



PUTUSAN

Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Balikpapan yang mengadili perkara – perkara perdata pada tingkat pertama, telah mengambil Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Nama : **Andi Samsudin, BA**;  
No. KTP : 6471031808540002;  
Tempat.Tgl Lahir : Palopo, 18-08-1954;  
Umur : 68 Tahun;  
JenisKelamin : Laki-laki;  
Agama : Islam;  
Warga Negara : Indonesia;  
Alamat : Komp. Bangun Reksa Blok Z/36 RT.20 Kel. Graha Indah  
Kec. Balikpapan Utara Kota Balikpapan;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Status Perkawinan : Kawin;  
Pendidikan : Sarjana Muda;

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada I KETUT WIRA HADIPUTRA, S.H., M.H., CLA., Advokat/Pengacara dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum Drs. I Ketut Wira Hadiputra, S.H. & Associates beralamat Ruko Sentra Eropa Blok AC-3 No.11 Balikpapan Baru Telp. (0542) 8810296 HP.081321530555, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 16 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 24 Oktober 2022, dalam Register No. 1046/SK/X/22/PN.Bpp;

Yang dalam hal ini memilih berdomisili hukum dikantor kuasa hukumnya yang telah disebut diatas dan Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

L a w a n

Nama : **Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas Bumi Balikpapan Atau sering disebut “Yayasan STT Migas”**;  
Alamat : Jalan Soekarno Hatta KM 8 No. 76 Kel. Karang Joang, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan;

Dalam hal ini Tergugat I memberi Kuasa kepada HERMANSYAH, S.H., M.H., DWI INDRA PURWANTO, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum HERMANSYAH, S.H., M.H. & REKAN, berkedudukan di Jalan Jl.

Halaman 1 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Syarifudin Yoes, Cluster Valencia Blok A4 Nomor 11, Balikpapan Regency Kel. Sepinggán Raya Kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, Telp 081346448401, Email : [m.hermansyah.sh@gmail.com](mailto:m.hermansyah.sh@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 November 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 23 Nopember 2022, dalam Register No. 1167/SK/XI/2022/PN.Bpp;

Yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;

Nama : **Hermanto**;  
No. KTP : Tidak diketahui;  
Tempat.Tgl Lahir : Tidak diketahui;  
Umur : Tidak diketahui;  
JenisKelamin : Laki-laki;  
Agama : Tidak diketahui;  
Warga Negara : Indonesia;  
Alamat : Dahulu beralamat di Balikpapan, sekarang tidak diketahui secara pasti alamat dan tempat tinggalnya baik didalam maupun di luar negeri.;  
Pekerjaan : Tidak diketahui;  
Pendidikan : Tidak diketahui;

Yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;

Nama : **Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional/ Kantor Pertanahan Kota Balikpapan**;

Alamat : Jalan Manuntung No. 3 Kec. Balikpapan Utara Kota Balikpapan;  
Dalam hal ini memberi Kuasa kepada ANNISA TURI HARDIANINGSIH, S.H., M.P.A, PANDU WIDYAS PRADANA, S.H., NABILA AFIFAH RACHMAN, S.H., IQBAL RAHMAT MUBARAK, S.H., Pengawai Negeri Sipil pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan yang beralamat di Jl. Ruhui Rahayu 1 No. 2, Sepinggán, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Nopember 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 29 Nopember 2022, dalam Register No. 1171/SK/XI/22/PN.Bpp  
Yang selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Telah membaca berkas perkara;

Halaman 2 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah mendengar kedua belah pihak yang berpekar;

Telah melakukan mediasi/perdamaian antara kedua belah pihak yang berpekar;

Telah meneliti surat – surat bukti dan surat – surat lainnya dalam berkas perkara;

Telah memeriksa saksi – saksi dari Para Pihak;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 24 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 25 Oktober 2022 Dalam register Nomor : 208/Pdt.G/2022/PN. Bpp telah mengajukan gugatan terhadap ParaTergugat dengan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan seluas 15.000 m<sup>2</sup> (Lima belas ribu meter persegi) dengan ukuran panjang utara 150 m<sup>2</sup>, panjang selatan 150 m<sup>2</sup>, panjang timur 100 m<sup>2</sup>, panjang barat 100 m<sup>2</sup> berdasarkan surat segel tertanggal 11-09-1984, tercatat atas nama Untung Bin Saiman, yang terletak di Lingkungan RT III sekarang RT.08 Kelurahan Batu Ampar atau setempat di kenal dengan Jalan Transad Kec. Balikpapan Utara Kota Balikpapan dengan batas-batas tanah perbatasan pada saat itu sebagai berikut;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Sdr. (Alm) Kelip/Sdr. Djono;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Sdr. (Alm) Sadi/Sdr. Djono;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Sdr. Harjo Simin/Sdr. Djono;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Sdr. Paimin;Semula tanah perbatasan tersebut dalam bentuk 1 (satu) bidang, kemudian dengan adanya pembuatan jalan yang dikenal dengan Jalan Transad, tanah perbatasan mana terpisah oleh jalan menjadi 2 (dua) bagian bidang tanah;
2. Bahwa tanah dimaksud pada awalnya dimiliki oleh (Alm) Niman yang selanjutnya dijual kepada (Alm) Untung bin Saimin pada tahun 1960;
3. Bahwa tanah dimaksud sejak tahun 1960 dikuasai oleh (Alm) Untung bin Saimin dengan ditanami berbagai tanaman seperti rambutan, cempedak dan lain-lain sampai akhirnya Sdr. Untung Bin Saimin meninggal dunia

Halaman 3 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/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)



tahun 1999 dilanjutkan penguasaan dan penggarapan tanah tersebut oleh para ahli warisnya yang sah (Alm) Untung bin Saimin;

4. Bahwa pada tanggal 04-01-2005 istri (Alm) Untung bin Saimin yaitu Ibu Yatim menjual tanah tersebut kepada H. Andi Samsudin dan telah menerima uang pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan pada tanggal 16 Juni 2012 ditandatangani Pengikatan Jual Beli oleh seluruh ahli waris (Alm) Untung bin Saimin;
5. Bahwa dengan telah dialihkan seluruh hak atas tanah tersebut oleh ahli waris kepada Penggugat, maka para ahli waris (Alm) Untung bin Saiman tidak berhak lagi atas tanah tersebut, namun oleh karena pelepasan hak atas tanah tersebut masih dituangkan dalam perikatan jual beli serta status tanah belum bersertipikat maka ahli waris (Alm) Untung bin Saiman masih mempunyai kewajiban dan tanggungjawab untuk kelancaran proses permohonan sertipikat sampai dengan selesai. Apabila terjadi masalah atas tanah tersebut seperti yang terjadi dalam perkara a quo maka ahli waris (Alm) Untung bin Saiman turut bertanggungjawab untuk memperjuangkan hak-hak dari Penggugat atas tanah perbatasan tersebut diatas;
6. Bahwa sejak tanah perbatasan tersebut Penggugat miliki yaitu sejak tahun 2005 sampai dengan saat ini secara terus menerus tanah dipelihara, dirawat dan dikuasai secara fisik serta telah didirikan bangunan-bangunan semi permanen diatas tanah dimaksud;
7. Bahwa Penggugat menyadari dan mengetahui sebahagian dari tanahnya telah masuk dalam surat ukur Sertipikat Hak Milik Nomor 332 a/n Hermanto (dahulu) dan sekarang menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01609 atas nama Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas Bumi Balikpapan sekitar pertengahan tahun 2010 melalui temuan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan pada perkara Nomor: 70/PDT.G/2005/PN.BPP yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan copy Sertipikat Hak Milik Nomor 332 atas nama Hermanto;
8. Bahwa dalam Perkara Nomor: 70/PDT.G/2005/PN.BPP salah satu tergugatny adalah saudara Hermanto yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 332 tahun 1984, dan dimana dalam amar putusannya salah satu disebutkan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 332 atas nama Hermanto tidak memiliki kekuatan hukum;
9. Bahwa permasalahan penyerobotan lahan milik Penggugat oleh Tergugat II ternyata berlanjut dengan dijualnya tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 332 kepada saudara Yantovita Ganjang dan seterusnya dihibahkan oleh

*Halaman 4 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saudara Yantovita Ganjang kepada Yayasan STT Migas Balikpapan selaku Tergugat I;

10. Bahwa permasalahan perkara a quo karena dilatarbelakangi oleh terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 332 atas nama Hermanto (Tergugat II) pada tanggal 03 Oktober 1984 yang mana alas hak tanah didasari hanya oleh Surat Keputusan Gubernur KDH Tk.1 Kaltim Nomor: SK.01/HM.BPP tanggal 01-10-1984, maka hal ini menjadi sebuah kejanggalan dimana seyogyanya penyelesaian ganti rugi dan penarikan surat segel yang dimiliki penggarap pada saat itu harusnya ditarik atau setidaknya dibatalkan, serta kejanggalan lain adalah terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 332 hanya berselang 2 (dua) hari dari terbitnya Surat Keputusan Gubernur KDH Tk.1 Kaltim Nomor: SK.01/HM.B yang menjadi alas hak tanah pada sertipikat tersebut;
11. Bahwa Penggugat sudah berkali-kali meminta kepada Tergugat II dan juga Tergugat I agar berkenan mengembalikan tanahnya dan /atau setidaknya tidaknya duduk bersama untuk mencari solusi yang terbaik atas perselisihan hak atas tanah a quo, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah mau dan terkesan menyepelkannya;
12. Bahwa pada bulan Agustus 2022 Penggugat mencoba mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (Turut Tergugat) yang isinya pada intinya mengajukan pengaduan masalah sengketa hak tanah atas terbitnya (dahulu) Sertipikat Hak Milik a/n Hermanto (Tergugat II) dan (sekarang) menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01609 a/n Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas Bumi Balikpapan (Tergugat I) serta permohonan mediasi dengan para pihak yang bersengketa, akan tetapi sampai dengan gugatan ini diajukan pihak Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (Turut Tergugat) belum memberikan jawabannya;
13. Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II atas penguasaan tanah dalam sertipikat tersebut diatas yang sebahagian milik Penggugat adalah jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan, serta hal tersebut bisa terjadi karena pembuatan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 332 a/n Hermanto (dahulu) selaku Tergugat II dan sekarang telah diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01609 a/n Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas Bumi Balikpapan selaku Tergugat I, yang mana dalam

*Halaman 5 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat ukur/uraian batas Nomor 1958/1984 atas nama Yayasan STT Migas telah mengambil obyek bidang tanah Penggugat seluas  $\pm$  3753 m<sup>2</sup>. berdasarkan hasil ukur dan peninjauan/pemeriksaan batas-batas tanah bersama ahli waris (Alm) Untung bin Saiman;

14. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini Tergugat I telah melakukan pemasangan pagar berduri diatas tanah milik Penggugat, dan Tergugat telah membuat Sertipikat menjadi atas nama miliknya. Bahwa dengan terbitnya sertipikat tersebut jelas-jelas sangat merugikan Penggugat, dikarenakan Penggugat selama ini tidak pernah merasa menjual ataupun mengalihkan tanah sengketa tersebut kepada pihak siapapun begitupula menurut keterangan para ahli waris (Alm) Untung bin Saiman tidak pernah dihubungi apalagi diberikan ganti rugi berdasarkan Surat Keputusan Gubernur KDH Tk.1 Kaltim Nomor: SK.01/HM.BPP tanggal 01-10-1984;
15. Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang telah menerbitkan sertipikat atas tanah sengketa dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 332 a/n Hermanto (dahulu) selaku Tergugat II dan sekarang telah diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01609 a/n Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas Bumi Balikpapan selaku Tergugat I seluas  $\pm$  8400 m<sup>2</sup> (Delapan ribu empat ratus meter persegi), yang terletak di di Lingkungan RT III sekarang RT.08 Kelurahan Batu Ampar atau setempat di kenal dengan Jalan Transad Kec. Balikpapan Utara Kota Balikpapan. Mengenai hal tersebut merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik maka menurut hukum sertipikat tersebut harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi serta dinyatakan tidak berlaku;
16. Bahwa dasar pengajuan sertipikat yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II kepada Turut Tergugat yang tertera dalam Sertipikat dimaksud adalah Surat Keputusan Gubernur KDH Tk.1 Kaltim Nomor: SK.01/HM.BPP tanggal 01-10-1984 dan menurut keterangan ahli waris (Alm) Untung bin Saiman

Halaman 6 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/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)



tidak pernah menerima ganti rugi atau sekarang disebut uang kerohiman atas terbitnya surat keputusan tersebut serta tidak pernah merasa menjual/mengalihkannya kepada Tergugat II, lantas kenapa Turut Tergugat bisa menerbitkan Sertifikat atas nama Tergugat II dan Tergugat I diatas tanah Penggugat?;

17. Bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat tersebut telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik terutama Azas kecermatan dan ketelitian atau kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagai pemilik atas tanah yang sah, selain itu Tergugat III telah melanggar Pasal 25 PP No. 1 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:

- 1) *Akta untuk memindahkan hak, memberikan hak baru, menggadaikan tanah, atau meminjamkan uang dengan tanggungan hak atas tanah yang belum dibukukan dibuat oleh pejabat jika kepadanya, dengan menyimpang dari ketentuan Pasal 22 ayat (1) sub. a diserahkan Surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara. Di daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan, memberikan, menggadaikan, atau menanggungkan hak itu, yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan. Selain surat-surat keterangan tersebut, kepada pejabat itu harus diserahkan pula : a) Surat Bukti Hak dan keterangan kepala desa yang dikuatkan oleh asisten wedana yang membenarkan surat bukti hak itu; b) Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran;*
- 2) *Pembuatan akta yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini harus disaksikan oleh kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa yang bersangkutan;*
- 3) *Setelah menerima akta dan warkah lainnya yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah membukukannya dalam daftar buku tanah yang bersangkutan;*

18. Bahwa atas tindakan Turut Tergugat dalam menerbitkan sertipikat tanah sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat I tanpa melalui prosedur yang benar menurut amanat undang-undang yang mengakibatkan timbulnya



kerugian bagi Penggugat maka Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*);

19. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Moril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil: Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dari tahun 2005 sampai 2022 adalah sekitar 17 Tahun. Apabila Penggugat menjual tanah tersebut kepada orang dengan harga rata-rata saat ini sebesar Rp. 500.000,- per meter, dapat diperhitungkan untuk kerugian Tergugat sebesar Rp. 500.000,-/m<sup>2</sup> x 3753 m<sup>2</sup> adalah sebesar Rp. 1.876.500.000,- (Satu Milyar Delapan Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

b. Kerugian Moril: Berupa keresahan didalam keluarga dan tekanan bathin yang mengakibatkan Penggugat menderita shock dan sering jatuh sakit yang harus secara rutin melakukan chek up dokter, apabila diperhitungkan biayanya selama ini telah menghabiskan biaya perawatan sebesar ±Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah). Jadi apabila dijumlahkan kerugian yang ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 1.926.500.000,- (Satu milyar sembilan ratus dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

20. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat I untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah seluas 8400 m<sup>2</sup> (Delapan ribu empat ratus meter persegi) dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 01609 a/n Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas Bumi Balikpapan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat I dan Tergugat II harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
22. Bahwa dikarenakan Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul;
23. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat, maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (*Uitvoerbarbijvoorad*);

Berdasarkan alasan-alasan, sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka PENGGUGAT mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa, mengadili agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga atas surat-surat berupa:
  - 2.1. Surat Segel yang berupa Berita Acara Pemeriksaan Tanah Perbatasan tertanggal 11-09-1984;
  - 2.2. Surat Pengikatan Jual Beli tertanggal 15-06-2012;
  - 2.3. Kwitansi pembayaran tanah tahun 1960;
  - 2.4. Kwitansi pembayaran tanah tertanggal 04-01-2005;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah perbatasan seluas  $\pm 15.000$  M<sup>2</sup> terletak dahulu di Lingkungan RT III sekarang RT. 08 Kelurahan Batu Ampar atau setempat dikenal dengan jalan Transad Kec. Balikpapan Utara Kota Balikpapan dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara dengan tanah milik Sdr. (alm) Kelip/Sdr. Djono;
  - Sebelah Selatan dengan tanah milik Sdr. (alm) Sadi/Sdr. Djono;
  - Sebelah Timur dengan tanah milik Sdr. Harjo Simin/Sdr. Djono;
  - Sebelah Barat dengan tanah milik Paimin;Semula tanah perbatasan tersebut dalam bentuk 1 (satu) bidang, kemudian dengan adanya pembuatan jalan yang dikenal dengan Jalan Transad maka tanah perbatasan mana terpisah oleh jalan menjadi 2 (dua) bidang tanah,

Halaman 9 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp



oleh karenanya yang berhak atas tanah tersebut sekarang ini adalah Penggugat;

4. Menyatakan sah demi hukum atas sebidang tanah perkebunan seluas  $\pm 3753 \text{ m}^2$  (tiga ribu tujuh ratus lima puluh tiga meter persegi) pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01609 atas nama Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas Bumi Balikpapan (Tergugat I) yang terletak di Lingkungan RT III sekarang RT. 08 Kelurahan Batu Ampar atau setempat dikenal dengan jalan Transad Kec. Balikpapan Utara Kota Balikpapan adalah milik Penggugat;
5. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
6. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01609 atas nama Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas Bumi (Tergugat I) dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 332 atas nama Hermanto (Tergugat II) tidak sah dan tidak berharga serta batal demi hukum, atau setidaknya sebatas yang berlapis (*overlapping*) pada tanah obyek sengketa hak Penggugat;
7. Menyatakan semua surat-surat lainnya yang timbul diatas tanah obyek sengketa selain dari bukti surat kepemilikan yang berasal dari Penggugat dinyatakan tidak sah dan berharga serta dinyatakan batal demi hukum;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap sebidang tanah seluas  $\pm 8400 \text{ m}^2$  (Delapan ribu empat ratus meter persegi) dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 01609 a/n Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas Bumi Balikpapan yang terletak di Lingkungan RT III sekarang RT. 08 Kelurahan Batu Ampar atau setempat dikenal dengan jalan Transad Kec. Balikpapan Utara Kota Balikpapan;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil dan kerugian moril kepada Penggugat sebesar Rp. 1.926.500.000,- (Satu milyar sembilan ratus dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah), yang dibayarkan Tergugat I dan Tergugat II sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

Halaman 10 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp



11. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini dan menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaarbijvoorad*);
  12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini;
- dan **ATAU**

**SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

(*ex acquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat, Tergugat I serta Turut Tergugat masing – masing datang menghadap kuasanya dimuka persidangan kecuali Tergugat II tidak datang menghadap serta tidak pula menunjuk kuasanya untuk mewakilinya dimuka persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian diantara kedua belah pihak melalui mediasi dengan Mediator **MUNIR HAMID, S.H., M.H.**, dan telah dilaksanakan mediasi akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya meskipun ada perbaikan terhadap gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban secara tertulis di persidangan tertanggal, 16 Maret 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI**

Bahwa pada pokoknya Para Tergugat menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Surat Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.

**1. TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT**

Bahwa setelah Tergugat I baca dengan cermat dan teliti, inti gugatan Penggugat adalah keberatan dengan terbitnya hak atas tanah berupa Surat Keputusan Gubernur KDH Tk. 1 kaltim Nomor : SK.01/HM.Bpp tanggal 01-10-1984 dan SHM No. 332/Karangjoang atas nama Hermanto yang saat ini menjadi sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01609 atas nama Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan gas Bumi Balikpapan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku Turut Tergugat dalam perkara aquo;



Bahwa sangat jelas jika Objek Sengketa dalam perkara aquo adalah Sertipikat Hak atas Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan yang mana Sertipikat hak atas tanah merupakan keputusan Keputusan tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 UU No. 9 Tahun 2004;

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat angka 17 menyatakan bahwa Tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut tergugat telah melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik;

Bahwa penggugat telah salah jika menggugat turut tergugat di Pengadilan Negeri, karena pelanggaran atas azas-azas umum pemerintahan yang baik yang dilakukan oleh instansi pemerintah bukan kewenangannya Pengadilan Negeri tapi yang berwenang adalah Pengadilan Tata usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat 2 UU No. 5 Tahun 1986 UU No. 9 Tahun 2004;

Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam angka 18 menyatakan bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa Perbuatan melawan hukum oleh instansi pemerintah bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri tetapi kewenangan absolut dari Pengadilan tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Surat Edaran MA RI No. 4 Tahun 2016 SEMA No. 4 Tahun 2016 yang pada Diktum E bagian Kamar Tata Usaha Negara butir 1 menyatakan sebagai berikut:

*"Perubahan paradigma beracara di Peradilan Tata Usaha Negara pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP): 1. Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara a. Berwenang mengadili perkara berupa gugatan dan permohonan. b. **Berwenang mengadili perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah, yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan pemerintahan (Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan) yang biasa disebut dengan onrechtmatige overheidsdaad (OOD)**";*

Bahwa berdasarkan Objek Sengketa tersebut, maka Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo;

## 2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat halaman 3 pada angka 5 menyatakan pada intinya bahwa ahli waris (alm) Untung bin Saiman tidak berhak lagi atas tanah tersebut, namun oleh karena pelepasan hak atas tanah masih dituangkan dalam perikatan jual beli serta status tanah belum bersertipikat maka ahli waris (alm) Untung bin Saiman masih mempunyai tanggung jawab untuk kelancaran



proses permohonan sertipikat sampai dengan selesai. Apabila terjadi masalah atas tanah tersebut seperti yang terjadi dalam perkara a quo maka ahli waris (Alm) Untung bin Saiman turut bertanggung jawab untuk memperjuangkan hak-hak dari Penggugat atas tanah perbatasan tersebut diatas;

Bahwa berdasarkan pernyataan atas dalil gugatan tersebut seharusnya Ahli waris (Alm) Untung bin Saiman dimasukkan sebagai pihak tergugat dalam perkara a quo sebagai bentuk tanggung jawab pihak penjual. Hal ini sebagaimana telah diatur dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata halaman 4 angka 1 huruf b SEMA Nomor 10 tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil rapat Pleno kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan bahwa

*“Gugatan kurang pihak dalam perkara tanah jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertipikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan dibawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima”;*

Bahwa berdasarkan pernyataan atas dalil gugatan penggugat dan SEMA nomor 10 tahun 2020 tersebut diatas maka patut dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijverklaard*);

### **3. TENTANG KEDUDUKAN PENGGUGAT YANG TIDAK JELAS/KABUR**

Bahwa Penggugat dalam Dalil Gugatannya pada halaman 3 angka 7 dan angka 8 menyatakan pada intinya bahwa Penggugat mengetahui Sebagian bidang tanahnya telah masuk dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 332 atas nama Hermanto (Tergugat II) dan sekarang menjadi sertipikat hak Guna Bangunan Nomor 01609 atas nama Yayasan STT MIGAS BALIKPAPAN (Tergugat I) pada pertengahan tahun 2010 melalui Putusan Pengadilan negeri Balikpapan Nomor 70/Pdt.G/2005/PN.Bpp yang telah memiliki kekuatan tetap yang mana pada salah satu tergugatnya adalah Hermanto (Tergugat II);

Bahwa dalam Putusan Nomor 70/Pdt.G/2005/PN.Bpp tersebut pihak Penggugat adalah Muhammad Mursid dan Sunarto dan kedua Penggugat tersebut tidak dijelaskan hubungan hukumnya dengan Pihak Penggugat dalam perkara a quo, yang mana kedua Penggugat tersebut adalah pihak yang mengaku pemilik bidang tanah atas Sertipikat hak Milik 332 dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 70/Pdt.G/2005/PN.Bpp tersebut. Sehingga berdasarkan putusan pengadilan negeri Balikpapan tersebut Pihak penggugat menjadi tidak jelas bagaimana hubungan hukum antara Penggugat a quo dengan Muhammad Mursid dan Sunarto sebagai pihak yang menguasai Objek sengketa a quo juga;

*Halaman 13 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp*



Bahwa Peralihan hak atas tanah dari (alm) Niman kepada (alm) Untung bin Saimin pada tahun 1960 kemudian pada tahun 2005 ahli waris (Alm) Untung bin Saimin yaitu Ibu Yatim menjual kepada penggugat bukanlah bukti yang kuat atas kepemilikan tanah karena peralihannya bukan dengan akta otentik hanya berbentuk perjanjian dibawah tangan.dan tidak jelas apakah sudah ada pelunasan atau tidak karena Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan pada tanggal 16 Juni 2012 dilakukan pengikatan jual beli oleh seluruh ahli waris (Alm) Untung bin Saimin yang mana sebelumnya ahli waris (Alm) Untung bin Saimin telah menerima uang pembayaran sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah). Namun pada dalil gugatan halaman 3 angka 5 Penggugat menyatakan bahwa

*“pelepasan hak masih dituangkan dalam perikatan jual beli serta tanah belum berstatus sertipikat maka ahli waris (Alm) Untung bin Saimin masih mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk kelancaran proses permohonan sertipikat sampai dengan selesai dan apabila terjadi masalah maka ahli waris (Alm) Untung bin Saiman turut bertanggung jawab untuk memperjuangkan hak-hak dari Penggugat”;*

Bahwa jika penjual masih mempunyai tanggung jawab atas bidang tanah objek sengketa maka bidang tanah objek sengketa masih menjadi milik penjual yaitu ahli waris (Alm) Untung bin Saiman/Saimin;

Bahwa berdasarkan Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 SEMA 4/2016, berbunyi sebagai berikut:

*“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”*

Berdasarkan SEMA 4/2016 jika belum terjadi pelunasan atas PPJB maka belum peralihan hak atas tanah belum terjadi sehingga pemilik bidang tanah adalah penjual yaitu ahli waris (Alm) Untung bin Saimin;

