



PUTUSAN
Nomor 44/PDT/2025/PT SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

1. **SOETIAWAN HALIM**, beralamat di Perumahan Pondok Karya Agung Nomor. TA-05. RT. 014 Kelurahan Sungai Nangka Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Robert Welman Napitupulu, SH. MH., Aprino Franklin Dumoli Napitupulu, SH. MH. dan Charles Napitupulu, SH., para advokat dari Kantor Law Firm "Welman Napitupulu, & Partners", berkantor di Jln. Jend. Sudirman, RT 46 No. 30 Kel. Klandasan Ilir, Kec. Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Mei 2024 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/HI/Tipikor Samarinda Nomor 844/PAN/HK.2/05/2024, tanggal 29-05-2024, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Tergugat**;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA**, beralamat Jalan H. Moh. Ardans nomor 2, Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan penugasan dan kuasa khusus kepada 1. MOHAMAD IKHSAN, S.H., M.H., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda, 2. SANDI DWI CAHYONO, S.H., Analisis Hukum Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda, 3. TOMMY PANDAPOTAN PURBA, S.H., Analisis Hukum Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda, 4. NUR WAHYU PAMUNGKAS, S.H., Analisis Hukum Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda, 5. ATIKA DIAH MEYDARANI, S.E., Penata Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda, 6. IQBAL ADYTAMA, S.H., Penata Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada

Hal.1 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kota Samarinda, 7. NOVIANNOR, S.I.P., Analisis Sumber Daya Manusia pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda, 8. WAHYU NUVIANA, S.I.P., Asisten Pengadministrasi Umum Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda, semuanya memilih alamat pada kantor Pertanahan Kota Samarinda, Jalan HM. Ardans (Ring Road 3 Samarinda) berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 115/SKu-64.72.MP.02.02/V/2024 tanggal 27 Mei 2024 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri/HI/Tipikor Samarinda pada hari Rabu tanggal 29/05/2024 dibawah register Nomor: 846/PAN/HK.2/05/2024, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula Turut Tergugat VIII;**

Lawan:

TOMMY MENWENGKANG, beralamat di Jalan. S. Parman nomor 281A RT/RW. 055/000. Kelurahan Bandara, Kecamatan Sungai Pinang. Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. JAIDUN, S.H., M.H. dan AGUS SUGIONO, S.H., M.H., Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor **Dr. JAIDUN, S.H.,M.H & SAHABAT**, Alamat: Jembatan Mahkota 2, Jalan Kapten Soedjono. Gg. Papadaan/Swarga 1 RT. 009, Kelurahan Sungai Kapih, Kecamatan Sambutan, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, HP. 08227212555, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2024 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri/HI/Samarinda pada hari Senin tanggal 06-05-2024 di bawah register nomor: 714/PAN/HK.2/05/2024, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat;**

Dan

- 1. FERDINAND BUSTANI**, beralamat di Jalan Sentosa, RT/RW. 072/000, Kelurahan Sungai Pinang Dalam, Kecamatan Sungai Pinang Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;**
- 2. BAMBANG SUMANTRI**, beralamat di Jalan P. Untung Suropati, DDD/5. RT. 019, Kelurahan Karang Asam Ulu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tebanding II semula Turut Tergugat II ;**
- 3. MURYANI MUHAD**, beralamat di Jalan Juanda 4 No. 3 RT. 001/000,

Hal.2 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dalam kedudukannya sebagai ahli waris Almarhum **Eliot Hartono**, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III** ;

4. **M. DONNY YULIANDA**, beralamat di Jalan Juanda 4 No. 3 RT. 001/000, Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dalam kedudukannya sebagai ahli waris Almarhum **Eliot Hartono**, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV**;

5. **DESSY WULANDARI**, beralamat di Jalan Juanda 4 No. 3 RT. 001/000 Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dalam kedudukannya sebagai ahli waris Almarhum **Eliot Hartono**, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V**;

6. **DEBBY CYNTIA MEGASARI**, beralamat di Jalan. Juanda 4 No. 3 RT. 001/000 Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dalam kedudukannya sebagai ahli waris Almarhum **Eliot Hartono**, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI**;

7. **LAM BE'I**, beralamat di RT. 25 Sempaja, Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda. Provinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII**;

8. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA**, beralamat Jalan H. Moh. Ardans nomor 2, Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan penugasan dan kuasa khusus kepada 1. MOHAMAD IKHSAN, S.H., M.H., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda, 2. SANDI DWI CAHYONO, S.H., Analisis Hukum Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda, 3. TOMMY PANDAPOTAN PURBA, S.H., Analisis Hukum Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda, 4. NUR WAHYU PAMUNGKAS, S.H., Analisis Hukum Pertanahan Seksi

Hal.3 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda, 5. ATIKA DIAH MEYDARANI, S.E., Penata Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda, 6. IQBAL ADYTAMA, S.H., Penata Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda, 7. NOVIANNOR, S.IP., Analisis Sumber Daya Manusia pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda, 8. WAHYU NUVIANA, S.IP., Asisten Pengadministrasi Umum Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda, semuanya memilih alamat pada kantor Pertanahan Kota Samarinda, Jalan HM. Ardans (Ring Road 3 Samarinda) berdasarkan Surat Tugas Nomor: 483/ST-64.72.MP.02.02/V/2024 tanggal 27 Mei 2024 dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 115/SKu-64.72.MP.02.02/V/2024 tanggal 27 Mei 2024 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri/HI/Tipikor Samarinda pada hari Rabu tanggal 29/05/2024 dibawah register Nomor: 846/PAN/HK.2/05/2024, selanjutnya disebut **sebagai Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat VIII**;

