikuti penjelasan yang jelas dan terperinci. dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil dan berakibat pada gugatan dapat dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sehingga gugatan tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklaard*;

- Selanjutnya penggugat juga mendalilkan bahwa perbuatan para tergugat yaitu:

- a. melanggar atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. melanggar hak subjektif orang lain (*in casu* penggugat);
- c. bertentangan dengan kesusilaan;
- d. bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya, dalam pergaulan masyarakat.

Sedangkan dalam gugatan penggugat tidak diuraikan secara jelas apa dan bagaimana perbuatan tergugat yang dapat dikatakan bertentangan dengan kesusilaan serta kepatutan, ketelitian, kehati-hatian yang seharusnya. Dalil gugatan penggugat tersebut hanya merupakan *justifikasi* yang berlebihan tanpa menyebut perbuatannya secara tegas, sementara tergugat III dalam menjalankan tugas dan fungsinya telah dengan cermat dan patuh terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pengadaan tanah *in casu* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja beserta peraturan pelaksanaannya sebagai perundang-undangan yang bersifat khusus dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Uraian perbuatan yang dijadikan dasar alasan gugatan penggugat yang tersusun dalam posita-posita surat gugatannya bersifat umum, abstrak



dan teoritis sehingga sulit difahami arah dan maksud dari gugatan penggugat tersebut, sehingga gugatan harus ditolak dan tidak dapat diterima/ *Niet Ontvankelijk Verklaard*.

3. Gugatan Error In Persona/Gugatan Kurang Pihak, dengan alasan yang diuraikan sebagai berikut :

- Bahwa objek sengketa *a quo* dalam perkara ini telah melibatkan pihak lain, secara teori dan prinsip Hukum Acara Perdata apabila pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap atau pihak yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap, disamping masih ada pihak yang harus dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, maka sengketa yang dipersoalkan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;
- Bahwa terhadap objek sengketa *a quo* dalam perkara ini, tanah yang di maksud oleh Penggugat merupakan objek yang juga telah dibebaskan untuk jalan tol Balikpapan-Samarinda yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur pada saat masih menggunakan mekanisme pendanaan melalui APBD, dengan mekanisme *ruislagh*/tukar guling terhadap tanah milik TNI AD Cq. KODAM VI/MULAWARMAN sebagaimana teridentifikasi dalam peta bidang tanah Nomor: 04/Manggar/2019;
- Bahwa berdasarkan Pasal 41 ayat (3),(4),dan (5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menerangkan bahwa Bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah yang diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari. Bahwa Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan. **Tuntutan pihak lain atas Objek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian.** oleh karena pihak TNI AD Cq. KODAM VI/MULAWARMAN tidak ikut digugat, maka gugatan mengandung cacat *plurium litis consortium*.

## II. DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 45 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi diatas, Tergugat III mohon agar dianggap telah termuat dan diulang Kembali secara lengkap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam uraian pokok perkara;
2. Bahwa terhadap Pokok Gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada dasarnya Tergugat III (PPK Pengadaan Tanah Jalan Tol Balikpapan-Samarinda) adalah sebagai Instansi Yang Memerlukan Tanah atau lembaga Pemerintahan yang dalam menjalankan Tugas dan Fungsi sesuai dengan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 18/PRT/M/2016 Tentang Penetapan Dan Tata Cara Penggunaan Dana Talangan Badan Usaha Untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol Sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 03/PRT/M/2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 18/Prt/M/2016 Tentang Penetapan Dan Tata Cara Penggunaan Dana Talangan Badan Usaha Untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol, yang meliputi :
  - a. Melakukan koordinasi dengan PPT (Panitia Pengadaan Tanah) dan Badan Usaha;
  - b. Membantu PPT dalam mengadakan penyuluhan, sosialisasi dan musyawarah mengenai bentuk dan besaran ganti rugi dengan pemegang hak atas tanah;
  - c. Menyampaikan Surat Perintah Pembayaran sesuai validasi PPT kepada Badan Usaha untuk melakukan pembayaran kepada yang berhak dengan tembusan kepada BPJT (Badan Pengatur Jalan Tol);
  - d. Menyampaikan bukti pembayaran kepada Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara sebelum Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara beroperasi, dengan tembusan kepada Direktur Jenderal dan Kepada BPJT, agar diterbitkan tanda terima sesuai dengan bukti pembayaran, dan;
  - e. Dalam melaksanakan tugasnya, PPK Pengadaan Tanah bertanggung jawab kepada Menteri melalui Direktur Jenderal;
3. Bahwa tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tertanggal 6 Januari 2021 yang kemudian dilakukan perbaikan pada tanggal 10 Maret 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan dengan nomor register No. 3/Pdt.G/2021/PN.Bpp, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;

Halaman 46 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp



4. Bahwa menanggapi dalil penggugat pada point 8 halaman 4, yang pada prinsipnya menyatakan "*bahwa Tergugat III,IV dengan tanpa hak secara melawan hukum (tegen de wet) telah membangun Jalan Tol Ruas Balikpapan Samarinda diatas tanah milik Penggugat, tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat, sedangkan penggugat sendiri belum menjual tanahnya kepada tergugat- III,IV secara keseluruhan terbukti Surat Asli (Segell) tanah a quo (obyek sengketa) hingga saat ini masih dipegang sendiri oleh penggugat*", adalah tidak benar, oleh karenanya tergugat III tolak dengan tegas, karena tergugat III melakukan pembebasan tanah *a quo* dengan memperhatikan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pengadaan tanah *in casu* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja beserta seluruh peraturan pelaksanaannya.
5. Bahwa menanggapi hal tersebut sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja sebagaimana diuraikan berikut:
  - a. Bahwa berdasarkan Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) undang-undang *a quo*, pada tahap pelaksanaan sebelum penilaian ganti kerugian akan dilakukan terlebih dahulu kegiatan **Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang meliputi kegiatan berupa pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah dan pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.**
  - b. Bahwa berdasarkan Pasal 29 ayat (1), (2), dan (3) Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat Pengadaan Tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja. **Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah wajib diumumkan secara bertahap, parsial, atau keseluruhan. Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah Objek Pengadaan Tanah.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa prosedur ini telah dilaksanakan sesuai amanat undang-undang dengan adanya **PENGUMUMAN HASIL INVENTARISASI DAN IDENTIFIKASI PETA BIDANG TANAH DAN DAFTAR NOMINATIF PENGADAAN JALAN TOL BALIKPAPAN-SAMARINDA KELURAHAN MANGGAR KECAMATAN BALIKPAPAN TIMUR NOMOR 31.1/AT.02.01-64.71/X/2019** tanggal 20 September 2019 dengan lampiran Peta Bidang Tanah Nomor 04/Manggar/2019 dan daftar nominatif Nomor AT.02.01/959.6-64.71/IX/2019 an. Hj. Nursiah, S.Sos (Ahli waris Ir. Lindrang) sebanyak 1 bidang, dengan rincian :

**Luas Yang Terkena** : 70 M<sup>2</sup>  
**Letak** : Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Utara  
**Surat Tanda Bukti/ Alas Hak** : - Segel Surat Keterangan Jual Beli Tertanggal 20 Desember 1973 Yang Diketahui Oleh Kepala Kampung Manggar Besar  
- Surat Kuasa Ahli Waris Tanggal 01 Pebruari 2019  
- Surat Pernyataan Waris Tanggal 01 Pebruari 2019  
**Status Tanah** : Tanah Negara

- Bahwa berdasarkan pengakuan pihak yang berhak an. Hj. Nursiah, S.Sos (Ahli waris Ir. Lindrang Sekarang Penggugat) pada saat itu alas hak berupa Segel Surat Keterangan Jual Beli Tertanggal 20 Desember 1973 Yang Diketahui Oleh Kepala Kampung Manggar Besar telah hilang. Maka untuk melengkapi dokumen tersebut **pihak yang berhak an. Hj. Nursiah, S.Sos (Ahli waris Ir. Lindrang Sekarang Penggugat)** melampirkan surat keterangan kehilangan dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Kalimantan Timur Resor Balikpapan dengan nomor: **SK/130/III/YAN.2.4/2019/Reskrim**;
- Bahwa dengan adanya gugatan Penggugat ini dan dengan adanya dalil gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan memiliki/memegang surat Asli (segel), yang sebagaimana telah dilaporkan sebelumnya hilang serta tidak melakukan pelaporan kepada Panitia Pengadaan Tanah (P2T) bahwa ternyata saat

Halaman 48 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp





ini telah ditemukannya surat-surat *a quo*, merupakan Tindakan yang tidak beritikad baik/patut. Sesuai Pasal 41 ayat (2) undang-undang *a quo* menerangkan bahwa “Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib melakukan pelepasan hak; dan **menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan**”.

- c. Bahwa berdasarkan Pasal 29 ayat (4) & (5) menerangkan bahwa dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi, **Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi**. Dalam hal terdapat keberatan atas hasil inventarisasi, untuk kemudian dilakukan verifikasi dan perbaikan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi.
- Bahwa terhadap objek sengketa *a quo* **Penggugat dalam hal ini tidak menggunakan haknya dengan sebaik-baiknya, padahal telah terang dan jelas dalam peraturan perundang-undangan serta pada pengumuman telah dijelaskan hak-hak Penggugat untuk dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi**. Sehingga sudah jelas bahwa Tim Pengadaan tanah telah melakukan tahapan dengan sesuai prosedur atau tata cara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga Tergugat III tidak dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- d. Bahwa berdasarkan Pasal 30 undang-undang *a quo*, Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya **menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian**;
- Bahwa karena **tidak ada keberatan atau sanggahan oleh Penggugat** terhadap hasil inventarisasi dan identifikasi baik itu meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah Objek Pengadaan Tanah, **maka hasil pengumuman tersebut**





menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.

