



PUTUSAN

Nomor: 115/PDT/2015/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 :

- 1. KATARINA BENDON**, (isteri / ahli waris dari Almarhum KOMBONGAN), pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl. Rimba Rt. 09, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan, disebut sebagai Pembanding I dahulu sebagai Tergugat III ;
- 2. KALVIN TANDUK**, pekerjaan swasta, beralamat di Jl. Sutanto Rt. 08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan, disebut sebagai Pembanding II dahulu sebagai Tergugat IV;

MELAWAN

AHMAD TAMIN, SE pekerjaan PNS, beralamat di Jl. Sutanto Rt. 08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan, disebut sebagai Terbanding dahulu sebagai Penggugat ;

DAN

- 1. RESI**, pekerjaan swasta, dahulu beralamat di Jl. Sutanto Rt. 08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya secara



pasti baik di dalam maupun di luar negeri, disebut sebagai Turut Terbanding I dahulu Tergugat I ;

2. **H. SUYAKIN**, pekerjaan swasta, dahulu beralamat di Jl. Sutanto Rt. 08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya secara pasti baik di dalam maupun di luar negeri, disebut sebagai Turut Terbanding II dahulu sebagai Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 29 Oktober 2014 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Nunukan pada tanggal 30 Oktober 2014, di dalam Register Perkara Nomor : 04/Pdt.G/2014/PN.Nnk telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Sutanto RT. 08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan, dengan ukuran **Panjang 36 meter** dan **Lebar 44 meter** atau **seluas 1,584 m2** dengan batas — batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : **YOHANES NGAU dan SUNYOTO;**
- Sebelah selatan : **IBRAHIM / PERAK;**
- Sebelah Barat : **Jalan Raya;**
- Sebelah Timur : **PAULUS SAMPE;**

Hal. 2 dari 21 hal. Put. No. 115/PDT/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sesuai **Surat pernyataan Hibah Hak Tanah Tanggal 17 Februari 2007** yang Penggugat perolehi dari orang tua penggugat yang bernama **MUHAMMAD AJI PB ;**

2. Bahwa pada tahun 1968 orang tua penggugat memberi ijin pada tergugat I untuk menempati tanah milik orang tua penggugat dikarenakan saat itu tergugat I mohon kepada orang tua penggugat agar diijinkan untuk tinggal di tanah milik orang tua penggugat karena tidak memiliki tempat tinggal ;

3. Bahwa selanjutnya Tergugat I setelah mendapat ijin dari orang tua Penggugat mendirikan rumah kayu di atas tanah milik orang tua penggugat dengan ukuran panjang 16,30 Meter dan Lebar 7,94 Meter dengan batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : **MUHAMMAD AJI PB;**
- Sebelah Selatan : **MUHAMMAD AJI PB;**
- Sebelah Barat : **MUHAMMAD AJI PB;**
- Sebelah Timur : **MUHAMMAD AJI PB;**

4. Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin orang tua penggugat, Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu telah membongkar dan merusak bangunan rumah milik orang tua penggugat tanpa alasan yang jelas ;

5. Bahwa oleh karena Tergugat I telah merusak dan membongkar bangunan rumah milik orang tua penggugat, maka orang tua penggugat keberatan dan mengadukan Tergugat I kepada tetua adat untuk diselesaikan secara musyawarah adat ;

6. Bahwa sesuai dengan musyawarah adat maka Tergugat I diwajibkan untuk mengganti kerusakan yang telah dilakukan oleh Tergugat I terhadap

Hal. 3 dari 21 hal. Put. No. 115/PDT/2015/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

bangunan rumah milik orang tua Penggugat yaitu dengan cara rumah milik Tergugat I yang dibangun diatas tanah milik orang tua penggugat harus diserahkan kepada orang tua penggugat ;

7. Bahwa Tergugat I tidak terima atas putusan musyawarah adat tersebut, lalu secara diam-diam Tergugat I menjual tanah beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya tersebut kepada Tergugat II dan selanjutnya Tergugat II menjual lagi kepada Tergugat III dan terakhir Tergugat III menjual kepada Tergugat IV;

8. Bahwa perbuatan **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV** yang secara tanpa hak menguasai dan memperjual belikan tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya milik orang tua Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya ;

9. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat I s/d Tergugat IV** maka penggugat sangatlah dirugikan baik secara moril maupun material karena hingga saat ini Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah milik Penggugat tersebut ;

10. Bahwa kerugian material yang diderita Penggugat adalah kehilangan kesempatan untuk memanfaatkan bidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, karena apabila tanah beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya tersebut disewakan maka dapat menghasilkan paling tidak **Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)** setiap bulannya ;

11. Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk menyelesaikan masalah ini dengan cara kekeluargaan atau damai diluar Pengadilan namun tidak memperoleh hasil sehingga terpaksa Penggugat mengajukan masalah ini ke Pengadilan Negeri Nunukan untuk mendapatkan keputusan yang adil ;

Hal. 4 dari 21 hal. Put. No. 115/PDT/2015/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)



12. Bahwa penggugat berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Nunukan dan Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda adalah pemilik tanah yang sah di jalan Sutanto RT.08 Kelurahan Nunukan Tengah seluas : **1.584 M²**;

13. Bahwa atas putusan kedua Pengadilan tersebut telah dilaksanakan Sita Eksekusi, namun karena ada kesalahan dalam batas — batas dan ukuran rumah yang akan dieksekusi tersebut maka tidak dilaksanakan;

14. Bahwa tanah milik penggugat sebagaimana dijelaskan pada point (12) sampai dengan sekarang sebagian masih dikuasai oleh **Tergugat IV** beserta bangunan rumah dengan ukuran panjang **16,30 Meter** dan lebar **7,94 Meter** dengan batas — batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB**;
- Selatan : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB**;
- Barat : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB**;
- Timur : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB**;

15. Bahwa selanjutnya untuk menjamin tuntutan Penggugat kepada Tergugat I s/d Tergugat IV tersebut dan untuk menghindari agar Tergugat tidak akan menghilangkan hak tuntutan Penggugat tersebut dengan memindah tangankan / menjual tanah / rumah tersebut serta harta kekayaannya baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak maka Penggugat mohon agar terhadap tanah beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang dikuasai / diduduki oleh Tergugat dan harta kekayaan tergugat tersebut diletakkan **sita jaminan (Conservator Beslag)** ;

16. Bahwa untuk menghindari agar **Tergugat I s/d Tergugat IV** tidak mengulur-ulur waktu dalam pelaksanaan putusan perkara ini nantinya, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menghukum **Tergugat I s/d Tergugat IV** membayar uang

Hal. 5 dari 21 hal. Put. No. 115/PDT/2015/PT.SMR



paksa (Dwangsom) sebesar **Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)** setiap hari
lalai melaksanakan putusan perkara ini terhitung sejak putusan ini
mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

17. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang otentik
dan berdasar hukum yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh
Tergugat I s/d Tergugat IV, sehingga sangat beralasan apabila putusan
dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (**Uit Voerbaar bij
Vooraad**) meskipun ada upaya hukum perlawanan, **Banding** atau **Kasasi** ;

Berdasarkan alasan — alasan tersebut diatas, Penggugat memohon kepada
Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nunukan untuk memeriksa
perkara ini dan selanjutnya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut Hukum bahwa tanah yang terletak di JL. Sutanto
Rt.08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten
Nunukan dengan ukuran **panjang 36 meter** dan **lebar 44 meter** atau
seluas 1384 M² dengan batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : **YOHANES NGAU dan SUNYOTO;**
- Sebelah selatan : **IBRAHIM / PERAK;**
- Sebelah Barat : **Jalan Raya;**
- Sebelah Timur : **PAULUS SAMPE;**

Sesuai Surat Pernyataan Hibah Hak Tanah tanggal 17 Februari 2007,
adalah sah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara hibah dari orang
tua Penggugat yang bernama **MUHAMMAD AJI PB (Almarhum)**;

3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I s/d Tergugat IV
yang telah menguasai / menempati dan memperjual belikan tanah beserta

Hal. 6 dari 21 hal. Put. No. 115/PDT/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan rumah yang berdiri di atasnya milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum (**Onrecht Matigedaad**) dengan segala akibat hukumnya;

