



PUTUSAN

NOMOR : 126 / PDT / 2016 / PT.SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Samarinda, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

DEDIK KURNIAWAN, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Pembangunan, No. 02, RT.07, Kelurahan Anggana, Kecamatan Anggana, Kabupaten Kutai Kartanegara, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya PARLINDUNGAN PASARIBU,SH., MH., MA., BENHARD KURNIAWAN PASARIBU, SH.,MH., MARLINCE SAMUEL,SH., PRABOWO, SH., WASTI,SH., BAMBANG SRI MARTONO,SH. Para Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat/ Pengacara "PARLINDUNGAN PASARIBU, SH., MH., MA. & REKAN" berkedudukan di Jalan Letjen Suprpto, Kompleks Ruko Century No.7 Samarinda, Kalimantan Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 Oktober 2015, sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT II** ;

Melawan :

1. PT. BUMI HIJAU ABADI, yang bergerak di bidang Perumahan yaitu Perumahan Bumi Alam Indah, beralamat Kantor di Jalan Damanhuri 7, Nomor 100, Kelurahan

Hal. 1 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mugirejo, Kecamatan Sungai Pinang, Kota Samarinda, dalam hal ini diwakili kuasanya H. DJASMAN KASTO, SH. dan PARULIAN SINAGA, SH. Keduanya Advokat / Penasehat Hukum berkantor di JKI./ D.I Panjaitan Rt. 37 No. 4 Kel. Temindung Permai. Kec. Samarinda Utara, kota Samarinda berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 12 Agustus 2016 sebagai **TERBANDING** semula **PENGUGAT I** ;

2. **I S H A D I**, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS), beralamat di Desa Sukorejo, RT. 043, Kelurahan Lempake, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TERGUGAT I** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Membaca gugatan Penggugat / Pembanding tertanggal 14 Desember 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 14 Desember 2015 dalam Register Nomor 112/Pdt.G/2015/PN Smr, telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I / **ISHADI** adalah Pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Desa Sei Pinang Dalam, Kec. Samarinda Ilir, Kota Samarinda, seluas 12.856,28 M² (dua belas ribu delapan ratus lima puluh enam dua puluh delapan perseratus meter persegi). Sekarang Lokasi tersebut dikenal dengan sebutan Desa Suko Rejo, Kel. Lempake, Kec. Samarinda Utara,

Hal. 2 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Samarinda sesuai Sertifikat Hak Milik No. 360 yang dikeluarkan oleh BPN Kota Samarinda tanggal 22 Februari 1979;

Dengan batas – batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan PADANG;
- Sebelah Timur berbatas dengan WJAYA RAHMAN;
- Sebelah Selatan berbatas dengan PERUMAHAN BUMI ALAM INDAH;
- Sebelah Barat berbatas dengan SUKARDI;

2. Bahwa kemudian Penggugat I / ISHADI telah menjual tanah sebagaimana tersebut diatas kepada Penggugat II / DEDIK KURNIAWAN sesuai Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Penggugat I dengan Penggugat II tersebut diatas yang terdaftar dikantor Notaris KAIRU SUBHAN, SH. Notaris di Samarinda ;

Bahwa akan tetapi proses selanjutnya untuk balik nama dari Penggugat I kepada Penggugat II menjadi terhalang akibat dari perbuatan Tergugat yang menguasai tanah *in cassu* secara melawan hak ;

Bahwa oleh karenanya sesuai uraian diatas kepemilikan tanah *in cassu* sekarang ini dapat dikatakan masih berstatus sebagai kepemilikan bersama antara Penggugat I dengan Penggugat II atau milik Para Penggugat, walaupun secara formal dalam Sertifikat masih milik ISHADI / Penggugat I, tapi dalam ikatan jual beli sudah menjadi milik DEDIK KURNIAWAN / Penggugat II, cuma sertifikat belum dibalik nama dari Penggugat I kepada Penggugat II karena tanah *in cassu* dikuasai oleh Tergugat secara melawan hak ;

3. Bahwa adapun tanah milik Penggugat I yang telah dijual oleh Penggugat I kepada Penggugat II seperti terurai diatas sekarang ini telah dikuasai oleh Tergugat secara melawan hak tanpa persetujuan dari Penggugat I dan Penggugat II tersebut diatas, dengan membuat Pembangunan Perumahan yaitu **Perumahan Bumi Alam Indah** seperti telah tersebut diatas;

Hal. 3 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



4. Bahwa Para Penggugat telah memberitahukan atau mengingatkan kepada Tergugat mengenai masalah sebidang tanah milik Para Penggugat tersebut, akan tetapi sampai saat ini Tergugat tidak menanggapi atau tidak menunjukkan itikat baik untuk membicarakan atau menyelesaikan permasalahan berkaitan dengan sebidang tanah milik Para Penggugat tersebut sebagaimana telah diatur didalam Undang-Undang atau sesuai dengan hukum yang berlaku, walaupun sudah sering Para Penggugat mengundang Tergugat untuk membicarakan permasalahan tersebut secara musyawarah atau kekeluargaan namun akan tetapi Tergugat tidak pernah mengindahkannya;
5. Bahwa mengingat agar Para Penggugat tidak semakin dirugikan dengan adanya pembangunan Perumahan yang dilakukan oleh Tergugat dalam Perkara *in cassu*, maka Para Penggugat mohon dengan hormat agar Bapak Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan kepada Tergugat agar menghentikan segala kegiatan pembangunan Perumahan diatas tanah *in cassu*, menunggu adanya keputusan dari Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Incracht Vangewijsde*);
6. Bahwa oleh karenanya sesuai uraian diatas, dimana perbuatan Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang sangat merugikan Para Penggugat baik secara materiil maupun Materiil beserta segala akibat Hukum daripadanya;
7. Bahwa akibat dari perbuatan melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang dilakukan oleh Tergugat tersebut diatas telah menimbulkan kerugian baik secara Materiil maupun secara Materiil kepada Para Penggugat yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Para Penggugat yang diperhitungkan adalah sebesar Rp. 27.856.280.000,-(dua puluh tujuh milyar delapan ratus lima