Bahwa oleh karena kedudukan Penggugat tidak jelas/kabur sebagai pihak pemilik tanah objek sengketa, maka patut dan berdasar hukum hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijverklaard*);

#### 4. **GUGATAN KABUR / TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL).**

Gugatan Penggugat kabur karena hal-hal berikut ini:

- 1) Bahwa Penggugat tidak jelas menerangkan nama pemilik tanah asal objek sengketa, pada halaman posita gugatan angka 1, angka 5, angka 13, angka 14 tertulis “Untung Bin Saiman” sedangkan pada posita gugatan angka 2,



angka 3, angka 4, tertulis "Untung bin Saimin" sehingga nama kepemilikan tanah sebelumnya sejak awal memang tidak jelas;

2) Objek sengketa kabur atau tidak jelas letaknya

Bahwa dalam posita gugatan angka 1, tertulis batas-batas bidang berdasarkan segel tertanggal 11-09-1984 tercatat atas nama Untung bin Saimin yaitu :

Utara : berbatasan dengan tanah milik Sdr. (Alm) kelip/ Sdr. Djono

Selatan : berbatasan dengan tanah milik Sdr. (alm) Sadi/Sdr. Djono

Timur : berbatasan dengan tanah milik Sdr. Harjo Simin/Sdr. Djono

Barat : berbatasan dengan tanah milik Sdr. Paimin

Semula tanah perbatasan tersebut dalam bentuk satu bidang kemudian dengan adanya pembuatan jalan yang dikenal dengan Jalan Transad tanah perbatasan mana terpidak oleh jalan menjadi 2 (dua) bagian tanah;

Padahal berdasarkan gambar situasi Nomor 1958/1984 (tertulis dalam sertifikat HM. 332 / HGB 01609) peta bidang tanah sejak tahun 1984 telah berbatasan dengan jalan untuk batas sebelah timur dan selatannya;

Kemudian Pengugat juga tidak menjelaskan sejak kapan bidang tanah terpisahkan oleh jalan?

3) Tidak ada/tidak jelasnya dasar hukum dalam semua dalil gugatan.

Bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam semua dalil Gugatannya, Para Penggugat TIDAK DAPAT secara TEGAS menyebutkan perbuatan apa saja atau unsur-unsur perbuatan melawan hukum secara sistematis yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan telah memenuhi unsur-unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana yang didalilkan dalam Gugatannya;

Bahwa dalam Posita Gugatan, Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari Gugatan, dan tentunya hal ini membuktikan Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu Gugatan, dan patut menurut hukum untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian Dalam Eksepsi tersebut di atas *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari uraian Dalam Pokok Perkara ini;

2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat dalam Perkara ini, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;



3. Bahwa tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan penggugat dalam angka 1 yang menyatakan pada intinya Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan seluas 15.000 M2 (lima belas ribu meter persegi) berdasarkan surat segel tertanggal 11-09-1084 tercatat atas nama Untung bin Saiman yang terletak di lingkungan RT III sekarang RT. 08 Kelurahan Batu Ampar Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan dnegan batas-batas :

Utara : berbatasan dengan tanah milik Sdr. (Alm) kelip/ Sdr. Djono

Selatan : berbatasan dengan tanah milik Sdr. (alm) Sadi/Sdr. Djono

Timur : berbatasan dengan tanah milik Sdr. Harjo Simin/Sdr. Djono

Barat : berbatasan dengan tanah milik Sdr. Paimin

Semula tanah perbatasan tersebut dalam bentuk satu bidang kemudian dengan adanya pembuatan jalan yang dikenal dengan Jalan Transad tanah perbatasan mana terpidak oleh jalan menjadi 2 (dua) bagian tanah;

Bahwa bidang tanah yang diklaim oleh Penggugat berdasarkan alas hak yang tidak jelas dan hanya berupa surat berita acara tertanggal 11-09-1984 sedangkan tergugat I adalah pemilik yang sah atas bidang tanah objek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01609 seluas 8.400 m2 (delapan ribu empat ratus meter persegi) yang dahulunya adalah hak milik atas nama Hermanto (Tergugat II) berdasarkan sertipikat hak Milik Nomor 332 yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada tanggal 03 Oktober 1984, sehingga sejak tahun 1984 bidang tanah yang saat ini diklaim tanpa alas hak jelas oleh Pihak Penggugat telah ada bukti kepemilikan yang kuat yaitu sertipikat Hak Milik Nomor 332 atas nama Hermanto (Tergugat II);

Bahwa ada perbedaan letak tanah dan batas-batas tanah antara tanah milik Penggugat dan tanah milik Tergugat I, karena Tergugat I adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jalan Transad/Kesatrian RT. 08 dengan batas-batas **sebelah Timurnya adalah Jalan dan sebelah selatannya adalah Jalan yang mana sejak tahun 1984 sudah ada jalan di objek sengketa** berdasarkan gambar Situasi nomor 1958/1984 yang tertulis di Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01609/Karangjoang atas nama Tergugat I;

4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, dan angka 6;

Bahwa Peralihan hak atas tanah dari (alm) Niman kepada (alm) Untung bin saimin pada tahun 1960 kemudian pada tahun 2005 ahli waris (Alm) Untung



bin Saimin yaitu Ibu Yatim menjual kepada penggugat bukanlah bukti yang kuat atas kepemilikan tanah karena peralihannya bukan dengan akta otentik hanya berbentuk perjanjian dibawah tangan dan tidak jelas apakah sudah ada pelunasan atau tidak karena Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan pada tanggal 16 Juni 2012 dilakukan pengikatan jual beli oleh seluruh ahli waris (Alm) Untung bin Saimin yang mana sebelumnya ahli waris (Alm) Untung bin Saimin telah menerima uang pembayaran sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah). Namun pada dalil gugatan halaman 3 angka 5 Penggugat menyatakan bahwa

*pelepasan hak masih dituangkan dalam perikatan jual beli serta tanah belum berstatus sertipikat maka ahli waris (Alm) Untung bin Saimin masih mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk kelancaran proses permohonan sertipikat sampai dengan selesai dan apabila terjadi masalah maka ahli waris (Alm) Untung bin Saiman turut bertanggung jawab untuk memperjuangkan hak-hak dari Penggugat;*

Bahwa jika penjual masih mempunyai tanggung jawab atas bidang tanah objek sengketa maka bidang tanah objek sengketa masih menjadi milik penjual yaitu ahli waris (Alm) Untung bin Saiman/Saimin;

Bahwa berdasarkan Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 SEMA 4/2016, berbunyi sebagai berikut:

*"Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik."*

Berdasarkan SEMA 4/2016 jika belum terjadi pelunasan atas PPJB maka belum terjadi peralihan hak atas tanah sehingga pemilik bidang tanah adalah masih milik penjual yaitu ahli waris (Alm) Untung bin Saimin. Sehingga Penggugat bukanlah pemilik objek sengketa;

Bahwa bidang tanah objek sengketa telah dikuasai secara fisik dengan adanya bangunan oleh Penggugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya pada halaman 3 angka 6;

Bahwa hasil pengukuran pada tanggal 15 Juli 2022 menyatakan bahwa bidang tanah yang diukur telah sesuai dengan luas sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01609/Kelurahan Karang Joang dan posisi bidang hasil pengukuran ulang sesuai dengan posisi yang tergambar pada Peta Pendaftaran 50.1-54.181-16 Kelurahan Karang Joang. Hal ini membuktikan



bahwa objek sengketa telah sesuai dengan bidang tanah Sertipikat No. 01609/Karang Joang atas nama Tergugat I;

**Bahwa sertipikat merupakan alat bukti kepemilikan tanah yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah** yang menyatakan bahwa

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Bahwa apapun bukti kepemilikan tanah milik Penggugat bukanlah suatu bukti kepemilikan tanah yang kuat bukti kepemilikannya, karena masih berupa berita acara Pemeriksaan Tanah perbatasan yang sampai saat ini tidak dimohonkan bahkan diterbitkan Izin Membuka Tanah Negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 1 Tahun 2014 tentang Izin Membuka Tanah Negara;

Bahwa bukti kepemilikan tanah milik Penggugat dasarnya adalah berita acara pemeriksaan tanah perbatasan, berita acara tersebut bukanlah termasuk bukti tertulis (alas hak) sebagaimana diatur dalam penjelasan Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak;

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa.

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnatie (Staatsblad 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau



- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA;

Berdasarkan atas jawaban Tergugat I diatas, maka semua dalil Gugatan Penggugat tersebut patut dan beralasan hukum untuk ditolak, karena terbukti menggunakan dalil yang menyesatkan dan tidak berdasar/beralasan hukum;

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan penggugat angka 7, angka 8, angka 9, dan angka 11

Bahwa Tergugat adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 01609/Karang joang yang dahulunya adalah Sertipikat hak Milik nomor 332/Karang joang atas nama Hermanto;

Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak berdasarkan atas hukum dan tidak lengkap dalam menjelaskan suatu persoalan apalagi persoalan yang sama sekali tidak hubungannya dengan Penggugat, **karena Putusan Pengadilan Negeri nomor 70/Pdt.G/2005/PN.Bpp yang dimaksud oleh Penggugat dalam dalil gugatannya pada halaman 3 angka 7 dan angka 8 telah berakhir dengan perdamaian berdasarkan Putusan Akta Perdamaian**

*Halaman 19 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp*



**Nomor 70/Pdt.G/2007/PN.Bpp yang pada intinya menyatakan bahwa kedua belah pihak tidak menuntut /menggugat atas tanah dalam akta perdamaian ini. Sehingga sangat jelas jika dasar gugatan penggugat mengada-ada dan tidak berdasarkan atas hukum;**

Bahwa Tergugat I malah mempertanyakan bukti kepemilikan Penggugat atas objek sengketa, karena berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri nomor 70/Pdt.G/2005/PN.Bpp objek sengketanya adalah sama dengan objek sengketa dalam perkara a quo dan **tidak ada pihak Penggugat dalam Putusan Pengadilan Negeri nomor 70/Pdt.G/2005/PN.Bpp;**

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka sangat tidak berdasarkan hukum jika Penggugat mengharap tergugat I mengembalikan tanah objek sengketa sebagaimana dalil gugatan penggugat pada angka 11, seolah-olah tanah objek sengketa adalah benar miliknya padahal jelas-jelas Penggugat bukanlah pemilik yang sah atas objek sengketa, sehingga dalil gugatan yang menyatakan bahwa penggugat adalah pemilik yang sah adalah tidak benar atau menyesatkan;

6. Bahwa tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan penggugat angka 10, 12, dan angka 13;

Bahwa terbitnya Sertipikat hak Milik Nomor 332 atas nama Hermanto (tergugat II) pada tanggal 03 Oktober 1984 berdasarkan Surat Keputusan Gubernur KDH Tk. 1 Kaltim Nomor : SK.01/HM.Bpp tanggal 01-10-1984 bukanlah suatu kejanggalan karena intansi yang melakukan proses pendaftaran tanah di tahun 1984 masih dalam naungan Kementerian Dalam Negeri bukan Kementarian Agraria seperti saat ini sehingga proses pendaftaran tanah atas tanah negara setelah dilakukan pemetaan bidang tanah kemudian sebelum terbitnya sertipikat Hak atas Tanah maka bidang tanah yang didaftar diberikan Keputusan Gubernur dan kemudian sertipikat Hak Atas tanah diterbitkan oleh Bupati/Walikota melalui Kepala Kantor Agraria setempat berdasarkan PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa pada waktu proses penerbitan sertipikat ada tahapan pengukuran dan pengumuman, seharusnya di tahun 1984 sudah ada proses sengketa tanah jika memang pihak Penggugat adalah pemilik bidang tanah objek sengketa. Menjadi pertanyaannya adalah mengapa pihak Penggugat maupun ahli waris (Alm) Untung bin Saimin/Saiman tidak mengajukan tuntutan hukum atau gugatan hukum terhadap proses terbitnya sertipikat



hak atas tanah hak milik nomor 332 atas nama Hermanto padahal secara fisik menurut penggugat telah dikuasainya?

Bahwa bukan hak dari Tergugat I untuk menerbitkan Sertipikat hak atas tanah, namun sepanjang tidak ada yang membantah secara administrasi proses terbitnya sertipikat hak atas tanah maka sudah sepatutnya sertipikat hak guna bangunan nomor 01609/karang joang atas nama Tergugat I adalah alat bukti yang kuat berdasarkan Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Berdasarkan hal tersebut diatas maka dalil Gugatan Penggugat tersebut patut dan beralasan hukum untuk ditolak, karena terbukti menggunakan dalil yang menyesatkan dan tidak berdasar/beralasan hukum;

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita angka 14, angka 15, angka 16, angka 17, angka 18.