9. MARISCA VALENCIA, beralamat di Jalan K.H. Samanhudi RT. 001, Kelurahan Sungai Pinang Dalam, Kecamatan Sungai Pinang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat IX**;

10. HERMAWAN IMOEK, beralamat di Jalan Lambung Mangkurat Nomor 8, RT. 27, Kelurahan Sungai Pinang Dalam, Kecamatan Sungai Pinang. Kota Samarinda Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding X semula Turut Tergugat X**;

11. RAYMOND ADITYA, beralamat di Jalan K.H. Samanhudi RT. 001, Kelurahan Sungai Pinang Dalam, Kecamatan Sungai Pinang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding XI semula Turut Tergugat XI**;

12. CAMAT Kecamatan Samarinda Utara, beralamat di Jalan Poros Lempake RT. 13 Kelurahan Lempake, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda. Provinsi Kalimantan Timur memberikan kuasa kepada ASRAN YUNISRAN, SE., SH., IKE NATALIA DAHLIANA, SH., TRISNA DEWI, SH., ELIA JESIKA MENING, SH., HENI AGUSTIAH, ZULKIFLI DJEBAR, SH.,

Hal.4 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YULI KUSTIA NINGSIH, SH., SELA VERAMARETI, SH., seluruhnya Pegawai Pemerintah Kota Samarinda, berkantor di Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Samarinda – Lantai II Gedung Balaikota Samarinda, yang beralamat di Jalan Kesuma Bangsa No. 82 Kota Samarinda – Kalimantan Timur berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 100/426/400.06 tanggal 20 Mei 2024 yang

terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri/HI/Tipikor Samarinda Nomor: 866/PAN/HK.2/06/2024 Tanggal 03/06/2024, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding XII semula Turut Tergugat XII**;

13. CAMAT Kecamatan Samarinda Ulu, beralamat di Jalan Ir. H. Juanda No. 05, Kelurahan Air Putih, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur memberikan kuasa kepada ASRAN YUNISRAN, SE., SH., IKE NATALIA DAHLIANA, SH., TRISNA DEWI, SH., ELIA JESIKA MENING, SH., HENI AGUSTIAH, ZULKIFLI DJEBAR, SH., YULI KUSTIA NINGSIH, SH., SELA VERAMARETI, SH., seluruhnya Pegawai Pemerintah Kota Samarinda, berkantor di Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Samarinda – Lantai II Gedung Balaikota Samarinda, yang beralamat di Jalan Kesuma Bangsa No. 82 Kota Samarinda – Kalimantan Timur berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 100/183/400.07 tanggal 20 Mei 2024 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri/HI/Tipikor Samarinda Nomor: 864/PAN/HK.2/06/2024 Tanggal 03/06/2024, selanjutnya disebut Sebagai **Turut Terbanding XIII semula Turut Tergugat XIII** ;

14. LURAH Kelurahan Sempaja Utara, beralamat di Jalan Wahid Hasyim, Kecamatan Samarinda Utara. Kota Samarinda. Provinsi Kalimantan Timur, memberikan kuasa kepada ASRAN YUNISRAN, SE., SH., IKE NATALIA DAHLIANA, SH., TRISNA DEWI, SH., ELIA JESIKA MENING, SH., HENI AGUSTIAH, ZULKIFLI DJEBAR, SH., YULI KUSTIA NINGSIH, SH., SELA VERAMARETI, SH., seluruhnya Pegawai Pemerintah Kota Samarinda, berkantor di Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Samarinda – Lantai II Gedung Balaikota Samarinda, yang beralamat di Jalan Kesuma Bangsa No. 82 Kota Samarinda – Kalimantan Timur berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 100/1339/400.06.005 tanggal 10 Juni 2024 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri/HI/Tipikor Samarinda Nomor: 926/PAN/HK.02.1/06/2024 Tanggal 03/06/2024, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding XIV semula Turut Tergugat XIV**;

Hal.5 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



- 15. LURAH Kelurahan Air Hitam**, beralamat di Jalan A. Wahab Syahrane, RT. 0029, Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, memberikan kuasa kepada ASRAN YUNISRAH, SE., SH., IKE NATALIA DAHLIANA, SH., TRISNA DEWI, SH., ELIA JESIKA MENING, SH., HENI AGUSTIAH, ZULKIFLI DJEBAR, SH., YULI KUSTIA NINGSIH, SH., SELA VERAMARETI, SH., seluruhnya Pegawai Pemerintah Kota Samarinda, berkantor di Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Samarinda – Lantai II Gedung Balaikota Samarinda, yang beralamat di Jalan Kesuma Bangsa No.82 Kota Samarinda – Kalimantan Timur berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 108/400.07.006 tanggal 20 Mei 2024 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri/HI/Tipikor Samarinda Nomor: 867/PAN/HK.2/06/2024 Tanggal 03/06/2024, selanjutnya disebut **sebagai Turut Terbanding XV semula Turut Tergugat XV**;
- 16. KETUA RUKUN TETANGGA (RT) 28**, beralamat di Jalan A. Wahab Syahrane, Komplek Guru. Kelurahan Air Hitam. Kecamatan Samarinda Ulu. Kota Samarinda. Provinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding XVI semula Turut Tergugat XVI**;
- 17. LIA CITTAWAN NANDA GUNAWAN, S.H.**, beralamat di Gang Karya 2 nomor 26 Kelurahan Karang Mumus, Kecamatan Samarinda Kota, Kota Samarinda. Provinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding XVII semula Turut Tergugat XVII** ;
- 18. SELVY AGUSTIN KANSIL, S.H., M.Kn.**, beralamat di Jalan Merdeka No. 14A, Kelurahan Sungai Pinang Dalam, Kecamatan Sungai Pinang, Kota Samarinda. Provinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding XVIII semula Turut Tergugat XVIII** ;
- 19. NANCY NIRWANA SOMALINGGI, S.H.**, selaku Notaris di Samarinda, beralamat di Jalan Agus Salim No. 40, Sungai Pinang Luar, Kecamatan. Samarinda Kota, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding XIX semula Turut Tergugat XIX**;
- 20. FERDINAND BUSTANI, S.H** selaku Notaris di Samarinda, beralamat Jalan Berantas No. 25, Kelurahan Pelabuhan, Kecamatan Samarinda