Hal. 4 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



puluh enam juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

7.1. **Kerugian Materiil** :

a. Akibat perbuatan melawan Hukum Tergugat Yang telah menguasai tanah milik Para Penggugat Tersebut tanpa memberi ganti rugi apapun kepada Para Penggugat, sehingga Para Penggugat dirugikan atas harga tanah tersebut sebesar 12.856,28 M² x Rp. 1.000.000,- / M²..... Rp.12.856.280.000,-

b. Kehilangan keuntungan yang diharapkan, dimana seandainya Para Penggugat tidak terhalang oleh Tergugat untuk menguasai atau mengelola tanah tersebut maka Para Penggugat akan memperoleh keuntungan secara Keseluruhan ditafsir tidak kurang dari Rp.4.000.000.000,-

c. Akibat perbuatan melawan Hukum Tergugat terurai diatas, dimana Para Penggugat menghabiskan waktu, tenaga, dan uang, untuk urusan masalah tersebut, dimana dalam hal ini kerugian Para



Penggugat ditafsir tidak kurang

dari

Rp. 1.000.000.000,-

7.2. **Kerugian Materiil /Immateriil** :

Akibat perbuatan melawan

Hukum Tergugat terurai diatas,

dimana Para Peggugat menderita

kerugian Materiil / Immateriil,

dimana kerugian Materiil / Immateriil

ini tidak dapat diukur secara

pasti tetapi ditafsir tidak Kurang

dari

Rp. 10.000.000.000,-

Jadi Jumlah seluruhnya sebesar

Rp. 27.856.280.000,

(dua puluh tujuh milyar delapan ratus lima puluh enam juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah) ;

Bahwa apabila Tergugat tidak mau membayar harga tanah *in cassu* seperti telah tersebut diatas, maka Para Peggugat mohon kepada Bapak Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah milik Para Peggugat *in cassu* dan menyerahkan kepada Para Peggugat dengan tanpa syarat, dengan sukarela, serta memerintahkan Pihak ketiga lainnya atau siapa saja yang ada diatas tanah *in cassu* baik karena atas suruhan atau karena mendapatkan tanah *in cassu* dari Tergugat atau karena hal lain agar mengosongkan dan keluar dari atas tanah *in cassu* dan menyerahkannya kepada Para Peggugat dengan tanpa syarat, dengan sukarela, bila perlu dengan bantuan keamanan dari Pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia atau Pihak lain yang berwenang untuk itu ;

8. Bahwa usaha damai diluar Pengadilan telah Para Peggugat usahakan namun tidak pernah mendapat tanggapan positif dari Tergugat

Hal. 6 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana mestinya, sehingga dengan terpaksa Perkara ini Para Penggugat ajukan ke Pengadilan untuk mendapatkan penyelesaian sesuai Hukum yang berlaku ;

9. Bahwa Para Penggugat sangat menaruh ke khawatiran yang mendalam dimana sebelum Perkara ini diputus dan berkekuatan Hukum tetap (*Incracht Vangewijsde*), dimana Tergugat akan memindah tangankan harta miliknya kepada orang lain, maka untuk menjaga agar gugatan tersebut tidak illusoir maka Para Penggugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda berkenan meletakkan sita jaminan (*consrvatoir Beslag*) terhadap harta benda milik Tergugat baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak sekedar untuk memenuhi gugatan Para Penggugat dalam perkara ini nantinya ;
10. Bahwa Para Penggugat juga menaruh kekhawatiran yang mendalam dimana apabila Tergugat bermaksud tetap akan melanjutkan penguasaan atas tanah milik Para Penggugat serta akan melanjutkan kegiatan diatas tanah milik Para Penggugat tersebut, maka bersama ini Para Penggugat memohon dengan hormat kepada Yth. Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda di – Samarinda, agar sudilah kiranya berkenan menghentikan segala kegiatan Tergugat diatas tanah milik Para Penggugat tersebut diatas, sekaligus melakukan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah milik Para Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat seperti telah terurai diatas ;
11. Bahwa Tuntutan Para Penggugat dalam Perkara ini adalah beralaskan Bukti-Bukti yang menurut Hukum memungkinkan bahwa Keputusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada perlawanan, *Banding* ataupun *Kasasi* ;
12. Bahwa mengingat agar Tergugat nantinya bersungguh – sungguh untuk melaksanakan isi keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap,

Hal. 7 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karenanya Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua / Majelis Hakim agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Para Penggugat setiap harinya apabila Tergugat lalai untuk melaksanakan Keputusan dalam perkara ini nantinya, terhitung empat belas hari sejak diucapkan dan / atau diberitahukan kepada Tergugat atau sejak keputusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Incracht Vangewijsde*) sampai kepada Tergugat melaksanakan seluruh isi keputusan ini nantinya ;

Berdasarkan hal-hal yang telah Para Penggugat uraikan diatas, maka Para Penggugat mohon kepada Yth. Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda di Samarinda, agar sudilah kiranya berkenan menerima Gugatan Para Penggugat ini dan selanjutnya memutuskan :

DALAM PROVISIONAL :

1. Memerintahkan kepada Tergugat agar menghentikan segala kegiatan pembangunan Perumahan diatas tanah *in cassu*, menunggu adanya keputusan dari Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Incracht Vangewijsde*) ;
2. Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah milik Para Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat seperti telah terurai diatas ;

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut Hukum bahwa perbuatan Tergugat terurai diatas adalah merupakan perbuatan melawan Hukum (Onrecht matige daad) beserta segala akibat Hukum dari padanya yang sangat merugikan Para Penggugat baik Materiil maupun Moriiil ;
3. Menyatakan menurut Hukum bahwa Para Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah *in cassu* yang terletak di Desa Sei Pinang Dalam, Kec. Samarinda Ilir, Kota Samarinda, seluas 12.856,28 M² (dua belas ribu

Hal. 8 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan ratus lima puluh enam dua puluh delapan perseratus meter persegi). Sekarang Lokasi tersebut dikenal dengan sebutan Desa Suko Rejo, Kel. Lempake, Kec. Samarinda Utara, Kota Samarinda sesuai Sertifikat Hak Milik No. 360 yang dikeluarkan oleh BPN Kota Samarinda tanggal 22 Februari 1979, dengan batas – batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan PADANG ;
- Sebelah Timur berbatas dengan WIJAYA RAHMAN;
- Sebelah Selatan berbatas dengan PERUMAHAN BUMI HIJAU ABADI;
- Sebelah Barat berbatas dengan SUKARDI;