Bahwa alasan Penggugat menyatakan bahwa akibat adanya sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01609 atas nama tergugat I yang melanggar hukum sehingga menimbulkan kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata adalah tidak jelas dan tidak berdasarkan hukum. karena Penggugat tidak secara jelas menguraikan apa kesalahan tergugat I, karena terbitnya Sertipikat bukanlah kewenangan tergugat I dan secara administrasi sejak tahun 1984 sertipikat milik tergugat I telah terbit tidak ada permasalahan hukum dengan Pihak Penggugat atau dengan Ahli waris (Alm) Untung bin Saimin/Saiman yang ada malah Pihak Penggugat telah menguasai bidang tanah milik Tergugat I tanpa alas hak yang jelas dan secara melawan hukum menguasai dan mendirikan bangunan non permanen di Sebagian bidang tanah milik Tergugat I;

Bahwa Penggugat telah salah menilai jika Surat Keputusan Gubernur KDH Tk. 1 Kaltim Nomor: SK.01/HM.BPP tanggal 01-10-1984 adalah alas hak pemilik Sertipikat Nomor 332 atas nama Hermanto yang saat ini menjadi Sertipikat hak guna Bangunan Nomor 01609 atas nama tergugat I. karena SK tersebut merupakan bagian dari proses terbitnya Sertipikat hak atas tanah berdasarkan PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang pada tahun 1984 masih berlaku);

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat angka 17 menyatakan bahwa Tindakan hukum yang dilakukan okeh Turut tergugat telah melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik;

Bahwa penggugat telah salah jika menggugat turut tergugat di Pengadilan Negeri, karena pelanggaran atas azas-azas umum pemerintahan yang baik

*Halaman 21 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp*



yang dilakukan oleh instansi pemerintah bukan kewenangannya Pengadilan Negeri tapi yang berwenang adalah Pengadilan Tata usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat 2 UU No. 5 Tahun 1986 UU No. 9 Tahun 2004;

Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam angka 18 menyatakan bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa Perbuatan melawan hukum oleh instansi pemerintah bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri tetapi kewenangan absolut dari Pengadilan tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Surat Edaran MA RI No. 4 Tahun 2016 SEMA No. 4 Tahun 2016 yang pada Diktum E bagian Kamar Tata Usaha Negara butir 1 menyatakan sebagai berikut:

*"Perubahan paradigma beracara di Peradilan Tata Usaha Negara pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP): 1. Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara a. Berwenang mengadili perkara berupa gugatan dan permohonan. b. Berwenang mengadili perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah, yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan pemerintahan (Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan) yang biasa disebut dengan onrechtmatige overheidsdaad (OOD)";*

Berdasarkan hal tersebut diatas maka dalil Gugatan Penggugat tersebut patut dan beralasan hukum untuk ditolak, karena terbukti menggunakan dalil yang menyesatkan dan tidak berdasar/beralasan hukum;

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam Posita angka 19 yang intinya menyebutkan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Para Penggugat mengalami kerugian dan menuntut ganti rugi dengan total sebesar Rp. 3.803.000.000,- (tiga milyar delapan ratus tiga juta rupiah);

Bahwa dalam dalil-dalilnya tersebut, Para Penggugat tidak dapat membuktikan Perbuatan Tergugat I yang seperti apakah yang telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara bahkan Para Penggugat tidak menyebutkan dan menjelaskan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilanggar oleh Para Tergugat;

Bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

- 1.1. Ada perbuatan melawan hukum;
- 1.2. Ada kesalahan;



1.3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;

1.4. Ada kerugian;

Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya yang mendalilkan adanya kerugian Penggugat akibat tindakan Para Tergugat adalah tidak benar, tidak beralasan hukum dan mengada-ada, dan oleh karena **Penggugat sama sekali tidak dapat membuktikan atau menyampaikan bukti-bukti kerugian tersebut secara terperinci dan disertai dasar penentuan jumlah ganti kerugiannya;**

Bahwa oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat tidak diperinci secara jelas dan tidak disertai pembuktian yang meyakinkan, maka tuntutan tersebut haruslah ditolak, karena bertentangan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu:

a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.117 K/Sip/1971 tertanggal 2 Juni 1971 yang berbunyi:

“Gugatan atas ganti rugi yang tidak jelas dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan”;

b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.598 K/Sip/1971 tertanggal 18 Desember 1971 yang berbunyi:

“Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti rugi yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan”;

Bahwa sertipikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan yang kuat atas tanah yang keabsahan diakui oleh Negara. Perolehannya telah sesuai dengan aturan dan cara yang ditentukan undang-undang. Penggunaan dan pemanfaatannya telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena itu Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan ganti kerugian dari Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 20 mengenai sita jaminan, karena **Gugatan Penggugat tidak berdasar sama sekali**, dan bukti kepemilikan tanah milik Tergugat I adalah sertipikat Hak Guna Bangunan yang merupakan alat bukti yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 serta karena perbuatan Tergugat I bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian tidak ada dasar sama sekali bagi Penggugat untuk

*Halaman 23 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memohon sita jaminan atas surat-surat tersebut, dengan tetap memperhatikan ketentuan SEMA RI No. 5 Tahun 1975 tertanggal 9 Desember 1975;

10. Bahwa demikian pula dengan tuntutan dwangsom (posita angka 21), Karena tuntutan Penggugat mengenai uang paksa (*dwangsom*) tidak beralasan dan harus ditolak karena Para Tergugat menguasai dan memanfaatkan tanah secara sah berdasarkan hak yang ada pada Tergugat;
11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 22, karena perbuatan tergugat yang memiliki tanah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01609/karang joang atas nama tergugat I bukanlah suatu perbuatan melawan hukum sehingga menurut hukum Penggugat lah yang membayar biaya perkara yang timbul;
12. Bahwa karena terbukti gugatan Penggugat tidak berdasar serta tidak memenuhi apa yang telah digariskan oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 4 tahun 2001 *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2000, maka permohonan Penggugat agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat verzet, banding maupun kasasi (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) haruslah ditolak.

MAKA, berdasarkan uraian dalil-dalil dan dasar-dasar hukum tersebut di atas, Tergugat I, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* berkenan untuk mengadili dan memutus perkara *aquo* sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

1. **Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;**
2. **Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*);**

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. **Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;**
2. **Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;**

## **DALAM REKONVENSII**

1. Bahwa mohon agar Tergugat I dalam Gugatan Konvensi selanjutnya dalam Gugatan Rekonvensi ini disebut sebagai PENGGUGAT REKONVENSII, dan Penggugat dalam Konvensi selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT REKONVENSII;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi dengan ini memohon agar seluruh dalil jawaban konvensi sepanjang ada relevansinya dengan gugatan rekonvensi

Halaman 24 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini mohon agar dinyatakan termuat dan terulang kembali secara utuh dan sempurna;

3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan total luas  $\pm 8.400 \text{ M}^2$  (delapan ribu empat ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Kesatrian/Transad RT. 08, Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Kampus Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas bumi Balikpapan;

Sebelah Timur : Jalan kesatriaan/transad;

Sebelah Selatan : Jalan kesatriaan/transad;

Sebelah Barat : Syamsuri, Kampus Politeknik Ilmu Pelayaran Balikpapan;

4. Bahwa kedua bidang tanah tersebut, dahulu berasal dari Hermanto (Tergugat II) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 332/Karang Joang atas nama Hermanto yang kemudian dijual kepada Yantovita Ganjang berdasarkan akta Jual Beli Nomor 53/2013 yang dibuat oleh Mayasusi Likovitasari, S.H., M.Kn PPAT Kota Balikpapan dan ijin mengalihkan hak nomor 22/IPH-PPT/II/2013 yang dibuat oleh Plt. Kepala Kantor Pertanahan kota Balikpapan dan kemudian dihibahkan kepada Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan gas Bumi Balikpapan berdasarkan akta hibah nomor 103/2017 tanggal 06/02/2017 yang dibuat oleh Mayasusi Likovitasari, S.H., M.Kn PPAT Kota Balikpapan sehingga Sertipikat hak Atas Tanah yang dahulu adalah Hak milik saat ini menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 01609/Karang Joang atas nama Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan gas Bumi Balikpapan;

5. Bahwa sertipikat hak guna bangunan milik Penggugat rekonvensi telah dilakukan Pengukuran Ulang berdasarkan Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor : 80/BAPU-16.02/VII/2022 dan Peta Bidang Tanah Nomor 1168/2022 dimana dalam hasil berita acara tersebut menerangkan bahwa hasil pengukuran di lapangan sesuai tanda batas terpasang yang ditunjukkan oleh Pihak Penggugat Rekonvensi dan telah disetujui oleh tetangga batas adalah seluas  $8400 \text{ M}^2$  sesuai dengan luas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01609/Karangjoang dan posisi bidang hasil pengukuran ulang sesuai dengan posisi yang tergambar pada Peta Pendaftaran 50.1-54.181-16 Kelurahan Karang Joang. Berdasarkan hasil pengukuran tersebut telah

Halaman 25 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/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)



membuktikan bahwa bidang tanah milik Penggugat rekonsensi sejak dulu letak dan luasnya tidak berubah;

6. Bahwa tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonsensi, sebagian bidang tanah milik Penggugat Rekonsensi tersebut telah dikuasai sebagian oleh Tergugat Rekonsensi dengan dibuktikan bangunan-bangunan yang milik tergugat Rekonsensi;

7. Bahwa Tergugat Rekonsensi telah menguasai tanpa hak yang jelas Sebagian bidang tanah milik Penggugat Rekonsensi seluas  $\pm$  3753 M2 (tiga ribu tujuh ratus lima puluh tiga meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Kampus Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas bumi Balikpapan;

Sebelah Timur : Jalan kesatriaan/transad;

Sebelah Selatan : Sekolah Tinggi Teknologi MIGAS BALIKPAPAN;

Sebelah Barat : Syamsuri, Kampus Politeknik Ilmu Pelayaran Balikpapan;

8. Bahwa Penggugat Rekonsensi pernah memberikan somasi sebanyak 3 kali kepada Pihak Tergugat Rekonsensi yaitu Somasi pertama tanggal 13 Oktober 2022, Somasi kedua tanggal 22 Oktober 2022, Somasi ketiga tgl 31 Oktober 2022. Namun pihak Tergugat rekonsensi tidak ada jawaban yang jelas malah tetap tidak memperdulikan Somasi Penggugat rekonsensi dan tetap pada pendiriannya bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya berdasarkan surat tanah yang belum jelas kebenarannya karena bukan merupakan akta otentik;

9. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi yang mengaku menguasai fisik obyek sengketa (ic. Milik Penggugat Rekonsensi), namun tidak memiliki alas hak yang jelas di atas objek sengketa dan kemudian mendirikan bangunan diatas tanah milik Penggugat Rekonsensi tersebut telah membuktikan bahwa perbuatan Tergugat rekonsensi tersebut telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata;

10. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi di atas, juga telah menimbulkan kerugian materil dan immateril bagi Penggugat Rekonsensi selaku Pemilik Tanah yang sah, dan oleh karena itu, Penggugat Rekonsensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini, agar berkenan membatalkan dan menyatakan tidak berlaku seluruh alas hak atas tanah, seluruh perjanjian



jual beli dan seluruh surat pelepasan hak yang digunakan sebagai alas hak/bukti kepemilikan atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi;

11. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdata menegaskan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";
12. Bahwa berdasarkan uraian hukum di atas, Perbuatan Tergugat rekonvensi dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena telah memenuhi seluruh unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu sebagai berikut:
  - a. Adanya suatu perbuatan;  
Perbuatan hukum Tergugat Rekonvensi yang menguasai fisik tanah tanpa sepengetahuan dan sepersetujuan dari Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah;
  - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;  
Bahwa penguasaan fisik tanah yang bukan milik Tergugat Rekonvensi telah melanggar hak Penggugat Rekonvensi selaku pemilik yang sah atas tanah sengketa, dan hak Penggugat Rekonvensi ini dijamin oleh hukum;
  - c. Adanya kesalahan;  
Bahwa Penggugat Rekonvensi telah terlebih dahulu memiliki obyek sengketa dengan perbuatan hukum yang sah, namun secara sengaja dan melawan hukum Tergugat Rekonvensi telah menguasai fisik tanah tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat Rekonvensi;
  - d. Adanya kerugian;  
Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril;
  - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;  
Bahwa karena perbuatan penguasaan fisik tanah yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, dan dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat Rekonvensi, telah menimbulkan kerugian yang besar (baik materil maupun immateril) bagi Penggugat Rekonvensi, karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat menguasai sebagian bidang tanah miliknya.
13. Bahwa oleh karena telah dinyatakan sah segala surat bukti kepemilikan dari Penggugat Rekonvensi berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor



01609/Kelurahan Karang Joang Atas nama Yayasan Sekolah tinggi Teknologi Minyak dan Gas Bumi Balikpapan, maka Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa segala bentuk surat kepemilikan tanah atau alas hak apapun yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

14. Bahwa karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, maka telah timbul kerugian bagi Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 37.930.000.000 (tiga puluh tujuh milyar Sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