Hal.6 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding XX semula Turut Tergugat XX** ;

21. AHMAD DAHLAN, S.H selaku Notaris di Samarinda, beralamat Jalan Bhayangkara Samarinda. Kelurahan Bugis. Kecamatan Samarinda Kota. Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding XXI semula Turut Tergugat XXI** ;

22. PT. BANK DANAMON Tbk. Nomor kode: 98000000 Kantor Cabang Samarinda, beralamat di Jalan Jenderal. Sudirman nomor 31, Kelurahan Pasar Pagi. Kecamatan Samarinda Kota, Kota Samarinda. Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini diwakili oleh 1. HERRY HYKMANTO dan 2. RITA MIRASARI, keduanya swasta, masing-masing dalam kedudukannya selaku Direktur, yang bertindak untuk dan atas nama PT Bank Danamon Indonesia Tbk., yang beralamat di Menara Bank Danamon, Jalan H.R.Rasuna Said Blok C No. 10, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12920, yang selanjutnya disebut Bank Danamon, yang memberikan kuasa kepada 1. SATYO HARYO WIBISONO, 2. EKO BUDIANTO, 3. MATEUS SEPTIADI, 4. DANANG INDRA BUANA, 5. DERI JAKKOP ARITONANG, 6. ENDRO LEKSONO, 7. ARIE FIRNANDO SITOMPUL, 8. IRHAM, 9. BUDI ERIEK DWIONO, 10. SENOAJI, 11. GALANG PRIANGGARA NURUL ARDI, 12. MOHAMAD ISNANDA GUMARA, selaku para karyawan pada Bank Danamon, yang beralamat di Menara Bank Danamon, Jalan H.R. Rasuna Said Blok C No. 10, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12920, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding XXII semula Turut Tergugat XXII** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 44/PDT/2025/PT SMR, tanggal 05 Maret 2025 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;

Telah membaca Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 44/PDT/2025/PT SMR, tanggal 05 Maret 2025 untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 44/PDT/2025/PT SMR, tanggal 05 Maret 2025 tentang Hari Sidang;

Hal.7 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 23 Januari 2025;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 23 Januari 2025, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat XII, Turut Tergugat XIII, Turut Tergugat XIV dan Turut Tergugat XV;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan sebagian ;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa **Penggugat** adalah pemilik yang sah atas bidang tanah, beralamat di Jalan H.M. Ardans (Ring Road III) RT. 28 (secara fisik terletak atau berada didepan Kantor Pengacara Sudung Sinaga, S.H) semula beralamat di Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, dan sekarang berubah menjadi Kelurahan Air Hitam Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 4694 atas nama : Tommy Menwenggang (**Penggugat**) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur/Gambar Situasi nomor. 01635/2018 seluas 5.800 M2 dengan nomor: identifikasi bidang tanah (NIB) 16.01.03.08.05826, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan H.M. Ardans (Ring Road III);
 - Sebelah timur berbatas dengan Gunung;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah garapan La. Hasi;
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah garapan La. Hasi;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara **Penggugat** (Tommy Menwenggang) selaku pembeli dengan **Turut Tergugat I** (Ferdinand Bustani) selaku penjual atas bidang tanah seluas 5.800 M2, dengan Sertifikat Hak Milik nomor. 4694, beralamat di Jalan H.M. Ardans (Ring Road III) RT. 28 (secara fisik terletak atau berada didepan Kantor Pengacara Sudung Sinaga, S.H) Kelurahan

Hal.8 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Air Hitam Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur, sesuai dengan Akta Jual beli (AJB) Nomor 26/2015, tanggal 16 Maret 2015 yang diterbitkan oleh **Turut Tergugat XX** (Ferdinand Bustani, S.H) selaku notaris.