4. Menghukum **Tergugat I s/d Tergugat IV** baik secara sendiri — sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi / sewa tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang dikuasainya kepada Penggugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat I s/d Tergugat IV** terurai di atas dengan uang sebesar Rp. 1.000.000,- (**Satu Juta Rupiah**) setiap bulannya dan perhitungan uang sewa berjalan terus terhitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai **Tergugat I s/d Tergugat IV** menyerahkan tanah berikut bangunan rumah sengketa kepada Penggugat;

5. Menghukum **Tergugat I s/d Tergugat IV** atau kepada siapa saja yang menduduki dan atau menguasai tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya milik Penggugat tersebut di atas untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. Sutanto RT.08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan dengan ukuran **panjang 16,30 meter** dan lebar **7,94 meter** dengan batas — batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB;**
- Sebelah Selatan : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB;**
- Sebelah Barat : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB;**
- Sebelah Timur : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB;**

Kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari beban apapun, jika perlu dengan bantuan alat Negara (Kepolisian) ;

Hal. 7 dari 21 hal. Put. No. 115/PDT/2015/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)



6. Menyatakan menurut hukum bahwa Sita Jaminan yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Nunukan dalam perkara ini adalah sah dan berharga ;

7. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat IV untuk membayar uang paksa (**Dwangsom**) sebesar **Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah)** setiap hari lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

8. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (**Uit Voerbaar Bij Vooraad**) meskipun ada upaya hukum perlawanan, Banding atau Kasasi ;

9. Menghukum **Tergugat I s/d Tergugat IV** baik secara bersama — sama atau sendiri - sendiri untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DAN ATAU :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nunukan berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil — adilnya dalam suatu Peradilan yang baik dan benar;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat III melalui kuasa insidentilnya mengajukan Surat Jawaban tertanggal 22 Januari 2015 , yang isinya adalah sebagai berikut :

1. Mencermati isi gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa tanah yang dipersengketakan adalah hibah dari orang tua Penggugat yang bernama Muhammad Aji PB. Sedangkan untuk keabsahan adanya hibah hak atas tanah seharusnya **dibuat dengan akta otentik yang dibuat di hadapan Pejabat yang berwenang** dan harus berdasarkan ketentuan dan persyaratan sesuai dengan perundang – undangan yang berlaku bukan hanya merupakan akta di bawah tangan;
2. Pada point 2 **Berdasarkan keterangan Tergugat I dan beberapa saksi disebut bahwa Tergugat I membeli tanah dengan ukuran 237,50 meter**

Hal. 8 dari 21 hal. Put. No. 115/PDT/2015/PT.SMR



persegi tersebut ditukar dengan mesin jahit kepada orang tua Penggugat (Ibu Penggugat) sebelum menikah dengan Muhammad Aji PB dan lalu Tergugat I membangun bangunan rumah untuk ditempati;

3. Pada point 4, 5, 6, 7, Hal itu terjadi setelah Orang Tua Penggugat (Ibu Penggugat) meninggal dunia dan Penggugat ingin menguasai kembali tanah tersebut. Dimana tanah yang digugat, telah berpindah tangan 4 (empat) kali, namun tidak pernah Penggugat mengajukan keberatan setiap penjualan tanah, baik kepada Pembeli maupun kepada Aparat Pemerintah (Ketua RT, Lurah, Camat) yang mengukur tanah tersebut;

4. Pada point 8,9,10,11, pihak Tergugat menguasai dan memperjual belikan tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya tidak melawan hukum karena tidak dilakukan di bawah tangan, tapi disaksikan oleh Alimanta B (Ketua RT. 08 saat itu), Dg. Lamuka (selaku Lurah saat itu) dan Drs. I Ketut Nerdha Yudiasa (selaku Camat sekaligus sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah saat itu). Dalam hal ini selaku Pejabat yang berwenang untuk mengeluarkan Akte Jual Beli pada saat itu;

5. Dimana beralihnya hak atas tanah dalam jual beli terjadi pada saat pihak penjual dan pihak pembeli menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT dan dengan demikian Akta Jual Beli No. 17/PPAT/1980 H. Suyakin (Tergugat II) telah menjual kepada Benyamin Kombongan Alm. (Tergugat III) dan kemudian Benyamin Kombongan menjual kepada Calvin Tanduk (Tergugat IV) yang dituang dalam Akta Jual Beli No. 55/PPAT/1986 tertanggal 14 Oktober 1986 yang dibuat di hadapan Pejabat Publik yaitu : Drs. I Ketut Nerdha Yudiasa, Camat selaku PPAT wilayah Kecamatan Nunukan merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang utuh dan sempurna sehingga peralihan hak atas tanah antara Tergugat III kepada Tergugat IV yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 55/PPAT/1986 tertanggal 14 Oktober 1986 yang berukuran 237,50 meter persegi adalah sah menurut hukum;