4. Menghukum Tergugat agar menghentikan segala kegiatan pembangunan Perumahan diatas tanah *in cassu*, menunggu adanya keputusan dari Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Incracht Vangewijsde*) ;
5. Menghukum Tergugat harus membayar ganti kerugian Materiil maupun Moriil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 27.856.280.000,-(dua puluh tujuh milyar delapan ratus lima puluh enam juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah) sebagai akibat dari perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat seperti terurai diatas, dengan perincian sebagai berikut:

5.1. Kerugian Materiil :

- a. Akibat perbuatan melawan Hukum Tergugat Yang telah menguasai tanah milik Para Penggugat Tersebut tanpa memberi ganti rugi apapun kepada Para Penggugat, sehingga Para Penggugat dirugikan atas harga tanah tersebut sebesar 12.856,28 M² x Rp. 1.000.000,- / M².

Rp. 12.856.280.000,--

Hal. 9 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



b. Kehilangan keuntungan yang diharapkan, dimana seandainya Para Penggugat tidak terhalang oleh Tergugat untuk menguasai atau mengelola tanah tersebut maka Para Penggugat akan memperoleh keuntungan secara Keseluruhan ditafsir tidak kurang dari Rp. 4.000.000.000,-

c. Akibat perbuatan melawan Hukum Tergugat terurai diatas, dimana Para Penggugat menghabiskan waktu, tenaga, dan uang, untuk urusan masalah tersebut, dimana dalam hal ini kerugian Para Penggugat ditafsir tidak kurang dari Rp. 1.000.000.000,-

5.2. **Kerugian Moriil / Immateriil** :

Akibat perbuatan melawan Hukum Tergugat terurai diatas, dimana Para Penggugat menderita kerugian Moriil / Immateriil, dimana kerugian Moriil / Immateriil ini tidak dapat diukur secara pasti tetapi ditafsir tidak Kurang dari Rp. 10.000.000.000,-
Jadi Jumlah seluruhnya sebesar Rp. 27.856.280.000,-



(dua puluh tujuh milyar delapan ratus lima puluh enam juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah);

ATAU :

Bahwa apabila keputusan dalam perkara ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Incracht Vangewijsde*) tapi Tergugat tidak mau membayar dengan suka rela kepada Para Penggugat harga tanah *in cassu* seperti telah tersebut diatas, maka hukuman terhadap Tergugat dapat dibuat hukuman alternatif berupa : menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah milik Para Penggugat *in cassu* dan menyerahkan kepada Para Penggugat dengan tanpa syarat, dengan sukarela, serta menghukum Pihak ketiga lainnya atau siapa saja yang ada diatas tanah *in cassu* baik karena atas suruhan atau mendapatkan tanah *in cassu* dari Tergugat atau karena hal lain agar mengosongkan dan keluar dari atas tanah *in cassu* dan menyerahkannya kepada Para Penggugat dengan tanpa syarat, dengan sukarela, bila perlu dengan bantuan keamanan dari Pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia atau Pihak lain yang berwenang untuk itu;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Para Penggugat setiap harinya apabila Tergugat lalai untuk melaksanakan Keputusan dalam perkara ini nantinya, terhitung empat belas hari sejak diucapkan dan / atau diberitahukan kepada Tergugat atau sejak keputusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Incracht Vangewijsde*) sampai kepada Tergugat melaksanakan seluruh isi keputusan ini nantinya ;
7. Menyatakan menurut Hukum bahwa Sita Jaminan (Concervatoir Beslag) yang dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Samarinda dalam perkara ini adalah sah dan berharga ;



8. Menyatakan menurut Hukum bahwa Keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voer Baar Bij Voorraad) walaupun diadakan perlawanan, Banding maupun Kasasi ;
9. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini untuk seluruhnya ;

SUBSIDAIRE : Apabila Yang Terhormat Bapak Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Para Penggugat mohon Keputusan yang seadil – adilnya (Ex aequo Et Bono) ;

Membaca jawaban **Tergugat / Terbanding** yang mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

I. TANGGAPAN / JAWABAN DIMAKSUDKAN antara lain sbb :

- 1) Bahwa Tergugat (PT. Bumi Hijau Abadi) menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat kecuali atas pengakuan secara tegas serta dengan jelas ;
- 2) Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh para Penggugat **adalah seluruhnya tidak benar** , karenanya mohon kepada Yth. Bapak-bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini tidak terkecoh / terpengaruh oleh dalil - dalil para Penggugat tersebut ; maka dengan ini Tergugat PT. Bumi Hijau Abadi perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya dalam hubungan hukum dengan para Penggugat dalam perkara ini ;

II. TANGGAPAN TERHADAP POKOK PERKARA .

- 1) Bahwa Tergugat (PT. Bumi Hijau Abadi) sebelumnya **tidak pernah mempunyai hubungan hukum dalam bentuk apapun** dengan para Penggugat baik dengan Sdr. ISHADI maupun dengan Sdr. DEDIK KURNIAWAN ;

Hal. 12 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



- 2) Bahwa ternyata Penggugat 1 (Sdr. ISHADI) telah membuat Surat Pernyataan masing-masing diatas kertas bermeterai Rp. 6.000,-- (enam ribu rupiah) bertanggal 26 Januari 2016 dan 14 Maret 2016 yang disampaikan kepada Tergugat , antara lain menyatakan : *“Dengan ini berdasarkan Surat Somasi yang saya berikan ke PT. Bumi Hijau Abadi melalui Kuasa Hukumnya Sdr PARLINDUNGAN PASARIBU, SH,MH,MA dan Rekan-rekannya , No. 55/ADV/PP/X/15/SMD tanggal 30 Oktober 2015 tentang Gugatan Tanah Sertipikat No. 360 tanggal 22 Pebruari 1979 yang terletak di Desa Sungai Pinang Dalam , Kec. Samarinda Ilir , Kota SAMARINDA , seluas 12.856,28 M2 ; yang sekarang dikenal dengan sebutan Desa Suko Rejo , Kel. Lempake , Kec. Samarinda - Utara , Kota SAMARINDA , dengan ini murni saya CABUT GUGAT dan Surat Kuasa Khusus bertanggal 28 Oktober 2015 saya nyatakan dibatalkan / dicabut “ dengan Surat Pernyataan saya yang bertanggal 14 Maret 2016 .*