4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara **Turut Tergugat I** (Ferdinand Bustani) selaku pembeli dengan **Turut Tergugat II** (Bambang Sumantri) selaku penjual atas bidang tanah seluas 5.800 M2, dengan Sertifikat Hak Milik nomor. 1044, beralamat di Jalan H.M. Ardans (Ring Road III) RT. 28 (secara fisik terletak atau berada didepan Kantor Pengacara Sudung Sinaga, S.H) Kelurahan Air Hitam Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur, sesuai dengan Akta Jual beli (AJB) nomor. 783/2012, tanggal 12 Desember 2012 yang diterbitkan oleh **Turut Tergugat XIX** (Nancy Nirwana Somalinggi, S.H) selaku notaris.
5. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara **Turut Tergugat II** (Bambang Sumantri) selaku pembeli dengan Almarhum **Eliot Hartono** selaku penjual atas tanah seluas 5.800 M2, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1044, beralamat di Jalan H.M. Ardans (Ring Road III) RT. 28 (secara fisik terletak atau berada didepan Kantor Pengacara Sudung Sinaga, S.H) Kelurahan Air Hitam Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur, sesuai dengan Akta Jual beli (AJB) nomor. 175/semaja utara/2000, tanggal 3 Maret 2000 yang diterbitkan oleh **Turut Tergugat XXI** (Ahmad Dahlan, S.H) selaku notaris.
6. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Almarhum **Eliot Hartono** selaku pembeli dengan **Turut Tergugat VII** (LAM BE'I) terhadap bidang tanah seluas 5.800 M2 sesuai dengan surat keterangan untuk melepaskan hak atas tanah kepada **Eliot Hartono** nomor. 891/TU/III/1989, tanggal 7 Juli 1989.
7. Menyatakan sah menurut hukum Surat Penguasaan tanah Nomor 637/TU/III/1989 tanggal 7 Juli 1989 serta surat tidak bersengketa tanggal 7 Juli 1989 dengan luas tanah 5.800 M2;
8. Menyatakan sah menurut hukum Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur nomor. 909/HM- SMR.346/BPN-16/312/1998, tanggal 7 Pebruari 1998, dengan surat ukur/gambar situasi nomor. 1176/1997, tanggal 10 April 1997;
9. Menyatakan sah menurut hukum Sertifikat Hak Milik nomor 44 atas nama Almarhum **Eliot Hartono** dengan luas tanah 5.800 M2 beralamat di Jalan H.M. Ardans (Ring Road III) RT. 28 (secara fisik terletak atau berada didepan Kantor

Hal.9 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengacara Sudung Sinaga, S.H) Kelurahan Air Hitam. Kecamatan Samarinda Ulu. Kota Samarinda. Provinsi Kalimantan Timur;

10. Menyatakan Berita Acara Pengukuran Pengembalian batas, tanggal 11 Mei 2016 sesuai Sertifikat Hak Milik nomor. 4138 atas nama **Tergugat** (Soetiawan Halim) dengan nomor berkas permohonan 11417/2016 atas nama Pemohon : Raymon Aditya (**Turut Tergugat XI**) No. DI. 302 : 1363/2016. Tanggal DI. 302: 03 Mei 2016 menggunakan peta dasar lembar 1 nomor. DA.12/PP.10/87- 88/KAP/1987 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
11. Menyatakan menurut hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) ;
12. Menghukum **Tergugat** atau pihak siapapun yang telah menguasai dan menggunakan tanah milik **Penggugat** yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan memerintahkan untuk mengembalikan tanah milik **Penggugat** yang beralamat di Jalan H.M. Ardans (Ring Road III) RT. 28 (secara fisik terletak atau berada didepan Kantor Pengacara Sudung Sinaga, S.H) semula beralamat di Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, dan sekarang berubah menjadi Kelurahan Air Hitam. Kecamatan Samarinda Ulu. Kota Samarinda. Provinsi Kalimantan Timur, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik nomor. 4694 atas nama: **Penggugat** (Tommy Menswengkang) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur/Gambar Situasi nomor. 01635/2018 dengan luas tanah 5.800 M2 dengan nomor: identifikasi bidang tanah (NIB) 16.01.03.08.05826, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan H.M. Ardans (Ring Road III);
 - Sebelah timur berbatas dengan Gunung;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah garapan La. Hasi;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah garapan La. Hasi;
13. Menghukum **Tergugat** untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada **Penggugat** sesuai Sertifikat Hak Milik nomor. 4694, dengan luas tanah 5.800 M2 atas nama **Penggugat** (Tommy Menwengkang) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur/Gambar Situasi nomor. 01635/2018 dengan nomor: identifikasi bidang tanah (NIB) 16.01.03.08.05826 dalam keadaan kosong ;
14. Menghukum **Para Turut Tergugat** untuk tunduk dan patuh pada Putusan dalam perkara ini ;

Hal.10 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi ditolak ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini sejumlah Rp3.037.000,00 (tiga juta tiga puluh tujuh ribu rupiah) ;

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 23 Januari 2025 diucapkan dengan dihadiri para pihak secara elektronik. Pembanding I semula Tergugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 115/SKu-64.72.MP.02.02/V/2024 tanggal 27 Mei 2024 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri/HI/Tipikor Samarinda pada hari Rabu tanggal 29/05/2024 dibawah register Nomor: 846/PAN/HK.2/05/2024 mengajukan permohonan banding elektronik sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor: 8/Bdg/2025/Pdt.Smr Jo. Nomor: 84/Pdt.G/2024/ PN Smr tanggal 04 Februari 2025 yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Samarinda. Dan telah diberitahukan kepada Terbanding I, Turut Terbanding I s/d Turut Terbanding XXII pada tanggal 06 Februari 2025. Permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 07 Februari 2025;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding dan seluruh Turut Terbanding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 11 Februari 2025, dan oleh Terbanding telah diajukan kontra memori banding yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Samarinda dan telah pula disampaikan kepada Para Pembanding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 20 Februari 2025;

Bahwa selain dari pada itu Terbanding melalui Kuasanya tersebut telah mengajukan tambahan kontra memori banding secara manual yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 26 Maret 2025, namun tanpa ada lampiran bukti telah diberitahukan dan disampaikan kepada pihak Para Pembanding dan Para Turut Terbanding sehingga karena tidak memenuhi syarat formil maka tidak akan dipertimbangkan dan dikesampingkan;