14.1. PENGGUGAT Rekonvensi tidak dapat menikmati dan menguasai objek tanah sengketa tersebut selama 10 tahun sehingga mengakibatkan kerugian sebesar Rp.37.530.000.000; (tiga puluh tujuh milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah),- dengan rincian kerugian sebagai berikut kepada Tergugat Rekonvensi yaitu:  $3753 \text{ M}^2 \times \text{Rp}.1.000.000 \times 10 \text{ Tahun} = \text{Rp}.37.530.000.000$ ; (tiga puluh tujuh milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah);

14.2. Biaya pengosongan objek tanah sengketa Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah);

14.3. Kerugian immaterial berupa rasa kecewa karena tergugat Rekonvensi tidak pernah ada keinginan untuk mengosongkan lahan milik Penggugat Rekonvensi walaupun sudah di somasi dan rasa ketakutan karena setiap berada di objek sengketa selalu ada intimidasi dari Tergugat rekonvensi terbukti saat berjalannya pengukuran ulang pada tanggal 15 Juli 2022, adapun nominal kerugian Immaterial adalah sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) dengan rincian;

15. Bahwa atas kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi karena adanya penguasaan yang dilakukan secara melawan hukum diatas tanah milik Penggugat rekonvensi maka dengan ini Penggugat Rekonvensi memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri melalui Majelis hakim yang memeriksa dan mnegadili perkara aquo agar menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan dan mengembalikan tanah milik Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan baik tanpa ada beban apapun;

16. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat Rekonvensi ini agar tidak *illusoir* dan agar Tergugat Rekonvensi tidak mengalihkan tanah objek



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa tersebut kepada pihak lain, maka sangat beralasan hukum bagi Penggugat untuk memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Majelis Hakim agar berkenan meletakkan Sita Jaminan atas seluruh bidang tanah obyek sengketa dan menyatakan sita jaminan tersebut sah dan berharga;

17. Bahwa untuk menjamin agar Putusan ini dipatuhi dan dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi, maka patut dan berdasar hukum agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) per hari disetiap hari keterlambatan para Tergugat Rekonvensi dalam menjalankan Putusan perkara ini;
18. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan sempurna, maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya bantahan, upaya banding, kasasi maupun *verzet* pihak ketiga (*uit voerbaar bij voerraad*).

Berdasarkan uraian dan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi dengan memberikan suatu Putusan sebagai berikut:

## **PRIMAIR**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah secara hukum atas bidang tanah yang terletak di Jalan Transad/Kesatrian RT. 08 Kelurahan Karang Joang Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan beerdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01609/Karang Joang atas nama Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas Bumi Balikpapan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Kampus Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas bumi Balikpapan;

Sebelah Timur : Jalan kesatriaan/transad;

Sebelah Selatan : Jalan kesatriaan/transad;

Sebelah Barat : Syamsuri, Kampus Politeknik Ilmu Pelayaran Balikpapan;

Halaman 29 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp



4. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01609/Karangjoang atas nama Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas Bumi Balikpapan yang dahulunya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 332/Karangjoang atas nama Hermanto adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan bahwa sebagian bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi yang dikuasai secara fisik oleh Tergugat Rekonvensi seluas ± 3753 M2 (tiga ribu tujuh ratus lima puluh tiga meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Kampus Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas bumi Balikpapan;
Sebelah Timur	: Jalan kesatriaan/transad;
Sebelah Selatan	: Sekolah Tinggi Teknologi MIGAS BALIKPAPAN;
Sebelah Barat	: Syamsuri, Kampus Politeknik Ilmu Pelayaran Balikpapan;

Adalah tidak sah secara hukum;
6. Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai dan mengakui sebagian perbatasan milik Penggugat Rekonvensi tersebut adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan batal demi hukum atas segala bentuk surat kepemilikan tanah atau alas hak apapun yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap objek sengketa dalam perkara ini;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera menyerahkan dan mengosongkan serta mengembalikan tanah perbatasan milik Penggugat Rekonvensi tersebut dalam keadaan kosong seperti semula kepada Penggugat Rekonvensi tanpa beban apapun untuk dipakai dengan bebas dan aman, bila perlu dengan bantuan alat-alat keamanan Negara (Polri dan/atau TNI);
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi atas kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 37.930.000.000 (tiga puluh tujuh milyar Sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
  - 10.1. PENGUGAT Rekonvensi tidak dapat menikmati dan menguasai objek tanah sengketa tersebut selama 10 tahun sehingga mengakibatkan kerugian sebesar Rp.37.530.000.000; (tiga puluh tujuh milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah),- dengan rincian

Halaman 30 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp



kerugian sebagai berikut kepada Tergugat Rekonvensi yaitu: 3753 M<sup>2</sup> x Rp.1.000.000 x 10 Tahun = Rp.37.530.000.000; (tiga puluh tujuh milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah);

10.2. Biaya pengosongan objek tanah sengketa Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah);

10.3. Kerugian immaterial berupa rasa kecewa karena tergugat Rekonvensi tidak pernah ada keinginan untuk mengosongkan lahan milik Penggugat Rekonvensi walaupun sudah di somasi dan rasa ketakutan karena setiap berada di objek sengketa selalu ada intimidasi dari Tergugat rekonvensi terbukti saat berjalannya pengukuran ulang pada tanggal 15 Juli 2022, adapun nominal kerugian Immateriil adalah sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah);

11. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) Setiap harinya jika para Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi Putusan Pengadilan ini yang akan dihitung sejak masa peringatan dilampaui atau 8 (delapan) hari sejak *aanmaning*;

12. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), sekalipun ada bantahan, upaya hukum perlawanan, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi;

13. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk patuh dan tunduk pada isi Putusan ini;

14. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara ini;

## ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya berkenan memutus Perkara ini dengan seadil-adilnya berdasarkan Ketentuan Hukum dan/atau Undang-Undang (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat melalui kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban secara tertulis di persidangan tertanggal, 30 Maret 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut :

### A. Dalam Ekspesi

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

2. Ekspesi Error in Persona/Diskualifikasi in Person



- a. Bahwa Penggugat tidak memiliki hak atau kapasitas Persona Standi in Judicio untuk mengajukan gugatan terhadap objek perkara, sebab Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang jelas dengan objek perkara, sebagaimana yang tertulis pada Poin 4 posita Penggugat, yaitu *".....namun oleh karena pelepasan hak atas tanah tersebut masih dituangkan dalam perikatan jual beli serta status tanah belum beresertipikat maka ahli waris (Alm) Untung bin Saiman masih mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk kelancaran proses permohonan sertipikat sampai dengan selesai. Apabila terjadi masalah atas tanah tersebut seperti yang terjadi dalam perkara a quo maka ahli waris (Alm) Untung bin Saiman turut bertanggungjawab untuk memperjuangkan hak-hak dari Penggugat"*;
- b. Bahwa di dalam gugatan Penggugat mengklaim atas kepemilikan objek perkara, akan tetapi sebagaimana yang tertulis pada huruf a di atas Penggugat juga membebankan tanggung jawab atas kepemilikan tanah kepada ahli waris (Alm) Untung bin Saiman atau penjual, sehingga menimbulkan pertanyaan terkait hubungan hukum antara Penggugat dengan objek perkara;
- c. Bahwa selain sebagaimana huruf b di atas, saat ini dasar kepemilikan yang diajukan oleh Penggugat atas objek perkara adalah Surat Pengikatan Jual Beli, dimana terhadap Surat Pengikatan Jual Beli atau Surat perjanjian jual beli tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukannya penyerahan (*levering*), sebab terhadap tahapan ini baru berupa kesepakatan (*konsensual*) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu dengan ditandatanganinya akta jual beli dihadapan PPAT. Selain itu didalam gugatannya Penggugat juga tidak menjelaskan secara detail mengenai status pengikatan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan penjual (ahli waris Alm.Untung bin Saiman, apakah telah terjadi pelunasan atau masih dalam status berjalan;

### 3. Eksepsi Kompetensi Absolut

Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang untuk memeriksa perkara a quo dengan dengan dasar, yaitu:

- a. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya yang pada intinya menyatakan terhadap penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.01609/kel.Karang Joang adalah tidak sah serta batal demi hukum

Halaman 32 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp



sebagaimana petitum Penggugat pada Poin 6 *"Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 0160 atas nama Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas Bumi (Tergugat I) dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 332 atas nama Hermanto (Tergugat II) tidak sah dan tidak berharga serta batal demi hukum, atau setidaknya tidaknya sebatas yang berlapis (overlapping) pada tanah objek sengketa hak Penggugat"*;

- b. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Turut Tergugat dengan dalil adanya pelanggaran Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, sebagaimana yang tertuang dalam poin 17 Posita Penggugat *"Bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat tersebut telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik terutama Azas kecermatan dan ketelitian atau ekhatihatian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah..."*
- c. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No.01609/Kel.Karang Joang diterbitkan beradaskan Surat Keputusan Gub.KDH. Tk.I Kal.Tim. No.SK 01/HM-BPP tanggal 1 Oktober 1984 sehingga terhadap penerbitannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan selaku pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang menandatangani sebagaimana yang diatur dalam peraturan yang berlaku pada saat diterbitkannya objek perkara, yaitu Pasal 14 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah *"Semua surat Keputusan mengenai pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut sebagai tanah Negara) dikirim oleh Pejabat yang berwenang memberi hak itu kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan, untuk dibukukkan dalam buku tanah yang bersangkutan"*;
- d. Bahwa objek perkara berasal dari surat keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara yang berwenang dalam melakukan pendaftaran tanah maka sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara*

Halaman 33 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp



*yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;*

- e. Bahwa oleh karena yang menjadi pokok gugatan adalah mengenai permohonan pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01609/Kel.Karang Joang maka Penggugat seharusnya mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan *”Orang atau Badan Hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang bersengketaan dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”* ;
- f. Bahwa selain terhadap permohonan pembatalan objek perkara, dalil Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melakukan hukum serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik juga merupakan bagian dari sengketa tata usaha negara sebagaimana Konsideran menimbang huruf (b) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) ditegaskan bahwa perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
- g. Bahwa dengan didasarkan kepada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah, yaitu *”Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan*

*Halaman 34 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp*



dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”, dan dengan dibentuknya Pengadilan Tata Usaha Negara, maka untuk memeriksa dan menguji serta memutuskan apakah suatu tindakan pejabat pemerintah merupakan suatu tindakan yang melawan hukum serta Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan sudah tepat atau tidak, dengan demikian menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh sebab itu kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat karena Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang mengadili perkara ini;

**4. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Pluris Litis Consortium*)**

- a. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena Penggugat mendalilkan ahli waris (Alm) Untung bin Saiman masih memiliki kewajiban serta tanggung jawab terkait permohonan sertipikat Penggugat, sebagaimana dalam poin 5 posita gugatan “.....namun oleh karena pelepasan hak atas tanah tersebut masih dituangkan dalam perikatan jual beli serta status tanah belum bersertifikat maka ahli waris (Alm) Untung bin Saiman masih mempunyai kewajiban dan tanggungjawab untuk kelancaran proses permohonan sertipikat sampai dengan selesai. Apabila terjadi masalah atas tanah tersebut seperti yang terjadi dalam perkara a quo maka ahli waris (Alm) Untung bin Saiman turut bertanggungjawab untuk memperjuangkan hak-hak dari penggugat atas tanah perbatasan tersebut diatas”;
- b. Bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan sebagaimana huruf a di atas, maka sudah seharusnya para ahli waris alm Untung bin Saiman ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, dan dengan tidak didudukannya para ahli waris alm Untung bin Saiman maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung dengan tegas dalam kaedahnya menyatakan bahwa gugatan yang kurang pihak haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 78/K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yaitu “gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima” selain itu sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Halaman 35 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1421K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, yaitu *"bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil emngenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat"*;

- c. Bahwa oleh karena terhadap gugatan Penggugat kurang pihak, maka kami mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menerima eksepsi Turut Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa TURUT TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim agar kiranya segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang *jo* Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
4. Mengingat tugas dan peran fungsi dari Turut Tergugat "Demi kepentingan hukum dan mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang" perlu Turut Tergugat sampaikan informasi pada catatan-catatan Buku Tanah Sertipikat :
  - a. Bahwa terhadap objek perkara Hak Guna Bangunan No.1609/Kel.Karang Joang dengan luas 8.400m<sup>2</sup> diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Gub.KDH.TK.I Kal.Tim. No.SK 01/HM-BPP Tanggal 1 Januari 1984, dengan nama Hermanto.
  - b. Bahwa terhadap objek perkata saat ini tercatat atas nama Yayasan Sekolah Tinggi Teknolog Minyak dan Gas Bumi Balikpapan berdasarkan Hibah dari Yantovita Ganjang dengan dasar Akta Hibah Nomor 103/2017 tanggal 06 Februari 2017 yang dibuat oleh Mayasusi Likovitasari SH, M.Kn.
5. Bahwa Turut Tergugat mempertanyakan alas hak yang saat ini dimiliki Penggugat yaitu berupa surat pengikatan jual beli dari ahli waris alm.Untung bin Saimin, sebab sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Buku III Pasal 1457 tentang

*Halaman 36 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/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)



Jual Beli dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan, Sehingga berdasarkan hal tersebut jual beli dapat dikatakan terlaksana setelah adanya timbal balik yang sempurna, atau dalam hal ini penjual berkewajiban untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli wajib untuk melakukan pembayaran dan menerima kebendaannya;

6. Bahwa menanggapi dalil Penggugat pada poin 7 s/d 8 posita gugatan yang menyebutkan terhadap objek perkara pernah terdapat perkara dengan Nomor register 70/Pdt.G/2005/PN.Bpp, sebagaimana yang tercatat pada buku tanah objek perkara, terhadap perkara 70/Pdt.G/2005/PN.Bpp telah terdapat akta perdamaian dengan Nomor 70/Pdt.G/2007/PN.Bpp sehingga terhadap dalil tersebut perlu dikesampingkan;
7. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan penerbitan atas objek perkara sehingga menyebabkan Penggugat mengalami kerugian, sebab terhadap kerugian yang dialami Penggugat haruslah terlebih dahulu dibuktikan kebenarannya;
8. Bahwa Turut Tergugat akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara *A quo* telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan, sesuai dengan apa yang dituntut dan itupun dikabulkan oleh Majelis Hakim;
9. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Turut Tergugat dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku selain itu Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku Turut Tergugat dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat tidak mungkin keluar dari ketentuan yang ada bahkan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam penerbitan sertipikat selalu berpegang kepada asas pemerintahan yang layak (*principle of good administration*), asas keseimbangan (*principle of proportionality*), asas bertindak cermat

Halaman 37 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp



(*principle of carefulness*) dan asas tidak boleh mencampuradukan kewenangan (*principle of non misuse of competence*).