TANGGAPAN TERGUGAT (PT. BUMI HIJAU ABADI) adalah sbb:

- a) Bahwa memperhatikan kedua Surat Pernyataan tersebut diatas yang bertanggal 26 Januari 2016 dan bertanggal 14 Maret 2016, yang secara jelas dibuat dan di tandatangani oleh Sdr. ISHADI (Penggugat - I) yang isinya secara jelas / tegas adalah , **“ maka dengan ini murni saya cabut gugat tanpa ada paksaan dari pihak manapun ” .**
1. Bahwa oleh karena Sdr. ISHADI (Penggugat I) secara **jelas dan tegas telah mencabut Gugatannya terhadap PT. Bumi Hijau Abadi** yang berkaitan dengan masalah tanah seluas 12.856,28 M2 yang sekarang terletak di Desa Suko Rejo , Kel. Lempake , Kec. Samarinda Utara , Kota Samarinda ; dimana semula **Subyek Hukumnya** dalam Gugatan tsb. adalah 2 (dua) orang manusia (per-sonlijke) , maka sejak tanggal 26

Hal. 13 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



Januari 2016, tinggal seorang yaitu Penggugat II (Sdr. Didek Kurniawan) .

Atas dasar hal tersebut diatas , Tergugat (PT. **Bumi Hijau Abadi**) secara langsung atau tidak langsung berpendapat bahwa materi (isi) **SURAT GUGATAN** yang telah terdaftar di Kantor Pengadilan Negeri Samarinda dengan No. 112/G/2015/ PN.Smr , sejak tgl 26 Januari 2016 sudah menjadi kabur.

2. Bahwa demikian pula halnya yang berkaitan dengan Surat Kuasa Khusus dari para Penggugat (Sdr. ISHADI dan Sdr. DEDIK KURNIAWAN) yang telah ditanda tangani pada tgl. 28 Oktober 2015, yang dikuasakan kepada Sdr. Advokat / Kuasa Hukumnya Sdr. PARLINDUNGAN PASARIBU,SH,MH,MA dan Rekan -rekannya ; ternyata Sdr. ISHADI dengan Surat Pernyataannya bertanggal 14 Maret 2016, Surat Kuasa Khusus dimaksudkan dibatalkan / di cabut.

Sehingga Surat Kuasa Khusus dari Sdr. ISHADI sudah tidak berlaku lagi sehingga Tergugat (PT. Bumi Hijau Abadi) secara langsung atau tidak langsung berpendapat bahwa **SURAT KUASA tersebut sejak tanggal 14 Maret 2016 batal demi hukum.**

Dengan demikian Sdr. Advokat / Kuasa hukum PARLINDUNGAN - PASARIBU ,SH,MH,MA dan Rekan-rekannya **sudah tidak berwenang lagi untuk bertindak mewakili / atas nama Penggugat ISHADI** atau dengan kata lain Sdr. ISHADI **sudah mengundurkan diri sebagai Penggugat atau sebagai Subyek Hukum** dalam perkara No. 112/Pdt.G/2015/P.N-Smr .

b) Bahwa sebagaimana telah diutarakan pada [angka II . No.2. a). 1 dan 2] diatas, yaitu tentang materi (isi) Surat Gugatannya perkara No. 112/G/2015/PN. Smr, **sudah menjadi kabur dan SURAT KUASA Khususnya tersebut sejak tanggal 14 Maret 2016 sudah batal demi**

Hal. 14 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



hukum, sehingga para Advokat / Kuasa Hukum tersebut sudah tidak **berwenang lagi untuk bertindak mewakili / atas nama** Penggugat ISHADI .

Dengan demikian **isi / materi Surat Gugatan** perkara dimaksudkan menjadi rancu, dan oleh karenanya **sudah sewajarnya dan adil menurut hukum** bila Gugatan Perkara Perdata No. 112/G/2015/PN.- Smr, bertanggal 14 Desember 2015 **bila dinyatakan di batalkan demi hukum atau ditolak** .

- c) Sebagaimana dalil Penggugat yang diutarakan pada halaman 2 angka 2 yang secara singkatnya menyatakan :

“ Bahwa Penggugat I (ISHADI) telah menjual tanah yang disengketakan sekarang ini kepada Penggugat II (DEDIK KURNIAWAN) dimana perjanjian ikatan Jual Beli dimaksudkan telah didaftarkan pada kantor Notaris KAIRU SUBHAN , SH dan menjadi terhalang karena akibat dari perbuatan Tergugat“ .

TANGGAPAN TERGUGAT (PT. BUMI HIJAU ABADI) adalah sbb :

1. Bahwa karena Penggugat I (ISHADI) telah menyatakan menjual tanahnya kepada Pengugat II (DEDIK KURNIAWAN), yang terletak di Desa Sungai Pinang Dalam, Kec. Samarinda Ilir, Kota Samarinda, seluas 12.856,28 M² ; yang sekarang dikenal dengan sebutan Desa Suko Rejo , Kel. Lempake , Kec. Samarinda Utara , Kota Samarinda; dan oleh karena Sdr. ISHADI telah **mencabut Gugatannya** sejak tanggal 26 Januari 2016; mengandung **arti secara tidak langsung** Sdr. ISHADI (Penggugat I) **telah membatalkan transaksi jual beli tanah yang disengketakan sekarang ini** atau dengan kata lain **tidak pernah terjadi transaksi perjanjian jual beli tanah antara Sdr. ISHADI (Penggugat I kepada Sdr. DEDIK KURNIAWAN (Penggugat II) .**

Hal. 15 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



Dengan demikian kasus perkara ini yang menjadi **Obyek Sengketanya pun telah menjadi tidak ada lagi** .