- e. Bahwa berdasarkan Pasal 48 ayat (2) undang-undang *a quo*, Instansi yang memerlukan tanah **dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan** setelah dilakukan serah terima hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah, baik **setelah pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan/atau pemberian Ganti Kerugian telah di titipkan di pengadilan negeri**;

Dengan demikian dalil Penggugat yang pada prinsipnya mengatakan bahwa Tergugat III dengan tanpa hak secara melawan hukum (*tegen de wet*) telah membangun Jalan Tol Ruas Balikpapan Samarinda diatas tanah milik Penggugat, tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat, sedangkan penggugat sendiri belum menjual tanahnya kepada tergugat-III,IV secara keseluruhan terbukti Surat Asli (*Segell*) tanah *a quo* (*obyek sengketa*) hingga saat ini masih dipegang sendiri oleh penggugat", adalah tidak tepat dan tidak beralasan hukum karena Tergugat III telah melaksanakan tugas dan fungsinya dengan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

6. Bahwa menanggapi dalil penggugat pada point 9 halaman 4, yang pada prinsipnya menyatakan "*bahwa tergugat III yang telah menitipkan sejumlah uang di Pengadilan Negeri Balikpapan untuk Pembayaran pembebasan tanah Jalan Tol Ruas Balikpapan-Samarinda yang diakui oleh Tergugat-I dan Tergugat-II selama ini adalah tidak benar sebab mereka tidak punya Alas Hak yang sah*", adalah tidak benar, oleh karenanya tergugat III tolak dengan tegas, karena tergugat III melakukan penitipan uang ganti kerugian di Pengadilan Negeri Balikpapan *a quo* dengan memperhatikan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pengadaan tanah *in casu* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, beserta seluruh peraturan pelaksanaannya termasuk Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;



7. Bahwa menanggapi hal tersebut sesuai dengan Pasal 42 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja *juncto* Pasal 89 ayat (3) huruf d Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *junctis* Pasal 24 ayat (1) huruf d Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengatur bahwa **instansi yang memerlukan tanah dapat mengajukan permohonan penitipan ganti kerugian kepada pengadilan dalam hal ini karena objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian masih dipersengketakan kepemilikannya**, sebagaimana adanya **BERITA ACARA OBJEK PENGADAAN TANAH YANG AKAN DIBERIKAN GANTI KERUGIAN MASIH DIPERSENGKETAKAN KEPEMILIKANNYA NOMOR: 192.1/BA-64.71.AT.02.02/VII/2019 TANGGAL 19 JULI 2019**, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku Pelaksana Pengadaan Tanah Kota Balikpapan Jalan Tol Balikpapan-Samarinda Seksi V, jadi Penggugat dalam hal ini tidak memiliki kapasitas menilai benar atau tidaknya terhadap penitipan uang ganti kerugian yang telah dititipkan di Pengadilan Negeri Balikpapan atas objek perkara *a quo* karena yang berhak menilai tersebut bukan penggugat melainkan hasil putusan majelis hakim pemeriksa perkara;
8. Bahwa menanggapi dalil penggugat pada point 10 halaman 4, yang pada prinsipnya menyatakan “ *Bahwa Tergugat -III,IV telah mengakui tanah objek sengketa adalah milik penggugat dengan bukti adanya BERITA ACARA PEMBAYARAN pada tanggal 2 Maret 2020 untuk ganti tanah yang terkenah pembangunan Jalan Tol Ruas Balikpapan Samarinda di Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur- seluas 70 M2 sebesar Rp. 90.944.000.- (Sembilan puluh juta Sembilan ratus empat puluh empat ribu rupiah), namun fakta yang ada dilapangan tanah milik Penggugat yang terkenah pembangunan Jalan Tol Ruas Balikpapan Samarinda adalah seluas ± 20.000 M2, sementara yang dibayar oleh Tergugat -III, Tergugat-IV adalah baru 70 M2, Jadi sisanya masih banyak yang belum dibayar oleh tergugat -III,tergygat-IV kepada penggugat sebagai pemilik sah atas tanah Objek sengketa*”, adalah tidak benar, dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terkesan berlebihan dalam memahami fungsi Berita Acara Pembayaran tanggal 2 Maret 2020 untuk ganti tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Ruas Balikpapan Samarinda *a quo* oleh karenanya tergugat III tolak dengan tegas;

9. Bahwa untuk menanggapi dalil penggugat tersebut, senyatanya apa yang dikemukakan oleh penggugat adalah tidak sepenuhnya benar dan tidak berdasarkan hukum sebagaimana alasan hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Datar Nominatif Pengadaan Jalan Tol Balikpapan-Samarinda Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Nomor 31.1/AT.02.01-64.71/X/2019 telah disampaikan pada tanggal 20 September 2019;
- b. Bahwa pengumuman *a quo* merupakan hasil inventarisasi dan identifikasi yang berdasar fakta dilapangan dengan rincian:

**Luas Yang Terkena** : 70 M<sup>2</sup>  
**Letak** : Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Utara  
**Surat Tanda Bukti/ Alas Hak** : - Segel Surat Keterangan Jual Beli Tertanggal 20 Desember 1973 Yang Diketahui Oleh Kepala Kampung Manggar Besar  
- Surat Kuasa Ahli Waris Tanggal 01 Pebruari 2019  
- Surat Pernyataan Waris Tanggal 01 Pebruari 2019  
**Status Tanah** : Tanah Negara

- c. Dengan tidak adanya keberatan maupun sanggahan dari pihak Penggugat pada saat itu, maka selanjutnya Peta Bidang dan Daftar Nominatif tersebut menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian, sesuai Pasal 30 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- d. selanjutnya dilakukan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dengan memanggil pihak-pihak yang berhak (Termasuk Penggugat) yang dituangkan dalam Berita acara kesepakatan musyawarah bentuk ganti rugi Nomor: 412.20/BA-64.71.AT.02.02/XI/2019, yang pada intinya Penggugat setuju dengan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang ditawarkan;

Halaman 52 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp



- e. Bahwa apa yang penggugat dalilkan bahwa "*Tergugat III,IV telah mengakui tanah objek sengketa adalah milik penggugat dengan bukti adanya BERITA ACARA PEMBAYARAN pada tanggal 2 Maret 2020 untuk ganti tanah yang terkenah pembangunan Jalan Tol Ruas Balikpapan Samarinda di Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur- seluas 70 M2 sebesar Rp. 90.944.000.- (Sembilan puluh juta Sembilan ratus empat puluh empat ribu rupiah)*", adalah tidak sepenuhnya benar, karena yang Tergugat III akui adalah objek pengadaan yang sesuai pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah sebagaimana telah diuraikan diatas. selebihnya **Tergugat III tidak pernah menyatakan baik secara lisan maupun tulisan bahwa objek sengketa di luar dari yang dibebaskan seluas 70 M<sup>2</sup> a quo adalah milik Penggugat;**
- f. Bahwa *BERITA ACARA PEMBAYARAN yang dimaksud oleh Penggugat a quo* merupakan berita acara yang menerangkan bahwa telah dilakukan pembayaran uang ganti rugi sesuai dengan hasil musyawarah penetapan ganti kerugian seluas 70 M2 sebesar Rp. 90.944.000.- (*Sembilan puluh juta Sembilan ratus empat puluh empat ribu rupiah*)" kepada pihak yang berhak, jadi bukan berarti dapat diterjemahkan secara liar bahwa Tergugat III telah mengakui tanah objek sengketa adalah milik penggugat. sehingga tidak ada kaitannya berita acara pembayaran tersebut dengan objek perkara a quo.

10. bahwa tidak benar dan oleh karenanya Tergugat III menolak keras dalil Penggugat point 16 yang menuntut agar Pengadilan Negeri Balikpapan melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang-barang milik tergugat berupa tanah dan bangunan yang ada diatasnya, oleh karena disamping gugatan penggugat tidak didasarkan pada alas bukti yang kuat, dan juga dalam perkara ini sama sekali tidak ada niat bagi tergugat III untuk memindah tangankan harta kekayaan kepada orang lain maupun pihak lain dalam perkara ini, terlebih mengingat saat ini diatas lokasi a quo telah terbangun Jalan Tol yang dipergunakan untuk kepentingan umum;

- Mahkamah Agung RI Nomor :1121/K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 dengan kaidah hukum sebagai berikut: "*Penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat maka permohonan penggugat untuk*



*sita jaminan (conserveitoir beslag), tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disahkan.*

11. Bahwa tidak benar, oleh karenanya Tergugat III menolak dalil gugatan penggugat poin 19 halaman 6, yang menuntut agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) perhari kalender setiap tergugat lalai melaksanakan putusan *a quo* terhitung sejak berkekuatan hukum tetap, oleh karena dalam petitum gugatan penggugat (Poin 9) menuntut agar para Tergugat dihukum untuk membayar uang sejumlah 5.000.000.000.- (lima miliar rupiah), sedangkan uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku pada Tindakan membayar uang, oleh karenanya tuntutan uang paksa dari penggugat harus di kesampingkan;
12. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat yang Tergugat III tidak menanggapinya berarti Tergugat III dengan tegas menolaknya karena dipandang tidak relevan dengan Tergugat III untuk menanggapinya oleh karena tidak berkaitan langsung dengan kedudukan dan/atau kepentingan Tergugat III dalam perkara ini, oleh karena itu Tergugat III mohon untuk dikesampingkan dan/atau ditolak seluruhnya.

Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan diatas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

**PRIMAIR:**

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Pengugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat haruslah tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklaard*;
3. Menghukum Kepada Penggugat untuk membayar biaya Perkara ini.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklaard*;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;
3. Memerintahkan Penggugat untuk menyerahkan bukti alas hak berupa Segel Surat Keterangan Jual Beli Tertanggal 20 Desember 1973 Yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Diketahui Oleh Kepala Kampung Manggar Besar kepada Panitia  
Pengadaan Tanah untuk dilakukan penghapusan hak.