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

**Dalam Eksepsi**

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat mengenai:
  - a. **EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TERKAIT EROR IN PERSONA/DISKUALIFIKASI IN PERSON;**
  - b. **EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT (PENGADILAN NEGERI TIDAK BERWENANG UNTUK MENGADILI PERKARA A QUO);**
  - c. **EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK;**
2. Menyatakan **menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);**

**Dalam Pokok Perkara**

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dan jawaban tersebut baik Penggugat maupun Tergugat I dan Turut Tergugat melalui Kuasa Hukumnya masing – masing telah mengajukan Replik dan Dupliknya secara tertulis dimuka persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat I dan Turut Tergugat dimana didalam jawabannya ada mengenai eksepsi kompetensi absolut/kewenangan absolut, maka Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan memberikan Putusan melalui Putusan Sela terhadap eksepsi tersebut tertanggal 08 Juni 2023, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara a quo;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil – dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Kwitansi tertanggal 3-10-1960 dengan nilai Rp. 1.100.000,- (satu juta seratus ribu rupiah), diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Berita Acara Pemeriksaan Tentang Tanah Perbatasan tanggal 11 September 1984, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy kwitansi tertanggal 4-01-2005 dengan nilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk pembayaran harga sebidang tanah berukuran 150 m x 100 m dari Ahli Waris Untung yang terletak di Kelurahan Batu Ampar Km.8 masuk ke transad, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Pengikatan Jual Beli tertanggal 15-06-2012 dihadapan Notaris Balikpapan Helman Manner Sitindjak, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 24 April 2012, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 70/Pdt.G/2005/PN.Bpp, tanggal 13 September 2005, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur Nomor: 47/KEP-64/XI/2015 tanggal 24 Nopember 2015, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 332/Kel. Karang Joang atas nama Hermanto, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 01609/Kel. Karang Joang atas nama Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas Bumi Balikpapan, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy dokumen foto-foto pemasangan pagar duri di obyek tanah sengketa oleh Ormas atas perintah Tergugat I, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy dokumen foto-foto Penggugat melakukan penelitian dan pengukuran kembali batas-batas tanah, diberi tanda P-11;
12. Fotocopy hasil pengukuran atas bidang tanah perbatasan berdasarkan segel tahun 1984, diberi tanda P-12;
13. Fotocopy hasil pengukuran atas obyek tanah tanah perbatasan yang dipersengketakan Penggugat dengan Tergugat, diberi tanda P-13;
14. Fotocopy Surat Permohonan Mediasi terhadap Pemilik Sertipikat SHM Nomor 332 a/n Hermanto (dahulu) dan sekarang telah diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01609 a/n Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas Bumi Balikpapan, Nomor: 27/SP-SSA/VIII/2022 tanggal 27 Agustus 2022, diberi tanda P-14;

Halaman 39 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp



15. Fotocopy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor: B/607/XI/RES.1.2/2022/Ditreskrimum tanggal 22 Nopember 2022, diberi tanda P-15;
16. Fotocopy Surat Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Balikpapan Nomor: 1116/II-C/1978 tanggal 31 Mei 1978, Perihal Membuka dan Pembuatan Jalan baru untuk masuk ke Komplek Proyek Ressettlement Kodam IX Mulawarman, diberi tanda P-16;
17. Fotocopy Surat Kep. Babin Transja Kodam IX Mulawarman Nomor: B/III/X/1980 tanggal 3 Oktober 1980, Perihal : Tanah Perbatasan di Km. 8 Batu Ampar Balikpapan, diberi tanda P-17;

Yang mana bukti – bukti surat tersebut di atas telah diperiksa oleh Majelis Hakim dipersidangan serta telah dibubuhi materai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-14, P-16 dan P-17 berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya pihak Penggugat dimuka persidangan telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah diambil lapaz sumpahnya (janjinya) dan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### **Saksi 1. PONIDI**

- Bahwa Saksi adalah anak kandung sekaligus salah satu ahli waris (Alm) Untung;
- Bahwa Saksi tinggal didekat obyek tanah sengketa bersama orang tuanya sejak tahun 1958;
- Bahwa Saksi mengakui bukti P-1 bahwa orang tuanya (Alm) Untung membeli tanah dari (Alm) Niman;
- Bahwa Saksi mengetahui secara pasti tanah orang tuanya baik letak obyek maupun batas-batas tanah orang tuanya;
- Bahwa Saksi sering diajak orang tuanya ke obyek tanah sengketa saat panen tiba;
- Bahwa Saksi mengetahui luas tanah orang tuanya seluas  $\pm 1.5$  hektar;
- Bahwa Saksi mengetahui orang tuanya tidak pernah menjual tanahnya dan juga tidak pernah menerima ganti rugi untuk proyek apapun termasuk pembuatan jalan transad;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui tanah orang tuanya masuk dalam sertipikat a/n Hermanto;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengenal Sdr. Hermanto;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pernah ada gugatan sengketa tanah yang dilakukan oleh Sdr. Mursid;
- Bahwa Saksi mengakui bukti P-2 dimana tanahnya dijual kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengakui bahwa para ahli waris mengetahui tanah telah dijual kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah orang tuanya (dahulu) akan terbagi menjadi 2 (dua) bidang akibat dibuat jalan transad sejak tahun 1976;
- Bahwa Saksi hanya menyerahkan bukti P-1 dan P-3 kepada Penggugat pada saat dibeli Penggugat;
- Bahwa Saksi mengakui bukti P-12 dan P-13 yang mana saksi yang menunjukkan dan memastikan kepada Penggugat batas-batas tanah berdasarkan patok-patok kayu ulin yang pernah dipasang untuk kepentingan pengukuran luas tanah sebenarnya dan luas tanah yang menjadi obyek sengketa;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, pihak Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat masing – masing menyatakan akan menanggapi dikesimpulan;

## **Saksi 2. KAMALUDDIN**

- Bahwa Saksi lahir dan besar di RT III (dahulu) sekarang RT.08 Kel. Karang Joang Km.8 Transad;
- Bahwa Saksi pernah menjadi Ketua RT 08 Kelurahan Karang Joang kurun waktu 2005 s/d 2009;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sejak tahun 2001;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat II (Hermanto) tetapi tidak mengenal secara dekat;
- Bahwa saksi pernah didatangi oleh Sdr. Hermanto untuk meminta bantuan terkait tanah tetapi ditolak oleh yang bersangkutan;
- Bahwa Saksi mengetahui Sdr. Hermanto adalah Anggota TNI pangkat perwira;
- Bahwa Saksi selama menjabat sebagai Ketua RT mengetahui dengan persis letak tanah garapan (Alm) Untung seluas  $\pm 1.5$  hektar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pada saat terjadinya transaksi jual beli antara ahli waris (Alm) Untung dengan Penggugat, tetapi mengetahui setelah Penggugat melaporkannya;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa lokasi transmigran Kodam IX Mulawarman sebagaimana Surat Keputusan Gubernur KDH Tk. I Kaltim tahun 1984

Halaman 41 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp



berada sangat jauh dibelakang, bukan dilokasi tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat dan apalagi mengetahui adanya pengukuran tanah (Alm) Untung, yang saksi ketahui adalah dahulu pihak kodam menggunakan peta bidang keseluruhan tanah kelurahan Batu Ampar (dahulu) sekarang Kelurahan Karang Joang untuk difloating dan dibagi-bagi kepada para perwira kodam tanpa pernah ada upaya ganti rugi kepada penggarap saat itu;
- Bahwa Saksi sangat mengetahui letak obyek tanah sengketa dalam perkara ini dan mengetahui batas-batas tanah (Alm) Untung saat ini dimana Utara: STT Migas, Timur: Jalan Transad, Selatan: berbatasan dengan tanah pak Juri, Barat: berbatasan dengan tanah pak Juri;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, pihak Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat masing – masing menyatakan akan menanggapinya dikesimpulan;

### **Saksi 3. WOLO ALQUATA**

- Bahwa Saksi mulai tinggal di Balikpapan tahun 1974 dan berkebun di tanah milik mbah Sunarto di Km.8 Kel. Batu Ampar;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli tanahnya (Alm) Untung melalui ahli warisnya;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah Penggugat yang menjadi obyek perkara a quo;
- Bahwa Saksi mengenal (Alm) Untung semasa hidupnya;
- Bahwa Saksi mengetahui (Alm) Untung memiliki sebidang tanah yang luasnya  $\pm 1.5$  ha karena dahulu kebun milik mbahnya berdampingan dengan tanahnya (Alm) Untung;
- Bahwa Saksi mengetahui ada pembuatan jalan transad menuju lokasi Transad Kodam IX Mulawarman;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi Transad Kodam IX Mulawarman letaknya  $\pm 3000$  meter dari jalan utama (dahulu jalan projakal);
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa bidang tanah perbatasan yang berlokasi di RT.III (dahulu) Km.8 tidak termasuk lokasi transmigran angkatan darat (transad) ataupun pemukiman perwira Kodam IX Mulawarman;
- Bahwa Saksi mengetahui Bp. Mursid dan Sunarto pernah menggugat 10 sertifikat yang berada diatas bidang tanahnya dan dimenangkan oleh Bp.Mursid/Sunarto;

Halaman 42 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui tanah perbatasan yang sekarang menjadi obyek perkara milik Penggugat dan bukan pula sebagai lokasi tanah pemukiman pamen Kodam IX Mulawarman;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, pihak Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat masing – masing menyatakan akan menanggapi dikesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil – dalil jawabannya, Tergugat I di persidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01609/Kel. Karang Joang atas nama Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas Bumi Balikpapan, diberi tanda T.I-1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor; 05/2013 tanggal 21-02-2013 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mayasusi Likovitasari, S.H., M.Kn., diberi tanda T.I-2.1;
3. Fotocopy Akta Kuasa Nomor: 07 tanggal 05 Maret 2007 dibuat oleh Notaris Melania Miensye Hambali, S.H, diberi tanda T.I-2.2;
4. Fotocopy Akta Hibah Nomor: 103/2017 tanggal 06 Pebruari 2017 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mayasusi Likovitasari, S.H., M.Kn., diberi tanda T.I-3;
5. Fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor: 80/BAPU-16.02/VII/2022 tanggal 15 Juli 2022, diberi tanda T.I-4;
6. Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor: 1168/2022 tanggal 23-06-2022, diberi tanda T.I-5.1;
7. Fotocopy Gambar Situasi Nomor: 1958/1984, diberi tanda T.I-5.2;
8. Fotocopy Akta Perdamaian Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 70/Pdt.G/2007/PN.BPP tertanggal 9 Agustus 2007, diberi tanda T-6.1;
9. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 70/Pdt.G/2005/PN.BPP tertanggal 13 September 2005, diberi tanda T-6.2;

Yang mana bukti – bukti surat tersebut di atas telah diperiksa oleh Majelis Hakim dipersidangan serta telah dibubuhi materai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti T.I-2.2, T.I-3, T.I-4, T.I-5.2 dan T.I-6.2 berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil – dalil jawabannya, Tergugat I dimuka persidangan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah



diambil lapaz sumpahnya (janjinya) dan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **Saksi 1. NURUL MUHAMMAD KODIM**