Menimbang bahwa begitupun Pembanding II semula Turut Tergugat VIII

Hal.11 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 115/ Sku-64.72.MP.02.02/V/2024 tanggal 27 Mei 2024 mengajukan permohonan banding elektronik sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor: 8/Bdg/2025/Pdt.Smr Jo. Nomor: 84/Pdt.G/2024/ PN Smr tanggal 06 Februari 2025 yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Samarinda. Dan telah diberitahukan kepada Terbanding , Turut Terbanding I s/d Turut Terbanding XXII pada tanggal 06 Februari 2025. Permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 13 Februari 2025;

Bahwa kepada Para Pihak (Pembanding I, Pembanding II, Terbanding dan para Turut Terbanding) telah diberikan kesempatan memeriksa berkas perkara (*inzage*) masing-masing pada tanggal 12 Februari 2025 sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat dan Pembanding II semula Turut Tergugat VIII telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding I semula Tergugat, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda No. 84 /Pdt.G/2024/ PN Smr yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI KEMBALI :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

Hal.12 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum Tergugat Rekonvensi telah terbukti secara sah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap tanah Penggugat Rekonvensi dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan sebagai hukum Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah pemilik sah tanah SHM Nomor 4138/ Kel. Air Hitam, Surat Ukur Nomor 01052/ 2016 seluas 16.281 m² yang terletak di jalan HM. Ardans (Ring Road III) Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda tersebut;
4. Menyatakan sebagai hukum SHM Nomor 1044/ Kel. Sempaja Utara adalah terletak di Kelurahan Sempaja Utara Kota Samarinda, bukan terletak di Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda;
5. Menyatakan sebagai hukum SHM 4694/ Kel. Air Hitam, Surat Ukur Nomor 01635/ 2018 seluas 5.800 m² adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.32.200.000.000,- (dua puluh tiga miliar dua ratus juta rupiah) secara tunai dan serta merta;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil Penggugat Rekonvensi selama perkara ini berjalan sebesar Rp.5.568.000.000,- (lima miliar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) secara tunai dan serta merta;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil Penggugat Rekonvensi selama perkara ini berjalan sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) secara tunai dan serta merta;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil Penggugat Rekonvensi berupa biaya perkara dan biaya transportasi operasional pengacara sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi setiap hari Tergugat Rekonvensi lalai menjalankan

Hal.13 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

isi putusan perkara ini sejak diputuskan sampai akhirnya dijalankan;

11. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menghentikan perbuatannya untuk menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi SHM Nomor 4138/ Kel. Air Hitam seluas 16.1281 m² tersebut;
12. Menghukum para Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan perkara ini;
13. Menyatakan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi adalah sah menurut hukum;
14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini;
15. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi (*uit voerbaar bijvoord*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan keputusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa dari alasan-alasan memori banding yang diajukan Pembanding II semula Tergugat VIII , pada pokoknya memohon sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 84/ Pdt.G/ 2024/ PN Smr tanggal 23 Januari 2025;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding dahulu Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Hal.14 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



ATAU

Apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Penggugat, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

MENGADILI

- Menolak Permohonan Banding dari **Pembanding I semula Tergugat** dan **Pembanding II semula Turut Tergugat VIII**;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri Samarinda nomor: 84/Pdt.G/2024/PN. Smr, tanggal 23 Januari 2025

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi **Tergugat** dan **Turut Tergugat VIII** untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan **Terbanding** dahulu **Penggugat** dapat diterima secara hukum;

DALAM POKOK PERKARA

- Menerima dan mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya, sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatan **Penggugat** sebelumnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER

Apabila Pengadilan Tinggi Samarinda Cq Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara beserta surat-surat terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri

Hal.15 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Samarinda Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 23 Januari 2025, memori banding dari Pembanding I semula Tergugat dan Pembanding II semula Turut Tergugat VIII serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat. Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama baik dalam Eksepsi Kewenangan Mengadili, dalam Eksepsi Prosesuial maupun dalam Pokok Perkara baik pada Konvensi maupun Rekonvensi kesemuanya telah dipertimbangkan dengan baik dan benar, sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding, dengan pertimbangan sebagai berikut;

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi Kewenangan Mengadili

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi membenarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menolak eksepsi kompetensi absolut dari Tergugat dan Turut Tergugat VIII tersebut, dan untuk itu Pengadilan Tinggi memberikan tambahan pertimbangan yaitu bahwa karena perkara antara pihak Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah menyangkut sengketa hak atas tanah dalam perkara perdata, dan penyelesaian guna mengetahui dan memutuskan siapa yang berhak atas tanah objek sengketa yang diklaim telah terjadi tumpang tindih tersebut adalah merupakan kewenangan Hakim Peradilan Umum, maka karena hal yang demikian tegas disebutkan tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara sesuai ketentuan Pasal 2 huruf (a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, maka Hakim Peradilan Umum berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Putusan Sela Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut beralasan untuk dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa begitupun setelah Pengadilan Tinggi membaca dengan seksama pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tentang eksepsi prosessuil diluar eksepsi kewenangan mengadili yang diajukan Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat XII, Turut Tergugat XIII, Turut Tergugat XIV dan Turut Tergugat XV yang ternyata benar kesemuanya sudah masuk pada substansi pokok perkara yang kebenarannya masih memerlukan