## SUBSIDAIR:

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-  
adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

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

### A. Dalam Ekspesi

1. Bahwa TERGUGAT IV membantah dalil-dalil yang diajukan  
PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh  
TERGUGAT IV;

### 2. Eksepsi Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan yang  
diajukan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) berdasarkan alasan  
sebagai berikut:

Bahwa dalam angka 1 posita gugatannya, PENGGUGAT menyatakan,  
"Bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas sebidang tanah perbatasan  
yang terletak dahulu di Kampung Manggar Besar RT.II Patok Merah,  
Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, sesuai  
Surat/Segel tahun 1973 yang diperoleh dari pembelian dengan saudara Atul  
sebesar Rp. 100.000,-(Seratus Ribu Rupiah) di bayar lunas".

Bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR (Pasal 283 Rbg) jo. Pasal 1865 BW  
merumuskan bahwa, "Barang siapa mengatakan suatu hak atau  
mengatakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya atau untuk  
membantah hak orang lain, haruslah membuktikan hak itu atau adanya  
perbuatan itu".

Bahwa berdasarkan dalil tersebut, maka **Pemerintah Kota Balikpapan cq  
Kecamatan Balikpapan Timur** adalah pihak utama yang berdasarkan dalil  
PENGGUGAT yang merupakan pihak yang mengetahui objek sengketa dan  
tempat objek sengketa terdaftar pada saat itu tentu perlu untuk dilibatkan  
guna memberikan kesaksian mengenai keabsahan dasar alas hak objek  
sengketa yang diakui oleh PENGGUGAT sebagai miliknya oleh sebab itu,

Halaman 55 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp





keberadaan **Kepala Camat Balikpapan Timur** dalam perkara *a quo* sangatlah tidak mungkin untuk dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pasal 5 yang menyatakan, "Pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap".

Bahwa berdasarkan bunyi pasal 5 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tersebut, pelepasan hak tersebut diselenggarakan oleh **Pemerintah Daerah Provinsi Kalimantan Timur cq Pemerintah Kota Balikpapan** yang dalam sengketa *A quo* diserahkan kepada **Pejabat Pembuat Komitmen Pembebasan Lahan** untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan yang dapat mengakibatkan pengeluaran atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, sehingga Keberadaan Pejabat Pembuat Komitmen Pembebasan Lahan disini juga tidak mungkin untuk dikesampingkan.

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

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

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 yang menyatakan, "suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/Badan Hukum Lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklaart*)".

### 3. **Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing**

Bahwa TERGUGAT IV menyatakan PENGUGAT tidak memiliki dasar hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan berdasarkan alasan sebagai berikut:



Bahwa yang merupakan tanda bukti Hak Atas Tanah sebagaimana Pasal 32 Ayat (1) PP 24/1997 yang berbunyi, **"Sertipikat 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"**.

Bahwa sedangkan objek sengketa yang diklaim oleh penggugat hanyalah tanah berupa perbatasan di Kampung Manggar Besar RT. II Patok Merah, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan dengan Surat/Segel Tahun 1973 terhadap surat/segel tersebut perlu diketahui terlebih dahulu oleh **Kepala Camat Balikpapan Timur** dan dalam perkara *a quo* perlu memberikan kesaksian.

Bahwa PENGGUGAT terhadap objek sengketa, bukanlah sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas secara hukum untuk mengajukan gugatan dikarenakan PENGGUGAT tidak mempunyai kepentingan untuk melakukan gugatan atas obyek sengketa *a quo*, untuk itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* menolak atau setidak-tidaknya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat di terima (*niet onvankelijk verklaart*), karena PENGGUGAT tidak memiliki kepentingan untuk melakukan gugatan atas objek sengketa *a quo*.

## B. Dalam Pokok Perkara

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan, sesuai dengan apa yang dituntut dan itupun dikabulkan oleh Majelis Hakim;

6. Bahwa TERGUGAT IV membantah gugatan PENGUGAT selebihnya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka TERGUGAT IV 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 TERGUGAT IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

## Dalam Pokok Perkara

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

Demikian Eksepsi dan Jawaban TERGUGAT IV terhadap Gugatan PENGUGAT, atas perkenan Ketua dan anggota Majelis Hakim mengabulkannya, disampaikan terima kasih.

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Jawaban dari Tergugat I, Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Tergugat III, Tergugat IV tersebut, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengajukan Replik tertanggal 01 April 2021 dan Tergugat I, Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Tergugat III, Tergugat IV mengajukan dupliknya tanggal 08 April 2021;

Halaman 58 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat yang bermeterai cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan fotocopynya yaitu berupa:

1. Fotocopy sesuai copynya Surat Keterangan Jual Beli tanah tanggal 20 Desember 1973, antara ATUL dengan Amiruddin Lindrang, diberi tanda bukti PK-1/TR-1;
2. Fotocopy sesuai aslinya Surat Keterangan dari Kepolisian Resort Kota Balikpapan tertanggal 22 Desember 2020 No: SK/1324/XII/Yan.2.4/2020/Reskrim, yaitu laporan hilang dari pelapor: IR AMIRUDDIN LINDRANG kehilangan berupa: - Surat Keterangan Jual Beli tanah tanggal 20 Desember 1973, antara ATUL dengan Amiruddin Lindrang, diberi tanda bukti PK-2/TR-2;
3. Fotocopy sesuai aslinya Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi Tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Balikpapan-Samarinda di Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur No. bidang 1 seluas 70 m2, dari Pejabat Pembuat Komitmen Jalan Tol Balikpapan-Samarinda kepada HJ NURSIHAH, S.SOS tertanggal 3 Maret 2020 senilai Rp 90.944.000,- (sembilan puluh juta sembilan ratus empat puluh empat ribu rupiah), diberi tanda bukti PK-3/TR-3;
4. Fotocopy sesuai aslinya Kuitansi / Bukti Pembayaran Ganti Rugi Tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Balikpapan-Samarinda di Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur No. bidang 1 seluas 70 m2, dari Pejabat Pembuat Komitmen Jalan Tol Balikpapan-Samarinda kepada HJ NURSIHAH, S.SOS tertanggal 3 Maret 2020 senilai Rp 90.944.000,- (sembilan puluh juta sembilan ratus empat puluh empat ribu rupiah), diberi tanda bukti PK-4/TR-4;
5. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pernyataan dari SYAMSURI tertanggal 05 Januari 2021, diberi tanda bukti PK-5/TR-5;
6. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pernyataan dari ASDAR tertanggal 01 Januari 2021, diberi tanda bukti PK-6/TR-6;
7. Fotocopy dari Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Pemeliharaan Tanaman/Bangunan diatas tanah Negara atas nama Darsan, diberi tanda bukti PK-7/TR-7;
8. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pernyataan Darsan, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pernyataan dari Abdul Wahab, diberi tanda bukti PK-9/TR-9;

Halaman 59 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp



10. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pernyataan dari Hj.Mustika Mappe, diberi tanda bukti PK-10/TR-10;
  11. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pernyataan dari Jamaludin, diberi tanda bukti PK-11/TR-11;
  12. Fotocopy dari Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris H.Abdul Makka terkait Pembebasan Jalan Tol antara Ernawati dengan H.Maskuni, diberi tanda bukti PK-12/TR-12;
  13. Fotocopy sesuai aslinya Surat Keterangan dari Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan, diberi tanda bukti PK-13/TR-13;
  14. Fotocopy sesuai aslinya Surat Undangan memberikan keterangan/klarifikasi dari Polda Kaltim kepada Darsan, diberi tanda bukti PK-14/TR-14;
  15. Fotocopy dari Fotocopy Surat Kesaksian Pemilikan tanah atas nama Ridwansyah / ahli waris Abdullah HK (alm) tanggal 20 Agustus 1974, diberi tanda bukti PK-15/TR-15;
  16. Fotocopy dari Fotocopy Surat Tata Letak Tanah yang dipersiapkan sesuai dengan data aplikasi sentuh tanahku, diberi tanda bukti PK-16/TR-16;
  17. Fotocopy dari Fotocopy Hasil Cetak dari Informasi Elektronik dan Dokumen elektronik aplikasi survey tanahku dan aplikasi sentuh tanahku milik Kementerian ATR/BPN atas SHGB no.8459, SHGB No.8460, SHGB No.8532 dan SHGB No.1497, diberi tanda bukti PK-17/TR-17;
  18. Fotocopy dari Fotocopy Surat Ijin Membuka Tanah Negara Nomor 591/626/BT/2016 atas nama ernawati, diberi tanda bukti PK-18/TR-18;
  19. Fotocopy dari Fotocopy Surat Ijin Membuka Tanah Negara Nomor 591/627/BT/2016 atas nama Hamka, diberi tanda bukti PK-19/TR-19;
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang bermeterai cukup, dan telah disesuaikan dengan aslinya dan fotocopy sebagai berikut:
1. Foto copy sesuai dengan foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01497 atas nama PT.Mutiara Candraloka , diberi tanda T.I.-1;
  2. Foto copy sesuai dengan foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.084459 atas nama PT.Mutiara Candraloka, diberi tanda T.I. – 2 ;
  3. Foto copy sesuai dengan foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.08460 atas nama PT.Mutiara Candraloka diberi tanda T.I – 3;
  4. Foto copy sesuai dengan fotocopy Surat Hak Guna Bangunan No.08523 atas nama PT.Mutiara Candraloka, diberi tanda T.I – 4;