2. Bahwa di dalam Gugatan tersebut kami tidak melihat / membaca adanya surat menyurat tentang asal usul tanah yang dikuasai oleh Penggugat II tersebut, seperti layaknya bukti Surat-surat Kepemilikan Penguasaan atas Tanah (SKPT) yang diterbitkan atau diketahui serta ditandatangani oleh Ketua R.T., Kelurahan atau Kepala Desa serta Camat Kecamatan { yang setidaknya-tidaknya **secara pasti ada nomor-nomor dan tanggalnya** didalam Surat Keterangan dimaksudkan (SKPT) } .

Apalagi jual beli yang dimaksudkan oleh Para Penggugat I dan II seolah-olah sudah ditindak lanjuti melalui / kepada seorang Notaris dan terdaftar pada kantor Notaris KAIRU SUBHAN, SH di Samarinda; **tentunya ada Nomor dan tanggal terdaftarnya perjanjian jual beli antara ISHADI dengan DEDIK KURNIAWAN** dari Notaris yang bersangkutan .

Didalam surat Gugatan perkara No. 112/Pdt.G/2015/PN-Smr tersebut , Tergugat (PT. Bumi Hijau Abadi) tidak membaca / melihat Nomor dan Tanggalnya telah terdaftar di Notaris .

Perlu Tergugat (PT. Bumi Hijau Abadi) tambahkan bahwa untuk balik - nama atas sebidang tanah yang telah bersertifikat, **tidak melalui Notaris** akan tetapi melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ; dengan kata lain seorang Notaris belum tentu atau secara pasti sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tentunya sesuai / berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan R. I.

Oleh karenanya Tergugat (PT. Bumi Hijau Abadi) berpendapat bahwa **tidak pernah terjadi transaksi jual beli** antara Sdr ; ISHADI kepada Sdr. DEDIK KURNIAWAN (Penggugat . II) . Alasan tersebut hanyalah merupakan **suatu alasan-alasan yang dibuat-buat saja agar memiliki dasar hukum dalam hal mengajukan gugatan** , dengan kata lain

Hal. 16 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



haknya Penggugat II (Dedik Kurniawan) atas tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini **tidak jelas** . Oleh karena itu , sekali lagi kami sampai - kan , sudah wajar dan adil bila Gugatan dalam Perkara ini **menjadi kabur atau tidak dapat diterima** .

Disamping itu Tergugat (PT. Bumi Hijau Abadi) tidak pernah mendengar adanya Notaris yang bernama sebagaimana tertulis dalam **surat Gugatan (KAIRU SUBHAN, SH)** ; yang ada adalah Notaris KHAIRU SUBHAN, SH , yang beralamat di Jl. Antasari No. 3 yang berdasarkan SK Menkum & Ham No. C-1439.HT.03.01-Tahun 2002 .

3. Bahwa masalah Penggugat II (DEDIK KURNIAWAN) akan memproses balik nama tanah yang menjadi sengketa ini adalah miliknya, menjadi terhalang karena tanah dikuasai oleh Tergugat (PT. Bumi Hijau - Abadi).

TANGGAPAN TERGUGAT (PT. BUMI HIJAU ABADI) adalah sbb :

Bahwa masalah terhalangnya Penggugat II (DEDIK KURNIAWAN) untuk balik nama atas tanah yang di-akui miliknya, **bukanlah karena perbuatan Tergugat (Direktur PT. BUMI HIJAU ABADI)** , akan tetapi **karena perbuatannya Penggugat II itu sendiri** , dimana apa yang menjadi persyaratan untuk balik nama atas sebidang tanah haruslah lengkap sebagaimana dipersyaratkan oleh Undang-undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku .

Oleh karena persyaratannya tidak lengkap , maka **ditolak atau tidak dikabulkannya** suatu permohonan untuk balik nama itu adalah **wewenang dan tanggung jawab Pemerintah cq Kantor Pertanahan Kotamadya Samarinda ; sekali lagi bukanlah karena perbuatan Tergugat (PT. Bumi Hijau Abadi)**.

Apalagi lokasi tanah yang disengketakan tersebut , **sejak tanggal 15 April 2008, Pemerintah Cq Kantor Pertanahan Kotamadya**

Hal. 17 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



Samarinda dengan bukti surat Setifikat No. 359/Kel. Lempake telah memberikan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dimaksudkan kepada Tergugat (PT. Bumi Hijau Abadi).

Jadi bagi pihak Tergugat (PT. Bumi Hijau Abadi) menguasai tanah sebagai lokasi pembangunan Perumahan di Kelurahan Lempake , Kec. Samarinda Utara , Kota Samarinda , jelas berdasarkan bukti yang kuat dan sah menurut hukum yaitu berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan dari Kantor Pertanahan Kotamadya Samarinda No. 359 / Kel. Lempake tanggal 15 April 2008 ; **tidak menyerobot tanah miliknya seseorang atau hasil dari perbuatan melawan hukum .**

Justru Tergugat (PT. Bumi Hijau Abadi) beranggapan bahwa Tergugat II (Dedik Kurniawan) berupaya sedemikian rupa mengakui memiliki tanah yang disengketakan dan yang berada di lokasi Pembangunan Perumahan PT. Bumi Hijau Abadi ; **agar dapat dan memiliki dasar / alasan hukum untuk melakukan tuntutan hukum dan tuntutan ganti rugi** yang telah diuraikan didalam surat Gugatan dalam perkara No. 112/Pdt-G/2015/PN-Smr .

4. Bahwa sebagaimana telah Tergugat (PT. BUMI HIJAU ABADI) uraikan / disampaikan diatas , maka pada akhirnya Tergugat (PT. BUMI HIJAU ABADI) berpendapat bahwa **Gugatan Penggugat tersebut batal demi hukum atau kabur .**

Sedangkan terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut secara jelas dan tegas telah kami tolak dan **Gugatan Penggugat tersebut nampak batal demi hukum atau kabur** ; sehingga dalil-dalil berikutnya tidak perlu Tergugat (PT. BUMI HIJAU ABADI) menanggapi dalam jawaban ini.