Hal. 9 dari 21 hal. Put. No. 115/PDT/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal – hal sebagaimana telah diuraikan di atas, Pemohon (Tergugat III) mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Nunukan untuk berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutuskan :

1. Menolak permohonan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah yang terletak di **Jalan Sutanto Rt. 08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan yang berukuran 237,50 meter persegi** sesuai akta jual beli yang dikeluarkan Pemerintah dan ditetapkan sebagai hak milik Calvin Tanduk (Tergugat IV);
3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Penggugat selama ini telah merugikan pihak Tergugat baik secara moril maupun materil adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan menghukum Penggugat untuk biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan /atau apabila Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nunukan berpendapat lain, kami mohon keputusan yang seadil – adilnya dalam suatu peradilan yang baik dan benar;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat IV mengajukan Surat Jawaban tertanggal 22 Januari 2015, yang isinya adalah sebagai berikut :

1. Mencermati isi gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa tanah yang disengketakan adalah hibah dari orang tua Penggugat yang bernama Muhammad Aji PB. Sedangkan untuk keabsahan adanya hibah hak atas tanah seharusnya **dibuat dengan akta otentik yang dibuat di hadapan Pejabat yang berwenang** dan harus berdasarkan ketentuan dan persyaratan sesuai dengan perundang – undangan yang berlaku bukan **hanya merupakan akta di bawah tangan**;
2. Pada point 2 **Berdasarkan keterangan Tergugat I dan beberapa saksi disebut bahwa Tergugat I membeli tanah dengan ukuran 237,50 meter persegi tersebut ditukar dengan mesin jahit kepada orang tua**

Hal. 10 dari 21 hal. Put. No. 115/PDT/2015/PT.SMR



Penggugat (Ibu Penggugat) sebelum menikah dengan Muhammad Aji PB dan lalu Tergugat I membangun bangunan rumah untuk ditempati;

3. Pada point 4, 5, 6, 7. Hal itu terjadi setelah Orang Tua Penggugat (Ibu Penggugat) meninggal dunia dan Penggugat ingin menguasai kembali tanah tersebut. Dimana tanah yang digugat, telah berpindah tangan 4 (empat) kali, namun tidak pernah Penggugat mengajukan keberatan setiap penjualan tanah, baik kepada Pembeli maupun kepada Aparat Pemerintah (Ketua RT, Lurah, Camat) yang mengukur tanah tersebut;

4. Bahwa Pemohon membeli tanah tersebut dari Benyamin Kombongan (Alm Tergugat III) tidak dilakukan di bawah tangan. Tapi disaksikan oleh Alimanta B (Ketua RT. 08 saat itu), Dg. Lamuka (selaku Lurah saat itu), dan Drs. I Ketut Nerdha Yudiasa (selaku Camat sekaligus sebagai Pejabat Pembuat Tanah saat itu);

5. Bahwa setelah membaca dan mencermati Surat Gugatan Penggugat, dimana tanah yang digugat telah berpindah tangan 4 (empat) kali, namun tidak pernah Penggugat mengajukan keberatan setiap penjualan tanah, baik kepada Pembeli maupun kepada Aparat Pemerintah (Ketua RT, Lurah, Camat) yang mengukur tanah tersebut;

6. Bahwa dalam asas hukum yang berlaku, pembeli yang beritikad baik harus dilindungi, dimana kami (Tergugat IV) selaku pembeli yang beritikad baik, maka terhadap kami harus dilindungi, dengan demikian dari peralihan hak atas tanah yang terakhir pada Tergugat IV sebagai pemilik yang sah;