Hal.16 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



pembuktian, maka dengan mengingat ketentuan Pasal 162 R.Bg untuk itu Pengadilan Tinggi berpendapat sudah tepat Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan eksepsi-eksepsi tersebut ditolak dan akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka dengan demikian putusan Dalam Eksepsi dari Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut beralasan untuk dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan Penggugat adalah pemilik sah atas bidang tanah beralamat di Jalan H.M. Ardans (Ring Road III) RT. 28, semula beralamat di Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara dan sekarang berubah menjadi Kelurahan Air Hitam Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor. 4694 atas nama : Tommy Menwengkang dengan luas tanah 5.800 M2 sebagaimana diuraikan dalam surat ukur/gambar situasi nomor. 01635/2018 dengan nomor : identifikasi bidang tanah (NIB) 16.01.03.08.05826 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat VIII (Kantor Pertanahan Nasional) Kota Samarinda, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan H.M. Ardans (Ring Road III);
- Sebelah timur berbatas dengan Gunung;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah garapan La. Hasi;
- Sebelah Utara berbatas dengan tanah garapan La. Hasi;

,yang diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari Turut Tergugat I (Ferdinand Bustani), sesuai Sertifikat Hak Milik nomor. 1044/Kel. Sempaja Utara, yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat XX (Ferdinand Bustani, S.H) selaku notaris, sesuai akta jual beli (AJB) nomor. 26/2015, tanggal 16 Maret 2015 namun saat ini Tergugat telah menguasai tanah milik Penggugat tersebut secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat di atas Tergugat dan para Turut Tergugat telah memberikan jawaban dan tanggapan pada pokoknya sebagaimana tersebut di bawah ini;

Hal.17 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa untuk Tergugat secara tegas menolak dan membantah dalil gugatan Penggugat dengan menyampaikan hal-hal sebagaimana tersebut dalam jawabannya dalam perkara ini;
2. Bahwa untuk Turut Tergugat I pada pokoknya mengakui dan membenarkan bahwa semua dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini jelas, tegas dan beralasan hukum sesuai dengan fakta kebenaran yang tidak terbantahkan;
3. Bahwa untuk Turut Tergugat II pada pokoknya mengakui dan membenarkan bahwa semua dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini sudah jelas, tegas dan beralasan hukum sesuai dengan fakta kebenaran yang tidak terbantahkan;
4. Bahwa untuk Turut Tergugat VIII pada dasarnya menyatakan sebagai instansi pemerintahan telah menerbitkan suatu Produk sertipikat sudah sesuai dengan Standart Prosedural yang berlaku dan telah berupaya menjamin kepastian hukum khususya dalam bidang agraria melalui pendaftaran tanah sebagaimana amanat dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok- Pokok Agraria, yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, sehingga sangat tidak mungkin jika dalam rangka memberikan kepastian hukum, Turut Tergugat VIII mengabaikan atau bahkan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan karenanya Turut Tergugat VIII Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklard*;
5. Bahwa untuk Turut Tergugat XII, Pihak Turut Tergugat XIII, Pihak Turut Tergugat XIV dan Pihak Turut Tergugat XV telah mengajukan jawaban tanggal 14 Agustus 2024, pada pokoknya menyatakan bahwasanya Kecamatan Samarinda Ulu lebih dahulu ada daripada Kecamatan Samarinda Utara, sehingga tanah yang menjadi Objek Sengketa yang dinyatakan semula berada dalam Kelurahan Sempaja Utara Kecamatan Samarinda Utara tidak mungkin berpindah ke wilayah Kelurahan Air Hitam Kecamatan Samarinda Ulu, karena terjadinya pembentukan Kecamatan Samarinda Ulu (Kecamatan baru) mengingat historis keberadaan Kecamatan Samarinda Ulu yang justru lebih dahulu ada daripada Kecamatan Samarinda Utara yang merupakan kecamatan pemekaran dari Kecamatan Samarinda Ilir sebagai Kecamatan Induk yang sejak semula ada bersama dengan Kecamatan Samarinda Ulu;

Hal.18 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa untuk Turut Tergugat XXII pada pokoknya menyatakan telah memberikan fasilitas kredit kepada PT. Sumber Anugrah Prima, (Debitur) berkedudukan di Samarinda, yang pada saat pemberian kredit tersebut diwakili oleh Fredinand Bustani selaku Direktur (TURUT TERGUGAT I) dan juga hadir Tommy Menwengkang (PENGUGAT) selaku Komisaris untuk memberikan persetujuan kepada Direktur PT. Sumber Anugrah Prima dalam hal mengambil kredit di tempat PT Bank Danamon Indonesia Tbk (TURUT TERGUGAT XXII) dan kehadiran PENGUGAT juga selaku Penjamin yang memiliki obyek jaminan tanah kosong yang terletak di Jalan H.M. Ardans (Ring Road III), Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Propinsi Kalimantan Timur, berdasarkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4694/Air Hitam (exs. SHM No.1044) atas nama TOMMY MENWENGKANG. Dan karenanya Turut Tergugat XXII memohon agar Pengadilan Tinggi menyatakan sah dan berharga pembenanan Hak Tanggungan atas jaminan fasilitas kredit yang telah diberikan kepada PT. Sumber Anugrah Prima (Debitur) dan PENGUGAT (Penjamin) dari TURUT TERGUGAT XXII;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti bertanda P-1 s/d P-57, dengan verifikasi fotokopi bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan bukti-bukti tersebut telah dicocokkan sama dengan aslinya kecuali bukti P-3, P-4, P-5, P-7, P-8, P-9, P-14, P-25, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30, P-31, P-32, P-33, P-34, P-35, P-36, P-37, P-38, P-39, P-40, P-41, P-42, P-43, P-46, P-48, P-49, P-50, P-51, P-52, P-53, berupa fotokopi dari fotokopi sedangkan P-54, P-55, P-56 dan P-57 berupa fotokopi dari print out ;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi di bawah sumpah yaitu LA URA, SUDUNG SINAGA, EDMOND CHANDRA PUTRA dan LATIP,SH.MH.