III. PETITUM / TUNTUTAN HUKUM .

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan / utarakan tersebut diatas, kami sampaikan jawaban dan tuntutan hukum kehadapan Yang

Hal. 18 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan keputusan sebagai berikut :

MENYATAKAN :

1. Menerima jawaban Tergugat (Direktur PT Bumi Hijau Abadi ;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimiliki dan yang diterbitkan oleh BPN Kota Samarinda No. 359/Kel. Lempake tanggal 15 April 2008 adalah sah menurut hukum milik Tergugat (PT. BUMI HIJAU ABADI);
3. Tergugat menolak seluruhnya dalil-dalil gugatan Penggugat atau Gugatan Penggugat menjadi batal demi hukum ;
4. Setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat kabur atau tidak dapat diterima ;
5. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;
6. Mohon kepada Yth. Bapak Majelis Hakim dapat memberikan putusan sela terhadap perkara No. 112/Pdt.G/2015/PN.Smr, tersebut.
7. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Mengutip serta memperhatikan uraian – uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 22 Juni 2016 Nomor : 112/Pdt.G/2015/PN.Smr, yang amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.871.000,- (Delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Samarinda yang menyatakan bahwa pada tanggal 28 Juni 2016 **Penggugat II** melalui **kuasanya** telah mengajukan permohonan

Hal. 19 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR

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)



banding agar perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 22 Juni 2016 Nomor : 112/ Pdt.G / 2015/PN.Smr, untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama dan sempurna kepada kuasa **Terbanding** semula **Tergugat** tanggal 14 Juli 2016 ;

Membaca Memori Banding **Pembanding** semula **Penggugat II** tertanggal 01 Agustus 2016 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 01 Agustus 2016 dan memori banding **Pembanding** semula **Penggugat II** tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada kuasa **Terbanding** semula **Tergugat** tanggal 11 Agustus 2016 ;

Membaca Kontra Memori Banding kuasa **Terbanding** / semula **Tergugat** tertanggal 23 Agustus 2016 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 23 Agustus 2016 dan Kontra Memori Banding **Terbanding** tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada kuasa **Pembanding** semula **Penggugat II** tanggal 23 Agustus 2016 ;

Membaca Relas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara (Inzage) Nomor : 112/Pdt.G/2015/PN.Smr tanggal 23 Agustus 2016 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda yang telah memberi kesempatan kepada Kuasa **Pembanding** semula **Penggugat II** untuk mempelajari perkara banding dalam waktu 14 hari terhitung sejak hari berikutnya diberitahukan ;

Membaca Relas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara (Inzage) Nomor : 112/Pdt.G/2015/PN.Smr, tanggal 22 Agustus 2016 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda yang telah memberi kesempatan kepada Kuasa **Terbanding** semula **Tergugat** untuk mempelajari perkara banding dalam waktu 14 hari terhitung sejak hari berikutnya diberitahukan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Hal. 20 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan **Pembanding** semula **Penggugat II** melalui kuasanya terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 22 Juni 2016 Nomor : 112/Pdt.G/2015/PN.Smr, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa **Pembanding semula Penggugat II** dalam Memori Bandingnya pada pokoknya mengemukakan :

- A. Bahwa penyerahan Surat Pernyataan Pencabutan gugatan atas nama Ishadi / Penggugat I waktu itu dalam persidangan diserahkan oleh Pihak Prinsipal Tergugat, pencabutan gugatan atas nama Ishadi / Penggugat I waktu itu tidak dibuat oleh kuasa hukumnya, kemudian foto copynya dibuat oleh Tergugat / Terbanding menjadi bukti suirat T.4 ;
- B. Bahwa Tergugat / Terbanding dalam persidangan tidak ada menunjukan asli surat yang menjadi dasar alas hak penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo, saksi yang dihadirkan Tergugat tidak ada yang mengetahui alas hak dari Tergugat / Terbanding dalam penguasaan tanah perkara a quo, dan kesalahan Judex factie untuk menarik fakta dalam pertimbangan hukum putusan ;
- C. Bahwa sertifikat Hak Milik No. 360 tertanggal 22 Februari 1979 adalah Akta Otentik yang diakui oleh Ishadi dalam persidangan, dan tidak ada bukti yang terang mengenai terjadinya peralihan hak atas tanah serbagaimana dimaksud dalam sertifikat Hak Milik No. 360 tertanggal 22 Februari 1979 dari Bapak Ishadi kepada Bapak Mangun (Alm) ;
- D. Bahwa peristiwa penyerahan surat Sertifikat Hak Milik No. 360 dari Ishadi waktu itu kepada Bapak Mangun (Alm.) karena dilakukannya penyerahan uang sebesar Rp. 300.000,-- (tiga ratus ribu Rupiah) dari Bapak Mangun (Alm.) kepada Ishadi waktu itu dan kenyataan bahwa tanah perkara a quo

Hal. 21 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimanfaatkan oleh bapak Mangun (Alm.) untuk melaksanakan kegiatan pertanian, maka semestinya terhadap hal tersebut dijadikan dasar untuk meletakkan bukti persangkaan terjadinya peristiwa hukum gadai tanah pertanian ;

- E. Bahwa menarik Kantor Pertanahan untuk menjadi pihak dalam perkara a quo sebagaimana pertimbangan hukum *judex factie* tingkat pertama tidak mungkin dapat dibenarkan menurut hukum ;

Menimbang, bahwa alasan – alasan selengkapnya memori banding **Pembanding semula Penggugat II** tersebut sebagaimana tertuang dalam memori bandingnya tertanggal 01 Agustus 2016, yang pada akhirnya **Pembanding semula Penggugat I** mohon agar Pengadilan Tinggi Samarinda memutuskan :

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 112/Pdt.G/2015/PN.Smr, tertanggal 22 Juni 2016 ;

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISIONAL :

1. Memerintahkan kepada Tergugat agar menghentikan segala kegiatan pembangunan Perumahan diatas tanah *in cassu*, menunggu adanya keputusan dari Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Incracht Vangewijsde*) ;
2. Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah milik Para Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat seperti telah terurai diatas ;

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut Hukum bahwa perbuatan Tergugat terurai diatas adalah merupakan perbuatan melawan Hukum (Onrecht matige daad)

Hal. 22 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



beserta segala akibat Hukum dari padanya yang sangat merugikan Para Penggugat baik Materiil maupun Moriil ;