7. Dimana beralihnya hak atas tanah dalam jual beli terjadi pada saat pihak penjual dan pihak pembeli menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT dan dengan demikian Akta Jual Beli No. 55/PPAT/1986 tertanggal 14 Oktober 1986 yang dibuat di hadapan Pejabat Publik yaitu : Drs. I Ketut Nerdha Yudiasa, Camat selaku PPAT wilayah Kecamatan Nunukan
Hal. 11 dari 21 hal. Put. No. 115/PDT/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang utuh dan sempurna sehingga peralihan hak atas tanah antara Tergugat III kepada Tergugat IV yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 55/PPAT/1986 tertanggal 14 Oktober 1986 yang berukuran 237,50 meter persegi adalah **sah menurut hukum**;

8. Bahwa Pemohon membeli tanah dan bangunan tersebut **tidak melawan hukum karena melalui tahapan dan proses yang ditentukan oleh Pejabat yang berwenang. Dan selama ini taat untuk membayar pajak bumi dan bangunan yang dikeluarkan oleh Pemerintah**;

9. Bahwa tanah milik Tergugat IV hanya 237,50 meter persegi berdasar Akta Jual Beli No. 55/PPAT/1986. Dan berbatasan di sebelah :

- Utara : tanah hak Paulus;
- Timur : Tanah hak Tola Sabang;
- Selatan : Tanah hak Paulus;
- Barat : Jalan Sutanto Nunukan;

Bahwa jual beli ini meliputi pula bangunan yang ada berupa sebuah bangunan 7 x 8 meter. Bukan seluas 1.584 meter persegi;

Berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan di atas, Pemohon (Tergugat IV) mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Nunukan untuk berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutuskan :

1. Menolak permohonan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah yang terletak di Jalan Sutanto Rt. 08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan yang berukuran 237,50 meter persegi sesuai Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Pemerintah dan ditetapkan sebagai hak milik Calvin Tanduk (Tergugat IV);

Hal. 12 dari 21 hal. Put. No. 115/PDT/2015/PT.SMR



3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Penggugat selama ini telah merugikan pihak Tergugat baik secara moril maupun materil adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan menghukum Penggugat untuk biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan /atau apabila Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nunukan berpendapat lain, kami mohon keputusan yang seadil – adilnya dalam suatu peradilan yang baik dan benar;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, maka Pengadilan Negeri Nunukan telah menjatuhkan putusan Nomor : 04/Pdt.G/2014/PN.Nnk tanggal 25 Juni 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang terletak di Jl. Sutanto RT.08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan dengan ukuran **panjang 16,30 meter** dan lebar **7,94 meter** dengan batas — batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB;**
- Sebelah Selatan : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB;**
- Sebelah Barat : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB;**
- Sebelah Timur : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB;**

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*);

4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat;

Hal. 13 dari 21 hal. Put. No. 115/PDT/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 4.166.000,- (empat juta seratus enam puluh enam ribu rupiah);

6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Membaca berturut-turut :

1. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Nunukan menerangkan bahwa pada tanggal 8 Juli 2015 Tergugat III dan Tergugat IV (Para Pembanding), telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Nunukan Nomor : 04/Pdt.G/2014/PN.Nnk tanggal 25 Juni 2015 tersebut ;

2. Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Nunukan menyatakan bahwa pada tanggal 29 Juli 2015 permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding ;

3. Warta pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Nunukan menyatakan bahwa pada tanggal 29 Juli 2015 permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II ;

4. Memori banding bertanggal 8 Juli 2015 yang diajukan oleh Para Pembanding diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nunukan tanggal 29 Juli 2015 ;

5. Relas penyerahan memori banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Nunukan bahwa pada tanggal 29 Juli 2015 memori banding tersebut diserahkan secara sah dan seksama kepada Terbanding ;

6. Warta penyerahan memori banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Nunukan bahwa pada tanggal 29 Juli 2015 memori

Hal. 14 dari 21 hal. Put. No. 115/PDT/2015/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

banding tersebut diserahkan secara sah dan seksama kepada Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II;

7. Kontra memori banding bertanggal 5 Agustus 2015 yang diajukan oleh Terbanding diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nunukan tanggal 7 Agustus 2015 ;

8. Relas penyerahan kontra memori banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Nunukan bahwa pada tanggal 10 Agustus 2015 kontra memori banding tersebut diserahkan secara sah dan seksama kepada Pembanding I dan Pembanding II;