5. Foto copy sesuai dengan Fotocopynya Surat Pernyataan Penguasaan Pemeliharaan Tanaman dan Bangunan diatas tanah tanah Negara atas nama Darsan tertanggal 28 Agustus 2002 tanah seluas  $\pm$  9.920 M2, diberi tanda T.I – 5;
6. Foto copy sesuai dengan Fotocopynya Berita Acra Peninjuan Lokasi Penggarapan tanah tertanggal 28 Agustus 2002 dari Kecamatan Balikpapan Timur terhadap tanah terletak di Jalan Proklamasi RT.032 Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan atas nama Penggarap Darsan, diberi tanda T.I – 6 ;
7. Foto copy sesuai dengan Fotocopynya Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Tanah Negara tanggal 23 September 2002 atas nama H.Abdul Makka sebagai pembeli dan Darsan sebagai Penjual, diberi tanda T.I -7 ;
8. Foto copy sesuai dengan Fotocopynya SURAT Keterangan dan Pernyataan Memiliki Bangunan dan Tanaman Diatas Tanah Negara / Adat tertanggal 16 Agustus 1989 atas nama Abdul Makka, diberi tanda T.I – 8 ;
9. Foto copy sesuai dengan Fotocopynya Surat Ganti Kerugian tertanggal 20 Mei 1976 bdari Kandri kepada Djohansyah uang sebanyak Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah), diberi tanda T.I – 9 ;
10. Foto copy sesuai dengan foto copy Surat Pernyataan Tertanggal 1 Nopember 1976 atas nama 1.Kindrang,2.Mapangandro,3.Riduan sertifikat Hak Guna Bangunan No.01497 atas nama PT Mutiara Candraloka , diberi tanda T.I – 10 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat yang bermeterai cukup, dan telah disesuaikan dengan aslinya dan fotocopy sebagai berikut:

1. Foto copy sesuai dengan foto copy SURAT SOMASI / TEGURAN Tanggal 17 Februari 2012, diberi tanda TK.II – 1 /PR.-1;
2. Foto copy sesuai dengan Fotocopynya Surat Tanda Bukti Kepemilikan No.749/PT.KPN/XI/2015 tertanggal 25 Nopember 2015, diberi tanda TK II – 2 /PR-2 ;
3. Foto copy sesuai dengan Fotocopynya Perikatan Jual Beli tertanggal 1 Nopember 2018 antara Irfan Taruna selaku kuasa ahli waris No.400/57/CBT.KESOS tanggal 08-04-2013 sebagai Penjual dan H.Maskui sebagai Pembeli, diberi tanda TKII – 3/PR -3 ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy sesuai dengan foto copy Addendum Perikatan Jual Beli tanggal 25 September 2019 berisi pelunasan jual beli tanah yang didaftarkan kepada Johny Simon Lefran,SH – Notaris di Balikpapan No.788/L/NOT/IX/2019, diberi tanda TK.II – 4/PR -4;
5. Foto copy sesuai Fotocopynya Surat Tanda Bukti Kepemilikan Hak tertanggal 28 Nopember 2016 atas nama Ridho Richardo, diberi tanda TK.II – 5/PR -5;
6. Foto copy sesuai Fotocopynya Surat Tanda Bukti Kepemilikan Hak tertanggal 20 Februari 2016 atas nama TN.Muh Alwi Said, diberi tanda TK.II - 6/PR – 6 ;
7. Foto copy sesuai Fotocopynya Tanda Bukti Kepemilikan Hak Tertanggal 15 Desember 2015 atas nama Suroto, diberi tanda TK.II – 7/PR -7 ;
8. Foto copy sesuai Fotocopynya Kwitansi Pembayaran Jua Beli Tanah atas nama H.Maskuni dengan Irfan Taruna , diberi tanda TK.II-8/PR – 8 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat III telah mengajukan bukti surat yang bermeterei cukup, dan telah disesuaikan dengan aslinya dan fotocopy sebagai berikut:

1. Foto copy sesuai dengan Aslinya Berita Acara Pelepasan Hak tanggal 3 Maret 2020 An.Hj.Nursiah,S.Sos (Kuasa Ahli Waris Alm.H.Linrang Bid Tekko dan Alm.Hj.Siti Zuhrah Binti Lagau), diberi tanda T.III -1;
2. Foto copy sesuai dengan Aslinya Surat Pernyataan Kebenaran Dan Keabsahan Data tanggal 3 Maret 2019, diberi tanda T.III -2 ;
3. Foto copy sesuai dengan Fotocopynya Berita Acara Penyampaian Nilai Ganti Kerugisn Dalam Bentuk Uang Nomor:412.16/BA-64.71.AT.02.02/XI/2019 tanggal 29 Nopember 2019, diberi tanda T.III -3 ;
4. Foto copy sesuai dengan foto copy Tanda Terima Hasil Penilaian Tanggal 29 Nopember 2019, diberi tanda T.III -4;
5. Foto copy sesuai dengan Fotocopynya Berita Acara Kesepakatan Musyawarah Bentuk Ganti Rugi Nomor:412.20/BA-64.71.AT.02/XI/2019 tanggal 29 Nopember 2019, diberi tanda T.III -5;
6. Foto copy sesuai dengan Fotocopynya Surat Keterangan Kehilangan Dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Kalimantan Timur Resor Balikpapan dengan Nomor: SK/130/II/YAN.2.4/2019/Reskrim tanggal 04 Februari 2019

Halaman 62 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp



(beserta lampiran copy alas hak dan identitas pemohon), diberi tanda TIII – 6 ;

7. Foto copy sesuai dengan Fotocopynya Surat Kuasa Dan Surat Pernyataan Waris tanggal 12 Februari 2019 , diberi tanda TIII -7 ;
8. Foto copy sesuai dengan Fotocopynya Pengumuman Hasil Inventarisasi Dan Identifikasi Pelaksanaan Tanah Jalan Tol Balikpapan – Samarinda Kelurahan Manggar (Daftar Pengantar) Nomor: 957.1/SP 64.71.AT.02.03/500/IX/2019 tanggal 20 September 2019, diberi tanda TIII – 8 ;
9. Foto copy sesuai dengan Fotocopynya Pengumuman Hasil Inventarisasi Dan Identifikasi Peta bidang Tanah dan daftar nominative pengadaan tanah Jalan Tol Balikpapan – Samarinda Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Nomor: 31.1/AT.02.01-64.71/X/2019 tanggal 20 September 2019, diberi tanda TIII – 9 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat IV telah mengajukan bukti surat yang bermeterei cukup, dan telah disesuaikan dengan aslinya dan fotocopy sebagai berikut:

1. Foto copy sesuai dengan Aslinya Buku Tanah HGB No.8459/Kel Manggar, diberi tanda T.IV -1;
2. Foto copy sesuai dengan Aslinya Buku Tanah HGB No.8460/Kel Manggar, diberi tanda T.IV -2;
3. Foto copy sesuai dengan Aslinya Buku Tanah HGB No.8523/Kel Manggar, diberi tanda T.IV -3;
4. Foto copy sesuai dengan Aslinya Buku Tanah HGB No.1497/Kel Manggar, diberi tanda T.IV - 4;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi juga menghadirkan saksi saksi yang telah bersumpah atau berjanji sesuai dengan agama dan kepercayaan masing masing yang pada pokoknya sebagai berikut:

**1.Darsan**

- Bahwa saksi tahu permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah tanah yang terletak di Kelurahan Manggar Jalan proklamasi yang luasnya lebih kurang 2 (dua) hektar;
- Bahwa setahu saksi kalau batas Timur H.Lindrang sedangkan batas Barat, Selatan dan Utara tidak tahu;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah saksi terletak berbatas dengan tanah yang sekarang disengketakan;
- Bahwa sekarang tanah milik saksi tersebut sudah dijual kepada H.Abdul Makka;
- Bahwa saksi adalah pensiunan TNI-AD yang pernah bertugas di Kompi B yang kantornya berdekatan dengan lokasi obyek sengketa;
- Bahwa setahu saksi H.Lindrang mempinyai tanah sejak tahun 1973;
- Bahwa setahu saksi alas haknya masih surat segel;
- Bahwa setahu saksi yang menguasai tanah tersebut sekarang H.Lindrang beserta ahli warisnya;
- Bahwa setahu saksi kalau pada saat Pemeriksaan Setempat hadir disitu dan tanah yang ditunjukkan adalah milik Penggugat;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas para pihak akan menanggapi didalam kesimpulan;

## 2.Hj.Hartati

- Bahwa saksi tidak tahu permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah tanah yang terletak di Kelurahan Manggar ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah yang disengketakan antara Penggugat dengan Para tergugat;
- Bahwa saksi adalah mantan mertua Tergugat I (Ernawati);
- Bahwa setahu saksi tanah yang diklaim oleh Tergugat I yang sekarang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa tanah yang dipermasalahkan sekarang statusnya disertifikatkan oleh Tergugat I (Ernawati);
- Bahwa setahu saksi tanah yang dimiliki oleh Tergugat I dahulu milik Darsan;
- Bahwa setahu saksi tanah milik Ernawati (Tergugat I) berbatasan dengan tanah yang sekarang jadi obyek sengketa;
- Bahwa setahu saksi tanah yang dikuasai oleh Tergugat I (Ernawati) tidak pernah ada permasalahan;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas para pihak akan menanggapi didalam kesimpulan;

## 3.Hj.Mustika Mapped



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah tanah yang terletak di Kelurahan Manggar Jalan proklamasi;
- Bahwa setahu saksi batas Utara dengan Pak Syahbudin, batas Selatan dengan Ponggeng, batas Timur dengan Jalan selok Tiga, batas Barat dengan djarkasi;
- Bahwa saksi pernah bekerja di Kantor Kelurahan Manggar dan menjabat sebagai Kasi Pengukuran Tanah;
- Bahwa saksi bekerja dari tahun 1968 sampai dengan tahun 2008 di Kelurahan Manggar;
- Bahwa saksi kenal Pak Lindrang orang tua Penggugat;
- Bahwa setahu saksi luas tanah 200 M X 100 M namun luasan tanah tersebut pernah diganti rugi oleh Yonif Kompi B seluas 7.000 (tujuh ribu) meter 2 sekitar tahun 1976 sisanya 13.000 (tiga belas ribu) M<sup>2</sup>;
- Bahwa setahu saksi sekarang yang menguasai tanah obyek sengketa adalah Penggugat;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas para pihak akan menanggapi didalam kesimpulan;