3. Menyatakan menurut Hukum bahwa Para Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah *in cassu* yang terletak di Desa Sei Pinang Dalam, Kec. Samarinda Ilir, Kota Samarinda, seluas 12.856,28 M² (dua belas ribu delapan ratus lima puluh enam dua puluh delapan perseratus meter persegi). Sekarang Lokasi tersebut dikenal dengan sebutan Desa Suko Rejo, Kel. Lempake, Kec. Samarinda Utara, Kota Samarinda sesuai Sertifikat Hak Milik No. 360 yang dikeluarkan oleh BPN Kota Samarinda tanggal 22 Februari 1979, dengan batas – batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan PADANG ;
- Sebelah Timur berbatas dengan WJAYA RAHMAN;
- Sebelah Selatan berbatas dengan PERUMAHAN BUMI HIJAU ABADI;
- Sebelah Barat berbatas dengan SUKARDI;

4. Menghukum Tergugat agar menghentikan segala kegiatan pembangunan Perumahan diatas tanah *in cassu*, menunggu adanya keputusan dari Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Incracht Vangewijsde*) ;

5. Menghukum Tergugat harus membayar ganti kerugian Materiil maupun Moriil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 27.856.280.000,-(dua puluh tujuh milyar delapan ratus lima puluh enam juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah) sebagai akibat dari perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat seperti terurai diatas, dengan perincian sebagai berikut:

5.1. **Kerugian Materiil** :

- a. Akibat perbuatan melawan Hukum Tergugat Yang telah menguasai tanah milik Para Penggugat Tersebut tanpa

Hal. 23 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



memberi ganti rugi apapun kepada

Para Penggugat, sehingga Para

Penggugat dirugikan atas harga

tanah tersebut sebesar 12.856,28

M² x Rp. 1.000.000,- /

M²..... Rp. 12.856.280.000,-

b.Kehilangan keuntungan yang di

harapkan, dimana seandainya Para

Penggugat tidak terhalang oleh

Tergugat untuk menguasai atau

mengelola tanah tersebut maka

Para Penggugat akan memperoleh

keuntungan secara Keseluruhan

ditafsir tidak kurang dari Rp. 4.000.000.000,-

c.Akibat perbuatan melawan Hukum

Tergugat terurai diatas, dimana

Para Penggugat menghabiskan

waktu, tenaga, dan uang, untuk

urusan masalah tersebut, dimana

dalam hal ini kerugian Para

Penggugat ditafsir tidak kurang

dari..... Rp. 1.000.000.000,-

5.2. Kerugian Moriil / Immateriil :

Akibat perbuatan melawan

Hukum Tergugat terurai diatas,

dimana Para Penggugat menderita

kerugian Moriil / Immateriil,

dimana kerugian Moriil / Immateriil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini tidak dapat diukur secara

pasti tetapi ditafsir tidak Kurang

dari..... Rp. 10.000.000.000,-

Jadi Jumlah seluruhnya sebesar -----Rp. 27.856.280.000,

(dua puluh tujuh milyar delapan ratus lima puluh enam juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah);

ATAU :

Bahwa apabila keputusan dalam perkara ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Incracht Vangewijsde*) tapi Tergugat tidak mau membayar dengan suka rela kepada Para Penggugat harga tanah *in cassu* seperti telah tersebut diatas, maka hukuman terhadap Tergugat dapat dibuat hukuman alternatif berupa : menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah milik Para Penggugat *in cassu* dan menyerahkan kepada Para Penggugat dengan tanpa syarat, dengan sukarela, serta menghukum Pihak ketiga lainnya atau siapa saja yang ada diatas tanah *in cassu* baik karena atas suruhan atau mendapatkan tanah *in cassu* dari Tergugat atau karena hal lain agar mengosongkan dan keluar dari atas tanah *in cassu* dan menyerahkannya kepada Para Penggugat dengan tanpa syarat, dengan sukarela, bila perlu dengan bantuan keamanan dari Pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia atau Pihak lain yang berwenang untuk itu;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Para Penggugat setiap harinya apabila Tergugat lalai untuk melaksanakan Keputusan dalam perkara ini nantinya, terhitung empat belas hari sejak diucapkan dan / atau diberitahukan kepada Tergugat atau sejak keputusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Incracht Vangewijsde*) sampai kepada Tergugat melaksanakan seluruh isi keputusan ini nantinya ;

Hal. 25 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan menurut Hukum bahwa Sita Jaminan (Concervatoir Beslag) yang dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Samarinda dalam perkara ini adalah sah dan berharga ;
8. Menyatakan menurut Hukum bahwa Keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voer Baar Bij Voorraad) walaupun diadakan perlawanan, Banding maupun Kasasi ;
9. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini untuk seluruhnya ;

SUBSIDAIRE :

Apabila Yang Terhormat Bapak Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Para Penggugat mohon Keputusan yang seadil – adilnya (Ex aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa atas memori banding **Pembanding** semula **Penggugat II** tersebut, **Terbanding** semula **Tergugat** dalam Kontra Memori Bandingnya pada pokoknya menolak memori banding **Pembanding** semula **Penggugat II** ;

Menimbang, bahwa alasan – alasan selengkapnya kontra memori banding **Terbanding semula Tergugat** tersebut sebagaimana tertuang dalam kontra memori bandingnya tertanggal 23 Agustus 2016, yang pada akhirnya **Terbanding semula Tergugat** mohon agar Pengadilan Tinggi Samarinda memutuskan :

MENGADILI SENDIRI DAN MEMUTUSKAN :

PRIMAIR :

1. Menyatakan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 22 Juni 2016 No. 112/Pdt.G/2015/PN.Smr .
2. Menyatakan menghukum **Pembanding / semula Penggugat** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini .

SUBSIDAIR :

Hal. 26 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bila Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil – adilnya (Ex aequo et Bono) .