9. Warta penyerahan kontra memori banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Nunukan bahwa pada tanggal 10 Agustus 2015 kontra memori banding tersebut diserahkan secara sah dan seksama kepada Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II;

10. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Nunukan yang menerangkan bahwa pada tanggal 21 Agustus 2015, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut kepada Para Pembanding dan Terbanding;

11. Warta pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Nunukan yang menerangkan bahwa pada tanggal 21 Agustus 2015, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut kepada Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Tergugat III dan Tergugat IV / Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara

Hal. 15 dari 21 hal. Put. No. 115/PDT/2015/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

serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang – Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Nunukan tanggal 25 Juli 2015 Nomor : 04 / Pdt.G / 2014 / PN.Nnk, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang telah diajukan Tergugat III dan Tergugat IV / Pembanding, tanggal 8 Juli 2015 dan surat kontra memori banding yang telah diajukan oleh Penggugat / Terbanding tanggal 5 Agustus 2015 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nunukan tanggal 7 Agustus 2015, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah objek sengketa seluas 237,50 m (16.30 meter panjang dan lebar 7.94 m dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB;**
- Sebelah Selatan : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB;**
- Sebelah Barat : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB;**
- Sebelah Timur : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB;**

adalah tidak tepat karena, penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat I RESI tahun 1968 sesuai dalil gugatan dilanjutkan penguasaan oleh H. SUYAKIN Tergugat II yang selanjutnya di jual kepada Tergugat III tahun 1980 sesuai akte jual beli No. 17 Tahun 1980 dan oleh Tergugat III dijual kepada Tergugat IV sesuai akte jual beli No. 55/PPAT Tahun 1986, jika dihitung penguasaan oleh Tergugat II ke Tergugat III, dan Tergugat III ke Tergugat IV sudah kurang lebih 35 Tahun; dibanding surat hibah yang baru dibuat pada tahun 2007, selama itu Penggugat ataupun orang tuanya tidak mempersoalkan penguasaan tersebut bahkan tidak mencegah pengalihan hak penguasaan atas objek sengketa, maka pembiaran tersebut dianggap sebagai telah melepaskan haknya;

Hal. 16 dari 21 hal. Put. No. 115/PDT/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa seandainya benar penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat I (RESI) tanpa dasar hukum yang jelas ternyata sesuai bukti surat P.6 (surat tuntutan atas pembatalan perjanjian, ada kesepakatan antara ayah Penggugat (Paulus Bading) dengan Tergugat I sehingga bila Tergugat I tidak melakukan kesepakatan perbuatan hukum tersebut bukan Perbuatan Melawan Hukum melainkan wanprestasi (ingkar janji). Atau andaikata tidak ada kesepakatan tersebut maka Tergugat I RESI lah yang lebih tepat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang melakukan jual beli sesuai prosedur hukum harus dianggap sebagai pembeli beritikad baik sepatutnya dilindungi dan tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum, perhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI

- Putusan Mahkamah Agung Tanggal 26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/1958, pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.
- Putusan Mahkamah Agung Tanggal 23 September 1975 No. 52 K/Sip/1975, walaupun Tergugat I dan Tergugat II menjual lebih dari bagian warisan mereka jual beli tanah itu tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur (beli tanah warisan dari sebagian dari ahli waris) sedang para Penggugat asal masih dapat menggugat Tergugat asal I dan II.
- Putusan Mahkamah Agung Tanggal 15 April 1976 No. 1237 K/Sip/1973, mengenai jual beli rumah dan pekarangan sengketa sungguhpun penjualnya (Pr Msarahan) pada waktu itu masih dibawah umur, tetapi karena ia dalam hal ini diwakili oleh pamannya, lagi pula jual beli itu dilakukan menurut syarat-syarat Undang-undang, Pengadilan Tinggi menganggap jual beli itu telah dilakukan dengan itikad baik dan Tergugat I dan II sebagai pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum;