#### 4. Syamsuni

- Bahwa saksi tahu permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah tanah yang terletak di Kelurahan Manggar Jalan proklamasi;
- Bahwa setahu saksi kalau H. Lindrang orang tua Penggugat;
- Bahwa setahu saksi kalau sekarang tanah yang dipermasalahkan antara Penggugat dengan Para Tergugat luasnya 200 M X 100M;
- Bahwa setahu saksi Batas Utara dengan Pak Syahbudin, Batas selatan dengan Ponggeng, Batas Timur dengan Jalan Solok III, Batas Barat dengan Djarkasih;
- Bahwa setahu Pak Lindrang membeli tanah tersebut dari Atul;
- Bahwa setahu saksi H. Lindrang mempunyai tanah sejak tahun 1973;
- Bahwa setahu saksi alas haknya masih surat segel;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah obyek sengketa dan sebagian sudah jadi Jalan Tol Balikpapan – Samarinda;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas para pihak akan menanggapi didalam kesimpulan;

#### 5. Rape Kamaruddin

Halaman 65 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp

#### Disclaimer

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



- Bahwa saksi tahu permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah tanah yang terletak di RT.032 Kelurahan Manggar;
- Bahwa setahu saksi kalau sekarang tanah yang dipermasalahkan antara Penggugat dengan Para Tergugat luasnya 200 M X 100M;
- Bahwa setahu saksi Batas Utara dengan Pak Syahbudin, Batas selatan dengan Ponggeng, Batas Timur dengan Jalan Solok III, Batas Barat dengan Djarkasih;
- Bahwa setahu Pak Lindrang membeli tanah tersebut dari Atul;
- Bahwa setahu saksi H.Lindrang mempunyai tanah sejak tahun 1973;
- Bahwa setahu saksi alas haknya masih surat segel;
- Bahwa saksi pernah dahulu tinggal di dekat tanah obyek sengketa;
- Bahwa setahu saksi sekarang yang menguasai obyek tanah sengketa adalah Penggugat;
- Bahwa setahu saksi tanah yang ditunjuk oleh Penggugat pada saat Pemeriksaan Setempat milik Penggugat;
- Bahwa setahu saksi Pak Lindrang membeli tanah dari Atul bukan dari Darsan;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas para pihak akan menanggapi didalam kesimpulan;

6. Aspar

- Bahwa saksi tahu permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah tanah yang terletak di RT.032 Kelurahan Manggar;
- Bahwa setahu saksi kalau sekarang tanah yang dipermasalahkan antara Penggugat dengan Para Tergugat luasnya 200 M X 100M;
- Bahwa setahu saksi Batas Utara dengan Pak Syahbudin, Batas selatan dengan Ponggeng, Batas Timur dengan Jalan Solok III, Batas Barat dengan Djarkasih;
- Bahwa saksi adalah Ketua RT 032 Kelurahan Manggar dari tahun 2011 sampai dengan sekarang;
- Bahwa setahu Pak Lindrang membeli tanah tersebut dari Atul;
- Bahwa setahu saksi H.Lindrang mempunyai tanah sejak tahun 1973;
- Bahwa setahu saksi alas haknya masih surat segel;
- Bahwa setahu saksi tanah Darsan berbatasan dengan tanah obyek sengketa;





- Bahwa saksi tahu Tergugat I (Ernawati) memperoleh tanah dari Pak Abdul Makka yang dibeli dari Darsan;
- Bahwa setahu saksi kalau Ernawati tidak ada tanah di Tanah Obyek sengketa;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas para pihak akan menanggapi didalam kesimpulan;

Menimbang bahwa dipersidangan Tergugat I, Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Tergugat III, Tergugat IV tersebut tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa di samping itu, sebagai peradilan yang baik serta agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas sesuai dengan yang dituntut oleh ketentuan Pasal 189 ayat (2) R.Bg. dan dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan (2) R.Bg., SEMA No.7 Tahun 2001 jo. SEMA No.5 Tahun 1999, maka untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*plaatselijk opnemng en onderzoek/check on the spot*) terhadap obyek sengketa pada hari: Jumat tanggal 04 Juni 2021, hasil pemeriksaan mana sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, yang untuk singkatnya Putusan ini harap dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Tergugat I, Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Tergugat III, Tergugat IV masing – masing telah mengajukan kesimpulannya dan untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari 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 bersamaan dengan jawaban Tergugat I mengajukan eksepsi sebagai berikut:

##### **1. Eksepsi Error In Persona**

- 1.1 Bahwa **Tergugat I** menolak semua dalil-dalil yang diajukan **Penggugat**, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara terang dan tegas oleh **Tergugat I**;





- 1.2 Bahwa dalam gugatannya, **Penggugat** mengikut sertakan **Tergugat I** sebagai pihak terkait sengketa tanah yang dahulu di Kampung Manggar Besar RT. II Patok Merah, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan adalah hal yang keliru sebab **Tergugat I** tidak merasa memiliki tanah secara pribadi terkait objek sengketa tanah yang dimaksud atau mungkin tanah yang dimaksud adalah tanah milik PT. MUTIARA CANDRA LOKA, dimana **Tergugat I** berkedudukan sebagai Direktur;
- 1.3 Bahwa bila ditinjau secara teoritis, subjek hukum perdata adalah Orang dan Badan Hukum, maka seharusnya **Tergugat I** bukanlah merupakan pihak yang ditarik dalam gugatan perkara a-quo, karena secara Legal formal tanah yang di maksud adalah milik PT. MUTIARA CANDRA LOKA yang telah bersertipikat. Sehingga gugatan **Penggugat** menjadi salah subjek hukum atau dapat dikatakan Mengandung Cacat *Error In Persona*;
- 1.4 Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, sudah selayaknya majelis hakim pemeriksa perkara *a quo* menolak gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard*);

## 2. **Eksepsi Obscuur Libel**

- 2.1 Bahwa pada **posita angka 3 halaman 3** dalam gugatan a-quo menyatakan **Penggugat** telah melakukan pembelian tanah dan dinyatakan **LUNAS** pada **Tanggal 20 Desember 1973** antara **AMIRUDDIN LINDRANG** dengan **ATUL**, namun bagaimana mungkin bisa terjadi transaksi JUAL-BELI sementara **AMIRUDDIN LINDRANG** lahir pada tahun **1970** yang artinya **Penggugat pada saat transaksi JUAL BELI baru BERUSIA 3 (Tiga) Tahun**, sehingga sangat tidak dapat diterima oleh akal sehat seorang yang baru berusia **3 (Tiga) Tahun** dapat melakukan perikatan transaksi Jual-Beli;
- 2.2 Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** tidak menjelaskan dasar fakta (*fetelijke grond*) yang mendasari gugatan secara jelas. Terlihat didalam gugatan tersebut tidak menyebutkan dan memasukkan semua pihak yang berada pada tanah dalam perkara *a-quo*, sebab pada tanah tersebut sebelum dilakukan pembongkaran untuk jalan tol telah berdiri puluhan rumah milik perorangan;



- 2.3 Bahwa gugatan **Penggugat** menyatakan pemilik tanah dalam perkara *a quo*, namun **Penggugat** tidak dapat menjelaskan secara detail dan terperinci letak tanah yang dimaksud;
- 2.4 Bahwa seharusnya **Penggugat** wajib mengajukan permohonan penetapan di pengadilan terkait sah atau tidaknya pembelian dibawah tangan tersebut (*sesuai posita no.3 halaman 3 dalam gugatan*);
- 2.5 Bahwa dalil antara posita dengan petitum gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** tidak jelas, karena dalam posita gugatan tidak didalilkan secara terang benderang dan jelas mengenai legal standing yang dapat menyatakan tanah dimaksud adalah sah milik **Penggugat**;
- 2.6 Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, sudah selayaknya majelis hakim pemeriksa perkara *a quo* menolak gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard*) karena gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** patut diduga cacat formil (*obscuur libel*).

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat Konvensi II /Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi tentang

**DALAM EKSEPSI :**

**A. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

Bahwa dengan berpedoman pada ketentuan **Pasal 8 Rv (Reglement op de Burgerlijke Rechtvoordering)** sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara) maka pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*), *posita (fundamentum petendi)* suatu gugatan harus memenuhi syarat jelas dan lengkap, sedangkan tuntutan (*petitum*) suatu gugatan harus memenuhi syarat terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);-----

Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya tidak jelas menerangkan isi/posita gugatan *a quo*, apakah ini gugatan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** ataukah ini adalah Gugatan lain...????;-----

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) karena "Jika seandainya" pun Gugatan *a quo* adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (yang pada kenyataannya tidak jelas maksud dari Gugatan *a quo*) posita gugatan tidak menjelaskan dan tidak menguraikan kerugian apa yang dialami oleh PENGGUGAT serta



PENGUGAT juga tidak merinci jumlah kerugian yang dialaminya. Karena berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:-----

*"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya itu untuk mengganti kerugian tersebut.";*-----

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat kita ketahui bersama ; unsur utama dalam Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) adalah **"Menimbulkan Kerugian"** (cetak tebal sebagai penekanan dari kami). Jika bentuk kerugian tidak diuraikan dalam Gugatan *a quo* dan juga tidak dirinci jumlah kerugian yang diderita oleh PENGUGAT, maka Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Onrechtmatige daad*);-----

Bahwa dengan demikian, jelas terbukti bahwa Gugatan *a quo* memiliki cacat formil dikarenakan tidak dapat menjelaskan, tidak dapat menguraikan serta tidak dapat merinci bentuk kerugian dalam Gugatan *a quo*. Berdasarkan hal tersebut, maka kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan tidak menerima Gugatan *a quo* (*niet ontvankelijk verklaard – N/O*);---