Menimbang, bahwa adapun untuk membuktikan bantahannya Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti yang ditandai T-1A s/d T-1D, T-2A, T-2B, T-3, T-4A s/d T-4C, T-5, T-6, T-7A, T-7B, T-8, T-9A s/d T-9F, T-10, T-11, T-12, T-13, T-14A, T-14B, T-15 dan T-16 dengan verifikasi Fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan bukti-bukti tersebut telah dicocokkan sama dengan aslinya kecuali bukti T-1A, T-1B, T-1C, T-1D, T-2A, T-2B, T-3, T-4B, T-4C, T-7A, T-7B, T-14A, T-14B, T-15, dan T-16 adalah Fotokopi dari Fotokopi, serta T-11 dan T-12 adalah sesuai dengan salinannya dan

Hal.19 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keseluruhan bukti telah diberi materai dan di Nazegelen kemudian Hakim Ketua melampirkan Fotokopi bukti-bukti surat tersebut dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat di persidangan juga menghadirkan saksi-saksi di bawah sumpah yaitu: ZUBAEDAH DATU AMAS dan ABDULLAH;

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti diantaranya: TT.1-1 , TT.1-2 dan TT.1-3 dan bukti bukti tersebut telah diberi materai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda TT.I-3, adalah Fotokopi dari Fotokopi;

Menimbang, bahwa selain itu Turut Tergugat I juga mengajukan 1 (satu) orang saksi di bawah sumpah bernama BERNARDE MANALU;

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat VIII telah mengajukan surat-surat bukti yang ditandai TT.VIII-1 s/d TT. VIII-9 dan bukti bukti tersebut telah diberi materai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda TT.VIII-2, TT.VIII-3, dan TT.VIII-9 adalah Fotokopi dari Fotokopi ;

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat XXII di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti yang ditandai TTXXII-1 s/d TTXXII-9 kesemuanya bukti bukti tersebut telah diberi materai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dalam proses pembuktian perkara perdata peran Hakim terbatas mencari dan menemukan kebenaran formil. Karena Pasal 1888 KUH Perdata menyebutkan kekuatan pembuktian suatu tulisan adalah pada akta aslinya dan jurisprudensi Mahkamah Agung 3609 K/Pdt/1985 menyebutkan fotocopy dari sebuah surat yang tidak dapat ditunjukkan surat aslinya, tidak dapat dipertimbangkan sebagai bukti, maka terhadap surat-surat bukti yang diajukan kedua belah pihak, namun tidak ditunjukkan surat aslinya akan dikesampingkan, terkecuali diakui kebenarannya oleh pihak lawan atau didukung alat bukti lain yang sah. Dan apakah dalam proses mengadili perkara *a quo* Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menerapkan proses pembuktian formil sebagaimana tersebut di atas, untuk itu Pengadilan Tinggi akan memperhatikan kembali alat bukti yang diajukan kedua belah pihak tersebut;

Menimbang bahwa dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari

Hal.20 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumat tanggal 8 November 2024, dengan hasil dari Pemeriksaan Setempat terlampir;

Menimbang, bahwa terhadap pembuktian dari masing-masing pihak Pengadilan Tinggi telah dengan seksama memperhatikan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dari halaman 143 s/d halaman 162 baik pada Konvensi maupun Rekonvensi dan ternyata kesemuanya telah dipertimbangkan dengan baik dan benar, sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding dengan kesimpulan sebagai berikut;

Menimbang bahwa terhadap tanah yang tumpang tindih dalam perkara ini dimana masing-masing pihak mengakui miliknya dan memiliki Sertifikat Hak Milik, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI disebutkan bahwa berkaitan dengan sertifikat ganda Mahkamah Agung berpendapat bahwa bila terdapat dua atau lebih sertifikat atas tanah yang sama, maka sertifikat yang sah dan berkekuatan hukum adalah sertifikat yang diterbitkan lebih awal. Pendapat MA tersebut tertuang dalam putusan No. 976 K/Pdt/2015 (Liem Teddy vs Kodam III/Siliwangi TNI Angkatan Darat) tanggal 27 November 2015. Dalam putusan itu, Mahkamah Agung berpendapat: "...bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum".

Menimbang bahwa pendapat di atas ditegaskan lagi dalam putusan No. 290 K/Pdt/2016 (Lisnawati vs Ivo La Bara, dkk.) tanggal 17 Mei 2016, dan putusan No. 143 PK/Pdt/2016 (Nyonya Rochadini, dkk. Vs Pintardjo Soeltan Sepetro dan Nyonya Janda Mumah haimawati) tanggal 19 Mei 2016. Dalam putusan tersebut MA menyatakan bahwa: Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu. Pada tahun 2017, MA tetap konsisten dengan pendapat tersebut di atas. Hal ini terlihat dalam putusan MA No. 170 K/Pdt/2017 (Hamzah vs Harjanto Jasin, dkk.) tanggal 10 April 2017; Putusan No. 734PK/Pdt/2017 (Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Kodam III/Siliwangi TNI Angkatan Darat) tanggal 19 Desember 2017; dan Putusan No. 1318 K/Pdt/2017 (Drs Anak Agung Ngurah Jaya vs Anak Agung Putri dan A.A. Ngurah Made Narottama) tanggal 26 September 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut dikaitkan dengan bukti-bukti surat dan saksi yang diajukan baik dari Penggugat