Hal. 17 dari 21 hal. Put. No. 115/PDT/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dan terakhir Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 5/2014 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung tahun 2014 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik yang melakukan jual beli objek tanah tersebut dengan tata cara, prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah meneliti surat-surat bukti Penggugat/Terbanding yaitu surat bukti P.6 berupa surat tuntutan atas pembatalan perjanjian, dapat menarik suatu persangkaan bahwa sebenarnya telah terjadi kesepakatan dimana Tergugat I Turut/Terbanding I Johannes Resi diberikan tempat tinggal berupa sebidang tanah (objek sengketa sekarang) untuk membangun rumah tempat tinggal namun Tergugat I/Turut Terbanding I tersebut diharuskan membangun dua buah rumah untuk Paulus Buding (ayah Penggugat sekarang), sehingga rumah yang harus dibangun oleh Tergugat I / Turut Terbanding I adalah satu buah rumah diatas tanah objek sengketa untuk Tergugat I dan dua buah rumah diatas sisa tanah Paulus Buding;

Menimbang, bahwa ternyata sesuai surat bukti P.5 surat nota dinas yang ditandatangani Komandan Distrik Kepolisian Nunukan terungkap bahwa hanya ada dua rumah yang dibangun diatas tanah sengketa yang menjadi hak Tergugat I dan satu buah rumah diatas tanah sisa milik Paulus Buding dan masing-masing telah menjadi milik Paulus Buding maupun Johannes Resi, namun Johannes Resi belum membangun satu rumah lagi sesuai kesepakatan mereka sebagaimana tersirat dan tersurat pada kedua surat bukti P.5 maupun P.6 tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut sebenarnya objek sengketa tersebut telah beralih dari ayah Penggugat yaitu Paulus Buding kepada Johannes Resi atau Resi;

Hal. 18 dari 21 hal. Put. No. 115/PDT/2015/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 berdasarkan uraian tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat penuntutan objek sengketa oleh Penggugat terhadap Johannes Resi (Resi) yang mendapatkan objek sengketa dari ayah Penggugat yaitu Paulus Buding adalah tidak tepat apalagi dilakukan pada saat ayah (orang tua) Penggugat meninggal dunia dan penguasaan objek sengketa telah berlangsung \pm 35 tahun, maka pembiaran tersebut dianggap telah melepas hak sebagaimana dipertimbangkan diatas, dengan demikian tuntutan Penggugat/Terbanding agar Pengadilan menyatakan Penggugat/Terbanding sebagai pemilik sah atas tanah sengketa di Jalan Sutanto RT.08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan dengan ukuran **panjang 16,30 meter** dan lebar **7,94 meter** dengan batas — batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB;**
- Sebelah Selatan : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB;**
- Sebelah Barat : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB;**
- Sebelah Timur : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB;**

harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena tuntutan Penggugat/Terbanding point 2 tersebut ditolak, maka tuntutan selebinyapun patut ditolak seluruhnya dan tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Nunukan No. 04/Pdt.G/2014/PN.Nnk tanggal 25 Juni 2015 harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi Samarinda akan mengadili sendiri sebagaimana tercantum dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat/Terbanding ditolak dan Penggugat/Terbanding sebagai dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Hal. 19 dari 21 hal. Put. No. 115/PDT/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan terakhir dengan Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 serta ketentuan hukum acara Perdata (Rbg) dan peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding Tergugat III (Pembanding I) dan Tergugat IV (Pembanding II) ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Nunukan No. 04/Pdt.G/2014/PN.Nnk tanggal 25 Juni 2015 yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat/Terbanding, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda pada hari **Selasa** tanggal **20 Oktober 2015** oleh kami **SINJO JULIANUS MARAMIS, SH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **MAHFUD SAIFULLAH, SH.** dan **JOSEPH. F. E. FINA, SH, MH.** masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor : 115/PDT/2015/PT.SMR tanggal 17 September 2015, putusan mana pada hari **Rabu** tanggal **28 Oktober 2015** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota serta **M. DAHRI, SH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Samarinda tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Hal. 20 dari 21 hal. Put. No. 115/PDT/2015/PT.SMR



MAHFUD SAIFULLAH, SH.

SINJO JULIANUS MARAMIS, SH.

JOSEPH. F. E. FINA, SH, MH.

PANITERA PENGANTI,

M. DAHRI, SH.

Perincian biaya perkara:

1.	Materai putusan	Rp.	6.000,-
2.	Redaksi putusan	Rp.	5.000,-
3.	Biaya		pemberkasan
		Rp	139.000,-
Jumlah		Rp.	150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah)			