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa kembali perkara ini dalam tingkat banding dari berkas perkaranya yang terdiri Berita Acara pemeriksaan di persidangan Pengadilan Negeri Samarinda, surat-surat dan alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 22 Juni 2016 Nomor : 112/Pdt.G/2015/PN.Smr, memori banding dan kontra memori banding dari para pihak Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa **Penggugat I** dan **Penggugat II** dalam mengajukan gugatan perkara a quo diwakili kuasanya PARLINDUNGAN PASARIBU , SH., MH., BERHARD KURNIAWAN PASARIBU, SH., MH., MARLINCE PASARIBU, SH., PRABOWO, SH., WASTI, SH., BAMBANG SRI MARTONO. SH. Para Advokat / Pengacara pada Kantor Advokat / Pengacara “PARLINDUNGAN PASARIBU , SH., MH. & REKAN” berkedudukan di jalan Letjen Suprpto, Komplek Ruko Century No. 7 Samarinda, Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Oktober 2015 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 Oktober 2015 tersebut kuasa Para Penggugat baik bersama – sama maupun masing – masing dikuasakan khusus :

Untuk bertindak mewakili Para Pemberi kuasa tersebut diatas guna mengajukan gugatan / tuntutan hak (hukum) baik secara pidana dan / atau secara Perdata terhadap :

PT. BUMI HIJAU ABADI, yang bergerak di bidang Perumahan yaitu Perumahan Bumi Alam Indah, alamat kantor Jl. Damanhuri 7, No. 100, Kel.

Hal. 27 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



Mugirejo, Kec. Sungai Pinang, Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai Tergugat / Terlapor ;

Menimbang, bahwa dari redaksi surat kuasa tertanggal 28 Oktober 2015 tersebut ternyata bahwa penerima kuasa dikuasakan untuk mewakili pemberi kuasa baik dalam perkara Perdata maupun dalam perkara Pidana ;

Menimbang, bahwa apakah surat kuasa dari Para Penggugat kepada kuasanya tersebut memenuhi syarat sebagai kuasa khusus untuk mewakili Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan angka 1 Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor : 6 tahun 1994, syarat surat kuasa khusus yang dapat digunakan untuk mewakili para pihak berperkara pada Badan – badan Peradilan diatur sebagai berikut :

Surat kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang – undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya :

- a. *Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebutkan antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misal dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya ;*
- b. *Dalam Perkara Pidana harus dengan jelas menyebutkan Pasal – pasal KUHP yang didakwakan kepada Terdakwa yang ditunjuk dengan lengkap ;*

Menimbang, bahwa demikian juga berdasarkan rumusan hukum bidang Perdata hasil pleno kamar Perdata Mahkamah Agung tanggal 14 -16 Maret 2012 dalam rapat kamar Perdata yang diikuti Hakim – hakim Agung kamar Perdata telah merumuskan diantaranya :

“Di dalam surat kuasa harus disebutkan secara lengkap dan jelas pemberi kuasa, pihak penerima kuasa dan pokok sengketa ;

Hal. 28 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor 07 Tahun 2012 diatur sebagai berikut :

“Rumusan – rumusan hukum tersebut selain menjadi pedoman dalam penanganan perkara di Mahkamah Agung, juga harus menjadi pedoman pelaksanaan tugas dalam proses penanganan perkara di pengadilan tingkat pertama dan banding sepanjang substansi rumusannya berkenaan dengan kewenangan peradilan tingkat pertama dan banding” ;

Menimbang, bahwa oleh karena surat kuasa dari **Para Penggugat / Pemanding** kepada kuasanya tertanggal 28 Oktober 2015 tersebut ternyata bahwa penerima kuasa dikuasakan untuk mewakili pemberi kuasa baik dalam **perkara Perdata** maupun dalam **perkara Pidana** maka surat kuasa tersebut tidak memenuhi syarat formal sebagai surat kuasa khusus sebagaimana dimaksud surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 6 tahun 1994 dan rumusan hukum bidang Perdata hasil pleno kamar Perdata tanggal 14 -16 Maret 2012 ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, maka gugatan Para Penggugat yang diajukan oleh kuasanya berdasar surat kuasa yang tidak memenuhi syarat formal sebagai surat kuasa khusus, maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan acara persidangan tingkat pertama perkara a quo batal seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan **Penggugat / Pemanding** tidak dapat diterima maka kepada **Penggugat / Pemanding** dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan **Penggugat / Pemanding** tidak dapat diterima karena gugatan diajukan berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat formal serbagai surat kuasa khusus maka Memori Banding yang diajukan oleh **Pemanding** semula **Penggugat II** dan Kontra

Hal. 29 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



Memori Banding yang diajukan oleh **Terbanding** semula **Tergugat** tidak perlu dipertimbangkan dan haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan – pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 22 Juni 2016 Nomor : 112/Pdt.G/2015/PN.Smr tidak dapat dipertahankan lagi dan haruslah dibatalkan sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengadili sendiri dengan amar putusan seperti tersebut dibawah ;

Memperhatikan pasal – pasal Undang – undang khususnya pasal – pasal dalam Rechts Reglemen Buitengewesten (Rbg), Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor 6 tahun 1994 dan Nomor 07 Tahun 2012 serta peraturan perundang – undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari **Pembanding** semula **Penggugat II** ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 22 Juni 2016 Nomor : 112/Pdt.G/2015/PN.Smr, yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

- Menyatakan gugatan **Penggugat / Pembanding** tidak dapat diterima ;
- Menghukum **Penggugat II / Pembanding** untuk membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,-- (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan pada hari **Jum'at** tanggal **21 Oktober 2016** dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda yang terdiri : **BERLIN DAMANIK, SH. M.Hum.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **H. SOFYAN SYAH, SH. MH.** dan **SUPRAPTO, SH.** masing – masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Samarinda tanggal 22

Hal. 30 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2016. Nomor : 126/PDT/2016/PT.SMR, putusan mana pada hari **Rabu** tanggal **26 Oktober 2016** diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang yang terbuka untuk umum dengan didampingi Hakim – hakim Anggota, dibantu **M. DAHRI, SH.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini ;

Hakim – hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

1. **H. SOFYAN SYAH, SH. MH.** **BERLIN DAMANIK, SH. MH.**

2. **SUPRAPTO, SH.**

Panitera Pengganti

M. DAHRI, SH.

Perincian biaya perkara :

- Materai Putusan	Rp.	6.000,--
- Redaksi Putusan	Rp.	5.000,--
- Biaya Pemberkasan	Rp.	139.000,--

----- +

J u m l a h Rp. 150.000,--

Terbilang : (Seratus lima puluh ribu Rupiah)

Hal. 31 dari 32 hal. Put. No. 126/PDT/2016/PT.SMR

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)