Hal.21 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun dari Tergugat, utamanya saksi Penggugat masing-masing bernama LA URA, SUDUNG SINAGA dan EDMOND CHANDRA PUTRA yang saling bersesuaian menerangkan bahwa secara fisik tanah milik Tergugat berada di depan Kantor Lembaga Administrasi Negara (LAN), sedangkan tanah milik Penggugat adalah yang berada di depan Kantor Dishub/ Pengacara Sudung Sinaga, maupun saksi dari Tergugat utamanya saksi ABDULLAH selaku juru ukur BPN yang pernah melakukan pengukuran tanah SHM Nomor 4138 atas nama Tergugat di jalan HM Ardans pada tahun 2015 namun karena hasil peta komputer berbeda dengan peta dasar (titik koordinat) yang ada di sertifikat maka dilakukan pengukuran kedua pada tahun 2016, maka atas dasar pertimbangan-pertimbangan di atas, ditambah ketegasan saksi LA URA yang menerangkan bahwa tanah saksi LA URA yang berada di depan Kantor Advokat Sudung Sinaga dijual oleh Elliot (adiknya Edson) dan dibeli oleh Penggugat, namun Tergugat menguasai dan mematok-matok tanah tersebut sehingga terjadilah masalah tanah ini, selain itu saksi LA URA juga menerangkan bahwa pernah diancam dan disuruh oleh oknum polisi untuk menanda tangani surat pernyataan yang menyatakan mengakui tanah saksi yang dijual kepada Tergugat melalui Edison berada di depan dishub padahal kenyataannya berada di depan kantor LAN, namun surat pernyataan tersebut sudah dicabut (bukti T-6), berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas karenanya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Sertifikat Hak Milik No. 4694 atas nama Tommy Menwengkang yang terbit lebih dahulu pada tanggal 05-05-2015, dari pada Sertifikat Hak Milik No. 4138 atas nama Soetiawan Halim yang terbit tanggal 05-04-2016, secara fisik statis tidak pernah bergeser peta dasarnya meskipun terdapat perubahan wilayah, sehingga Pengadilan Tinggi berkesimpulan dan berpendapat bahwa Sertifikat Hak Milik No. 4694 atas nama Tommy Menwengkang adalah sertifikat yang data fisik dan data yuridisnya bersesuaian objek sengketa dalam perkara *a quo* ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka dengan demikian menurut Pengadilan Tinggi Penggugat Dalam Konvensi dianggap telah mampu membuktikan dalil gugatannya, sedang sebaliknya Tergugat Dalam Konvensi dianggap telah gagal membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang bahwa demikian pula menyangkut masing-masing petitum gugatan Penggugat, telah ternyata Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama juga telah tepat dan benar mempertimbangkannya sehingga karenanya diambil alih menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

DALAM REKONVENSI

Hal.22 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam bagian konvensi sepanjang relevan, secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan menjadi satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan putusan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa setelah dipelajari gugatan Rekonvensi *a quo* ternyata berhubungan erat dengan gugatan Konvensi, dimana gugatan Konvensi telah dikabulkan sebagian sehingga terhadap petitum dalam gugatan Rekonvensi yang mempunyai hubungan erat dengan gugatan Konvensi sehingga Pengadilan Tinggi berpendapat karena pada gugatan Konvensi telah dipertimbangkan maka pada gugatan Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan dalam gugatan Konvensi, oleh karena gugatan Penggugat Konvensi telah dikabulkan sebagian, maka gugatan Penggugat Rekonvensi yang bermohon agar dinyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik sah tanah SHM No.4138/Kel. Air Hitam, Surat Ukur No. 01052/2016 seluas 16.281m2 yang terletak di Jln. HM Ardans (Ring Road III) Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum inti dari gugatan Rekonvensi ditolak maka terhadap petitum rekonvensi selebihnya mutatis mutandis beralasan ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 23 Januari 2025 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka oleh karena memori banding dari Pembanding I semula Tergugat dan memori banding Pembanding II semula Turut Tergugat VIII secara substansial telah ternyata hanya bersifat pengulangan karena pernah diajukan dan telah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama, maka karenanya memori banding tersebut harus ditolak dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sebaliknya karena kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat beralasan maka dapat dikabulkan;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama

Hal.23 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuatkan dan gugatan Penggugat Konvensi sekarang Terbanding dikabulkan sebagian dan dinyatakan sebagai pihak yang menang, maka Pemanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan;

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dalam KUHPdata, RBg. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permintaan banding dari Pemanding I semula Tergugat dan Pemanding II semula Turut Tergugat VIII tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 23 Januari 2025 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pemanding I semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur pada hari Selasa, tanggal 15 April 2025 oleh kami Dr. Agus Setiawan S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Dwi Dayanto S.H., M.H. dan Erma Suharti, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari ini Rabu tanggal 16 April 2025 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh kedua Hakim Anggota dengan dibantu oleh Nurhayati S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya, serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Samarinda pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Dwi Dayanto, S.H., M.H.

Dr. Agus Setiawan, S.H., M.H.

Hal.24 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Erma Suharti, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Nurhayati S.H., S.H.

Biaya proses:

1. Meterai -----	Rp10.000,00.-
2. Redaksi-----	Rp10.000,00.-
3. Biaya Proses-----	<u>Rp130.000,00.-</u>
Jumlah -----	Rp150.000,00.- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal.25 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hal.26 dari 24 hal. Putusan Nomor 44/PDT/2025/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)