



PUTUSAN

Nomor: 60/PDT/2015/PT.SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Samarinda, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

1. H.FAZRI :

Pekerjaan Swasta, alamat Jl. S. Parman No. 1, Kelurahan Temindung Permai, Kecamatan Sungai Pinang, Kota Samarinda, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2012 memberikan Kuasa Kepada : 1. ABDUL HADI, SH. 2. M. YASIR.A. SH. 3. ABDUL HAKIM, SH. 4. ADI WIJAYA, SH./ Para Advokat yang berkantor di Jl. K.H. Wahid Hasyim No. 25 , Rt. 28, Kelurahan Sempaja, Kecamatan Samarinda Utara , Kota Samarinda, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 30 Juli 2012 No. 210/HK.02.1/VII/2012

selanjutnya disebut sebagai**PEMBANDING I /Turut**

Terbanding semula TERGUGAT I ;

2. ISKANDAR ACHMAD alias KANDAR Bin H.ACHMAD :

Pekerjaan Swasta, alamat Jl. Almujaahidin RT.3, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, disebut sebagai **TERGUGAT II/Turut Terbanding I.**

3. H. SUNY ACHMAD Bin ACHMAD, selaku ahli waris SUNY

ACHMAD :Pekerjaan Swasta, alamat Jl. Juanda RT.7, RW.2, No.75, Kelurahan Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, disebut sebagai **TURUT TERGUGAT VII/Turut Terbanding II;**

Halaman 1 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



4. **.H. F A U Z I** ahli waris dari **H. KURSANI ACHMAD** Binti **H. ACHMAD** :

Alamat Jl. Slamet Riyadi RT.40 No.27, Kelurahan Teluk Lerong Ilir, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, disebut sebagai **TURUT TERGUGAT VIII/Turut Terbanding III**;

5. **H. JUM'AH ACHMAD** binti **H. ACHMAD** :

Pekerjaan Swasta, alamat Jl. P.Antasari II Gang I RT.68 No. 75 Kelurahan Teluk Lerong Ulu, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IX/Turut Terbanding IV**;

6. **YUDI RACHMAN** ahii waris dari **Siti Aisyah Achmad** binti **H.**

ACHMAD :Pekerjaan Swasta, alamat Jl. P. Antasari II Gang I RT.37 No.75, Kelurahan Teluk Lerong Ulu, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, disebut sebagai **TURUT TERGUGAT X/Turut Terbanding V**;

7. **ISHAK ACHMAD** Bin **H. ACHMAD** :

Pekerjaan Swasta, alamat Jl. P.Antasari II Gang I RT.68, No. 64, Kelurahan Teluk Lerong Ulu, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, disebut sebagai **TURUT TERGUGAT XI/Turut Terbanding VI**;

Dalam perkara ini **Para Tergugat II dan Turut Tergugat VII, VIII, IX, X, XI** diwakili oleh Kuasanya : **ZAINAL ARIFIN, SH. 2. H. ASWANUDDIN, SH.MH. 3. H. HUDALI MUKTI, SH.MH.4. SAHRUN, SH.** Para Advokad/Pengacara & Konsultan Hukum beralamat di Jl. A. Yani Komplek Ruko Cendrawasih Trade Center Blok A-8 Samarinda, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juni 2012, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samrinda tanggal 25 Juni 2012 No. 185/HK.02.1/VI/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut.....**PEMBANDING II**

semula TERGUGAT II/Turut Terbanding I dan Para TURUT TERGUGAT VII, VIII, IX, X, XI/Para Turut Terbanding I, II, III, IV, V dan VI.

M E L A W A N

JAMES TUWO :

pekerjaan Swasta, alamat Jl. M. Nur Perumahan Pondok Surya Indah Blok CB RT.42 No. 22, Samarinda, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Mei 2012 memberikan Kuasa Kepada : MANGADAR MARBUN, SH, Advokad/ Penasihat Hukum yang berkantor di Jl. Sentosa Gg. Kenangan I No. 58, RT. 073, Kota Samarinda, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Agustus 2014, yang telah terdaftar di Kepaniteraan pengadilan Negeri Samarinda tanggal 25 Agustus 2014 No. 342/HK.02.1/VIII/2014.

selanjutnya disebut sebagai**TERBANDING semula**

PENGGUGAT

DAN

1. M. RUDI :

Pekerjaan Swasta, alamat Jl. Batu bara Rt. 23 No. 20 Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda,

selanjutnya disebut sebagai**TURUT TERBANDING**

VIIsemulaTURUT TERGUGAT I

2. NY. TUTI MARIANI selaku isteri (ahli waris) Alm. Drs. OEDIN

ACHMAD :Pekerjaan Swasta, alamat Desa Prada Kali Kendal RT. 02, RW.01, Kecamatan Duku Pakis, Surabaya Jawa Timur,

selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING VIII semulaTURUT TERGUGAT II**

1. EKO WAHYUDI, anak (ahii waris) Alm. Drs. OEDIN ACHMAD :

Halaman 3 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan Swasta, alamat Desa Prada Kali Kendal RT. 02,
RW.01, Kecamatan Duku Pakis, Surabaya Jawa Timur,

selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERBANDING IX**
semula TURUT TERGUGAT III ;

2. WAHYU ARIEF BUDIMAN, anak (ahli waris) Alm. Drs. OEDIN ACHMAD:

Pekerjaan Swasta, alamat Desa Prada Kali Kendal RT. 02,
RW.01, Kecamatan Duku Pakis, Surabaya Jawa Timur,

selanjutnya disebut sebagai..... **TURUT TERBANDING X semula TURUT**
TERGUGAT IV;

3. ARIEF FADILLAH, SE, anak (ahli waris 1 Alm. Drs. OEDIN ACHMAD :

Pekerjaan Swasta, alamat Desa Prada Kali Kendal RT. 02, RW.01,
Kecamatan Duku Pakis, Surabaya Jawa Timur,

selanjutnya disebut sebagai..... **TURUT TERBANDING XI semula**
TURUT TERGUGAT V;

4. WAHYU KURNIAWAN, anak (ahli waris) Alm. Drs. OEDIN ACHMAD

:Pekerjaan Swasta, alamat Desa Prada Kali Kendal RT. 02, RW.01, Kecamatan
Duku Pakis, Surabaya Jawa Timur,

selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERBANDING XII semula**
TURUT TERGUGAT VI;

5. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL di JAKARTA c/q KEPALA

KANTOR WILAYAH PERTANAHAN KALIMANTAN TIMUR di Samarinda

c/q KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA, Jl. Dahlia No. 03,

Kota Samarinda;

selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERBANDING XIII**
semula TURUT TERGUGAT XII.

Halaman 4 dari 57 Putusan Nomor 60/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

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tanggal 13 Mei 2015 No. 60/Pdt/2015/PT.SMR tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Salinan Putusan Berkas perkara tanggal 7 Oktober 2013 No. 38/Pdt.G/2014/PN.Smda dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;
3. Relas Pemberitahuan Putusan Sela tanggal 05 Juni 2013 kepada M. RUDI/Turut Tergugat I, masing-masing tanggal 12 Agustus 2014 kepada Ny. TUTI MARIANI/Turut Tergugat II, WAHYU ARIF BUDIMAN/Turut Tergugat IV, ARIEF FADILAH,SE/Turut Tergugat V, WAHYU KURNIAWAN/Turut Tergugat VI, dan tanggal 03 Juni 2013 kepada KEPALA BADAN PERTANAHAN SAMARINDA/Turut Tergugat XII, oleh Aprijal Kurniawan/Jurusita Pengganti dan Djoko Soebagyo, SH/Jurusita, dan Relas Pemberitahuan Putusan (Akhir) tanggal 27 Januari 2014 kepada M.RUDI/Turut Tergugat I, dan masing-masing tanggal 23 Januari 2014 kepada Ny. TUTI MARIANI/Turut Tergugat II, EKO WAHYUDI/Turut Tergugat III, WAHYU ARIEF BUDIMAN/Turut Tergugat IV, ARIEF FADILAH, SE/Turut Tergugat V, WAHYU KURNIAWAN/Turut Tergugat VI, dan tanggal 03 Pebruari 2014 kepada KEPALA BDAN PERTANAHAN KOTA SAMARINDA/Turut Tergugat XII, oleh Aprijal Kurniawan/Jurusita Pengganti dan Ria Widya Adhi/Jurusita pada Pengadilan Negeri Samarinda.
4. Akta Pernyataan Permohonan Banding No. 38/Pdt.G/2012/PN.Smda yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Samarinda MARTEN TENY PIETERSZ, Ssos.SH, yang menerangkan bahwa pada hari Kamis tanggal 17 Oktober 2013, Tergugat Imelalui Kuasanya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 07 Oktober 2013 No. 38/Pdt.G/2012/PN.Smda tersebut;

Halaman 5 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Akta Pernyataan Permohonan Banding No. 38/Pdt.G/2012/PN.Smda yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Samarinda F.ADRIANA PARAPAT. SH, yang menerangkan bahwa pada hari Kamis tanggal 21 Oktober 2013, Tergugat II, Turut Tergugat VII, VIII, IX, X, XI melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 07 Oktober 2013 No. 38/Pdt.G/2012/PN.Smda tersebut;
6. Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding masing-masing :
 - a. Tanggal 23 Oktober 2014, kepada Kuasa Penggugat MANGADAR MARBUN, SH/ Kuasa Terbanding I, yang menerangkan bahwa tanggal 17 Oktober 2013 Kuasa Tergugat I telah menyatakan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 07 Oktober 2013 No.38/dt.G/2012/PN.Smda tersebut.
 - b. Tanggal 23 Oktober 2013 kepada Kuasa Penggugat MANGADAR MARBUN, SH/Kuasa Terbanding, yang menerangkan bahwa tanggal 21 Oktober 2013 Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat VII, VIII, IX, X, XI/Turut Terbanding I s/d VI telah menyatakan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 07 Oktober 2013 No.38/dt.G/2012/PN.Smda tersebut.
 - c. Tanggal 24 Oktober 2014 kepada Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat VII,VIII, IX, X, XI/Pembanding II,yang menerangkan bahwa tanggal 17 Oktober 2013 Kuasa Tergugat I telah menyatakan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 07 Oktober 2013 No.38/dt.G/2012/PN.Smda tersebut.
 - d. Tanggal 18 Nopember 2013 kepada Turut Tergugat I M.RUDI/Turut Terbanding VII, yang menerangkan bahwa tanggal 17 Oktober 2013 Kuasa Tergugat I telah menyatakan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 07 Oktober 2013 No.38/dt.G/2012/PN.Smda tersebut.

Halaman 6 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Masing-masing tanggal 12 Nopember 2014 kepada Turut Tergugat II Ny. TUTI MARIANI/Turut Terbanding VIII, kepada Turut Tergugat III EKO WAHYUDI/Turut Terbanding IX, kepada Turut Tergugat IV WAHYU ARIEF BUDIMAN/Turut Terbanding X, kepada Turut Tergugat V ARIEF FADILAH, SE/Turut Terbanding XI, kepada Turut Tergugat VI WAHYU KURNIAWAN/Turut Terbanding XII.yang menerangkan bahwa tanggal 17 Oktober 2013 Kuasa Tergugat I telah menyatakan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 07 Oktober 2013 No.38/dt.G/2012/PN.Smda tersebut.
- f. Tanggal 18 Nopember 2014 kepada Kuasa Turut Tergugat XIII/Kuasa Turut Terbanding XIII, yang menerangkan bahwa tanggal 17 Oktober 2013 Kuasa Tergugat I telah menyatakan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 07 Oktober 2013 No.38/dt.G/2012/PN.Smda tersebut.
- g. Tanggal 21 Nopember 2013 kepada Kuasa Tergugat I ADI WIJAYA, SH/Kuasa Turut Terbanding I, yang menerangkan bahwa tanggal 21 Oktober 2013 Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat VII, VIII, IX. X. XI. telah menyatakan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 07 Oktober 2013 No.38/dt.G/2012/PN.Smda tersebut.
- h. Tanggal 18 Nopember 2013 kepada Turut Tergugat I M. RUDI/Turut Terbanding II, yang menerangkan bahwa tanggal 21 Oktober 2013 Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat VII, VIII, IX. X. XI. telah menyatakan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 07 Oktober 2013 No.38/dt.G/2012/PN.Smda tersebut.
- i. Masing-masing tanggal 12 Nopember 2014 kepada Turut Tergugat II Ny. TUTI MARIANI/Turut Terbanding VIII, kepada Turut Tergugat III EKO WAHYUDI/Turut Terbanding IX, kepada Turut Tergugat IV WAHYU ARIEF BUDIMAN/Turut Terbanding X, kepada Turut Tergugat V ARIEF FADILAH, SE/Turut Terbanding XI, kepada Turut Tergugat VI WAHYU

Halaman 7 dari 57 Putusan Nomor 60/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

KURNIAWAN/Turut Terbanding XII.yang menerangkan bahwa tanggal 21 Oktober 2013 Kuasa Tergugat I telah menyatakan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 07 Oktober 2013 No.38/dt.G/2012/PN.Smda tersebut.

yang dibuat oleh HENNY IRAWATI, SE dan RIA WIDYA ADHI, masing-masing Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda;-

7. Memori Banding yang diajukan oleh Tergugat I/Pembanding I bertanggal 24 April 2014, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda dengan dicap berupa Tanda Terima Memori Banding pada tanggal 24 April 2014 oleh MARTEN TENY PIETERSZ, Ssos.SH. Panitera Pengadilan Negeri Samarinda;

8. Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding dari Pembanding I masing-masing pada :

a. Tanggal 08 Mei 2014 kepada Kuasa Penggugat MANGADAR MARBUN,SH/Kuasa Terbanding.

b. Tanggal 07 Mei 2014 kepada Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat VII, VIII, IX, X, XI/Kuasa Turut Terbanding I s/d VI ZAINAL ARIFIN,SH/Kuasa Pembanding II.

c. Tanggal 13 Mei 2014 kepada Turut Tergugat I M.RUDI/Turut Terbanding VII.

d. Masing-masing tanggal 21 Mei 2014 kepada Ny. TUTI MARIANI/Turut Terbanding VIII, kepada EKO WAHYUDI/Turut Terbanding IX, kepada WAHYU ARIEF BUDIMAN/Turut Terbanding X, kepada ARIEF FADILAH, SE/Turut Terbanding XI, kepada WAHYU KURNIAWAN/Turut Terbanding XII.

e. Tanggal 07 Mei 2014 kepada Kuasa Turut Tergugat XIII M. LATIEF RIYADI,SH/Kuasa Turut Terbanding XIII.