Hal ini berdasarkan ketentuan pasal 8 Rv, dan telah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 menyebutkan " gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima";-----

Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Agustus 1974 No. 565 K/ Sip/1973, yang pada intinya menyatakan " Jika Gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima";-----

Bahwa gugatan *a quo* yang diajukan PENGUGAT tidak jelas/kabur (*Obscuur libel*), karena didalam posita Gugatannya selain tidak menjelaskan, menguraikan maupun merinci kerugian yang dialami PENGUGAT, di dalam posita Gugatannya PENGUGAT juga tidak menguraikan tuntutan kepada Para Tergugat, akan tetapi dengan tanpa dasar yang jelas itu pula PENGUGAT secara serta merta pada



poin ke-8 Petitum Gugatan terdapat tuntutan terhadap PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi immateriil kepada PENGGUGAT sebesar RP. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah);---

Demikian pula dalam Posita Gugatan PENGGUGAT halaman 6 poin 19 meminta agar TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar RP. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari kalender setiap TERGUGAT lalai melaksanakan putusan perkara a quo terhitung sejak berkekuatan hukum tetap, namun dalam PETITUM Gugatan PENGGUGAT pada poin 10 meminta agar TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar RP. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari kalender setiap TERGUGAT lalai melaksanakan putusan ini ;-----

Bahwa dengan demikian, jelas Gugatan a quo sangat tidak berdasar dikarenakan tidak menjelaskan, tidak menguraikan serta tidak merinci bentuk kerugian dalam Gugatan a quo, oleh karenanya dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT jelas-jelas mengandung ketidakjelasan/kekaburan (*obscuur libel*) dan dengan demikian telah cukup terang dan sangat jelas bahwa gugatan a quo yang telah diajukan oleh PENGGUGAT merupakan gugatan yang kabur ("OBSCUUR LIBEL");---

Bahwa gugatan a quo yang tidak jelas/kabur atau obscuur libel sebagaimana diuraikan di atas haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. Hal mana kembali ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 195 K/AG/1994 tanggal 24 Oktober 1995 yang pada pokoknya menyatakan bahwa menghadapi surat gugatan yang kabur (obscuur libel), maka Hakim menurut Hukum Acara seharusnya memberikan putusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;-----

BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT DI ATAS, MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO UNTUK MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MAJELIS HAKIM YANG MULIA MENYATAKAN GUGATAN A QUO TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJK VERKLAARD N/O).



**B. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEDUDUKAN HUKUM (Legal Standing)**

Bahwa dasar hukum PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV adalah berdasarkan adanya Pembelian sebidang tanah (Obyek Sengketa) pembelian dibawah tangan dengan pembayaran berupa uang sebesar RP. 100.000,- (seratus ribu rupiah) dibayar lunas pada tanggal 20 Desember 1973 antara Amiruddin Lindrang (PENGGUGAT) dan Atul (pemilik tanah) berdasarkan Surat Segel tahun 1973 ;-----

Bahwa jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam proses jual beli, terjadi suatu perikatan yang melahirkan hubungan hukum antara kedua belah pihak atau disebut perjanjian dimana perjanjian tersebut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata;-----

Yang menjadi pertanyaan adalah bagaimana kalau Jual beli yang merupakan perjanjian dua pihak dilakukan oleh orang yang belum dewasa ...??? ;----

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT telah mendalilkan memperoleh tanah Obyek Sengketa dengan pembelian dibawah tangan yaitu dengan pembayaran berupa uang sebesar RP. 100.000,- (seratus ribu rupiah) dibayar lunas pada tanggal 20 Desember 1973 antara Amiruddin Lindrang (PENGGUGAT) dan Atul (pemilik tanah) berdasarkan Surat Segel tahun 1973 , Sedangkan Amiruddin Lindrang (PENGGUGAT) baru berusia 3 tahun , berdasarkan data yang disampaikan oleh PENGGUGAT yaitu tempat/Tgl lahir: Balikpapan, 20-07-1970 ;-----

Bahwa syarat sahnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata antara lain, adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu dan adanya sebab yang halal. Terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya . Salah satu syarat sahnya perjanjian yang telah disebutkan di atas yaitu cakap hukum. Cakap hukum yang dimaksud





adalah apabila seseorang melakukan perbuatan hukum maka ia dapat dikenakan tindakan hukum tertentu terhadap dirinya. Syarat seseorang dikatakan cakap hukum salah satunya bahwa ia telah dewasa. Dewasa di sini dilihat dari adanya batasan umur yang ditentukan oleh masing-masing disiplin hukum. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdata, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 th bagi wanita. Menurut UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dewasa adalah 19 tahun bagi laki-laki, 16 tahun bagi wanita. Acuan hukum yang dipakai dalam perkara a quo adalah KUHPerdata karena berlaku secara umum; -----

Bahwa berdasarkan hal tersebut maka syarat kedua Cakap tidak terpenuhi oleh PENGGUGAT yaitu baru berusia 3 tahun alias belum dewasa mengakibatkan jual beli yang dilakukan oleh PENGGUGAT tersebut adalah tidak memenuhi syarat sahnyanya suatu perikatan/perjanjian, oleh karena itu tidak ada hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan tanah Obyek Sengketa sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo Maka dengan demikian **Penggugat tidak mempunyai Kedudukan Hukum (Legal Standing) maka sudah seharusnya dan beralasan hukum gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima – N/O;-----**

## C. GUGATAN A QUO KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) ;-

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV melalui Pengadilan Negeri Balikpapan kurang pihak, karena di atas sebidang tanah milik TERGUGAT II telah didirikan beberapa rumah warga sebagaimana yang disebutkan dalam poin 6 dan poin 7 dalam gugatan PENGGUGAT dan oleh karena tanah tersebut terkena/terdampak Proyek Jalan Tol Samarinda – Balikpapan sehingga dilakukan pembebasan oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV;-----

Bahwa PENGGUGAT seharusnya juga menempatkan para pemilik rumah yang telah membangun di atas tanah milik TERGUGAT II sebagai pihak TERGUGAT. Maka dengan tidak di ikut sertakannya Para Pemilik Rumah yang telah mendapatkan ganti rugi dari pihak TERGUGAT III





dan TERGUGAT IV sebagai pihak dalam perkara ini, maka Gugatan PENGUGAT adalah Kurang Pihak;-----

Bahwa dengan demikian, demi lengkapnya persyaratan formalitas Gugatan *a quo*, maka PENGUGAT harus dan selayaknya memasukkan pihak-pihak lain yang disebutkan oleh Penggugat yang berkenaan dengan status kepemilikan objek sengketa atau setidaknya tidaknya sebagai TURUT TERGUGAT ;-----

Bahwa tidak lengkapnya pihak dalam Gugatan *a quo*, demi hukum telah ***mengakibatkan Gugatan a quo cacat secara formal***;-----

Bahwa berkenaan dengan kelengkapan pihak dalam suatu gugatan, mahkamah Agung telah mengeluarkan putusan tanggal 19 Juli 1985 No. 546 K/Pdt/984 yang intinya menyatakan bahwa Gugatan tidak dapat diterima;-----

Bahwa dengan demikian, jelas terbukti bahwa Gugatan *a quo* memiliki cacat formalitas dikarenakan tidak lengkapnya pihak. berdasarkan hal tersebut, kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan tidak menerima Gugatana *quo* (*niet ontvankelijk verklaard – N/O*) ;-----

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat III mengajukan eksepsi tentang .....

**I. DALAM EKSEPSI:**

Bahwa pada prinsipnya Tergugat III menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatannya tertanggal 6 Januari 2021 yang kemudian dilakukan perbaikan pada tanggal 10 Maret 2021, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat III.

1. Gugatan bersifat Daluwarsa karena diajukan setelah lewat tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah ditandatangani Berita Acara hasil musyawarah yang ditanda tangani oleh pelaksana pengadaan tanah dan pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 38 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Hal tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:



- Bahwa berita acara kesepakatan musyawarah bentuk ganti rugi Nomor: 412.20 9BA-64.71.AT.02.02/XI/2019, tanggal 29 November 2019 yang dilaksanakan di ruang rapat (Lantai 3) kantor pertanahan kota Balikpapan telah ditanda tangani oleh ketua pelaksana pengadaan tanah dan telah ditanda tangani pula oleh ahli waris dari Ir. Lindrang yang diwakili oleh Hj. Nursiah berdasarkan surat kuasa ahli waris, serta surat pernyataan ahli waris nomor: 100/32/Bahim/II/2019 Tanggal 12 februari 2019, dengan hasil **setuju terhadap bentuk dan besarnya ganti kerugian, dengan rincian luas tanah yang dilepaskan 70 M<sup>2</sup> dan nilai ganti kerugian berupa uang sebanyak Rp.90.944.000,-** (Sembilan Puluh Juta Sembilan Ratus Empat Puluh Empat Juta Rupiah).
  - Bahwa gugatan penggugat diajukan kepada Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 6 Januari 2021.
  - Berdasarkan fakta diatas maka gugatan penggugat diajukan kepada Pengadilan Negeri Balikpapan pada hari ke-404 terhitung sejak ditanda tangannya berita acara kesepakatan musyawarah bentuk ganti rugi pada tanggal 29 November 2019.
2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscure Libel*) dan tidak didasari dengan alasan-alasan yang layak, dengan alasan yang diuraikan sebagai berikut :
- Bahwa berdasarkan gugatan penggugat yang pada intinya mendalilkan Tergugat III dengan didasarkan pada perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. penggugat pada intinya mendalilkan bahwa unsur-unsur pokok dari perbuatan yang melanggar hukum adalah sebagai berikut:
    - f. adanya suatu perbuatan;
    - g. perbuatan tersebut melanggar hukum;
    - h. adanya kesalahan dari pihak pelaku (baik kesengajaan atau kelalaian);
    - i. adanya kerugian dari korban;
    - j. adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Sedangkan dalam gugatan penggugat tidak diuraikan secara jelas apa dan bagaimana bentuk kerugian yang dialami oleh penggugat, penggugat hanya menyebutkan bahwa penggugat telah dirugikan secara materil maupun immaterial tanpa diikuti



penjelasan yang jelas dan terperinci. dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil dan berakibat pada gugatan dapat dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sehingga gugatan tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklaard*;

- Selanjutnya penggugat juga mendalilkan bahwa perbuatan para tergugat yaitu:

- a) melanggar atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b) melanggar hak subjektif orang lain (*in casu* penggugat);
- c) bertentangan dengan kesusilaan;
- d) bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya, dalam pergaulan masyarakat.