- Bahwa Saksi kenal Pak Andi sebagai orang yang jual beli kavling tahun 2007 di Transad, tapi lahan yang dimiliki jauh dari objek sengketa;
- Bahwa Pak andi tinggalnya waktu itu di Bangun Reksa. Bukan orang transad;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan untung, namun pernah dengar Namanya dari warga transad dan pernah menggarap tanah di daerah transad namun bukan di objek sengketa;
- Bahwa Saksi tahu adanya sengketa tanah milik STT Migas dan STT Migas adalah pemilik yang sah atas objek sengketa yang diperoleh dari Bapak Hermanto;
- Bahwa saksi menjelaskan pada tahun 1988 tidak pernah ada nama Untung menggarap objek sengketa karena setahu saksi objek sengketa ditahun 1988 hanya Semak belukar dan rumput gajah;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, pihak Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat masing – masing menyatakan akan menanggapinya dikesimpulan;

## **Saksi 2. DEDI SETIADI**

- Bahwa saksi menjelaskan hermanto adalah salah satu prajurit TNI yang menerima tanah translok kasad;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang milik hermanto pernah disengketakan;
- Bahwa saksi tahu mengenai putusan Nomor 70/Pdt.G/2007/PN.Bpp sebagaimana bukti T.I-6.1 dan T.I-6.2;
- Bahwa saksi mengetahui kepemilikan tanah hermanto berdasarkan SK gubernur intinya memberikan kodam mulawarman seluas 1000 hektar kepada prajurit menjelang pensiun tetapi tidak 1000 hektar semua karena ada rawa rawa;
- Bahwa saksi menjelaskan rata rata dapat kavling 2 hektar dan salah satu yang dapat kavling tersebut adalah Hermanto;
- Bahwa saksi menjelaskan untuk mendapatkan tanah dari SK Gubernur kemudian ditindak lanjuti menjadi sertifikat hak milik;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat Hermanto karena Hermanto meminta tolong kepada Kodam Mulawarman ketika ada yang mengaku kepemilikan tanah tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah memberikan bantuan hukum kepada Hermanto tahun 2006;
- Bahwa tanah sengketa bersinggungan dengan tanah Sunarto dan Mursid;
- Bahwa hasil dari sengketa tersebut berakhir damai;
- Bahwa saksi tidak pernah ada lagi objek sertifikat;
- Bahwa saksi pernah mengecek ke lapangan bahwa ada tanda batas milik Hermanto berupa besi yang ditanam;
- Bahwa tanah awalnya hutan lindung kemudian dikeluarkan SK Gubernur untuk Kodam Mulawarman;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, pihak Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat masing – masing menyatakan akan menanggapinya dikesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil – dalil jawabannya, Turut Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1609/Kel. Karang Joang atas nama Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas Bumi Balikpapan, diberi tanda TT-1;

Yang mana bukti – bukti surat tersebut di atas telah diperiksa oleh Majelis Hakim dipersidangan serta telah dibubuhi materai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Pihak Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti yang lainnya lagi melainkan hanya mengajukan satu aja alat bukti yakni alat bukti berupa surat (alat bukti tertulis);

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Majelis Hakim telah melakukan Sidang Pemeriksaan Setempat ke lokasi tanah obyek sengketa, yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang tertanggal 21 Juli 2023, yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

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

Menimbang, bahwa akhirnya pihak Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan kesimpulannya secara tertulis dipersidangan, untuk pihak Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya mengajukan kesimpulannya secara tertulis dipersidangan, sedangkan pihak Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan secara tertulis dan dipersidangan menyatakan tetap pada dalil jawabannya;

*Halaman 45 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/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 akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti diuraikan diatas;

### DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo pihak **Tergugat I** melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT;**
2. **GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK;**
3. **TENTANG KEDUDUKAN PENGGUGAT YANG TIDAK JELAS/KABUR;**
4. **GUGATAN KABUR / TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL*);**

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo pihak **Turut Tergugat** melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa **TURUT TERGUGAT** membantah dalil-dalil yang diajukan **PENGGUGAT** kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh **TURUT TERGUGAT**;
2. **Eksepsi Error in Persona/Diskualifikasi in Person;**
3. **Eksepsi Kompetensi Absolut;**
4. **Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Pluris Litis Consortium*);**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi – eksepsi tersebut diatas akan Majelis Hakim pertimbangankan satu – persatu dan atau secara bersama – sama;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi **angka 1** dari **Tergugat I** dan eksepsi **angka 3** dari **Turut Tergugat** akan Majelis Hakim pertimbangankan secara bersama – sama sebagai berikut bahwa eksepsi ini telah Majelis Hakim pertimbangankan dan diputus melalui putusan sela pada hari Kamis tanggal 08 Juni 2023 dan telah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka sudah cukup dan beralasan hukum terhadap eksepsi angka 1 dan angka 3 dari



masing – masing Tergugat I serta Turut Tergugat ini dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi **angka 2** dari **Tergugat I**, eksepsi **angka 4** dari **Turut Tergugat**, eksepsi **angka 3** dari **Tergugat I** dan eksepsi **angka 2** dari **Turut Tergugat** akan Majelis Hakim pertimbangkan secara bersama – sama sebagai berikut bahwa berdasarkan Jurisprudensi Tetap Mahkamah Agung telah menggariskan kaidah hukum bahwa *“siapa saja orang – orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam surat gugatannya adalah hak sepenuhnya dari Penggugat (vide Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 305 K/Sip/1971)”*;

Menimbang, bahwa pada azasnya setiap orang boleh mengajukan gugatan ke Pengadilan, namun untuk dapat menggugat disyaratkan adanya kepentingan yang cukup dan layak serta mempunyai dasar hukum yang kuat dan sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 07 Juli 1971 yang memuat kaidah hukum sebagai berikut : *“Suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan oleh orang lain (asas legitima persona standi in judicio)”*;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Turut Tergugat adalah karena Tergugat I dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana dalil gugatan Penggugat;

Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Turut Tergugat sudah diuraikan dalam perkara a quo dan tinggal membuktikannya dipersidangan apakah hubungan hukum tersebut berdampak pada perbuatan melawan hukum (PMH) atau tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka eksepsi **angka 2** dari **Tergugat I**, eksepsi **angka 4** dari **Turut Tergugat**, eksepsi **angka 3** dari **Tergugat I** dan eksepsi **angka 2** dari **Turut Tergugat** ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi **angka 4** dari **Tergugat I** diatas akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa apa yang didalilkan oleh Tergugat I dalam eksepsi angka 4 ini setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari serta memahami dalil eksepsi tersebut ternyata dalil tersebut sudah



mencakup atau menyangkut kedalam pokok perkara dimana hal tersebut harus dibuktikan oleh para pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi angka 4 dari Tergugat I ini telah menyangkut ke dalam pokok perkara maka sudah tepat dan beralasan hukum untuk mengesampingkan serta tidak perlu mempertimbangkan eksepsi ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi **angka 1** dari **Turut Tergugat** diatas akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat pada **angka 1** ini hanya berupa pernyataan sepihak yang didalilkan oleh Turut Tergugat dan terhadap dalil tersebut sudah tepat dan beralasan hukum untuk dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi **angka 1** ini harus dikesampingkan dan dinyatakan tidak dapat diterima;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalam pembuktian dimuka persidangan ada hal – hal tertentu yang diakui oleh para pihak berdasarkan gugatan, jawaban, jawab menjawab, alat bukti yang diajukan oleh para pihak sehingga hal tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi seperti letak objek sengketa dan objek sengketa telah bersertifikat, obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo yang menjadi masalah pokok yang harus dibuktikan oleh para pihak khususnya pihak Penggugat adalah :

- Apakah Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo ?

Menimbang, bahwa apabila hal tersebut dapat dibuktikan oleh Penggugat maka Tergugat dan Turut Tergugat dapat dinyatakan terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan apabila tidak maka sudah tepat dan beralasan hukum untuk menolak gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat dan Turut Tergugat maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 yang mengandung kaidah hukum sebagai

*Halaman 48 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut "salah satu pihak yang mendalilkan sesuatu, dan disangkal oleh pihak lawannya maka yang mendalilkan itulah yang harus membuktikan dalilnya tersebut";

Menimbang, bahwa salah satu unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdata adalah perbuatan itu harus melawan hukum yang mana dalam hukum positif Indonesia hukum itu ada yang tertulis dan ada yang tidak tertulis;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam perkara a quo terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah jual beli antara Penggugat dengan (Alm) Untung bin Saiman sah serta apakah Penggugat dapat dikategorikan pembeli beritikad baik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan 2 (dua) alat bukti yakni berupa alat bukti tertulis berupa surat dan alat bukti keterangan saksi;

Bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan tersebut ternyata antara yang satu dengan yang lainnya saling menguatkan yakni kedua alat bukti tersebut menerangkan tentang Penggugat telah membeli tanah obyek sengketa dari (Alm) Untung bin Saiman tanpa disaksikan oleh para saksi dari Penggugat. Dan disamping itu juga Penggugat telah menguasai secara fisik dan non fisik (segel obyek sengketa ada pada Penggugat) obyek sengketa tersebut sejak dibelinya sampai dengan sekarang;

Bahwa selama penguasaan fisik dan non fisik tersebut tidak ada sengketa atau permasalahan hukum yang ditimbulkan semenjak dikuasanya objek sengketa tersebut oleh Penggugat dari pihak manapun juga (baik pidana maupun perdata, baru perkara a quo saja);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka sudah patut dan berdasarkan hukum untuk menyatakan jual beli terhadap obyek sengketa dinyatakan sah;

Menimbang, bahwa setelah jual beli dinyatakan sah maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai ada atau tidaknya itikad baik dalam proses jual beli tersebut;

Halaman 49 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp



Menimbang, bahwa terhadap pembeli yang memiliki itikad baik maka pembeli tersebut harus dilindungi secara hukum atau mendapatkan perlindungan hukum. Hal ini berdasarkan :

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1980 yang mengandung kaidah hukum sebagai berikut : “Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 25 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958 yang mengandung kaidah hukum sebagai berikut : “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1237 K/Sip/1973, tanggal 15 April 1977, Jo. Putusan MARI Nomor : 3291 K/Pdt/1991, tanggal 30 Januari 1996, yang mengandung kaidah hukum sebagai berikut : “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat telah menunjukkan bahwa jual beli tersebut telah memenuhi syarat untuk dinyatakan pembeli memiliki itikad baik dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

- a. Berdasarkan keterangan para saksi meskipun tidak menyaksikan proses terjadinya jual beli antara pihak Penggugat dengan pihak (Alm) Untung bin Saiman terhadap objek sengketa;
- b. Jual beli yang dilakukan oleh para pihak khususnya mengenai harga objek sengketa telah tercapai kesepakatan dan telah dilunasi oleh pihak Penggugat;
- c. Bahwa secara tersirat dimuka persidangan selama proses persidangan terhadap obyek sengketa secara fisik telah dikuasai oleh pihak Penggugat dan yang menjadi permasalahan sekarang hanya dikarenakan sertifikat tersebut tidak dapat dibaliknamakan dikarenakan telah direrbitkannya SHGB atas nama Tergugat selama ini, sehingga salah satu syarat untuk membaliknamakan sertifikat yang dimaksud tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka sudah tepat dan beralasan hukum untuk menyatakan Penggugat dalam perkara a quo dinyatakan sebagai pembeli yang memiliki itikad baik dan oleh karenanya itu harus dilindungi secara hukum;



Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan masalah pokok dalam perkara a quo, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai alat bukti surat yang sama diantara Penggugat dengan Tergugat khususnya alat bukti surat yakni Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 70/Pdt.G/2005/PN.BPP tertanggal 13 September 2005 sebagai berikut :

- Bahwa benar para pihak yang berperkara pada perkara a quo khususnya Penggugat dengan Tergugat tidak la sama;
- Bahwa benar Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 70/Pdt.G/2005/PN.BPP tertanggal 13 September 2005 telah Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) sehingga memiliki akibat hukum dimana para pihak yang berperkara untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan tersebut serta mengikat para pihak;
- Bahwa benar salah satu amar Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 70/Pdt.G/2005/PN.BPP tertanggal 13 September 2005 mengenai Sertifikat Hak Milik No. 332 atas nama Hermanto (Tergugat dalam perkara tersebut) yang telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;
- Bahwa benar Akta Perdamaian Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 70/Pdt.G/2007/PN.BPP tertanggal 9 Agustus 2007 bukan la merupakan kelanjutan (Upaya hukum) dari Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 70/Pdt.G/2005/PN.BPP tertanggal 13 September 2005 karena para pihak dalam perkara tersebut tidak sama serta memiliki no register yang beda;
- Bahwa benar dalam Akta Perdamaian Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 70/Pdt.G/2007/PN.BPP tertanggal 9 Agustus 2007, para pihaknya setuju atau sepakat untuk tidak mempermasalahkan Sertifikat Hak Milik No. 332 atas nama Hermanto;