Yang dibuat oleh oleh masing-masing HENNY IRAWATI, SE dan DJOKO SOEBAGYO,SH Jurusita Pengganti dan Jurusita pada Pengadilan Negeri Samarinda menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan

Halaman 8 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori banding tersebut kepada masing-masing Terbanding dan Turut Terbanding secara patut dan seksama;

9. Kontra Memori Banding dari Tergugat bertanggal 26 Agustus 2014 dan diterima oleh MARTEN TENY PIETERSZ, Ssos, SH. Panitera Pengadilan Negeri Samarinda dengan di cap berupa Tanda Terima Kontra Memori Banding tanggal 27 Agustus 2014;
10. Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding masing-masing pada :
 - a. Tanggal 16 September 2014 kepada Kuasa Tergugat I ABDUL HADI, SH./Kuasa Pembanding I
 - b. Tanggal 26 September 2014 kepada Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat VII, VIII, IX, X, XI/Kuasa Turut Terbanding I s/d VI ZAINAL ARIFIN, SH/Kuasa Pembanding II.
 - c. Tanggal 02 Oktober 2014 kepada Turut Tergugat I M. RUDI/Turut Terbanding VII.
 - d. Masing-masing tanggal 17 September 2014 kepada Turut Tergugat II Ny. TUTI MARIANI/Turut Terbanding VIII, Turut Tergugat III EKO WAHYUDI/Turut Terbanding IX, Turut Tergugat IV/Turut Terbanding X, Turut Tergugat V ARIEF FADILAH, SE/Turut Terbanding XI, Turut Tergugat VI WAHYU KURNIAWAN/Turut Terbanding XII.
 - e. Tanggal 23 September 2014 kepada Kuasa Turut Tergugat XIII M. LATIEF RIYADI, SH/Turut Terbanding XIII.
yang dibuat oleh HENNY IRAWATI, SE dan DJOKO SOEBAGYO, SH Jurusita Pengganti dan Jurusita pada Pengadilan Negeri Samarinda menerangkan telah diberitahukan dan diserahkan Kontra Memori Banding kepada Kuasa Penggugat/Terbanding secara patut dan seksama;
11. Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara yang dibuat oleh HENNY IRAWATI, SE dan DJOKO SOEBAGYO, SH Jurusita Pengganti dan

Halaman 9 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Jurusita pada Pengadilan Negeri Samarinda, yang menerangkan sejak tanggal pemberitahuan ini telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut masing-masing dalam tenggang waktu 14 hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Samarinda;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat VII, VIII, IX, X, XI/Turut Terbanding I s/d VI/Pembanding II tidak mengajukan Memori Banding dalam perkara ini.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya bertanggal 15 Mei 2012 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 15 Mei 2012 pada register No.38/Pdt.G/2012/PN.Smda. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah yang terletak di jalan Sirad Salman d/h Jl. P.Antasari II, RT.26, Kelurahan Teluk Lerong Ilir, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah pada tanggal 6 Juni 2006 (bukti P.1) dengan panjang \pm 51 m dan Lebar \pm 13, 20 m dengan luas seluruhnya 673, 20 m² dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan : Jalan.
 - Sebelah Timur berbatas dengan : Eva J.Asia.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : H. Mulya.
 - Sebelah barat berbatasan dengan : Irwan Tulus.
1. Bahwa sesungguhnya sejak tahun 2001 Penggugat sudah memiliki tanah sengketa tersebut, namun surat tanah tersebut baru selesai diurus pada tanggal 6 Juni 2006 dan tanah tersebut sejak tahun 2001 sudah diratakan dan selanjutnya Penggugat membuat pondasi, serta mendirikan bangunan bangunan rumah semi permanen dengan ukuran Panjang 8 m. Lebar 8 m dengan biaya seluruhnya pada waktu itu 250.000 / perkan, jadi total seluruhnya biaya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut $64 \times 250.000. = \text{Rp. } 16.000.000.-$ jika dibandingkan dengan nilai uang keadaan sekarang sekitar Rp. 800.000.000.- itulah kerugian Penggugat atas tindakan Tergugat I yang sengaja merusak bangunan Penggugat tanpa dasar hukum yang jelas ;

3. Bahwa sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Samarinda No. 726/ Pid.B/ 2011 / PN.Smd. Tergugat II telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana dengan sengaja dan tanpa hak menganjurkan merusak barang, dalam hal ini yang dirusak Tergugat adalah barang atau rumah Penggugat yang dibangun di tanah obyek sengketa yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I ;
4. Bahwa tanah milik Penggugat pada awalnya dibeli dari M.Rudi, dalam gugatan ini sebagai kapasitas Turut Tergugat I seharga Rp. 10.095.000.- (sepuluh juta sembilan puluh lima ribu rupiah) dan sebenarnya Turut Tergugat I hanya sebagai kepanjangan tangan dari IRWAN TULUS, karena tidak mempunyai KTP di Samarinda untuk menjual tanah obyek sengketa ke Penggugat, hal ini sesuai dengan Surat Keterangan melepaskan hak atas tanah dengan lampiran Berita Acara Pemeriksaan Tanah / Perawatan Tanah / Perawatan (bukti P.2) ;
5. Bahwa obyek sengketa tanah yang dimaksud pada mulanya berasal dari Alm H. Oedin Achmad, dalam gugatan ini di wakili oleh ahli warisnya yaitu turut Tergugat II, III, IV, V, VI yang diperolehnya dari hibah orang tuanya Hj. Mulia binti H. Hamis yaitu tanah seluas 7.309, 5 M2 dan surat hibah tersebut dilakukan dengan akta di bawah tangan yang selanjutnya didaftarkan serta dilegalisasi oleh Notaris H. Hardjo Gunawan, SH dan kemudian Alm. H.Oedin Achmad membuat kesepakatan perjanjian pengikatan untuk jual beli tertanggal 22 Nopember 1995 No. 11.204/ L/XI/1995 ;
6. Bahwa adapun maksud dan tujuan dari Alm. H.Oedin Achmad saat itu membuat perjanjian pengikatan untuk jual beli sesuai yang dijelaskan dalam point ke "3" (tiga). Alm. H.Oedin Achmad telah mempunyai utang sebesar Rp.

Halaman 11 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) terhadap Irwan Tulus, jadi tanah yang dihibahkan dari orang tua Alm. H.Oedin Achmad itu dijadikan sebagai kompensasi utang dan didalam perjanjian pengikatan dimaksud telah disepakati yang secara hukum hal itu dibenarkan Alm. H.Oedin Achmad yang didalam gugatan ini diwakili oleh ahli warisnya yaitu Turut Tergugat II sampai dengan Turut Tergugat VI telah disetujui oleh saudara-saudaranya yaitu Tergugat II dan Turut Tergugat VII, VIII, IX, X dan XI tidak ada masalah atas pemberian tanah tersebut sebagai hibah untuk kompensasi utang terhadap Irwan Tulus. Penggugat perlu menjelaskan Alm. H.Oedin Achmad secara hukum dengan tegas telah memberi kuasa No. 86 terhadap Irwan Tulus, yang dibuat di hadapan Notaris H. Hardjo Gunawan, SH. Dalam Surat Kuasa tersebut dimana aim. H. Oedin Achmad sebagai pemberi kuasamenguasai terhadap penerima kuasa yaitu Irwan Tulus yang pada intinya, Surat Kuasa tersebut menyebutkan penerima kuasa berhak menawarkan dan menjual atau membalik namakan tanah dimaksud baik atas nama penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak ketiga lainnya dan penerima kuasa diberi hak juga untuk menandatangani akta jual beli atas tanah seluas 7.309,50 m² dan melakukan segala tindakan hukum yang dianggap baik dan perlu sehubungan dengan tanah dimaksud ;

7. Bahwa perlu Penggugat tegaskan, tanah milik Penggugat dengan panjang 51 m, lebar 13, 20 m dan luas seluruhnya 673, 20 m² hampir seluruhnya sudah dikuasai tanpa izin oleh Tergugat II dengan menjual ke Tergugat I sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1758 tanggal 15 April 2008 luas tanah dalam Sertifikat dimaksud 2554 m², tanah Penggugat termasuk di dalamnya 279 m², setelah Sertifikat Hak Milik tersebut diterbitkan oleh Turut Tergugat XII atas nama Tergugat II dan saudaranya Para Turut Tergugat VII, VIII, IX, X dan XI dan setelah itu dijual tanah tersebut terhadap Tergugat I ;
8. Bahwa luas tanah Penggugat seluas 673, 20 m² tersebut di atas, Tergugat II menjual kembali Tergugat I seluas 394 m² melalui SKPT No. 593.83/326/111/2010 tanggal 29 Maret 2010 dan tanah seluas tersebut langsung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengurus Sertifikat Hak Milik No.1952 dengan Surat Keterangan penguasaan tanah garapan Tergugat II sejak tahun 1975, padahal Tergugat II baru lahir tahun 1965, bagaimana mungkin umur 10 tahun Tergugat II sudah dapat menggarap tanah dan sekaligus sebagai pemilik tanah, hal itu tidak sesuai dengan hukum ;

9. Bahwa sehubungan dengan tindakan Tergugat II yang menguasai dan menjual tanah obyek sengketa pada tahun 2008, sudah pernah diproses pengadilan atas tindakannya yang melakukan perbuatan melawan hukum yaitu sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Samarinda No. 446/ Pid.B/ 2008/PN.Smda menyebutkan Tergugat II dimaksud telah terbukti melakukan perbuatan tindak pidana dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menggadaikan atau menyewakan tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat, padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai atau turut mempunyai hak atas tanah itu. Dalam hal ini jelas Tergugat II terbukti telah menguasai termasuk tanah Penggugat seluas \pm 673 m2 berarti Tergugat II sudah dua kali dinyatakan bersalah oleh Pengadilan Negeri Samarinda terhadap obyek sengketa dimaksud ;

10. Bahwa tindakan Tergugat II yang menjual tanah Penggugat seluas 673 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 1758 dan No. 1952 terhadap Tergugat I dimana kronologis tanah tersebut pada awalnya merupakan kompensasi pembayaran utang oleh . H.Oedin Achmad ke Irwan Tulus dan tanah tersebut adalah merupakan hibah dari orang tuanya yang telah disepakati/disetujui oleh saudara-saudaranya yaitu Tergugat II, dan Turut Tergugat VII, VIII, IX, X, XI dan Irwan Tulus melalui Turut Tergugat I menjual tanah tersebut ke Penggugat ;

11. Bahwa pada tanggal 15 April 2008 telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 1758 atas nama Tergugat II dan saudara-saudaranya Turut Tergugat VII, VIII, IX, X dan XI namun nama alm. H.Oedin Achmad tidak tercantum dalam sertifikat tersebut, hal ini jelas menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum dan penerbitan sertifikat tersebut, padahal alm. H.Oedin Achmad adalah merupakan

Halaman 13 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anggota keluarga atau saudara kandungnya bukan anak angkat dan tanah sertifikat Hak Milik no. 1758 sudah dihibahkan oleh orang tua mereka yang bernama Hj. Mulia binti H.Hamis kepada H.Oedin Achmad yang disepakati oleh saudara-saudaranya tersebut ;

12. Bahwa perlu dijelaskan Tergugat II pada saat Tergugat II pada saat Hj. Mulia binti H. Hamis menyerahkan tanah seluas 7.309, 5 m² yang sebagian tanah seluas tersebut adalah tanah milik Penggugat yang dibelinya dari Turut Tergugat I, hibah terhadap anaknya Alm. H.Oedin Achmad adalah juga atas persetujuan dari Tergugat II, hal ini secara hukum sudah ada kesepakatan seluruh anak-anaknya yaitu Tergugat II dan Turut Tergugat VII, VIII, IX, X dan XI yang merupakan para ahli waris Hj. Mulia binti H.Hamis yang menurut hukum adalah sah ;

13. Bahwa sebelum ahli waris Hj. Mulia binti H. Hamis, Tergugat II dan Turut Tergugat VII, VIII, IX, X dan XI sudah sepakat atas kebijakan orang tuanya, tindakan tersebut sudah sesuai dengan hukum dan moral menggunakan tanahnya untuk menolong anaknya dari masalah dari pembayaran utang piutang Alm. H.Oedin Achmad terhadap Irwan Tulus;

14. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai tanah Penggugat tanpa izin dengan cara membuat surat dan sertifikat atas nama Tergugat II dan kemudian menjual terhadap Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan menjual tanah Penggugat dengan cara membuat SKPT sehingga terbit Sertifikat Hak Milik No. 1952 atas nama Tergugat I dimana atas segala konsekuensi dan kerugian Penggugat harus dibayar atau ditanggung oleh Tergugat I dan Tergugat II dan mengembalikan tanah Penggugat panjang 51 meter, lebar 13, 20 meter dengan luas 673, 20 m² ;

15. Bahwa dernikian juga dengan tindakan Turut Tergugat XII yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1758 dan Sertifikat Hak Milik No. 1952 saat ini seluruhnya atas nama Tergugat I yang dibelinya dari Tergugat II dan saat ini

Halaman 14 dari 57 Putusan Nomor 60/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

tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I, padahal tanah tersebut sudah dihibahkan seluruhnya terhadap Alm. H.Oedin Achmad dan tanah yang dihibahkan tersebut sebagian telah dijual Turut Tergugat II kepada Penggugat adalah merupakan kekeliruan atau ketidak hati-hatian Turut Tergugat XII dalam penerbitan sertifikat dan seharusnya secara hukum sebelum suatu sertifikat terbit harus diumumkan dulu kepada publik, hal ini merupakan perbuatan melawan hukum dimana sertifikat yang diterbitkan Turut Tergugat XII terhadap Tergugat I dan II harus dibatalkan dan dicabut penerbitannya karena sesuai dengan Peraturan Pemerintah sertifikat yang belum 5 tahun penerbitannya jika ada masalah terhadap tanah tersebut, sertifikatnya secara hukum dapat dicabut/ dibatalkan ;

16. Bahwa kerugian materiil yang dialami Penggugat atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar $51 \times 13,20 = 673,20 \times 1.500.000.- = \text{Rp. } 1.009.080.000.-$ (satu milyar sembilan juta delapan puluh ribu rupiah) ditambah harga bangunan ukuran Panjang 8 m Lebar 8 m, luas seluruhnya 64 m², harga pada bangunan pada tahun 2001 Rp. 250.000.- / m berarti total seluruhnya $64 \times 250.000 = \text{Rp. } 16.000.000.-$ dan jika dibandingkan dengan keadaan sekarang sudah memiliki nilai sebesar Rp.800.000.000.- dan harga tersebut tetap naik sesuai dengan harga pasar, kerugian lain yang diperoleh Penggugat adalah keuntungan yang hilang sebesar 15 %/ bulan sejak gugatan Penggugat didaftarkan di Pengadilan Negeri Samarinda sampai dengan putusan dimaksud berkekuatan hukum tetap, karena tanah itu seharusnya akan dibangun, namun karena Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai tanah tersebut akhirnya keuntungan tersebut tidak dapat diperoleh Penggugat lagi ;

17. Bahwa demikian juga kerugian immateriil, Penggugat selaku mantan anggota DPR akibat tindakan para Tergugat, Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.1 Milyar karena masyarakat menganggap Penggugat sebagai anggota DPR telah melanggar hukum dengan cara membeli tanah yang

Halaman 15 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak sesuai dengan hukum, hal tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

18. Bahwa guna menjamin gugatan Penggugat, agar jangan hanya menang diatas kertas saja namun memiliki arti dan manfaat bagi Penggugat agar meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah sengketa dimaksud. Dan terhadap harta tidak bergerak lainnya milik Tergugat I dan II yang akan dimohonkan terhadap Ketua/ Majelis Hakim pada saat gugatan diproses secara hukum ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua /Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang terhormat, agar memanggil pihak-pihak Tergugat dan Turut Tergugat untuk didengar keterangannya di persidangan dan memberi putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh bukti-bukti Penggugat yang diserahkan dalam perkara dimaksud ;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dilakukan terhadap tanah obyek sengketa dan terhadap barang bergerak dan tidak bergerak lainnya milik Tergugat I dan Tergugat II yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan dalam perkara dimaksud ;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II sah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan menguasai tanah Penggugat dengan cara mengakui dan mengurus surat-surat tanah berupa sertifikat, padahal Penggugat sudah dahulu menguasai dan membuat surat terhadap tanah obyek sengketa dengan cara membeli dari Turut Tergugat I ;
5. Menyatakan Turut Tergugat XII melakukan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pejabat dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.1758 dan Sertifikat Hak Milik No. 1952 tanpa memperhatikan dengan cermat surat awal dari Tergugat I dan Tergugat II dan kurangnya publikasi terhadap masyarakat atas penerbitan sertifikat tersebut padahal sekiranya Penggugat mengetahui hal tersebut Penggugat akan keberatan akan

Halaman 16 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitan sertifikat dimaksud karena 673 m2 tanah yang disertifikatkan tersebut adalah tanah milik Penggugat ;

6. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan tanah perbatasan milik Penggugat Panjang 51 x 13,20 meter dengan luas 673, 20 m2 yang terletak kini di Jalan Siradj Salman dahulu disebut Jalan P.Antasari II RT 26 Kelurahan Teluk Lerong Ilir, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda dan jika tidak mengembalikan tanah tersebut Tergugat I wajib membayar sesuai dengan harga yang berlaku saat ini yang diperkirakan sebesar Rp. 1.009.080.000.-
7. (satu milyar sembilan juta delapan puluh ribu rupiah) dan Tergugat II wajib membayar kerugian yang dialami Penggugat atas rusaknya bangunan yang berukuran Panjang 8 meter, lebar 8 meter luas seluruhnya 64 m2 yang diperkirakan harga sekarang adalah sebesar Rp.800.000.000.-
Jadi total kerugian materiil yang harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II adalah Rp.1.009.080.000.- + Rp.800.000.000.- = Rp. 1.809.080.000.- (satu milyar delapan ratus sembilan juta delapan puluh ribu rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus ;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar terhadap Penggugat sebesar 15 % /bulan dari jumlah kerugian sebesar Rp. 1.809.080.000.- (satu milyar delapan ratus sembilan juta delapan puluh ribu rupiah) sejak gugatan Penggugat didaftarkan di Pengadilan Negeri Samarinda sampai dengan putusan perkara dimaksud berkekuatan hukum tetap, hal ini adalah sebagai hasil keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat jika tanah tersebut sekiranya tidak dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat yang sengaja menguasai, menjual dan merusak bangunan diatas tanah Penggugat serta membeli tanah tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat dan kerugian yang dialami Penggugat harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II ;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi

Halaman 17 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

immateriil sebesar Rp. 1 Milyar yang dialami oleh Penggugat selaku mantan anggota DPRD Kaltim seolah-olah Penggugat memperoleh tanah dimaksud secara ilegal, padahal Penggugat memperoleh tanah tersebut sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;

10. Bahwa adapun seluruh jumlah kerugian yang dialami Penggugat atas kerugian materiel dan immateriel yaitu Rp. 1.809.080.000.- = Rp. 1.000.000.000.- = Rp. 2.809.080.000.- (dua milyar delapan ratus sembilan juta delapan puluh ribu rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat ;

11. Menghukum Turut Tergugat XII untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 1758 dan Sertifikat Hak Milik No. 1952 masing-masing atas nama Tergugat I sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang masih berlaku, apabila dalam jangka waktu belum 5 (lima) tahun penerbitan sertifikat ada masalah, sertifikat tersebut dapat dibatalkan karena Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sengketa tersebut ;

12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU

Bilamana yang terhormat Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon agar kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (exaequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat VII, VIII, IX, X dan XI serta Turut Tergugat I telah mengajukan Eksepsi dan jawabantanggal 17 Oktober 2012 yang pada pokoknya sebagaiberikut :

I. EKSEPSI danJAWABAN TERGUGAT I :

DALAM EKSEPSI :

Halaman 18 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada halaman 2 Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah yang terletak di Jl. Siradj Salman d/h Jl. P. Antasari II Rt. 26, Kel. Teluk Lerong Ilir, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah pada tanggal 6 Juni 2006 dengan panjang 51 m dan lebar 13, 20 m dengan luas seluruhnya 673,20 m², dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan : Jalan.
- Sebelah Timur berbatas dengan: Eva J.Asia.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : H. Mulya.
- Sebelah barat berbatasan dengan: Irwan Tulus.

Bahwa tanah perbatasan diatas Penggugat menganggap terjadi tumpang tindih dengan tanah milik Tergugat I beserta saudara-saudaranya yang sekarang telah dimiliki / beralih hak dan dibeli oleh Tergugat II dengan alas hak berbentuk Sertifikat Hak Milik No. 1952.

Bahwa Tergugat I membeli sebidang tanah milik Tergugat II yang terletak di Kel.Teluk Lerong Ilir, Kecamatan Samarinda Ulu berupa Surat Keterangan melepaskan hak atas tanah dengan luas tanah 394 m² tertanggal 29-03-2010 dengan harga sebesar Rp. 35.000.000.- kemudian ditingkatkan Tergugat II menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1952 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jl. Siradj. Salman.
- Sebelah Timur : Alm.Hj. Mulia.
- Sebelah Selatan: Perumahan Permata Hijau.
- Sebelah Barat : Alm. Hj.Mulia.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas tentu saja luas dan batas-batas yang didalilkan oleh Penggugat didalam gugatannya berbeda dengan luas dan batas-batas tanah milik Tergugat I yang dibeli dari

Halaman 19 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II, maka dengan ini Tergugat I berkesimpulan bahwa obyek sengketa dalam perkara aquo yang dipermasalahkan oleh Penggugat tumpang tindih dengan tanahnya. Hal ini sejalan pula dengan putusan MA No. 81 K/Sip/1971 yang berbunyi :*tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan ;*

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut memohon kepada Ketua /Majelis yang memeriksa dan mengadadi perkara aquo untuk menyatakan gugatan Penggugat kabur dan menyatakan tidak dapat diterima (niet ovankelijk Verklraad);

2. Bahwa sebagaimana syarat formulasi gugatan adalah adanya petitum yang berisi pokok tuntutan Penggugat yang berupa deskripsi yang jelas menyebut satu-persatu dalam akhir gugatan tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan Penggugat, bahwa mencermati Petitum Penggugat dalam perkara aquo jelas tidak memenuhi syarat formil sehingga petitum didalam gugatan Penggugat menjadi tidak jelas /kabur sebagai berikut :

a. Bahwa didalam Petitum gugatannya halaman 5-6 (dalam Pokok Perkara) *tidak memintakan / menyatakan secara hukum obyek sengketa dalam perkara aquo adalah kepunyaan Penggugat*, sehingga tidak jelas hak apa yang dituntut apakah Penggugat ingin ditetapkan sebagai PEMILIK, PENYEWA atau PEMEGANG JAMINAN sehingga gugatan Penggugat bisa dinyatakan kabur (obscuur libel);

b. Bahwa pada halaman 6 (dalam Pokok Perkara) Penggugat mendalilkan :*menyatakan Tergugat maupun Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum*. Melihat dalil tersebut Tergugat dan Para Turut Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum tetapi tidak disebutkan secara tegas perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut

Halaman 20 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Tergugat pada petitum tersebut. Hal ini dipertegas dalam putusan MA NO. 492 K/sip /1970 yang menyatakan : *Petitim dinyatakan tidak jelas karena tidak menyebutkan secara tegas apa yang dituntut, karena petitum hanya meminta disahkan semua tuntutan tanpa menyebutkan secara tegas keputusan mana yang disahkan, sedangkan pititim yang lainnya menuntut agar TERGUGAT dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum tanpa menyebutkan perbuatan secara tegas sehingga gugatan Penggugat bisa dinyatakan kabur (obscur libel) ;*

- c. Bahwa pada halaman 6 (dalam Pokok Perkara) pada angka 7 PENGUGAT mendalilkan :*menyatakan Tergugat I dan Tergugat II mengganti kerugian materiiil senilai Rp.1.009.080.000.- + Rp.1.809.080.000.- = Rp. 1.809.080.000.- secara tanggung renteng. Bahwa melihat dalil petitum tersebut sangat kontradiksi/ bertentangan dengan positanya . Bahwa Penggugat tidak bisa memerinci kerugian apa yang ditanggung oleh Penggugat sehingga tidak jelas kerugian apa yang harus ditanggung oleh para Tergugat I dan II ;*

Melihat dalil tersebut sangat jelas posita dan Petitum gugatan Penggugat mengenai ganti kerugian berbeda satu dengan yang lain sehingga menjadi kontradiksi, sebagaimana dijelaskan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal .452 menyebutkan :*posita dengan petitum gugatan harus saling mendukung tidak boleh saling bertentangan dan apabila hal itu tidak dipenuhi mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan hal itu hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan, yang mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara posita dengan Petitum ;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kerugian Immateriil yang didalilkan dalam posita gugatan Penggugat dalam perkara aquo juga tidak dimintakan didalam petitumnya sehingga gugatan menjadi tidak jelas atau kabur, hal ini dipertegas dengan:

Putusan MARI No. 689.K/Sip/1974 tanggal 2 Nopember 1976 berbunyi :Dalam perkara ini ganti rugi tidak dapat diberikan karena tidak dituntut.

Putusan MARI No. 1001.K/Sip/1972 tanggal 17 Januari 1973 berbunyi :Dalam dictum (amar) putusan, Hakim dilarang untuk mengabulkan hal-hal yang tidak dituntut atau melebihi daripada yang dirninta Penggugat.

Putusan MARI No. 77.K/Sip/1973 tanggal 19 September 1973 berbunyi :Karena didalam Petitum tidak dituntut ganti rugi, Putusan Pengadilan Tinggi yang mengharuskan Tergugat mengganti kerugian harus dibatalkan.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian hukum tersebut diatas pada angka 3 huruf a,b,cdan d dengan ini mohon kepada Ketua/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan gugatan Penggugat kabur dan menyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijik Vekltraard) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat kecuali yang tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa segala yang telah diuraikan oleh Tergugat II didalam Eksepsi, mohon dianggap termuat dan tertuang kembali dalam pokok perkara.
1. Bahwa Tergugat I telah menjual sebidang tanah miliknya kepada Tergugat II yang terletak di Kelurahan Teluk Lerong, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda dengan Luas 394 m2 berupa Surat Keterangan Pelepasan Hak atas Tanah sebesar Rp. 35.000.000.-dan diketahui/membenarkan oleh Ketua Rt.26,Lurah Teluk Lerong Ilir

Halaman 22 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tanggal 26 Maret 2010) dan Camat Samarinda Ulu (29 Maret 2010).

Bahwa kemudian Surat tersebut Tergugat II tingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1952 yang diterbitkan/dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada tanggal 8 Oktober 2010 ;

2. Bahwa keyakinan Tergugat II bukan tanpa alasan untuk membeli tanah Tergugat I dan Para Turut Tergugat I, II, III, IV dan V, melainkan berdasarkan peralihan hak atas tanah yang diketahui /dibenarkan oleh Kelurahan Teluk Lerong Ilir dan Kecamatan Samarinda Ulu serta telah pula didaftarkan dan dicatat oleh Kantor Pertanahan Kota Samarinda (BPN), yang tentunya hal tersebut telah memenuhi persyaratan dan prosedur yang telah ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku, termasuk diantaranya telah melalui pengumuman untuk memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang merasa keberatan atas peralihan hak atas tanah tersebut ;
3. Bahwa secara hukum tidak ada alasan satupun bagi Penggugat yang dapat dibenarkan untuk menghilangkan kekuatan hukum pada SHM No.1952/Teluk Lerong Ilir atas nama Tergugat II karena sudah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan Vide pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 (Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria) jo. Pasal 13 ayat 4 Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Selain itu, Sertifikat Hak Milik No.1952 tersebut merupakan bukti bukti otentik, dimana dalam pasal 285 Rbg telah ditentukan bahwa suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang merupakan Akta Otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
4. Bahwa mencermati gugatan Penggugat pada angka 1,2,3 dan 4 yang dapat disimpulkan bahwa Penggugat membeli sebidang tanah pada tahun 1999 melalui Sdr. Drg. Al-Irwan Tulus yang terletak di Kelurahan Teluk Lerong Ilir, Kecamatan Samarinda Ulu dari M. Rudi seluas 673 m2.

Halaman 23 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa asal-usul tanah tersebut didapatkan oleh Sdr. Drg. Al- Irwan Tulus berdasarkan kompensasi hutang H. Oedin Achmad kepada dirinya. Bahwa H. Oedin Achmad mendapatkan sebidang tanah perbatasan tersebut berdasarkan Surat Pernyataan Hibah tanggal 4 September 1993 yang diberikan Hj.Mulia Binti H.Hamis yaitu orang tuanya sendiri, termasuk juga orang tua Tergugat II dan Turut Tergugat I, III, V dan Nenek bagi Turut Tergugat II dan IV;

Bahwa melihat dalil tersebut tentu saja perbuatan Hj.Mulia Binti H.Hamis yang menghibahkan sebidang tanah seluas 7.309,5 M2 yang terletak di Kelurahan Teluk Lerong Ilir, Kecamatan Samarinda Ulu kepada H.Oedin Achmad dengan surat pernyataan hibah tanggal 4 September 1993 tersebut bertentangan dengan hukum dan tidak sah, karena jika hibah yang dilakukan oleh Hj. Mulia Binti H.Hamis kepada Oedin Achmad itu benar terjadi sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat maka hibah tersebut sudah melebihi Legitime Portie (bagian warisan) para ahli waris lainnya, sebagaimana Tergugat II dan Turut Tergugat I, II, III,IV dan V merupakan ahli waris serta keturunan dari Hj. Mulia Binti H. Hamis pula yang berhak akan tanah tersebut ;

Bahwa penghibahan yang demikian, yang menghilangkan/ mengurangi .hak bagian para ahli waris lainnya tentu saja tidak diperbolehkan menurut undang-undang, sebagaimana bunyi pasal 913 KUHPerdara /BW sebagai berikut : *legitime portie atau bagian warisan menurut undang-undang ialah suatu bagian dari harta benda yang harus diberikan kepada para ahli waris dalam garis lurus menurut undang-undang, yang terhadapnya orang yang meninggal dunia tidak boleh menetapkan sesuatu baik sebagai hibah antara orang-orang yang masih hidup maupun sebagai wasiat.*

Hal ini dipertegas lagi dengan putusan MARI No. 76K/AG/1992 tanggal

Halaman 24 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23 Oktober 1993 menyatakan :Hibah yang melebihi 1/3 dari luas obyek sengketa yang dihibahkan adalah bertentangan dengan ketentuan hukum (sumber, buku Bunga Rampai Makalah Hukum Acara Perdata, MARI 2004).

Bahwa Penggugat juga mendalilkan pada halaman 2 angka 1 yang menyatakan :bahwa alm.Sdr.Drs.H.Oedin Achmad bin H.Achmad pada tanggal 4 September 1993 memperoleh hibah dari Hj. Mulia Binti H.Hamis sebidang tanah perbatasan / perkebunan seluas 7309,5 m2 yang terletak di Kelurahan Teluk Lerong Ilir, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda dengan Surat Pernyataan Hibah tertanggal 4 September 1993".

Mencermati dalil tersebut alm.Sdr.Drs.H.Oedin Achmad bin H.Achmad memperoleh hibah dari Hj. Mulia binti H.Hamis berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat di bawah tangan tertanggal 4 September 1993. Bahwa pemberian hibah semacam itu pun bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sehingga penghibahan tersebut menjadi tidak sah, sebagaimana salah satu syarat-syarat pemberian hibah haruslah dibuat / dilakukan dengan akte notaris sesuai pasal 1682 KUHPerdata berbunyi : tiada suatu penghibahpun, kecuali penghibahan termaksud dalam pasal 1687, dapat dilakukan tanpa akte notaris, yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris dan bila dilakukan demikian, maka penghibahan itu tidak sah. Hal ini dipertegas dengan Putusan Mahkamah Agung tgl. 28-4-1976 No.1055 K/Sip/1975 berbunyi :Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan oleh Mahkamah Agung Penghibahan barang sengketa oleh alm. Yauw Ta Nice adalah tidak sah dan harus dinyatakan beta!, karena penghibahan itu tidak dilakukan dengan akte notaris, bertentangan dengan pasal 1682 B.W;

Halaman 25 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dapat disimpulkan asal-usul obyek sengketa tanah dalam perkara aquo yang diperoleh PENGGUGAT berasal dari PENGHIBAH yang tidak sah dan tidak pula memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan perundang-undangan. Maka perjanjian jual beli antara *alm.Sdr.Drs.H.Oedin Achmad bin H.Achmad dengan Drg.AI-Irwan Tulus dan Drg.Irwan Tulus dengan Penggugat* mengenai obyek perkara dalam perkara aquo batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat ternyata sangat tidak jelas / kabur, sebagaimana uraian dalam positanya sangat berbelit-belit dan morat-marit bahkan sangat membingungkan sebagaimana mengenai asal-usul obyek perkara berupa tanah dengan ukuran Panjang 51 m dan lebar 13, 20 m dengan luas seluruhnya 673 m² yang menurut Penggugat adalah miliknya yang dibeli dari M.RUDI yang merupakan perpanjangan tangan dari IrwanTulus yang surat-suratnya baru selesai diurus pada tanggal 6 Juni 2006.*Achmad bin H.Achmad* yang diperoleh dari hibah orang tuanya Hj.Mulia binti H.Hamis yaitu tanah seluas 7.309,5 m² dan kemudian *H.Oedin Achmad bin H.Achmad* mempunyai hutang Rp.200.000.000.- dengan Sdr. Irwan Tulus, maka dibuatlah perjanjian pengikatan untuk jual beli tanggal 22 Nopember 1995 No.11.204/L/IX/1995 artinya secara hukum telah terjadi perikatan hukum antara *H.Oedin Achmad* dengan Drg. Irwan Tulus.

Bahwa jika mencermati dalil tersebut di atas nampak sekali ketidakjelasan dari surat gugatan Penggugat, yaitu tentang asal-usul tanah yang diakui Penggugat patut untuk dipertanyakan yaitu " Apakah M.Rudi memperoleh obyek sengketa tersebut merupakan pelepasan / peralihan dari Drg. Irwan Tulus atau pelepasan/ peralihan langsung dari H.Oedin Achmad ?". Jika pelepasan peralihan yang diperoleh dari M.Rudi atas obyek sengketa dari Irwan Tulus maka pelepasan atau peralihan tersebut bertentangan dengan Akte Perjanjian Perikatan No.11/2004/L/XI/1995 tanggal 22 Nopember 1995, dan jika pelepasan/ peralihan yang diperoleh dari M. Rudi langsung dari H. Oedin

Halaman 26 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Achmad maka jelas telah terjadi transaksi 2 kali terhadap obyek sengketa tersebut, sebagaimana dengan adanya akte perikatan tersebut H. Oedin Achmad tidak boleh menjual obyek sengketa tersebut kepada pihak lain selain kepada Irwan Tulus, maka oleh sebab itu karena obyek sengketa yang diperoleh oleh Penggugat diakui oleh Penggugat telah bertentangan dengan hukum atau cacat hukum ;

8. Bahwa hingga sekarang Penggugat belum bisa membuktikan bahwa Tergugat I ikut serta dalam merubuhkan atau perusakan atas bangunan Penggugat dan belum ada Putusan Pengadilan yang menghukum kepada Tergugat I dan menyatakan Tergugat I bersalah, sehingga tidak beralasan apabila Penggugat minta ganti rugi kepada Tergugat I atas hal tersebut ;
9. Bahwa dengan demikian Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik, yang tentu saja apabila ada perselisihan antara Tergugat I serta Para Turut Tergugat dan Penggugat selayaknya tidak boleh mengakibatkan/ membawa kerugian bagi pihak ke tiga (in casu : TERGUGAT II).

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat I mohon kiranya agar bapak Ketua cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa perkara ini memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menyatakan menurut hukum surat gugatan Penggugat kabur, tidak jelas atau tidak sempurna.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.

Halaman 27 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



II. EKSEPSI DAN JAWABAN TERGUGAT II SERTA PARA TURUT TERGUGAT VII,

VIII, IX, X, DAN XI :

1. Dalam Eksepsi

Bahwa setelah Tergugat II mencermati gugatan Penggugat maka gugatan mengenai asal-usul obyek perkara berupa tanah dengan ukuran Panjang 51 m dan Lebar 13,20 m atau luas 673,20 m², Sertifikat No. 1758 dan Sertifikat No.1952;

Bahwa terbitnya 2 Sertifikat dalam gugatan Penggugat merupakan kewenangan mengadil Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda dan bukan kewenangan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda, sehingga gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ovankelijk Verklaard) ;

2. Dalam Pokok Perkara.

Mohon segala apa yang Tergugat II dan Para turut Tergugat uraikan dalam Eksepsi diatas secara mutatis mutandis dianggap termuat dalam Pokok Perkara aquo, Tergugat II dan Para Turut Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat dengan memberikan tanggapan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II dan Para Turut Tergugat menolak keras dalil-dalil Posita dan Petiturn dan Surat gugatan Penggugat, kecuali yang nyata diakui kebenarannya ;

1. Bahwa Tergugat II dan Para Turut Tergugat menolak dalil point 2 yang menyatakan Penggugat memperoleh sejak tahun 2001 namun surat selesai diurus pada tgl 6 Juni 2006 dengan bangunan semi permanen dengan ukuran 8 m x 8 m dengan perhitungan Rp. 250.000./perkan dengan perkalian 64 m² x Rp. 250.000,- = Rp.16.000.000.-diasumsikan dengan uang sekarang Rp. 800.000.000.-karena Tergugat II merusak bangunan Penggugat;

Bahwa dalam hal ini gugatan tidak jelas karena gugatan dalam perkara No. 38/Pdt.G/2012/PN.Smda itu tentang obyek perkara tanah dengan ukuran Panjang 51 m dan Lebar 13,20 m atau luas 673,20 m² atau tentang

Halaman 28 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



pengrusakan terhadap rumah ;

3. Bahwa benar pada posita no. 3 Tergugat II telah dipidana namun dalam hal ini bukan memperlmasalahkan tentang perbuatan pidana pengrusakan bangunan Penggugat namun bukan berarti obyek perkara ini adalah milik Penggugat dan harus dibuktikan oleh Penggugat dalam persidangan ;
4. Bahwa pada point 3 dan 4 tidak perlu ditanggapi tetapi pada poin ke 5 yang mendalilkan Penggugat Alm. H. Oedin Achmad Bin H. Achmad yang diwakili oleh ahli warisnya Turut Tergugat II, III, IV, V dan VI yang diperoleh hibah dari Hj. Mulia Binti H. Hamis (orang tua / ibu kandungnya sendiri Tergugat II maupun Para Turut Tergugat) atas sebidang tanah perbatasan /perkebunan seluas 7.309,5M2, karena *Tergugat dan Turut Tergugat merasa tidak pernah menandatangani surat Hibah terhadap Obyek Sengketa* dan tidak tahu terhadap legalisasi di Notaris H.Harjo Gunawan dan maupun perjanjian pengikatan untuk jual beli tertanggal 22 Nopember 1995 No. 11.204/L/XI/1995, dalil Penggugat demikian sangat mengada-ada, yang jelas obyek sengketa tersebut telah dikuasai, dirawat dan dipeihara oleh Para ahli Waris H.Achmad bin H.Achmad diantaranya oleh Tergugat II dan Para Turut Tergugat ;

Bahwa jika memang Tergugat II maupun Para Turut Tergugat pernah menandatangani surat hibah yang dimaksud oleh Penggugat tersebut, maka Surat Hibah tersebut patut untuk dipertanyakan kebenaran dan prosedur pemberian hibahnya menurut ketentuan hukum yang berlaku, mengingat satu-satunya harta warisan dari orang tua Tergugat II maupun Para Turut Tergugat hanyalah obyek sengketa tersebut ;

5. Bahwa posita no. 6 Penggugat menyatakan Drs. H. Oedin Achmad Bin H. Achmad sebelum meninggal dunia mempunyai hutang kepada Drg. Allwan Tulus sebesar Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah), oleh karena Drs. H. Oedin Achmad tidak mampu lagi untuk membayar maka pada tanggal 22 Nopember 1995 bersama dengan Drg. Irwan Tulus menghadap Notaris

Halaman 29 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/PPAT H. Hardjo Gunawan SH untuk membuat "Perjanjian Pengikatan Untuk Jual-beli antara Alm. Drs. H. Oedin Achmad Bin H. Achmad dengan Drg. Al Irwan Tulus yang dituangkan dalam akte Notaris No. 11/204/L/XI/1995 tanggal 22 Nopember 1995 serta Akta Surat Kuasa Nomor 86 tanggal 22 Nopember 1995 ;

Bahwa dalam hal ini Tergugat II dan Para Turut Tergugat tidak pernah menyetujui dan menyepakati sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat ; maka untuk itu dengan tegas Tergugat II maupun Para Turut Tergugat meniadakan atau tidak mengakui dalil Penggugat tersebut ;

6. Bahwa dalam posita ke 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 jelas muaranya dari hibah yang diterima H. Oeding Achmad dari Hj. Mulia binti H. Hamis namun Tergugat yakin itu hanya foto copian tidak dapat menunjukkan asli dari surat hibah tersebut, karena Tergugat II maupun Para Turut Tergugat merasa tidak pernah menanda tangani Surat Hibah terhadap obyek sengketa atau mengetahui tentang terjadinya hibah sebab orang tua Tergugat II maupun Para Turut Tergugat tidak pernah memberitahukan tentang adanya hibah tersebut ;

7. Bahwa Tergugat II dan Para Turut Tergugat menolak Posita Penggugat pada point 15, apa yang didalilkan oleh Penggugat itu sama sekali tidak berdasar dan mempunyai relevansi dalam perkara aquo oleh karena dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 1758 tersebut telah memenuhi prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, dan jika Penggugat mempersoalkan perihal penerbitan sertifikat dimaksud maka bukan lagi menjadi Yurisdiksi/ kewenangan Pengadilan Negeri Samarinda untuk memeriksa dan mengadilinya. Tergugat II dan Para Turut Tergugat berkeyakinan sudah barang tentu jika syarat-syarat Permohonan Hak sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No 1758 tersebut tidak terpenuhi maka Kantor Pertanahan Kota Samarindaselaku Turut Tergugat V tidak akan memberikan hak dalam bentuk Sertifikat Hak Milik No. 1758 tersebut

Halaman 30 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



kepada Tergugat II dan Para Turut Tergugat ;

8. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada hal. 5 point 16, kerugian materiil sebagaimana didalilkan oleh Penggugat adalah sangat tidak rasional dimana Panjang 51 m x lebar 13, 20 m = 673, 20 M2 X Rp. 1.500.000.- = Rp. 1.009.080.000.- (satu milyar Sembilan juta delapan puluh ribu rupiah) ditambah ukuran bangunan 8 x 8 m dengan luas = 64 m2 harga pada th. 2001 Rp.250.000.- x 64 = Rp. 16.000.000.- dan dibandingkan dengan harga sekarang per perkanya Rp. 800.000.- dan dengan keuntungan yang hilang 15 % sejak gugatan didaftar yang akibat dari Tergugat I dan Tergugat II menguasai obyek sengketa ;

9. Bahwa dalil Penggugat terhadap kerugian Materiil sebesar Rp. 1 Milyar yang merupakan mantan anggota DPR terhadap permasalahan tersebut, hal tersebut menurut Tergugat II sangat berlebihan dalam hal ini masyarakat mana yang menganggap melanggar hukum dengan cara membeli obyek perkara, untuk hal tersebut sangat wajar kiranya Penggugat maupun Tergugat yang merasa memiliki tanah obyek perkara tersebut silahkan menempuh jalur hukum sebagaimana yang dilakukan oleh Penggugat dengan menggugat Tergugat II dan Turut Tergugat VII sampai dengan Turut Tergugat XI ;

10. Bahwa terhadap gugatan Penggugat pada halaman 5 poin 18 tidak ada alasan untuk diletakkan sita jaminan terhadap obyek perkara terhadap harta tidak bergerak maupun harta bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa Tergugat II dan Para Turut Tergugat menolak keras dalil Penggugat pada poin 18 permohonan Penggugat agar Obyek Sengketa yang dikuasai oleh Tergugat II diletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) permohonan demikian adalah sangat berlebihan, begitu pula tuntutan agar dalam perkara aquo dapat dilaksanakan putusan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Vorraad) sebagaimana termuat dalam Provisi yang disampaikan

Halaman 31 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah tidak berdasar, berlebihan dan bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 03 tahun 1978, mohon Majelis Hakim menolak tuntutan tersebut ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas , mohon kiranya Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II dan Para Turut Tergugat ;
- Bahwa gugatan tidaklah tepat diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda melainkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda karena untuk menyatakan sah dan tidak Hak Milik Penggugat atas Sertifikat No. 1758 dan Sertifikat No. 1952.-

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).
- Menyatakan tidak sah seluruh bukti-bukti yang diajukan Penggugat,
- - Menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita Jaminan terhadap Obyek perkara maupun barang Tergugat I maupun Tergugat II;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II serta para Turut Tergugat adalah perbuatan hukum ;
- Menyatakan sah perbuatan hukum Turut Tergugat XII terhadap penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 1758 dan Sertifikat No. 1952.
- Menolak segala perhitungan ganti rugi Penggugat baik itu Materiil maupun Immateriil sebesar Rp. 2.809.080.000.- Dua milyar delapan ratus Sembilan juta delapan puluh ribu rupiah) adalah tidak beralasan.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

JAWABAN TURUT TERGUGAT I :

Halaman 32 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asal usulnya adalah demikian

1. Pada tanggal 14 Maret 1998 Turut Tergugat I menerima tugas dari pak. drg.

IRWAN TULUS (Pimpinan tempat kerja) menyerahkan dua bidang tanah perbatasan yang merupakan miliknya Bapak HARSONO AMIDJOJO untuk menerima Penyerahan Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah SKPT) dari H. OEDIN ACHMAD ke M. RUDI (Turut Tergugat I) yang terletak di Kelurahan Teluk Lerong ilir , Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda masing — masing :

a. seluas 2000 m2, dan

a. Seluas 1.309,50 m2 ;Yang kesemua tanah perbatasan itu terletak di Kelurahan Teluk Lerong ilir Kecamatan Samarinda Ulu di Samarinda yang sekarang ini di Jl. Siradj Salman.

2. Pada hari dan tanggalnya telah lupa tetapi dalam tahun 2000 benar Turut Tergugat atas perintah Pimpinan drg. IRWAN TULUS untuk menanda tangani Surat keterangan untuk Melepaskan Hak atas Tanah (SKPT) dari Turut Tergugat I kepada seseorang yang belum diketahui siapa pembeiiinya dan Surat keterangan untuk melepaskan Hak atas Tanah (SKPT) tersebut terdaftar di Kelurahan No. 593.81/59/ XII/2001 tanggal 10 Desember 2001 dan terdaftar di Kantor Kecamatan No. 593.83/ 628/111/X11/2001 tanggal 10 Desember 2001. Setelah beberapa bulan kemudian yang tanggal dan bulannya telah lupa dalam barulah Turut Tergugat tahu bahwa yang membeli tanah tersebut adalah Sdr. JAMES TUWO / PENGGUGAT.

Tanah perbatasan yang dibeli oleh Sdr. JAMES TUWO PENGGUGAT seluas kurang 673 m2 dengan ukuran panjang, 51 m , lebar 13,20 m yang terletak di Kelurahan Teluk Lerong Ilir Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda ditepi Jl.Siradj Salman yang berbatasan dengan :

- Sebelah Utara dengan jalan (sekarang Jl. Siradj Salman) ;

Halaman 33 dari 57 Putusan Nomor 60/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

- Sebelah Timur dengan perbatasan Eva J Asia ;
- Sebelah Selatan dengan perbatasan H. Mulya;
- Sebelah Barat dengan perbatasan Irwan (Pen- drg IRWAN TULUS)

Demikianlah jawaban yang dapat Turut Tergugat I sampaikan berhubung dengan adanya Gugatan dari Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II tersebut mengenai Kewenangan Mengadili Absolute, maka Majelis Hakim Tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan Sela tertanggal 03 Juni 2013 yang amar putusannya sebagai berikut :

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat VII s/d XI ditolak ;
2. Memerintahkan agar perkara No. 38/ Pdt.G/2012/ PN.Smda dilanjutkan pemeriksaannya;
3. Membebankan biaya perkara bersama putusan akhir ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II serta Para Turut Tergugat VII, VIII, IX, X dan XI serta Turut Tergugat I dalam Pokok Perkaratersebut, pihak Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 22 Nopember 2012 dan Tergugat I mengajukan duplik tertanggal 29 Nopember 2012 dan Tergugat II serta Para Turut Tergugat VII, VIII, IX, X dan XI telah mengajukan duplik tertanggal 13 Desember 2012 dan dianggap masuk dan menjadi bagian tak terpisahkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Samarinda telah menjatuhkan putusan tanggal 07 Oktober 2013 Nomor 38/Pdt.G/2012/PN.Smda dengan amar putusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I

I. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat VII, VIII, IX, X dan XI ditolak ;

Halaman 34 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh bukti-bukti Penggugat yang diserahkan dalam perkara ini ;
1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah milik Penggugat dengan cara mengakui tanah miliknya dan mengurus surat-surat hingga terbit Sertifikat Hak Milik, padahal Penggugat lebih dahulu menguasai dan sebagai pemiliknya ;
2. Menyatakan Turut Tergugat XII (BPN Kota Samarinda) telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. Nomor : 1758 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1952 atas nama Tergugat I tanpa memperhatikan dengan cermat asal—usul tanah yang dimiliki Penggugat ;
3. Menghukum kepada Tergugat I untuk mengembalikan tanah perbatasan milik Penggugat dengan ukuran Panjang = 51 X 13, 20 m dengan Luas = 673 M2 yang terletak di jalan Siradj Salman dahulu disebut Jalan P. Antasari II RT. 26, Kelurahan Teluk Lerong Ilir, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1758 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1952 atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum ;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.4.891.000,- (empat juta delapan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;
6. Menghukum Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI dan XII untuk tunduk dan mematuhi putusan ini ;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA;

Halaman 35 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Menimbang bahwa permohonan banding dari Tergugat I / Pembanding I dan Tergugat II serta Turut Tergugat VII, VIII, IX, X, XI XI/Pembanding II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima

Menimbang bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Sela tanggal 03 Juni 2013 Nomor : 38/Pdt.G/2012/PN.Smda dan putusan Akhir Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 07 Oktober 2013 Nomor : 38/Pdt.G/2012//PN.Smda. tersebut, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang di ajukan oleh Kuasa Tergugat I / Pembanding I bertanggal 24 April 2014 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 24 April 2014, serta Kontra Memori Banding dari Kuasa Penggugat/Terbanding bertanggal 26 Agustus 201 dan diterima tanggal 27 Agustus 2014 tersebut.

Menimbang, bahwa Tergugat II serta Turut Tergugat VII, VIII, IX, X, XI XI/Pembanding II ataupun Kuasanya tidak mengajukan memori banding dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan dari Kuasa Pembanding I/Tergugat I dalam memori bandingnya adalah sebagai berikut :

Bahwa Pembanding dengan tegas menolak seluruh pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda dalam perkara incassu, khususnya pada bagian pokok perkara sebagai pertimbangan hukum yang keliru.

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Samarinda telah salah dan keliru menilai dan mempertimbangkan bukti-bukti surat dan sama sekali tidak mempertimbangkan keterangan Saksi-saksi yang diajukan PembandingI /Tergugat I dipersidangan, dan hanya mempertimbangkan buti-bukti yang diajukan Terbanding.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pembanding I sangat keberatan atas putusan No. 38/Pdt.G/2012/PN.Smda tersebut, baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya.

1. Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat pertama dalam pokok perkara yang mempertimbangkan :

- a. Pada halaman 35 paragraf 3 : “Bahwa tanah milik alm. H. Oedin Achmad tersebut sekarang obyek sengketa perkara ini diperolehnya dari hibah dari ibu kandungnya yang bernama Hj. Mulia yang kemudian dibuat akta dibawah tangan tanggal 4 September 1993 yang selanjutnya didaftarkan dan dilegalisasi oleh Notaris H. Hardjo Gunawan, SH yang telah mendapat persetujuan ahli waris Hj. Mulia.
- b. Pada halaman 36 Paragraf 2 : “ Bukti P.2-1 : adalah Surat Pernyataan Hibah yang dibuat di Samarinda, hari Sabtu tanggal 4 September 1993 oleh Hj. Mulia binti H. Hamid kepada H. Oedin Achmat dan telah disaksikan disetujui dan bertanda tangan adalah : 1. Suny Achmad; 2. H. Kursani; 3. Jum'ah Achmad; 4. H. Siti Aisyah Achmad; 5. Iskandar Achmad; 6. M. Ishak Achmad;

Bahwa mengingat pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas tentu saja telah mengabaikan jawaban Tergugat II serta Para Turut Tergugat VII, VIII, IX, X, XI yang menyatakan bahwa :*“dalam hal ini Tergugat II dan Para Turut Tergugat tidak pernah menyetujui dan menyepakati sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, maka untuk itu dengan tegas Tergugat II dan Parat Turut Tergugat menolak”*..... dst.

Maka berdasarkan penolakan atau bantahan bahwa Para Ahli Waris Hj. Mulia binti H. Hamis tidak pernah membuat atau menanda tangani Surat Hibah tersebut, sudah cukup bahwa tidak adanya persetujuan atau hibah yang diberikan oleh Hj. Mulia binti H. Hamis kepada H. Oedin Achmad, terlebih lagi Terbanding/Penggugat tidak bisa membuktikan adanya Surat Hibah antara Hj. Mulia binti H. Hamis kepada H. Oedin Achmad

Halaman 37 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



dipersidangan, melainkan hanya sebuah foto copy kabur sebagaimana yang terdapat pada bukti P.2-1 (Surat Pernyataan Hibah) dan Terbanding/Penggugat tidak bisa menunjukkan aslinya, akan tetapi foto copy tersebut telah dibenarkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama.

Bahwa didalam soal hukum pembuktian menurut sistim HIR/RBg, Hakim akan terikat pada ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasalnya, ia akan terikat pada pasal 163 HIR/283 RBg yang sebenarnya yang beraspek mengedepankan kebenaran formal, lain halnya didalam hukum pidana yang dicari adalah kebenaran materil.

Bahwa mengingat bukti Terbanding yaitu P.2-1 (Surat Pernyataan Hibah) hanyalah berupa foto copy dan tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan yang kesemuanya merupakan dasar kepemilikan hak Terbanding untuk menyatakan hak sengketa dalam perkara a quo serta tidak pernah menghadirkan saksi-saksi dipersidangan yang memperkuat tentang foto copy tersebut, sudah barang tentu bukti P.2-1 (Surat Pernyataan Hibah) tersebut tidak bisa dijadikan sebagai alat bukti yang dapat dibenarkan sebagaimana bunyi pasal 1888 KUH Perdata :*"kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akte aslinya. Apabila akte asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salina serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya"*.

Dalam praktek Mahkamah Agung juga telah memberikan penegasan atas bukti berupa foto copy dari surat/dokumen, dengan kaidah sebagai berikut

- a. Putusan Mahkamah Agung tanggal 1 April 1976 No. 701 K/Sip/1974 menegaskan bahwa : *"foto copy hanya dapat diterima sebagai alat bukti apabila sesuai dengan aslinya"*.
- b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987, dikatakan bahwa : *"Surat bukti yang hanya berupa*



foto copy dan tidak pernah ada surat aslinya, oleh karena mana surat bukti tersebut harus dikesampingkan”.

- c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998, dikatakan bahwa : *“foto copy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan perdata”.*

Bahwa terbukti semua bukti surat Terbanding sebagaimana yang diajukan dan telah diperiksa didepan persidangan Pengadilan Negeri Samarinda hanyalah foto copy saja, maka pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Samarinda adalah merupakan pertimbangan hukum yang jelas-jelas melanggar hukum serta salah menerapkan hukum.

2. Bahwa demikian pula Pembanding keberatan atas pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama halaman 37 pada paragraf 2 yang mempertimbangkan bahwa : *“obyek sengketa dalam perkara ini sama dengan obyek sengketa perkara perdata No. 101/Pdt.G/2011/PN.Smda yang merupakan bagian tanah milik dari alm. Drs. H. Oedin Achmad yang memperoleh hibah dari Hj. Mulia binti H. Hanis yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Samarinda”.* Bahwa melihat pertimbangan tersebut memang benar Pengadilan Negeri Samarinda telah memutuskan perkara perdata Nomor : 101/Pdt.G/2011/PN.Smda, akan tetapi putusan tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tingkat Banding dengan putusannya Nomor : 30/Pdt/2013/PT.KT.Smda, dan kemudian oleh karenanya putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur pada tanggal 16 Mei 2013 Nomor : 30/Pdt/2013/PT.KT.Smda tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (pasti). Sehingga tidak relevan apabila Majelis Hakim Tingkat pertama tidak mengaitkan obyek perkara a quo dengan obyek perkara perdata Nomor : 101/Pdt.G/2011/PN. Smda, yang karena faktanya obyek perkara tersebut

Halaman 39 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



terpisah. Sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah merupakan pertimbangan hukum yang menyesatkan dan pertimbangan hukum yang jelas-jelas melanggar hukum serta salah menerapkan hukum.

3. Bahwa demikian pula Pembanding merasa keberatan atas pertimbangan hukum *judex factie* tingkat pertama pada halaman 38 pada paragraf 4 dan 5 yang mempertimbangkan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Para Tergugat mengajukan Saksi tersebut menyangkal tentang lampiran Surat Keterangan Melepaskan Hak Atas Tanah pada bukti P.1 yang diajukan oleh Penggugat, pada lampiran Berita Acara Pemeriksaan Tanah/Perawatan dilapangan yang dimohonkan oleh Pemohon disitu ada tanda tangan Hj. Mulya, pada hal menurut keterangan Saksi Achmad Rual Daru, Hj. Mulya tidak bisa tanda tangan"

"Menimbang, bahwa terhadap Saksi tersebut Majelis Hakim menilainya bahwa keterangan Saksi Achmad Rual Daru tersebut hanya berdasarkan keterangan satu keterangan Saksi saja tanpa didukung bukti yang lain, sebab dalam hukum acara perdata dikenal adagium unus testis nullus testis yang mengandung arti keterangan satu orang Saksi tanpa didukung bukti lain yang lain, maka keterangan tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian, satu Saksi harus didukung dengan alat bukti lain, dengan demikian keterangan saksi tersebut oleh Majelis Hakim harus dikesampingkan".

Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, tentu saja Pembanding keberatan, hal mana hakim mendalilkan bahwa: *"terhadap Saksi tersebut Majelis Hakim menilai keterangan Saksi Achmad Rual Daru tersebut hanya berdasarkan satu keterangan saksi saja tanpa didukung bukti lain"*. Bahwa sebagaimana keterangan Saksi Achmad Rual Daru dibawah sumpah yang tercatat didalam putusan *judex factie* tingkat pertama pada halaman 32 paragraf 2 mengetahui bahwa *Hj. Mulya tidak bisa tanda tangan karena Hj. Mulya tidak bisa baca dan tulis jika ada surat yang ditanda tangani*



tersebut.....dan kebenaran tersebut didukung oleh alat bukti surat yang telah ditunjukkan didepan persidangan yaitu bukti :

1. T.II dan T. VII s/d XI.5.
2. T.II dan T.VII s/d XI.6.
3. T.II dan T,VII s/d XI.7.
4. T.II dan T.VII s/d XI.8.
5. T.II dan T.VII s/d XI.9
6. T.II dan T.VII s/d XI.10.

Yang kesemua bukti tersebut adalah Surat Persyaratan Pemberian Hibah Hj. Mulya kepada anak-anaknya serta Kartu Tanda Penduduk (KTP) Hj. Mulya, dan kesemuanya surat-surat tersebut hanya dibubuhi Cap Jempol Hj. Mulya saja, dan hal inipun telah diperlihatkan oleh Saksi Achmad Rual Daru dipersidangan dan dibenarkan, maka pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Samarinda adalah merupakan pertimbangan yang tidak benar dan pertimbangan hukum yang jelas-jelas melanggar hukum serta salah menerapkan hukum.

4. Bahwa sebagaimana gugatan Terbanding mendalilkan membeli sebidang tanah pada tahun 2001 yang dibelinya dari M. RUDI (Turut Tergugat I) dengan harga Rp. 10.095.000,- akan tetapi yang sebenarnya M.RUDI (Turut Tergugat I) hanyalah sebagai kepanjangan tangan dari Drg. Irwan Tulus, yang dikarenakan tidak mempunyai KTP di Samarinda untuk menjual tanah obyek sengketa ke Terbanding. Bahwa asal usul tanah sengketa tersebut didapatkan oleh Sdr. Drg. Irwan Tulus berdasarkan mendapatkan kompensasi hutang H. Oedin Achmad kepada dirinya. Bahwa H. Oedin Achmad mendapatkan sebidang tanah perbatasan tersebut berdasarkan Surat Pernyataan Hibah tanggal 4 September 1993 yang diberikan Hj. Mulya binti H. Hamin yaitu orang tuanya sendiri.

Bahwa melihat dalil tersebut tentu saja apabila benar perbuatan Hj. Mulia binti H. Hamis yang menghibahkan sebidang tanah seluas 7.309,5 m² yang



terletak di Kelurahan Teluk Lorong Ilir Kecamatan Samarinda Ulu kepada H. Oedin Achmad dengan Surat Pernyataan Hibah tanggal 4 September 1993 tersebut bertentangan dengan hukum dan tidak sah, karena jika hibah yang dilakukan oleh Hj. Mulia binti H. Hamis kepada H. Oedin Achmad itu benar terjadi sebagaimana yang didalilkan oleh Terbanding, maka Hibah tersebut sudah melebihi Legitime Porsie (bagian warisan) para ahli waris lainnya, sebagaimana Tergugat II dan Turut Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X dan XI merupakan ahli waris serta keturunan dari Hj. Mulia binti H. Hamis pula yang berhak atas tanah tersebut.

Bahwa cara penghibahan demikian, yang menghilangkan/mengurangi hak bagian para ahli waris lainnya, tentu saja tidak diperbolehkan menurut undang-undang, sebagaimana bunyi pasal 913 KUH Perdata : "*Legitime portie atau bagian warisan menurut undang-undang ialah suatu bagian dari harta benda yang harus diberikan kepada para ahli waris dalam garis lurus menurut undang-undang, yang terhadapnya orang yang meninggal dunia tidak boleh menetapkan sesuatu, baik sebagai hibah antara orang-orang yang masih hidup, maupun sebagai wasiat*". Hal ini diperjelas lagi dengan putusan MA RI No. 76 K/JAG/1992 tanggal 23 Oktober 1993 menyatakan :

"Hibah yang melebihi sepertiga dari luas obyek sengketa yang dihibahkan adalah bertentangan dengan ketentuan hukum (sumber, buku Bunga Rampai Makalah Hukum Acara Perdata, MARI 2004)".

Bahwa Terbanding juga mendalilkan dan menyatakan : "*Bahwa Alm. Sdr. Drs. H. Oedin Achmad bin H. Achmad pada 4 September 1993 memperoleh Hibah dari Hj. Mulia binti H. Hamis sebidang tanah perbatasan/perkebunan seluas 7.309,5 m² yang terletak di Kelurahan Teluk Lerong Ilir, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota samarinda dengan Surat Pernyataan Hibah dibawah tangan*". Mencermati dalil tersebut Alm Sdr. Drs. H. Oedin Achmad bin H. Achmad memperoleh hibah dari Hj. Mulia binti H. Hamis berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat dibawah tangan tertanggal 4 September 1993.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pemberian hibah semacam itu pun bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan, sehingga penghibahan tersebut menjadi tidak sah, sebagaimana salah satu syarat-syarat pemberian hibah haruslah dibuat/dilakukan dengan akta notaris sesuai dengan pasal 1682 KUH Perdata berbunyi : *"Tiada suatu penghibahan, kecuali penghibahan termaksud dalam pasal 1687, dapat dilakukan tanpa akte notaris, yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada Notaris, dan bila tidak dilakukan demikian, maka penghibahan itu tidak sah"*. Hal ini dipertegas dengan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 April 1976 Nomor 1055 K/Sip/1975 berbunyi : *"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung Penghibahan barang sengketa oleh Alm. Yauw Ta Nice adalah tidak syah dan harus dinyatakan batal, karena penghibahan itu tidak dilakukan dengan Akte Notaris, bertentangan dengan pasal 1682 BW"*.

Bahwa dapat disimpulkan asal usul obyek sengketa tanah dalam perkara a quo yang diperoleh Terbanding berasal dari Penghibah yang tidak sah dan tidak pula memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan perundang-undangan. Maka perjanjian jual beli antara Alm. Sdr. Drs. H. Oedin Achmad dengan Drg. Al-Irwan Tulus dan M. RUDI (Turut Tergugat I) dengan Terbanding, serta surat-surat yang dimiliki Terbanding mengenai obyek perkara dalam perkara a quo batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Dan pertimbangan Majelis Hakim yang mempertimbangkan pemberian hibah Hj. Mulia binti H. Hamis ke H. Oedin Achmad adalah sah menurut hukum merupakan putusan yang keliru dan cacad hukum.

5. Bahwa Pembanding merasa keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 39 paragraf 4 yang mendalilkan bahwa : *"...yakni Penggugat adalah pemilik yang sah dari tanah obyek sengketa dengan panjang = 51 m, lebar 13,20 m dengan luas seluruhnya 673,20 m², dengan batas-batas sebagai berikut :*

Halaman 43 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan.
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Eva J. Asia.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : H. Mulya.
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Irwan Tulus.

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum Penggugat poin ke – 2 menyatakan sah dan berharga seluruh bukti Penggugat dapat dikabulkan”.

Bahwa melihat pertimbangan Majelis Hakim tersebut tidak sesuai dengan fakta dipersidangan, dikarenakan bagaimana mungkin dikatakan sah milik Terbanding (Penggugat) sedangkan Terbanding tidak pernah menghadirkan Saksi-saksi batas di persidangan, sebagaimana tertera didalam gugatannya. Ditambah lagi Majelis Hakim tingkat pertama tidak pernah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) untuk mengoreksi apakah Saksi-saksi tersebut benar-benar ada atau tidak, sehingga pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Samarinda adalah merupakan pertimbangan hukum yang tidak benar dan pertimbangan hukum yang jelas-jelas melanggar hukum serta salah menerapkan hukum.

Bahwa tentu saja putusan judex factie semacam ini cacad hukum, karena tidak sesuai asas yang terkandung dalam pasal 178 HIR/pasal 189 RBg dan pasal 19 Undang-undang Nomor 4 tahun 2004. Bahwa menurut asas ini putusan yang dijatuhkan harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan itu dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemoteveerd* (insufficient judgement). Alasan-alasan yang menjadi dasar pertimbangan bertitik tolak dari ketentuan :

- Pasal-pasal tertentu peraturan perundangan;
- Hukum kebiasaan;
- Yurisprudensi; atau
- Doktrin hukum.



Hal ini dijelaskan dalam pasal 23 Undang-undang Nomor : 14 tahun 1970, sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang No. 35 tahun 1999 sekarang dalam pasal 25 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 2004, yang menegaskan bahwa segala putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan hukum tak tertulis maupun yurisprudensi atau doktrin hukum. Bahkan menurut pasal 178 ayat (1) HIR, Hakim karena jabatannya atau secara ex officio wajib mengucapkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara.

Bahwa Berdasarkan alasan-alasan diatas Pembanding/Tergugat I berprinsip Majelis Hakim tingkat pertama telah salah dan keliru menilai dan mempertimbangkan bukti surat dan keterangan Saksi-saksi dalam perkara in cassu sehingga timbul putusan yang salah dan melanggar hukum yang tidak memberikan rasa keadilan bagi pencari keadilan.

Bahwa Pembanding/Tergugat I yakin dan percaya bahwa Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda, tidak mungkin menerima begitu saja pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama Pengadilan Negeri Samarinda, akan tetapi memeriksa kembali secara arif dan teliti seobyektif mungkin dengan mempertimbangkan segala aspek dengan seksama, sehingga nantinya dalam putusan tingkat banding akan melahirkan putusan yang benar-benar mencerminkan kemurnian hukum yang sebenarnya serta memberi rasa keadilan.

Bahwa berdasarkan segala uraian diatas, maka Pembanding/Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

- Menerima permohonan Pembanding/Tergugat I untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 38/Pdt.G/2012/PN.Smda tanggal 07 Oktober 2013.
- Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau : Jika Pengadilan Tinggi Samarinda berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dalam suatu peradilan yang baik dan benar.

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding dari Terbanding /Penggugat dalam menanggapi Memori Banding dari Pembanding /Tergugat I tersebut dalam Kontra Memori Bandingnya mengatakan :

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Samarinda dalam perkara perdata Nomor : 38/Pdt.G/2012/PN. Smda tanggal 07 Oktober 2013, tersebut telah tepat dan sesuai memberi putusan dengan rasa keadilan karena telah menilai dengan cermat fakta-fakta hukum dalam persidangan yang disesuaikan dengan bukti-bukti yang telah dituangkan dalam pertimbangan hukum yang disampaikan dalam putusan Pengadilan dan dibacakan pada tanggal 07 Oktober 2013, dalam persidangan yang terbuka untuk umum.
2. Bahwa putusan dimaksud telah berbobot yuridis yang dituangkan dalam analisis yuridis yang singkat, tepat dan padat, dengan demikian putusan Pengadilan tersebut dimohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda patut untuk dikuatkan.
3. Bahwa sehubungan dengan Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 24 April 2014, sesungguhnya tidak ada fakta-fakta hukum yang baru termuat dalam substansi Memori Bandingnya, karena seluruh dalil-dalil tersebut sudah pernah diungkapkan pada saat persidangan di Pengadilan Negeri Samarinda, maka sepatutnyalah memori banding tersebut ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan lagi.

Halaman 46 dari 57 Putusan Nomor 60/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

Memori Banding ditujukan kepada siapa, apakah ke Pengadilan Tinggi Samarinda atau ke Pengadilan Tinggi mana ? Seharusnya hal tersebut harus jelas di awal memori bandingnya, karena Memori Banding bersifat ilmiah, seharusnya disesuaikan dengan ketentuan bahasa Indonesia yang baik dan benar, dalam hal ini sepertinya pertimbangan dan pemikiran Pembanding tidak fokus dan tidak konsentrasi dalam perkara a quo dimaksud.

5. Bahwa Pembanding semula Tergugat I mendalilkan pada paragraf 3 halaman 3 menyebutkan : “Pembanding dengan tegas menolak seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda telah salah dan keliru menilai dan mempertimbangkan bukti-bukti surat dan sama sekali tidak mempertimbangkan keterangan saksi-saksi yang diajukan Pembanding semula Tergugat I dan hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Termohon banding sehingga timbul putusan yang salah dan keliru”. Menurut penilaian Termohon Banding hal tersebut tidak benar, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda sudah dengan tepat mengakomodir seluruh fakta-fakta dan bukti-bukti yang diserahkan pada saat dipersidangan dan penilaian Pembanding tersebut sifatnya hanyalah mengada-ada dan tidak cermat membaca seluruh pertimbangan hukum yang dibuat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda.
6. Bahwa dalil Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat I pada halaman 4 point 1 menyebutkan rasa keberatannya terhadap pertimbangan hukum Hakim pada paragraf 3, halaman 35 dan paragraf 2 halaman 36, Pada putusan Pengadilan dimaksud adalah hal yang nyata yang disimpulkan oleh Majelis Hakim atas dasar pembuktian yang diajukan oleh Termohon banding semula Penggugat pada saat persidangan, dimana hal tersebut tidak dibantah oleh Para Tergugat khususnya Pembanding I/Tergugat I dan tidak ada direkayasa oleh Majelis Hakim, Keberatan tersebut menurut penilaian Terbanding hanya sesuai asumsi dan pendapat pribadi saja dan tidak didasarkan dengan bukti dan fakta-fakta hukum.

Halaman 47 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa bukti P.2-1 yaitu Surat Pernyataan Hibah tidak benar seperti didalilkan Pemanding I semula Tergugat I, Termohon Banding semula Penggugat tidak bisa menunjukkan aslinya. Terbanding perlu menyampaikan untuk diketahui, asli bukti surat tersebut sudah merupakan satu kesatuan pada saat diserahkan di Notaris, karena seorang Notaris tidak diperkenankan membuat suatu Akta tanpa ada aslinya. Intinya kalau suatu surat diterbitkan oleh Notaris secara hukum sudah pasti ada aslinya.
8. Bahwa dalil Pemanding pada poin 2 yang mengutip pertimbangan hukum judex factie pada paragraf 2 halaman 37, tentang bukti P.12 yaitu putusan Pengadilan Nomor : 101/Pdt.G/2011/PN.Smda yang dibatalkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor : 30/Pdt.G/2013/PT.KT.Smda, kesalahannya bukan pada substansi perkara, artinya substansi perkara bisa dibuktikan, tetapi hanya masalah teknis dimana Kuasa hukum yang menangani perkara tersebut pada saat menyusun gugatannya tidak jelas dan kemudian ada keterlambatan dalam melakukan upaya hukum. Jadi dalam hal ini tidak dapat dijadikan patokan terhadap perkara dimaksud dan lagi pula menurut prinsipal perkara Nomor : 30/Pdt.G/2013/PT.KT.Smda masih tetap dilakukan upaya hukum Peninjauan Kembali.
9. Bahwa dalil Pemanding Poin 3 yang mengutip pertimbangan hukum Majelis Hakim pada paragraf 4 dan 5 halaman 38, keberadaan Saksi Pemanding/Tergugat I yaitu Achmad Rual Daru yang menyebutkan Hj. Mulia binti H. Hamis tidak bisa tanda tangan. Hal ini tidak bisa dipercaya begitu saja oleh Majelis Hakim sebagai dasar putusannya, karena hanya diterangkan oleh satu orang Saksi saja dan lagi pula Hj. Mulia binti H. Hamis sudah menjadi almarhum, namun yang menjadi pertanyaan dalam kasus a quo, kenapa tidak dipersoalkan pada saat ibu Hj. Mulia binti H. Hamis masih hidup, namun setelah meninggal baru ada masalah tentang hal ini ? Sebaiknya semasa hidup almarhumah Hj. Mulia binti H. Hamis anak-anaknya harus

Halaman 48 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempersoalkan hal ini. Jadi dalam hal ini dalil tersebut harus dengan tegas ditolak karena Hj. Mulia binti H. Hamis yang memberi tanda tangan tersebut sudah meninggal.

10. Bahwa demikian juga dengan dalil Pembanding semula Tergugat I pada poin 4 halaman 9, Pembanding mempersoalkan tindakan almarhum Hj. Mulia binti H. Hamis tentang tindakannya menghancurkan tanah sebagai kompensasi hutang anaknya H. Oedin Achmad pada tanggal 4 September 1993. Hal ini menurut Terbanding sudah terlambat dipersoalkan karena seperti yang disampaikan Terbanding tersebut diatas, alm Hj. Mulia sudah meninggal dan lagi pula Pembanding tidak perlu mencampuri urusan ahli waris dan tindakan Hj. Mulia binti H, Hamis. Pembanding seharusnya mengerti budi baik seorang ibu terhadap anak tidak bisa dipersalahkan, karena itu adalah ungkapan kasih sayang terhadap anaknya. Dengan demikian memberi tanah sebagai kompensasi hutang anaknya adalah tepat, baik menurut hukum moral dan ketentuan hukum yang berlaku.

11. Bahwa dalil Memori Banding Pembanding I pada poin 5 harus dengan tegas ditolak. Termohon Banding semula Penggugat adalah benar sebagai pemilik tanah dengan panjang 51 m, lebar 13, 20 m dan luas seluruhnya 673, 20 m² dengan batas-batas sebelah Utara : Jalan, sebelah Timur berbatasan dengan Eva J. Asia, sebelah Selatan berbatasan dengan H. Mulia, dan sebelah Barat berbatasan dengan Irwan Tulus. Jadi tidak ada alasan karena tidak menghadirkan Saksi batas dan sebagainya, sehingga membatalkan hak atas tanah Termohon Banding sebagai pemilik tanah. Yang jelas Saksi menjelaskan tanah perbatasan tersebut sudah pernah dibangun dan tidak ada masalah, baru pada tahun 2011 rumah Termohon Banding dirusak oleh Tergugat II dan hal tersebut sudah dihukum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

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

atas dalil tersebut. Dalil Pembanding I semula Tergugat I yang menilai putusan Pengadilan yang tidak adil selayaknya harus dengan tegas ditolak karena menurut penilaian Termohon Banding putusan Pengadilan Negeri Samarinda tersebut sudah berbobot juridis, tepat dan tidak mengabaikan fakta-fakta dan bukti hukum yang telah disampaikan dipersidangan.

Berdasarkan uraian-uraian Terbanding/Penggugat dalam Kontra Memori Banding tersebut diatas, Termohon Banding memohon hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak seluruhnya Eksepsi dari Pembanding I /semula Tergugat I.

DALAM POKOK PERKARA :

- menguatkan seluruh putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 38/Pdt.G/2012/PN. Smda tanggal 07 Oktober 2013.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama surat memori banding bertanggal 24 April 2014 yang di ajukan oleh Pembanding I/Tergugat I yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 24 April 2014 tersebut diatas, serta Kontra Memori Banding dari Terbanding /Penggugat, yang bertanggal 26 Agustus 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang tanggal 27 Agustus 2014 dan Pembanding II/Tergugat II, dan Turut Tergugat VII, VIII, IX, X, dan XI tidak mengajukan Memori Banding, , Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Memori Banding dari Pembanding I/Tergugat I tersebut, didalam Memori Bandingnya tersebut pada pokoknya menolak seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hibah) tersebut telah dipertimbangkan sedemikian rupa oleh Majelis Hakim Tingkat pertama, dan untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Hukum Pengadilan tingkat pertama tersebut (vide putusan halaman 36 s/d 39). Demikian halnya dengan keberatan-keberatan lainnya dalam Memori Bandingnya pada Ad. 2, Ad. 3, Ad 4 dan Ad. 5 hanya merupakan pengulangan yang sudah pernah dikemukakan dalam jawabannya dan dipersidangan, maka Majelis Hakim Tingkat Banding melihat bahwa hal itu telah dipertimbangkan dalam putusan akhir, sehingga dengan mengambil alih pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusan sela dan putusan akhir perkara ini, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan menolak alasan-alasan atau keberatan-keberatan dalam memori banding dari Pembanding I – /Tergugat I tersebut.

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tingkat pertama tersebut, sebagai pertimbangan tambahan dari Majelis Hakim Tingkat Banding, bahwa terjadinya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana dalam jawaban Tergugat I/Pembanding I yang dikutif dalam putusan a quo halaman 12 – 13 pada butir 3, 4 dan 5 bahwa jual beli tersebut telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan oleh Tergugat II ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik No. 1952 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 8 Oktober 2010, dimana Surat Keterangan Pelepasan Hak atas Tanah tersebut dengan luas 394 m² dengan harga Rp. 35.000.000,-(tiga puluh lima juta rupiah) dilakukan dengan diketahui/dibenarkan oleh Ketua RT 26, Lurah Teluk Lerong Ilir (tanggal 26 Maret 2010) dan Camat Samarinda Ulu (tanggal 29 Maret 2010), maka dengan memperhatikan bukti T.I – 5 .dari Tergugat I yang berupa SSB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dan SSP (Surat Setoran Pajak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Samarinda pada tanggal 08 April 2010, maka pada tanah obyek perkara dimaksud NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak)nya obyek perkara pada saat itu sudah mencapai sebesar Rp. 802.000,-per m², dan Pajak dibayar sudah mencapai Rp. 102.500.00, sehingga apabila dihitung dan dikalikan mengikuti harga NJOP nya

Halaman 51 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah mencapai = $394 \times \text{Rp. } 802.000,- = 315.988.000$, sehingga saat itu apabila dijual dengan harga NJOP sesuai bukti T.II-2 (Akta Jual Beli No. 49/2010 tanggal 13 April 2010) hargaseharusnya 394 m² tersebut sudah mencapai Rp.315.988.000,-

Menimbang, bahwa dalam praktek jual beli yang wajar harga tanah yang riil dilapangan, semua orang tahu bahwa harga riil jual tanah pasti akan diatas harga NJOP, maka jawaban Tergugat I/Pembanding dalam pokok perkara butir 3, 4, 5 tidak sinkron antara bukti T.II-2 dengan bukti T.I-1, dimana bukti T.II-2 sebagai dasar peralihan dan balik namanya pada bukti T. I - 1 kepada H. FAZRI (Tergugat I), atau antara jawaban Tergugat I dalam pokok perkara tidak sinkron dengan bukti T.II-2 dan T.I- 1, sehingga dapat dipastikan bahwa harga jual yang sangat jauh di bawah NJOP adalah jual beli yang tidak wajar atau paling tidak ada iktikad tidak baik untuk menghindarkan diri dari pembayaran pajak penjualan atas obyek jual beli dari nilai yang melebihi nilai jual tidak kena pajak.

Menimbang, bahwa dalam persetujuan atau perjanjian (jual beli) dikenal asas kebebasan berkontrak dalam pasal 1338 KUH Perdata antara lain disebutkan : *"persetujuan-persetujuan (perjanjian) harus dilakukan dengan iktikad baik"*, dan hal itu sejalan dengan dibatasinya asas kebebasan berkontrak tersebut dalam pasal 1321 KUH Perdata tentang syarat-syarat syahnya suatu persetujuan/perjanjian, yaitu a. Tidak boleh ada kekhilafan; b. Paksaan; c.penipuan, sehingga adanya NJOP seharusnya harus dipandang sebagai suatu pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak tersebut, agar setiap warga negara dalam melakukan jual beli (khususnya terhadap benda tetap/tanah dan bangunan) taat dan patuh untuk membayar pajak, akan halnya terhadap setiap jual beli barang bergerak, maka pajak pertambahan nilainya sudah melekat pada nilai jual barang bergerak tersebut, sedangkan terhadap barang tetap sangat tergantung pada NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) nya, sehingga bagi warga negara yang melakukan atau membuat jual beli yang harganya sangat jauh dibawah NJOP haruslah dipandang sebagai suatu cara penghindaran untuk membayar

Halaman 52 dari 57 Putusan Nomor 60/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

pajak dari nilai jual beli yang tidak kena pajak, artinya jual beli yang dilakukan dengan cara yang demikian harus dipandang sebagai jual beli yang dilakukan tidak wajar atau dengan iktikad kurang atau tidak baik, atau bertentangan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian jual beli atau ada penipuan/kebohongan terhadap negara didalamnya untuk penghindaran diri dari membayar pajak..

Menimbang, bahwa demikian halnya dengan jawaban Tergugat II, dan Turut Tergugat VII, VIII, IX, X dan XI pada point 7 (vide putusan a quo halaman 18) tentang penerbitan Seritifikat Hak Milik Nomor 1758 tersebut, maka terhadap kedua Sertifikat Hak Milik Nomor 1952 dan Nomor 1758 tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan tambahan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam PP No. 10 tahun 1961 ditegaskan bahwa instansi pemerintah yang mengadakan Pendaftaran Tanah adalah Jawatan Pendaftaran Tanah, sedangkan nama surat tanda bukti hak adalah SERTIFIKAT.

Pengertian **Sertifikat** menurut pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 **adalah Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut Sertifikat dan diberikan kepada yang berhak.**

Dan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pasal 1 Angka 20 disebutkan : *“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”*

PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) menyebutkan :

Ayat (1) : *“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang bersangkutan”.*

Halaman 53 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayat (2) : *"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.*

Penjelasan resmi pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 dikatakan mengenai alat pembuktian yang kuat. Dijelaskan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari Buku Tanah dan Surat Ukur tersebut. Apabila dikemudian hari ternyata data fisik dan/atau data yuridis yang dimuat dalam sertifikat tidak benar, atas dasar putusan Hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap, sertifikat tersebut dapat dilakukan pembetulan seperlunya atau dinyatakan tidak berkekuatan hukum mengikat. Dengan demikian sertifikat bukanlah merupakan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Artinya berdasarkan penjelasan pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tersebut, tidak ada jaminan bagi pemegang hak atas tanah untuk tidak mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat tersebut. Demikian pula Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat. Atau dengan kata lain telah terwujud jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, namun belum memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dikarenakan sewaktu-waktu dapat digugat oleh pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut (Baca Buku Pendaftaran dan

Halaman 54 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peralihan Hak atas tanah, oleh Dr. Urip Santoso, SH.MH. halaman 273 – 276, Penerbit Kencana – Prenada Media Group Edisi Pertama 2010).

Menimbang, bahwa dari tambahan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa penerbitan suatu sertifikat harus didasarkan atas bukti-bukti formil dan bukti-bukti formil tersebut adalah yang menggambarkan kejadian materiil dari kejadian-kejadian yang menjadi riwayat tanah tersebut dan menjadi bagian dari warkah Buku Tanah yang mendasari diterbitkannya sertifikat tersebut, dan juga yang secara riil atau nyata penguasaan fisik dan yuridis tanah-tanah oleh yang bersangkutan. Dengan demikian penerbitan sertifikat yang tidak sesuai dengan keadaan materiil dan atau data fisik akan mengakibatkan data yuridisnya tidak benar pula, sehingga sertifikat yang demikian di peradilan umum akan dinyatakan tidak berkekuatan hukum mengikat.

Menimbang, bahwa alasan-alasan atau keberatan- keberatan dalam Memori Banding pada Pokok Perkara oleh Pembanding I /Tergugat I tidak beralasan hukum, karena Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan semua bukti-bukti sedemikian rupa (vide putusan akhir halaman 36 s/d 41), dan juga hanyalah sebagai pengulangan fakta-fakta hukum sebagaimana yang didalilkan dalam gugatannya dan fakta-fakta yang telah dikemukakan pada persidangan Pengadilan Tingkat Pertama, dimana Pengadilan Tingkat Pertama ternyata telah mempertimbangkannya dan menghubungkannya dengan bukti-bukti surat maupun keterangan Saksi-Saksi yang diajukan oleh kedua pihak yang berperkara.

Menimbang, bahwa pertimbangan Hakim tingkat pertama dalam putusannya yang menolak gugatan Para Penggugat tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, dan karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dan ditambah dengan tambahan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut diatas, maka putusan Hakim tingkat pertama tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan tingkat pertama dikuatkan, maka karena Penggugat/Terbanding pada pokoknya mendukung dan membenarkan

Halaman 55 dari 57 Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, maka Kontra Memori Banding dari Penggugat/Terbanding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi.

Menimbang bahwa karena Pembanding I / Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat VI, VII, VIII, IX, X dan XI tetap sebagai pihak yang kalah, maka akan dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan peraturan RBg dan peraturan perundangan lain yang berlaku;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I / Tergugat I dan Pembanding II/Tergugat II, Turut Tergugat VI, VII, VIII, IX, X, dan XI tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 07 Oktober 2013 No. 38/Pdt.G/2012/PN.Smda tersebut ;
- Menghukum Pembanding I / Tergugat I dan Pembanding II/Tergugat II, Turut Tergugat VI, VII, VIII, IX, X dan XI secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda pada hari **SENIN** tanggal **15 Juni 2015** oleh kami **SUSANTO, SH** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Samarinda, selaku Hakim Ketua Majelis, **H. SOFYAN SYAH, SH.MH** dan **POLTAK SITORUS, SH.MH** masing-masing Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Samarinda tanggal 13 Mei 2015 Nomor: 60 / Pdt / 2015 / PT.SMR, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari SELASA tanggal 16 Juni 2015** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim

- Hakim Anggota, serta **H. SAKRANI, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Samarinda tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Halaman 56 dari 57 Putusan Nomor 60/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)



HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. H.SOFYAN SYAH, SH.MH

SUSANTO, SH

2. POLTAK SITORUS, SH.MH

PANITERA PENGGANTI,

H. SAKRANI, SH

Perincian biaya perkara:

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