Sedangkan dalam gugatan penggugat tidak diuraikan secara jelas apa dan bagaimana perbuatan tergugat yang dapat dikatakan bertentangan dengan kesusilaan serta kepatutan, ketelitian, kehati-hatian yang seharusnya. Dalil gugatan penggugat tersebut hanya merupakan *justifikasi* yang berlebihan tanpa menyebut perbuatannya secara tegas, sementara tergugat III dalam menjalankan tugas dan fungsinya telah dengan cermat dan patuh terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pengadaan tanah *in casu* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja beserta peraturan pelaksanaannya sebagai perundang-undangan yang bersifat khusus dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Uraian perbuatan yang dijadikan dasar alasan gugatan penggugat yang tersusun dalam posita-posita surat gugatannya bersifat umum, abstrak dan teoritis sehingga sulit difahami arah dan maksud dari gugatan penggugat tersebut, sehingga gugatan harus ditolak dan tidak dapat diterima/ *Niet Ontvankelijk Verklaard*.

3. Gugatan Error In Persona/Gugatan Kurang Pihak, dengan alasan yang diuraikan sebagai berikut :

- Bahwa objek sengketa *a quo* dalam perkara ini telah melibatkan pihak lain, secara teori dan prinsip Hukum Acara Perdata apabila



pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap atau pihak yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap, disamping masih ada pihak yang harus dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, maka sengketa yang dipersoalkan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

- Bahwa terhadap objek sengketa *a quo* dalam perkara ini, tanah yang di maksud oleh Penggugat merupakan objek yang juga telah dibebaskan untuk jalan tol Balikpapan-Samarinda yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur pada saat masih menggunakan mekanisme pendanaan melalui APBD, dengan mekanisme *ruislagh*/tukar guling terhadap tanah milik TNI AD Cq. KODAM VI/MULAWARMAN sebagaimana teridentifikasi dalam peta bidang tanah Nomor: 04/Manggar/2019;
- Bahwa berdasarkan Pasal 41 ayat (3),(4), dan (5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menerangkan bahwa Bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah yang diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari. Bahwa Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan. **Tuntutan pihak lain atas Objek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian.** oleh karena pihak TNI AD Cq. KODAM VI/MULAWARMAN tidak ikut digugat, maka gugatan mengandung cacat *plurium litis consortium*.

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat IV mengajukan eksepsi tentang;

**A. Dalam Ekspesi**

1. Bahwa TERGUGAT IV membantah dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT IV;
2. **Eksepsi Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)**



Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan yang diajukan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) berdasarkan alasan sebagai berikut:

Bahwa dalam angka 1 posita gugatannya, PENGGUGAT menyatakan, "Bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas sebidang tanah perbatasan yang terletak dahulu di Kampung Manggar Besar RT.II Patok Merah, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, sesuai Surat/Segel tahun 1973 yang diperoleh dari pembelian dengan saudara Atul sebesar Rp. 100.000,-(Seratus Ribu Rupiah) di bayar lunas".

Bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR (Pasal 283 Rbg) jo. Pasal 1865 BW merumuskan bahwa, "Barang siapa mengatakan suatu hak atau mengatakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan hak itu atau adanya perbuatan itu".

Bahwa berdasarkan dalil tersebut, maka **Pemerintah Kota Balikpapan cq Kecamatan Balikpapan Timur** adalah pihak utama yang berdasarkan dalil PENGGUGAT yang merupakan pihak yang mengetahui objek sengketa dan tempat objek sengketa terdaftar pada saat itu tentu perlu untuk dilibatkan guna memberikan kesaksian mengenai keabsahan dasar alas hak objek sengketa yang diakui oleh PENGGUGAT sebagai miliknya oleh sebab itu, keberadaan **Kepala Camat Balikpapan Timur** dalam perkara *a quo* sangatlah tidak mungkin untuk dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pasal 5 yang menyatakan, "Pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap".

Bahwa berdasarkan bunyi pasal 5 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tersebut, pelepasan hak tersebut diselenggarakan oleh **Pemerintah Daerah Provinsi Kalimantan Timur cq Pemerintah Kota Balikpapan** yang dalam sengketa *A quo* diserahkan kepada **Pejabat Pembuat Komitmen Pembebasan Lahan** untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan yang dapat mengakibatkan pengeluaran atas beban Anggaran





Pendapatan dan Belanja Negara, sehingga Keberadaan Pejabat Pembuat Komitmen Pembebasan Lahan disini juga tidak mungkin untuk dikesampingkan.

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

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

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 yang menyatakan, “suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/Badan Hukum Lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklaart*)”.

3. **Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing***

Bahwa TERGUGAT IV menyatakan PENGUGAT tidak memiliki dasar hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan berdasarkan alasan sebagai berikut:

Bahwa yang merupakan tanda bukti Hak Atas Tanah sebagaimana Pasal 32 Ayat (1) PP 24/1997 yang berbunyi, “**Sertipikat 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**”.

Bahwa sedangkan objek sengketa yang diklaim oleh penggugat hanyalah tanah berupa perbatasan di Kampung Manggar Besar RT. II Patok Merah, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan dengan Surat/Segel Tahun 1973 terhadap surat/segel tersebut perlu diketahui terlebih dahulu oleh **Kepala Camat Balikpapan Timur** dan dalam perkara *a quo* perlu memberikan kesaksian.

Bahwa PENGUGAT terhadap objek sengketa, bukanlah sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas secara hukum untuk mengajukan gugatan dikarenakan PENGUGAT tidak mempunyai kepentingan untuk



melakukan gugatan atas obyek sengketa *a quo*, untuk itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat di terima (*niet onvankelijk verklaart*), karena PENGUGAT tidak memiliki kepentingan untuk melakukan gugatan atas objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi para Tergugat tersebut, maka Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam Repliknya menyatakan pada pokoknya:

1. TERKAIT EKSEPSI GUGATAN PENGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1) Bahwa Penggugat berpegang teguh pada dalil-dalil yang dikemukakan dalam Gugatannya, dan menolak dengan tegas semua dalil-dalil Tergugat di dalam Eksepsinya terkait Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel);

2) Bahwa dalil-dalil Jawaban dan Eksepsi Tergugat – I, II dan III yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) adalah tidak tepat dan tidak berdasar, sebab merupakan argumentasi yang sengaja dibuat oleh Para Tergugat untuk menyesatkan dalil-dalil Penggugat dan membebaskan Para Tergugat dari tanggung jawab hukum serta untuk mempengaruhi Yang Mulia Majelis Hakim;

3) Bahwa Para Tergugat telah membuat penafsiran yang sempit, dan tidak memahami secara detail isi dari Gugatan Penggugat sehingga salah dalam menilai dan memahami apa yang telah diuraikan dan diterangkan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* ;

4) Bahwa Penggugat telah jelas secara terperinci menguraikan dasar hukum Gugatan yang diajukan dalam perkara *a quo*, dengan menguraikan dan memuat penjelasan dan penegasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat, berkaitan dengan materi dan obyek gugatan serta dengan menguraikan dengan jelas dasar fakta peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum, yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau obyek perkara dengan Pihak Tergugat, obyek perkara adalah sebidang tanah perbatasan yang terletak dahulu di Kampung Manggar Besar RT.II Patok Merah Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Kota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balikpapan, dengan ukuran Panjang 200 Meter dan Lebar 100 Meter dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur dengan Jalan Umum ke Salok Tiga.
- Sebelah Barat dengan Djarkasih.
- Sebelah Utara dengan Syahbudin.
- Sebelah Selatan dengan Ponggeng.

1. Bahwa tanah perbatasan milik Penggugat (obyek sengketa) tersebut, yang terletak dahulu di Kampung Manggar Besar RT. II Patok Merah Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan Kalimantan Timur, yang diperoleh dari beli dengan saudara Atul sebesar Rp.100.000., (Seratus ribu rupiah) di bayar lunas, sesuai Surat / Segel tahun 1973 dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut :

- Panjang 200 Meter.
- Lebar 100 Meter.
- Luas 20.000.M2 (Dua puluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut ;
- Sebelah Sebelah Timur dengan Jalan Umum ke Salok Tiga.
- Sebelah Barat dengan sdr.Djarkasih.
- Sebelah Utara dengan sdr.Syahbudin.
- Sebelah Selatan dengan sdr. Ponggeng.

5) Bahwa oleh karenanya dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Para Tergugat sangat tidak beralasan, sehingga dengan demikian cukup tepat dan beralasan secara hukum bagi Penggugat untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo terkait Eksepsi Gugatan Penggugat Obscuur Libel yang telah diajukan oleh Para Tergugat mohon dinyatakan **DITOLAK** atau setidaknya - tidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (Niet Ontvankelijke Verklaard);

## 2. TERKAIT EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KELIRU PIHAK DAN KURANG PIHAK;

Halaman 81 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp



- 1) Bahwa Penggugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil Para Tergugat di dalam Eksepsinya terkait Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Pihak dan Kurang Pihak ;
- 2) Bahwa Gugatan Penggugat yang diajukan kepada Para Tergugat itu sudah benar dan tepat sebab Para Tergugat adalah Pihak yang memiliki hubungan hukum langsung atas peristiwa hukum yang terjadi sehingga menimbulkan akibat hukum terhadap Penggugat dan sangat merugikan Penggugat, faktanya adalah Penggugat tidak bisa menerima ganti rugi tanah miliknya seluas 20.000.M2 (Dua puluh ribu meter persegi) secara penuh, yang terkena Pembangunan Jalan Tol Balikpapan Samarinda, dan yang baru diterima oleh Penggugat adalah seluas 70 M2 seharga Rp.90.944.000.- (Sembilan Puluh Juta Sembilan Ratus Empat Puluh empat Ribu Rupiah), selebihnya adalah diakui oleh Tergugat – I dan Tergugat – II;
- 3) Bahwa yang berhak menentukan siapa-siapa yang ditarik sebagai Pihak dalam suatu Perkara adalah Penggugat sebagaimana yang telah dijelaskan oleh NY.Retnowulan Sutantio,SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam Buku Hukum Acara Perdata dalam Teori Tahun 1997, menjelaskan bahwa :

***“Penggugat adalah seorang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan Hakim.”***

- 4) Bahwa oleh karenanya dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Para Tergugat sangat tidak beralasan,dengan demikian cukup tepat dan beralasan secara hukum bagi Penggugat untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo terkait Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Pihak dan Kurang Pihak yang telah diajukan oleh Para Tergugat mohon dinyatakan **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (Niet Ontvankelijke Verklaard);

### **3. TERKAIT EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEDUDUKAN HUKUM (Legal Standing);**



1) Bahwa Penggugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil Tergugat - II dan Tergugat - IV, dalam Eksepsinya terkait Eksepsi bahwa Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan Hukum (Legal Standing);

2) Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah perbatasan dengan ATUL sebagai pemilik awal dari tanah (obyek sengketa) tersebut, yang terletak dahulu di Kampung Manggar Besar RT. II Patok Merah Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan Kalimantan Timur, sesuai Surat / Segel tahun 1973 dengan ukuran Panjang 200 Meter, Lebar 100 Meter Seluas 20.000.M2 (Dua puluh ribu meter persegi) seharga Rp.100.000.,(Seratus ribu rupiah) di bayar lunas adalah sah berdasarkan :

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI ,Nomor : 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, yang menyatakan :

*"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah yang dianggap sah"*

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI ,Nomor : 256 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978,yang menyatakan :

*"Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak dengan akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah, Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti"*

2) Bahwa oleh karenanya dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Para Tergugat sangat tidak beralasan hukum,dengan demikian cukup tepat dan beralasan secara hukum bagi Penggugat untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo terkait Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan Hukum (Legal Standing) yang telah diajukan oleh Tergugat - II dan Tergugat - IV, mohon dinyatakan **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (Niet Ontvankelijke Verklaard);

### **3. TERKAIT EKSEPSI TERGUGAT – III, BAHWA GUGATAN PENGUGAT DALUWARSA;**

1) Bahwa Penggugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil Tergugat - III dalam Eksepsinya terkait Eksepsi bahwa Gugatan Penggugat Daluwarsa;





- 2) Bahwa Gugatan Penggugat a quo adalah sudah benar dan tepat diajukan ke Pengadilan Negeri Balikpapan dan tidak Daluwarsa, karena perkara ini merupakan perkara perdata atas sebidang Tanah Perwatanan yang dahulu terletak di Kampung Manggar Besar RT.II Patok Merah Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan, yang diperoleh beli dengan ATUL seharga Rp.100.000.,(Seratus ribu rupiah) di bayar lunas dengan ukuran Panjang 200 Meter dan Lebar 100 Meter, Seluas 20.000.M2 (Dua puluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Timur dengan Jalan Umum ke Salok Tiga.
  - Sebelah Barat dengan Djarkasih.
  - Sebelah Utara dengan Syahbudin.
  - Sebelah Selatan dengan Ponggeng.
- 3) Bahwa yang menjadi Pokok Ggugatan Penggugat adalah terkait sisa Tanah Perwatanan Penggugat yang belum dibayar oleh Tergugat - III, IV yang mana sebelumnya telah melakukan pembayaran Ganti Rugi dengan bukti adanya BERITA ACARA PEMBAYARAN pada tanggal 2 Maret 2020 untuk ganti rugi Tanah yang terkenah pembangunan Jalan Tol Ruas Balikpapan Samarinda di Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur seluas 70 M2 sebesar Rp.90.944.000.- (Sembilan Puluh Juta Sembilan Ratus Empat Puluh empat Ribu Rupiah),namun fakta yang ada dilapangan tanah Milik Penggugat yang terkenah Pembangunan Jalan Tol Ruas Balikpapan Samarinda adalah seluas  $\pm$  20.000 M2, sementara yang dibayar oleh Tergugat - III,Tergugat -IV adalah baru 70 M2, jadi sisanya masih banyak yang belum dibayar oleh Tergugat - III, Tergugat - IV kepada Penggugat sebagai Pemilik sah atas Tanah Obyek Sengketa, jadi bukan menggugat ganti rugi tanah yang sudah dibayar oleh Tergugat - III, Tergugat – IV seluas 70 M2, sebesar Rp.90.944.000.-(Sembilan Puluh Juta Sembilan Ratus Empat Puluh empat Ribu Rupiah) yang sudah diterima oleh ahli waris Lindrang;
- 4) Bahwa oleh karenanya dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Tergugat -III, sangat tidak beralasan hukum,dengan demikian cukup tepat dan beralasan secara hukum bagi Penggugat untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo terkait Eksepsi Gugatan Penggugat Daluwarsa yang telah diajukan oleh



Tergugat – III, mohon dinyatakan **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekompensi, Tergugat III, Tergugat IV, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa menurut hemat majelis bahwa untuk menentukan apakah eksepsi - eksepsi yang tersebut diatas yang diajukan oleh para Tergugat menurut majelis akan dapat diketahui dan memperhatikan fakta – fakta dipersidangan juga bukti surat serta keterangan saksi-saksi yang mengetahui tentang keberadaan dan segala akibat perbuatan hukum dimaksud, dimana seluruh proses tersebut baru akan diketahui setelah mengikuti pemeriksaan materi pokok perkara;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas oleh karenanya menurut Majelis Hakim menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekompensi, Tergugat III, Tergugat IV tersebut haruslah ditolak;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi adalah sebagaimana tersebut dalam gugatannya;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Para Tergugat, maka menjadi kewajiban hukum bagi Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Para Tergugat dapat mengajukan bukti lawan (tegen bewijs) ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Surat Gugatan Penggugat sudah memenuhi syarat formil dari suatu Surat Gugatan;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati secara seksama Surat Gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat apakah telah memenuhi syarat dalam Pasal 142 RBG, 147 RBG dan Pasal 8 Rv, dan khususnya mengenai Fundamentum petendi dengan Petitum Gugatan, didalam gugatan penggugat didalam gugatan penggugat atas sebidang tanah perbatasan yang dahulu terletak di Kampung Manggar Besar RT.II Patok Merah Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan, dengan ukuran Panjang 200 Meter dan Lebar 100 Meter dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur dengan Jalan Umum ke Salok Tiga.
- Sebelah Barat dengan Djarkasih.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara dengan Syahbudin.
- Sebelah Selatan dengan Ponggeng,

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan setempat di Lokasi obyek sengketa menurut Penggugat bahwa Panjang 200 Meter sedangkan Lebar 70 Meter;

Menimbang bahwa pada saat pemeriksaan setempat diperoleh fakta bahwa panjang 200 M dan lebar 70 M serta dihubungkan dengan gugatan Penggugat yang menyebutkan panjang 200 M dan lebar 100 M sehingga menimbulkan perbedaan luas obyek tanah sengketa;

Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim ukuran serta luas tanah menjadi tidak jelas (Mahkamah Agung Nomor:1149K/Sip/1975) berdasarkan pertimbangan tersebut majelis Hakim berpendapat Gugatan Penggugat menjadi kabur ( obscuur libel ) mengandung cacat formil ;

Menimbang bahwa oleh karena formalitas gugatan penggugat mengandung cacat formil sehingga menurut Majelis Hakim sebagaimana pertimbangan tersebut di atas di mana gugatan Penggugat cacat formil, maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan gugatan Penggugat dalam pokok perkaranya dan dengan demikian menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## **DALAM REKONVENSİ**

### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, Bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat II Konpensi terhadap Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim berpendapat bahwa apabila suatu Gugatan Konpensi dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena formalitas gugatan tidak terpenuhi sehingga materi atau pokok perkara belum dipenuhi maka otomatis Gugatan Rekonpensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar nihil ; -----

## **DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima,

Halaman 86 dari 88 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan Gugatan dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima sehingga Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 132a HIR/Pasal 157 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

### DALAM REKONVENSI

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat II Rekonvensi / Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.734.000,00 (tiga juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Jumat, tanggal 22 Oktober 2021, oleh kami, Bambang Setyo Widjonarko, S.H..Mh., sebagai Hakim Ketua, Bambang Condro Waskito, S.H..Mh dan Amin Imanuel Bureni, S.H., M.H.. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bpp tanggal 6 Januari 2021, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 25 Oktober 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Suyatno, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuas Tergugat I, Kuasa Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Tergugat IV;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Bambang Condro Waskito, S.H..MH

Bambang Setyo Widjonarko, S.H..MH.



Amin Imanuel Bureni, S.H., M.H..

Panitera Pengganti,

Suyatno, S.H..

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp	10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp	10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp	75.000,00;
4. PNBPN .....	:	Rp	50.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp	2.049.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp	1.500.000,00;
7. Sita .....	:	Rp	0,00;
Jumlah	:	Rp	3.734.000,00;

(tiga juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu rupiah)