Menimbang, bahwa akibat hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 70/Pdt.G/2005/PN.BPP tertanggal 13 September 2005 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut khususnya terhadap Sertifikat Hak Milik No. 332 atas nama Hermanto adalah sertifikat tersebut secara hukum sudah tidak berlaku lagi (cacat yuridis) atas secara hukum bukan sebagai Sertifikat yang masih sempurna;

Bahwa terhadap Sertifikat yang telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum semestinya untuk pemiliknnya yang masih tercatat atas nama Hermanto melakukan permohonan baru (memperbaiki datanya atau sertifikat baru) kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak BPN dengan berdasarkan pertimbangan hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 70/Pdt.G/2005/PN.BPP tertanggal 13 September 2005, guna mengetahui ketidaksempurnaan dari sertifikat tersebut;

Bahwa selanjutnya sudah menjadi kewenangan BPN guna menerbitkan atau tidak sertifikat baru yang dimohonkan tersebut;

Menimbang, bahwa akibat hukum dari Akta Perdamaian Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 70/Pdt.G/2007/PN.BPP tertanggal 9 Agustus 2007 hanya kesepakatan para pihak untuk tidak memperlakukan Sertifikat Hak Milik No. 332 atas nama Hermanto;

Bahwa kesepakatan ini dapat berlaku dengan syarat tetap tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 70/Pdt.G/2005/PN.BPP tertanggal 13 September 2005 dimana telah dinyatakan Sertifikat Hak Milik No. 332 atas nama Hermanto (Tergugat dalam perkara tersebut) yang telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;

Bahwa langkah selanjutnya dari kesepakatan tersebut adalah mengganti Sertifikat Hak Milik No. 332 atas nama Hermanto (Tergugat dalam perkara tersebut) yang telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dengan sertifikat yang baru (No Register);

Bahwa tindakan atau perbuatan hukum dengan cara mengalihkan dalam bentuk apapun juga terhadap Sertifikat Hak Milik No. 332 atas nama Hermanto (Tergugat dalam perkara tersebut) yang telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum adalah perbuatan melawan hukum tanpa mengantinya dengan sertifikat yang baru (Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 70/Pdt.G/2005/PN.BPP tertanggal 13 September 2005);

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh pihak Tergugat I baik alat bukti surat maupun saksi yang pada pokoknya menyatakan obyek sengketa merupakan milik dari Tergugat I yang dihibahkan oleh Yavonta Ganjang dan Yavonta Ganjang membeli obyek sengketa tersebut dari Hermanto (Tergugat II);

Menimbang, bahwa bukti kepemilikan dari jual beli antara Hermanto dengan Yavonta Ganjang serta bukti kepemilikan hibah dari Yavonta Ganjang ke Tergugat I adalah Sertifikat Hak Milik No. 332 atas nama Hermanto (Tergugat dalam perkara tersebut) yang telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum. Dan selanjutnya bukti kepemilikan guna penerbitan SHGB atas nama Tergugat I

Halaman 52 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp



adalah Sertifikat Hak Milik No. 332 atas nama Hermanto (Tergugat dalam perkara tersebut) yang telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;

Bahwa alat bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat sebagaimana tersebut diatas telah menguatkan kepemilikan objek sengketa tersebut adalah terdaftar atas nama Tergugat I meskipun pihak Turut Tergugat tidak mengetahui proses hibah yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Yavonta Ganjang terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas dimana perbuatan mengalihkan obyek sengketa dalam bentuk apapun juga baik jual beli, hibah atau penerbitan SHGB yang didasarkan Sertifikat Hak Milik No. 332 atas nama Hermanto (Tergugat dalam perkara tersebut) yang telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas dimana telah dinyatakan proses jual beli terhadap obyek sengketa adalah sah serta terhadap diri Penggugat telah dinyatakan juga sebagai pembeli beritikad baik, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang melakukan perbuatan mengalihkan obyek sengketa dalam bentuk apapun juga baik jual beli, hibah atau penerbitan SHGB yang didasarkan Sertifikat Hak Milik No. 332 atas nama Hermanto (Tergugat dalam perkara tersebut) yang telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai **Petitem Penggugat Nomor 1** yaitu mengenai apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya atau sebagian maka hal tersebut akan dipertimbangkan terakhir setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum – petitum berikutnya;

Menimbang, bahwa mengenai **Petitem Penggugat Nomor 2** akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dimana alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dimuka persidangan saling mendukung satu sama lainnya sehingga Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, maka terhadap petitum Nomor 2 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai **Petitem Penggugat Nomor 3** akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dan telah dinyatakan jual beli terhadap obyek sengketa



sah serta terhadap diri Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik, maka terhadap petitum Nomor 3 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai **Petitem Penggugat Nomor 4** akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dan telah dinyatakan jual beli terhadap obyek sengketa sah serta terhadap diri Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik, maka terhadap petitum Nomor 4 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai **Petitem Penggugat Nomor 5** akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dan telah dinyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang melakukan perbuatan mengalihkan obyek sengketa dalam bentuk apapun juga baik jual beli, hibah atau penerbitan SHGB yang didasarkan Sertifikat Hak Milik No. 332 atas nama Hermanto (Tergugat dalam perkara tersebut) yang telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum adalah perbuatan melawan hukum (PMH), maka terhadap petitum Nomor 5 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai **Petitem Penggugat Nomor 6** yaitu akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa petitum no. 6 ini merupakan konsekuensi hukum dari petitum no. 5 diatas yang telah dinyatakan dikabulkan, maka terhadap petitum Nomor 6 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai **Petitem Penggugat Nomor 7** yaitu akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa petitum no. 7 ini merupakan konsekuensi hukum dari petitum no. 5 dan petitum no. 6 diatas yang telah dinyatakan dikabulkan, maka terhadap petitum Nomor 7 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai **Petitem Penggugat Nomor 8** yaitu akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa oleh karena dalam perkara a quo tidak pernah diajukan permohonan sita jaminan serta tidak pernah pula diletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa maka terhadap petitum Nomor 8 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat dikabulkan (ditolak);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai **Petitem Penggugat Nomor 9** yaitu akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa terhadap Petitem ini Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dengan pertimbangan Petitem Subsidair yakni mohon putusan yang seadil – adilnya;

Bahwa oleh karena para pihak dalam perkara a quo tidak saling membuktikan kerugian materiil dan kerugian immaterial dimuka persidangan serta kewajiban ganti rugi merupakan salah satu unsur yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka sudah tepat dan beralasan hukum untuk mengurangi jumlah kerugian materiil dan moril (immaterial) tersebut masing – masing setengah dari jumlah sebelumnya dan supaya hitungannya tidak menimbulkan multitafsir, maka Majelis menggenapinya (membulatkannya) kerugian materiil dan moril (immaterial) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Petitem subsidair diatas maka Majelis Hakim akan memperbaiki redaksional jumlah kerugiannya didalam amar putusannya dan terhadap petitem Nomor 9 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai **Petitem Penggugat Nomor 10** akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa Petitem nomor 10 ini merupakan konsekuensi hukum dari petitem nomor 5 dan petitem nomor 6 serta Petitem nomor 7 yang telah dikabulkan maka terhadap petitem Nomor 10 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai **Petitem Penggugat Nomor 11** yaitu Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Veerbarr Bij Voorat) walaupun ada upaya Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali atau upaya hukum apapun dari Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut guna menjamin kepastian hukum dalam perkara a quo dimana hak para pihak harus dilindungi seperti hak untuk melakukan upaya hukum hingga putusan dalam perkara a quo Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) maka terhadap petitem Nomor 11 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai **Petitem Penggugat Nomor 12** yaitu Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul disetiap tingkatan akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa oleh karena dalam perkara a quo ada gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat maka sudah tepat dan cukup beralasan hukukum

*Halaman 55 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap petitum ini akan Majelis Hakim pertimbangkan dalam konvensi dan rekonvensi dan oleh karena itu petitum ini harus dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan dalam konvensi ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian – uraian diatas oleh karena petitum gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka dengan sendirinya **Petitem Penggugat Nomor 1** yaitu Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya tidak dapat dikabulkan (ditolak);

## **DALAM REKONVENS**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi dari pihak Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi telah dipertimbangkan dan telah dinyatakan dikabulkan serta alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak saling mendukung satu sama lainnya maka gugatan rekonvensi ini sudah tepat dan beralasan hukum untuk tidak dipertimbangkan lagi dan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM KONVENS DAN REKONVENS**

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara a quo maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang ditanggung secara bersama – sama (tanggung renteng) yang besar jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat pasal – pasal dalam Rbg, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Undang – undang serta peraturan perundang – undangan yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### **DALAM KONVENS**

### **DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat tidak dapat diterima

### **DALAM POKOK PERKARA**

Halaman 56 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan Sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga atas surat-surat berupa:
  - 2.1. Surat Segel yang berupa Berita Acara Pemeriksaan Tanah Perbatasan tertanggal 11-09-1984;
  - 2.2. Surat Pengikatan Jual Beli tertanggal 15-06-2012;
  - 2.3. Kwitansi pembayaran tanah tahun 1960;
  - 2.4. Kwitansi pembayaran tanah tertanggal 04-01-2005;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah perbatasan seluas  $\pm 15.000 \text{ M}^2$  terletak dahulu di Lingkungan RT III sekarang RT. 08 Kelurahan Batu Ampar atau setempat dikenal dengan jalan Transad Kec. Balikpapan Utara Kota Balikpapan dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara dengan tanah milik Sdr. (alm) Kelip/Sdr. Djono;
  - Sebelah Selatan dengan tanah milik Sdr. (alm) Sadi/Sdr. Djono;
  - Sebelah Timur dengan tanah milik Sdr. Harjo Simin/Sdr. Djono;
  - Sebelah Barat dengan tanah milik Paimin;Semula tanah perbatasan tersebut dalam bentuk 1 (satu) bidang, kemudian dengan adanya pembuatan jalan yang dikenal dengan Jalan Transad maka tanah perbatasan mana terpisah oleh jalan menjadi 2 (dua) bidang tanah, oleh karenanya yang berhak atas tanah tersebut sekarang ini adalah Penggugat;
4. Menyatakan sah demi hukum atas sebidang tanah perkebunan seluas  $\pm 3753 \text{ m}^2$  (tiga ribu tujuh ratus lima puluh tiga meter persegi) pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01609 atas nama Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas Bumi Balikpapan (Tergugat I) yang terletak di Lingkungan RT III sekarang RT. 08 Kelurahan Batu Ampar atau setempat dikenal dengan jalan Transad Kec. Balikpapan Utara Kota Balikpapan adalah milik Penggugat;
5. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
6. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01609 atas nama Yayasan Sekolah Tinggi Teknologi Minyak dan Gas Bumi (Tergugat I) dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 332 atas nama Hermanto (Tergugat II) tidak sah dan tidak berharga serta batal demi hukum, atau setidaknya sebatas yang berlapis (*overlapping*) pada tanah obyek sengketa hak Penggugat;

Halaman 57 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/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

7. Menyatakan semua surat-surat lainnya yang timbul diatas tanah obyek sengketa selain dari bukti surat kepemilikan yang berasal dari Penggugat dinyatakan tidak sah dan berharga serta dinyatakan batal demi hukum;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil dan kerugian moril kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah), yang dibayarkan Tergugat I dan Tergugat II sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

## **DALAM REKONVENS**

- Menyatakan gugatan rekonvensi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM KONVENS DAN REKONVENS**

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sebesar Rp. 2.725.000.00 (Dua juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan pada hari Rabu tanggal 29 Nopember 2023 oleh kami SURYA LAKSEMANA, S.H., sebagai Hakim Ketua, ENNIERLIA ARIENTOWATY, S.H., dan IMRON ROSYADI, S.H., masing – masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan pada hari Kamis tanggal 14 Desember 2023 pada persidangan yang terbuka untuk umum oleh oleh kami SURYA LAKSEMANA, S.H., sebagai Hakim Ketua, ENNIERLIA ARIENTOWATY, S.H., dan ANNENDER CARNOVA, S.H., M.Hum., masing – masing sebagai Hakim Anggota dibantu oleh RIZA ACHMADSYAH, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I serta Kuasa Hukum Turut Tergugat tanpa dihadiri Tergugat II.

**HAKIM – HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA,**

Halaman 58 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 208/Pdt.G/2022/PN Bpp



1. ENNIERLIA ARIENTOWATY, S.H.

SURYA LAKSEMANA, S.H.

2. ANNENDER CARNOVA, S.H., M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

RIZA ACHMADSYAH, S.H.

Perincian biaya:

• Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
• Biaya Proses	Rp	75.000,00
• Biaya Panggilan	Rp	1.050.000,00
• PNBP Panggilan	Rp	40.000,00
• Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp	1.500.000,00
• PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp	10.000,00
• Biaya Redaksi	Rp	10.000,00
• Biaya Materai	Rp	10.000,00
<b>Jumlah</b>	<b>Rp</b>	<b>2.725.000.00</b>

(Dua juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah)