



PUTUSAN
Nomor 26/PDT/2019/PT SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. WALIKOTA SAMARINDA, beralamat di Jl. Kesuma Bangsa No.82 Samarinda, Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula TERGUGAT I;
2. CAMAT SAMARINDA ULU, beralamat di Ir. H. Juanda, Samarinda, Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula TERGUGAT II;

PEMBANDING semula TERGUGAT I dan PEMBANDING semula TERGUGAT II, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya

1. DR. H. Sugeng Chairuddin, M.Si. 2. Drs. H. Hermanto, M.Hum.. 3. H. Masril Nurdin, SH. MH. 4. Syarifuddin, SH. 5. Asran Yunisran, SE. SH. 6. Zulkarnain Ramli, SH. 7. Trisna Dewi, SH. 8. Agus Sujito, SH. 9. Ari Setiawan. 10. Euis Susana. 11. Zulkifli Djebar. SH. 12. YULI KUSTIANINGSIH, SH., seluruhnya Pegawai Pemerintah Kota Samarinda, berkantor di Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Samarinda, Lantai II Gedung Balikpapan Samarinda, yang beralamat Jalan Kesuma Bangsa No. 82 Kota Samainda, Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 September 2017, selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Para Tergugat;

MELAWAN

1. AAN SINANTA, beralamat di Jl. S. Parman Komp. Lembuswana No. 7 RT. 001. Kelurahan Gunung Kelua, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Andi Agus Ismawan, SH. MH., Hosland B. Hutapea, SH., Christien Agung, SH. MH., Alfi Noormansyah, SH. dan Yoppy Firman Rizki, SH. MH., para Advokad pada YUSTITTIA AGUNG Law Firm, beralamat di Jl. Dharmawangsa XI No. 2, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.

Halaman 1 dari 23 Putusan Nomor 26/PDT/2019/PT.SMR



54/SK-JA/VI/17 tertanggal 05 Juni 2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;

2. KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA, beralamat di Jl. Dahlia No. 03 Samarinda, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya 1. Ninik Pujiastuti, SH. 2. Hernidian. 3. HJ. Nonong Marlina. 4. Atmajiansyah, SH. MH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 September 2017, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 26/PDT/2019/PT.SMR tanggal 22 Februari 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara banding tersebut;
2. Berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 136/Pdt.G/2017/PN.Smr tanggal 26 Juni 2018 dan surat-surat lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya bertanggal 4 September 2017, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 4 September 2017 dengan register Nomor 136/Pdt.G/2017/PN Smr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor SHM No. 2396/Kelurahan Air Putih, dengan Surat Ukur/Gambar Situasi/Gambar Denah tanggal 12 Oktober 1994, No. 1755/1992, luas 18.208 m2 (delapan belas ribu dua ratus delapan meter persegi) ("SHM No. 2396") dan Sertifikat Hak Milik No. 2402/Kelurahan Air Putih, dengan Surat Ukur/Gambar Situasi/Gambar Denah tanggal 12 Oktober 1994, No. 1752/1992, luas 11.040 m2 (sebelas ribu empat puluh meter persegi) ("SHM No. 2402") (selanjutnya disebut "Tanah obyek perkara") yang letaknya dahulu dikenal dengan jalan Pandan Harum sekarang dikenal dengan jalan Kadrie Oening dan setelah pemekaran wilayah tahun 2006 dahulu masuk Kelurahan Air Putih sekarang menjadi Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Samarinda. Tanah tersebut diperoleh Penggugat melalui jual – beli dengan pemilik yang sebelumnya yakni ibu Rusdiana berdasarkan Akta Jual Beli No. No. 367/SMDA.ULU/XII/1994 tanggal 13 Desember 1994 dan Akta Jual Beli No. 368/SMDA.ULU/XII/1994 tanggal 13



Desember 1994 yang kedua akta tersebut dibuat dihadapan Maruli Sitanggang, S.H., Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, di Kota Samarinda yang mana kemudian peralihan hak tersebut telah dicatat pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda. Hal tersebut membuktikan kepemilikan Penggugat atas tanah SHM No. 2396 dan SHM No. 2402 telah sesuai dengan ketentuan pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

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

Dengan demikian perolehan tanah & kepemilikan Penggugat atas tanah SHM 2396 dan SHM 2402 telah **SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU.**

2. Bahwa oleh karena terbitnya hak atas tanah SHM No. 2396 dan SHM No. 2402 diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar dan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, maka jelas dan nyata SHM No. 2396 dan SHM No. 2402 tidak perlu diragukan lagi keabsahannya dan sudah selayaknya Penggugat sebagai pemilik yang sah dilindungi oleh hukum.
3. Bahwa sejak Penggugat membeli tanah tersebut tahun 1994 hingga sekarang Penggugat tidak pernah menjual, mengalihkan hak atas tanah tersebut ke pihak manapun.

PENGUASAAN FISIK DAN PENDIRIAN BANGUNAN SEKOLAH SMU NEGERI 1 SAMARINDA YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGATI DIATAS TANAH SHM NO. 2396 DAN SHM NO. 2402 MILIK PENGGUGAT ADALAH TINDAKAN PENYEROBOTAN (ILEGAL) & MERUPAKAN SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM

4. Bahwa pada tahun 2012 Penggugat sebagai pemilik tanah SHM No. 2396 dan SHM No. 2402 melihat ke lokasi ternyata di atas tanah miliknya sudah berdiri bangunan sekolah SMU Negeri 1 Samarinda milik Tergugat I yang didirikan tanpa sepengetahuan, seijin dan kuasa dari Penggugat.
5. Bahwa berdasarkan informasi yang diperoleh Penggugat, tahun 2009 Tergugat I membeli tanah seluas 100.000 m² (seratus ribu meter persegi) di Kelurahan Air Hitam (dahulu Kelurahan Air Putih) berdasarkan Surat Keterangan Melepaskan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Edy Mariansyah, MSi., Camat Samarinda Ulu, dengan register Kecamatan Samarinda Ulu Nomor : 593.83/695/VII/2009 tanggal 29 Juli 2009.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dari luas tanah 100.000 m² yang dibeli Tergugat I termasuk didalamnya tanah milik Penggugat seluas 21.664 m² (dua puluh satu ribu enam ratus enam puluh empat meter persegi) yang berasal dari tanah SHM No. 2396 seluas 13.535 m² (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh lima meter persegi) dan tanah SHM No. 2402 seluas 8.129 m² (delapan ribu seratus dua puluh Sembilan meter persegi).
7. Bahwa pembelian tanah yang dilakukan Tergugat I tersebut tidak sah karena Tergugat I membeli tanah dari orang yang tidak berhak dan tindakan Tergugat I jelas merupakan tindakan penyerobotan tanah. Tergugat II selaku pejabat administrative yang bertanggung jawab diwilayah Kecamatan Samarinda Ulu sudah mengetahui status dan pemilik tanah tersebut seharusnya Tergugat II melarang dilakukan transaksi jual beli atas tanah tersebut karena sebagian di atas tanah yang dibeli Tergugat I terdapat kepemilikan hak atas tanah orang lain yaitu Penggugat sejak tahun 1994. Selain itu pembelian tanah yang dilakukan Tergugat I bukan berasal dari orang yang berhak atas tanah tersebut maka seharusnya Tergugat II tidak menerbitkan akta apapun di atas tanah tersebut termasuk Surat Keterangan Melepaskan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Edy Mariansyah, MSi., Camat Samarinda Ulu, dengan register Kecamatan Samarinda Ulu Nomor : 593.83/695/VII/2009 tanggal 29 Juli 2009 sehingga penerbitan akta tersebut oleh Tergugat II **TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM** dan haruslah dinyatakan batal demi hukum.
8. Bahwa maka terbukti Tergugat I telah sengaja melawan hukum, melanggar hak subyektif Penggugat yang dilindungi oleh hukum, melanggar undang-undang serta asas kepatutan yang hidup dalam masyarakat dan Tergugat I secara salah telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh Penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*) dan perbuatan Tergugat I ini jelas dan nyata telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat.
9. Bahwa Tergugat II juga menerbitkan akta Surat Keterangan Melepaskan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Edy Mariansyah, MSi., Camat Samarinda Ulu, dengan register Kecamatan Samarinda Ulu Nomor : 593.83/695/VII/2009 tanggal 29 Juli 2009 diatas tanah milik Penggugat (SHM No. 2396 dan SHM No. 2402) telah bertentangan dengan Undang-undang Pendaftaran Tanah. Tergugat II sebagai pejabat pemerintah bidang pertanahan mengetahui di atas tanah tersebut sudah ada hak orang lain maka perbuatan Tergugat II menerbitkan akta tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum dan akta yang diterbitkan **CACAT HUKUM dan**

Halaman 4 dari 23 Putusan Nomor 26/PDT/2019/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)

Halaman 4



BATAL DEMI HUKUM. Akibat dari perbuatan Tergugat II telah menimbulkan kerugian bagi orang lain (Penggugat).

10. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II selaku aparat pemerintah di tingkat daerah juga telah melanggar Pasal 1 angka 6 Undang-undang No. 28/1999 mengenai *asas-asas umum pemerintahan negara yang baik* yang mengutamakan tegaknya kepastian hukum dalam sistem pemerintahan Negara R.I.

11. Bahwa Turut Tergugat juga digugat dalam perkara ini karena Turut Tergugat sebagai instansi yang berwenang memiliki tanggung jawab dan kepastian hukum atas produk yang dikeluarkannya yaitu sertifikat sebagai tanda bukti hak yang sah dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 2396 dan Sertifikat Hak Milik No. 2402 atas nama Penggugat. Selain itu, Turut Tergugat juga untuk tidak mengalihkan hak atas tanah milik Penggugat kepada siapapun sampai perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*).

PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I DAN TERGUGAT II TELAH MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT

12. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yang mana hal tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut :

"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II (*onrechtmatige overheidsdaad*) akan kami uraikan sebagai berikut :

- I. Suatu Perbuatan Melawan Hukum - *adanya perbuatan Tergugat yang bersifat melawan hukum*;

Dalam ajaran ilmu Hukum, suatu Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. Bertentangan dengan Undang-Undang.
- b. Bertentangan dengan kebiasaan dan adat istiadat.
- c. Bertentangan dengan kesusilaan.
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yaitu telah menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah milik Penggugat tanpa seijin dari pemilik tanah yang sah yaitu Penggugat adalah



merupakan perbuatan melanggar hukum dan telah melanggar hak subjektif dan kepatutan dalam masyarakat.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II yaitu telah menerbitkan akta/surat pelepasan hak yang tidak sah.

II. Kerugian - *adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat;*

Akibat perbuatan Tergugat I menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah milik Penggugat mengakibatkan Penggugat kehilangan kesempatan untuk menggunakan tanah tersebut untuk tujuan bisnis menjadi hilang sehingga menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat.

Akibat perbuatan Tergugat II menerbitkan akta Surat Keterangan Melepaskan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Edy Mariansyah, MSi., Camat Samarinda Ulu, dengan register Kecamatan Samarinda Ulu Nomor : 593.83/695/VII/2009 tanggal 29 Juli 2009, Penggugat telah kehilangan menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut

III. Kesalahan dan Kelalaian - *adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat I dan Tergugat II;*

Tergugat I telah menguasai, mendirikan bangunan tanpa seijin pemilik sah atas tanah tersebut (Penggugat) mana hal tersebut jelas telah melawan hukum.

Tergugat II menerbitkan akta/surat pelepasan yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak.

IV. Hubungan Kausal - *adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat.*

Bahwa Kerugian yang diderita Penggugat tersebut adalah akibat langsung (kausaliteit) perbuatan yang melawan hukum dan kesalahan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II.

13. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (*onrechtmatige overheids daad*), yang bertanggung jawab penuh atas penggunaan tanah milik penggugat, yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat maka Penggugat mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materiil dan imateriil kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIIL



- a. kerugian akibat dikuasainya bidang tanah SHM No. 2396 seluas 13.535 m² (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh lima meter persegi) dan tanah SHM No. 2402 seluas 8.129 m² (delapan ribu seratus dua puluh Sembilan meter persegi) total keseluruhan yang dikuasai oleh Tergugat I seluas 21.664 M² (dua puluh satu ribu enam ratus enam puluh empat meter persegi) dengan cara membeli tanah dari orang yang tidak berhak melalui Surat Keterangan Melepaskan Hak Atas Tanah yang **TIDAK SAH** dan **CACAT HUKUM** diterbitkan oleh Tergugat II bahkan diatas tanah tersebut Tergugat I mendirikan bangunan tersebut tanpa seijin, sepengetahuan dan kuasa oleh Penggugat yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat menikmati tanah yang dimaksud sehingga Penggugat mengalami kerugian, maka dari itu Tergugat I wajib **mengembalikan tanah tersebut secara fisik dalam keadaan kosong/semula serta terbebas dari beban apapun juga kepada Penggugat** atau jika tidak bisa menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat maka Tergugat I wajib membayar uang sebagai pengganti atas nilai tanah tersebut kepada Penggugat dengan memperhitungkan nilai tanah yang wajar atas tanah tersebut sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per meter persegi dikalikan luas tanah yang diserobot Tergugat I seluas 21.664 M² total sebesar Rp. 43.328.000.000,- (empat puluh tiga milyar tiga ratus dua puluh delapan juta rupiah).

KERUGIAN IMMATERIIL

- b. Kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, dimana Penggugat terganggu pikiran dan waktunya akibat permasalahan tersebut, nama baik Penggugat di kalangan Pengusaha jadi tidak baik dan dengan adanya kejadian ini Penggugat harus mengeluarkan biaya- biaya perkara termasuk diantaranya biaya jasa hukum Advokat, yang mana kerugian yang dimaksud apabila didasarkan pada asas kepatutan dan kelayakan jika dinilai dengan uang yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
14. Bahwa berdasarkan hukum Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000. (sepuluh juta) perhari, apabila ia lalai memenuhi kewajibannya kepada Penggugat, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
15. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan berharga serta tidak terbantahkan kebenarannya dan telah memenuhi



persyaratan tentang putusan serta merta, maka Penggugat mohon agar dapat kiranya Pengadilan Negeri Samarinda menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya bantahan (*verzet*), banding atau kasasi.

16. Untuk menjamin tuntutan Penggugat agar tidak sia-sia (*illusoir*), maka kami mohon kepada Pengadilan kiranya meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah seluas 13.535 m² (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh lima meter persegi) di atas tanah SHM No. 2396 dan tanah seluas 8.129 m² (delapan ribu seratus dua puluh Sembilan meter persegi) di atas tanah SHM No. 2402 yang dikuasai oleh Tergugat I.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, PENGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara a quo, memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 2396 dan Sertifikat Hak Milik No. 2402 atas nama AAN SINANTA adalah **sah dan berkekuatan hukum**;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*);
4. Menyatakan Surat Keterangan Melepaskan Hak Atas Tanah dengan Register Kecamatan Nomor : 593.83/695/VII/2009 tanggal 29 – 7 – 2009 yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
5. Menyatakan tidak sah obyek jual beli tanah dalam Surat Keterangan Melepaskan Hak Atas Tanah dengan Register Kecamatan Nomor : 593.83/695/VII/2009 tanggal 29 – 7 – 2009 diatas tanah SHM No. 2396 seluas 13.535 m² (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh lima meter persegi) dan SHM No. 2402 seluas 8.129 m² (delapan ribu seratus dua puluh Sembilan meter persegi) milik Penggugat;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap tanah seluas 13.535 m² (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh lima meter persegi) di atas tanah SHM No. 2396 dan tanah seluas 8.129 m² (delapan ribu seratus dua puluh Sembilan meter persegi) di atas tanah SHM No. 2402 yang dikuasai oleh Tergugat I.
7. Menghukum Tergugat I membayar ganti kerugian materiil dan imateriil yaitu:
Kerugian Materiil
 - a. Memerintahkan Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat I untuk menyerahkan secara fisik tanah Sertifikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat No. 2396 seluas 13.535 m² (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh lima meter persegi) dan tanah SHM No. 2402 seluas 8.129 m² (delapan ribu seratus dua puluh Sembilan meter persegi) dimana total keseluruhan yang dikuasai oleh Tergugat I adalah seluas 21.664 M² (dua puluh satu ribu enam ratus enam puluh empat meter persegi) kepada Penggugat dalam keadaan semula/kosong serta terbebas dari beban apapun juga secara langsung setelah perkara ini telah berkekuatan hukum tetap, bila perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara/Polri atau jika Tergugat I tidak bisa menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat, maka Tergugat I wajib membayar uang sebagai pengganti atas nilai tanah tersebut kepada Penggugat sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per meter persegi dikalikan 21.664 M² (dua puluh satu ribu enam ratus enam puluh empat meter persegi) adalah sebesar Rp. . 43.328.000.000,- (empat puluh tiga milyar tiga ratus dua puluh delapan juta rupiah).

Kerugian Immateriil

- b. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian immaterial kepada Penggugat dikarenakan dengan adanya permasalahan ini mengakibatkan Penggugat terganggu pikiran, waktu, rencana baik dan nama baik Penggugat dikalangan Pengusaha menjadi tidak baik termasuk pengeluaran biaya-biaya perkara diantaranya biaya jasa hukum Advokat, dengan total sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah).
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000. (sepuluh juta) perhari, apabila ia lalai memenuhi kewajibannya kepada Penggugat, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
9. Menghukum Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara ini;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya bantahan (*verzet*), Banding atau Kasasi;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Samarinda berpendapat lain, mohon putusan sesuai dengan keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II

Halaman 9 dari 23 Putusan Nomor 26/PDT/2019/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

mengajukan jawaban tertanggal 14 Desember 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Tanah Yang Menjadi Objek Gugatan Tidak Jelas Letak Serta Batas – Batasnya (*Obscuur Libel*);

Di dalam uraian Posita Gugatan pada Angka 1 dan 2 yang ada di halaman 1 dan 2 Surat Gugatan, Pihak Penggugat memang telah menjelaskan tentang asal usul maupun letak dari Tanah yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini secara singkat. Namun dalam penjelasan tersebut Pihak Penggugat sama sekali tidak menerangkan tentang bagaimanakah kondisi fisik Tanah yang menjadi Obyek Sengketa tersebut pada saat dibeli dan pihak - pihak siapa sajakah yang menjadi pemilik tanah yang berbatasan dengan tanahnya pada saat itu maupun pihak - pihak siapa sajakah yang menjadi pemilik tanah yang berbatasan dengan tanahnya pada saat ini;

Hal ini Pihak Tergugat I dan II perlu pertanyakan karena Pihak Tergugat I dan II beranggapan bahwa tuduhan dari Pihak Penggugat yang menyatakan bahwa sebagian dari tanah yang dimilikinya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2396 dan 2402 yang saat ini telah dikuasai oleh Pihak Tergugat I (tumpang tindih penguasaan) berdasarkan Surat Keterangan Melepaskan Hak Atas Tanah yang dibuat di hadapan Edy Mariansyah, M.Si., Camat Samarinda Ulu dengan register Kecamatan Samarinda Ulu Nomor : 593.83/695/VII/2009 tanggal 29 Juli 2009 adalah tidak benar;

Pihak Tergugat dalam hal ini meyakini bahwa Pihak Penggugat sebenarnya tidak mengetahui persis dimanakah letak Obyek Tanah yang diakuinya telah dibeli dari Ibu RUSDIANA pada Tahun 1994, sehingga kemudian Pihak Penggugat secara membabi buta menunjuk Tanah yang dikuasai oleh Pihak Tergugat I saat ini dengan menyatakan bahwa Tanah milik Pihak Tergugat I yang diperoleh berdasarkan Dokumen Surat Keterangan Melepaskan Hak Atas Tanah tersebut di atas telah tumpang tindih dengan tanah yang telah dibeli Oleh Pihak Penggugat pada Tahun 1994 tersebut;

Karena Faktor ketidaktahuan dari Pihak Penggugat tersebut maka Pihak Penggugat juga sama sekali tidak dapat menjelaskan tentang bagaimana kondisi fisik Objek Tanah yang telah dibelinya *maupun* siapa saja pihak - pihak yang berbatasan dengan tanah tersebut dalam surat Gugatannya. Tanpa adanya data mengenai kedua hal tersebut maka Pihak Tergugat I dan II dengan ini mengajukan tangkisan bahwa Objek Gugatan yang digugat oleh Pihak Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*);

Halaman 10 dari 23 Putusan Nomor 26/PDT/2019/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)

Halaman 10



2. Gugatan Pihak Penggugat Kurang Pihak

Di dalam Uraian Posita Gugatan pada Angka 5 Halaman 3 Surat Gugatan dijelaskan oleh Pihak Penggugat bahwasanya Pihak Penggugat memperoleh informasi yang menerangkan bahwa pada Tahun 2009, Pihak Tergugat I telah membeli tanah seluas ± 100.000 M2 (seratus ribu meter persegi) di Kelurahan Air Hitam (dahulu Kelurahan Air Putih) berdasarkan Surat Keterangan Melepaskan Hak Atas Tanah yang dibuat di hadapan Edy Mariansyah, M.Si., Camat Samarinda Ulu dengan Register Kecamatan Samarinda Ulu Nomor: 593.83/695/VII/2009 tanggal 29 Juli 2009.

Selanjutnya dalam Uraian Posita Gugatan pada Angka Halaman 3 Surat Gugatan, Pihak Penggugat juga menyatakan "Bahwa pembelian tanah yang dilakukan Tergugat I tersebut tidak sah karena Tergugat I membeli tanah dari orang yang tidak berhak dan tindakan Tergugat I jelas merupakan tindakan penyerobotan tanah."

Dari kedua dalil gugatan tersebut dapat Pihak Tergugat I dapat simpulkan bahwa Pihak Penggugat sebenarnya telah mengetahui Pihak Manakah yang telah menjual tanah seluas ± 100.000 M2 (seratus ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Air Hitam kepada Pihak Tergugat I pada Tahun 2009 karena nama maupun data identitas pribadi lainnya dari Pihak Penjual Tanah tersebut ada disebutkan secara lengkap dan terinci di dalam uraian Surat Keterangan Melepaskan Hak Atas Tanah yang dibuat di hadapan Edy Mariansyah, M.Si., Camat Samarinda Ulu dengan register Kecamatan Samarinda Ulu Nomor : 593.83/695/VII/2009 tanggal 29 Juli 2009 tersebut, sehingga Pihak Penggugat kemudian pada akhirnya dapat menyatakan bahwa Pihak Penjual Tanah tersebut adalah **Orang yang Tidak Berhak**.

Namun anehnya dalam penyusunan Surat Gugatan *A Quo*, nama dari Pihak Penjual tanah kepada pihak Tergugat I tersebut sama sekali tidak ditarik oleh Pihak Penggugat dalam perkara ini baik sebagai Pihak Tergugat atau setidaknya-tidaknya sebagai Pihak Turut Tergugat.

Oleh karena itu Pihak Tergugat I dalam hal ini mengajukan Tangkisan / Eksepsi Gugatan Kurang Pihak terhadap Surat Gugatan yang diajukan oleh Pihak Penggugat dengan alasan karena Pihak Penggugat ternyata tidak ikut menarik Pihak yang telah menjual Tanah kepada Pihak Tergugat I walaupun secara nyata dan telah diakui secara tidak langsung oleh Pihak Penggugat dalam surat Gugatannya mengenai proses penjualan tanah yang saat ini dikuasai oleh Pihak Tergugat I, maupun mengenai



siapakah orang yang telah menjual tanah tersebut kepada Pihak Tergugat I.

3. Gugatan Pihak Penggugat Diajukan Tidak Didasarkan Pada Itikad Baik.

Di dalam Uraian Posita Gugatan pada Angka 4 dan 5 yang ada di Halaman 2 dan 3 Surat Gugatan, Pihak Penggugat menyatakan baru mengetahui kalau di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 2936 dan 2402 telah berdiri Bangunan Sekolah SMU Negeri I Samarinda milik Pihak Tergugat I pada Tahun 2012. Namun Gugatan terkait permasalahan penyerobotan lahan tersebut anehnya asalahan penyerobotan lahan tersebut anehnya baru diajukan oleh Pihak Penggugat saat ini, setelah berlalunya waktu 5 (lima) tahun yang tentunya tidak sebentar.

Yang lebih aneh lagi ialah jika memang benar Pihak Penggugat adalah pemilik tanah yang ditunjukkannya sebagai Obyek Sengketa dalam Perkara ini berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2936 dan 2402 yang telah dibelinya pada Tahun 1994, lalu mengapa yang bersangkutan hanya diam saja manakala Pihak Tergugat I memulai pekerjaan Pembangunan Bangunan Sekolah SMU Negeri 1 Samarinda sejak Tahun 2007 dan baru memperlmasalahakan tentang pendirian Bangunan Sekolah SMU Negeri 1 Samarinda di atas Lahan yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara ini setelah Bangunan Sekolah Sekolah SMU Negeri 1 Samarinda itu telah dibangun dengan sempurna oleh Pihak Tergugat I dan aktivitas sekolah telah berjalan 5 tahun setelah kegiatan pembangunan sekolah dinyatakan selesai.

Untuk itu Pihak Tergugat I meragukan adanya itikad baik dari Pihak Penggugat sebagai dasar dalam pengajuan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Samarinda karena Pihak Penggugat dengan sengaja menunda - nunda pengajuan gugatan ke pengadilan, dan dalam pengajuan gugatannya ini Pihak Penggugat sama sekali tidak ikut menarik Pihak saat Penjual Tanah yang ini dikuasai oleh Pihak Tergugat I baik sebagai Pihak Tergugat Turut maupun sebagai pihak Tergugat padahal Pihak Penggugat telah mengetahui jual beli tanah tentang adanya proses antara Pihak Penjual Tanah tersebut dengan Pihak Penggugat Tergugat I, serta Pihak mengetahui secara jelas nama dan identitas pribadi dari Pihak Penjual Tanah tersebut secara lengkap.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pihak Tergugat I dan II mohon uraian DALAM EKSEPSI di atas dianggap terulang dan termuat kembali secara utuh dalam uraian DALAM POKOK ini. Selanjutnya Pihak Tergugat I dan II tetap menolak dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tegas seluruh Dalil-dalil Gugatan pihak Penggugat, kecuali secara nyata dan tegas diakui kebenarannya oleh Pihak Tergugat I dan II.
2. Bahwa Pihak Tergugat I benar mengakui telah melakukan jual beli tanah dalam rangka Keperluan Bank Tanah Pemerintah Kota Samarinda dimana salah satunya termasuk tanah yang menjadi objek Sengketa dalam perkara ini.
 3. Ada pun proses jual beli tanah seluas $\pm 100.000 \text{ M}^2$ yang terletak di Jalan Kadrie Onieng Kelurahan Air Hitam Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda yang saat ini dikuasai oleh Pihak Tergugat I dan digunakan untuk mendirikan Bangunan Sekolah SMU Negeri 1 Samarinda dan Sekolah SMP N 1 Samarinda berasal dari Sdr. TATANG DINO HERO selaku Pihak Penjual Tanah yang menyatakan bahwa tanah tersebut sebagai bagian dari seluruh tanah yang menjadi haknya dengan total ukuran luas sebesar $\pm 254.000 \text{ M}^2$.
 4. Kegiatan Jual Beli Tanah itu sendiri dilakukan secara bertahap dimana pada tahap awal telah dimulai antara Pihak Tergugat I selaku Pihak Pembeli Tanah dengan Sdr. TATANG DINO HERO selaku pihak penjual tanah sejak tahun 2003.
 5. Untuk keperluan jual beli tanah tersebut selanjutnya Pihak Tergugat I telah menyerahkan uang sejumlah Rp. 15.000.000.000,- (Lima belas milyar) kepada Sdr. TATANG DINO HERO yang diterimanya oleh yang bersangkutan secara lengkap pada bulan Desember tahun 2006.
 6. Dalam proses jual beli tanah yang dilakukan secara bertahap tersebut Sdr. TATANG DINO HERO semula menyerahkan tanah seluas $\pm 3,2 \text{ Ha}$ dalam kondisi yang telah matang (siap bangun), kosong, dan tanpa penguasaan dari Pihak Mana pun juga termasuk dalam hal ini dari Pihak Penggugat, dan ada pun sisanya diserahkan kemudian oleh Sdr. TATANG DINO HERO dalam kondisi tanah yang belum matang (belum siap bangun karena kondisinya tidak rata alias berbukit rendah) dan juga dalam keadaan kosong dan tanpa penguasaan dari Pihak Mana pun juga termasuk dalam hal ini dari Pihak Penggugat.
 7. Untuk memastikan tentang kebenaran dan keabsahan Obyek Jual Beli Tanah sebagai Hak dari Sdr. TATANG DINO HERO selaku pihak penjual, Pihak Tergugat I telah menurunkan Tim pemeriksa yang ditugaskan untuk mengukur dan memeriksa obyek tanah dengan melibatkan unsur Badan Pertahanan Nasional Provinsi Kaltim/Kantor Pertahanan Kota Samarinda.

Halaman 13 dari 23 Putusan Nomor 26/PDT/2019/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)



8. Pada saat pengukuran dan pemeriksaan fisik terhadap Tanah yang menjadi Obyek Jual Beli tersebut dilakukan oleh Tim Pemeriksa dari Pemerintah Kota Samarinda yang antara lain melibatkan unsur Kelurahan dan Kecamatan dari Wilayah Obyek Tanah terkait serta unsur dari Badan Pertahanan Nasional (BPN), ditemukan fakta bahwa tidak ada satu pun pihak yang menguasai lahan dimaksud (dalam keadaan kosong dan tanpa penguasaan/ pengelolaan) dan tanah tersebut dinyatakan tidak tumpang tindih dengan tanah-tanah yang telah bersertifikat yang telah terdaftar di Badan Pertahanan Nasional Provinsi Katim/Kantor Pertahanan Kota Samarinda.
9. Untuk itu perbuatan Pihak Tergugat I yang telah melakukan Proses Jual Beli Tanah dengan Sdr. TATANG DINO HERO selaku Pihak Penjual Tanah yang dilakukan secara hati-hati an dengan dasar itikad baik sama sekali bukanlah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dituduhkan oleh Pihak Penggugat. Demikian Pula Tindakan Pihak Tergugat I yang mendirikan Bagunan Sekolah diatas lahan yang telah dibeli oleh Pihak Tergugat I tersebut dari Sdr. TATANG DINO HERO bukanlah perbuatan penyerobotan Tanah maupun Perbuatan Melawan Hukum karena pendirian bangunan sekolah tersebut dilakukan diatas Tanah yang telah menjadi haknya, dan bukan diatas Tanah milik orang lain (Pihak Penggugat).
10. Oleh karena itu sebagai Pihak Pembeli Tanah yang Beritikad Baik yang telah bertindak secara hati - hati maka Kepentingan dari Pihak Tergugat I dalam hal ini sudah selayaknya mendapatkan perlindungan oleh Hukum sebagaimana yang diberikan kepada Pihak Pembeli Tanah yang Beritikad Baik lainnya di Indonesia.

Berdasarkan Uraian Eksepsi dan Jawaban yang telah diuraikan di atas, Pihak Tergugat I dan II selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Samarinda yang memeriksa perkara ini untuk dapat menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Pihak Tergugat I dan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Pihak Penggugat untuk Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Pihak Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pihak Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Samarinda yang memeriksa perkara ini tidak setuju dan berpendapat lain, mohon kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 4 Januari 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat setelah membaca, mempelajari, memperhatikan dan meneliti Posita dan Pondamentum Potendi gugatan Penggugat tanggal 4 September 2017 adalah mengenai 2 (dua) bidang tanah yang telah bersertipikat Hak Milik Nomor : 2396, dan 2402 / Kel. Ah Putih, yang terletak di:

- j a l a n : Pandan Harum.
- Kelurahan : Air Putih.
- Kecamatan : Samarinda Ulu.
- K o t a : Samarinda.

menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Pengugat tanggal 4 September 2017, terkecuali dengan tegas telah mengakuinya;

2. Bahwa Penggugat tidak ada mengatakan perbuatan Turut Tergugat telah tidak cermat, tidak teliti dan kurang kehati-hatian sebagai Suatu kelalaian, sehingga Turut Tergugat tidak dapat dikualifikasi sebagai turut serta dalam melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang dapat dianalogikan sebagai suatu usaha menciptakan manajemen konflik atau sengketa kepemilikan tanah dalam hal melaksanakan proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2396, dan 2402/ Kel. Air Putih;
3. Bahwa Turut Tergugat dalam melaksanakan proses penerbitan Sertipikat, harus meneliti/ melihat apakah segala ketentuan dan persyaratan telah terpenuhi;
4. Bahwa Turut Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2396, dan 2402 / Kel. Air Putih telah memenuhi ketentuan dan persyaratan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak atas Tanah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak atas Tanah;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala hal yang tennuat didalam eksepsi Turut Tergugat dapat

Halaman 15 dari 23 Putusan Nomor 26/PDT/2019/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)



kembali didalam pokok perkara jawaban ini;

2. Bahwa untuk memahami maupun memaknai sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak atas Tanah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak atas Tanah, tidak hanya memahami maupun memaknai 1 (satu) pasal saja dalam peraturan tersebut, melainkan secara keseluruhan pasal defiii pasal peraturan tersebut maupun yang ada dalam penjelasan peraturan tersebut;
3. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Samarinda (Turut Tergugat) dalam setiap menerbitkan Sertipikat telah memenuhi ketentuan dan persyaratan serta mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, disamping itu pula Kantor Pertanahan Kota Samarinda (Turut Tergugat) dalam setiap menerbitkan Seitipifcat tidak akan mungkin keluar dari ketentuan yang ada, bahkan Turut Tergugat dalam hal ini selalu berpegang pada azas Pemerintahan yang layak (*principle of good administration*), azas kepastian hukum (*principle of legal security*), azas keseimbangan (*principle of proporrionality*), azas bertindak cermat (*principle cf carefulness*) dan azas tidak boleh mencampur adukkan kewenangan (*principle of non misuse of competence*);
4. Bahwa sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Turut Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2396, dan 2402 / Kel. Air Putih berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Timur Nomor: SK. 351/HM-SMR/BPN-16/351-1994 tanggal 14 Nopember 1994 dan Nomor : SK.353/HM-SMR/BPN-16/353-1994 tanggal 14 Nopember;
5. Bahwa sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Timur Nomor : SK.351/HM-SMR/BPN-16/351-1994 tanggal 14 Nopember 1994 dan Nomor : SK.353/HM-SMR/BPN-16/353-1994 tanggal 14 Nopember 1994, kewenangannya berada pada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak atas Tanah, Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Timur Nomor : SK.351/HM-SMR/BPN-16/351-1994 tanggal 14 Nopember 1994 dan Nomor SK.353/HM-SMR/BPN-16/353-1994 tanggal 14 Nopember 1994, didasari dengan surat-surat atau alas hak yang akan Turut Tergugat buktikan kemudian didepan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

DALAM PERMOHONAN :

Dari hal-hal apa yang telah diuraikan diatas, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberi keputusan sebagai berikut:

1. Menolak seluruhnya gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara akibat yang timbul dari pemeriksaan perkara ini;
3. Dan atau Majelis Hakim yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawab-menjawab dan pembuktian dari kedua belah pihak, Pengadilan Negeri Samarinda telah menjatuhkan putusan tanggal 26 Juni 2018 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 2396 dan Sertifikat Hak Milik No. 2402 atas nama AAN SINANTA adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*);
4. Menyatakan tidak sah jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat I diatas SHM No. 2396 seluas 13.535 m2 (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh lima meter persegi) dan SHM No. 2402 seluas 8.129 m2 (delapan ribu seratus dua puluh Sembilan meter persegi) milik Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I membayar ganti kerugian materiil yaitu Tergugat I wajib membayar uang sebagai pengganti atas nilai tanah tersebut kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) per meter persegi dikalikan 21.664 M2 (dua puluh satu ribu enam ratus enam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh empat meter persegi) adalah sebesar Rp.32.496.000.000,- (tiga puluh dua milyar empat ratus sembilan puluh enam juta rupiah).

6. Menghukum Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara ini;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.355.000,- (dua juta tiga ratus lima puluh lima ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda tersebut, Tergugat I dan Tergugat II / Para Pembanding telah mengajukan permohonan banding, sebagaimana akte pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 06 Juli 2018;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut, telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat, sesuai relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda masing-masing pada tanggal 16 Juli 2018;

Menimbang, bahwa atas permohonan bandingnya tersebut Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara Nomor 136/Pdt.G/2017/PN.Smr dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur telah diberitahukan kepada Kuasa Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 10 Januari 2019, kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 15 Januari 2019, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 10 Januari 2019, untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda selama 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa perkara perdata Nomor 136/Pdt.G/2017/PN.Smr telah diputus oleh Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 26 Juni 2018, dan kemudian permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah diajukan pada tanggal 06 Juli 2018, sehingga permohonan banding tersebut 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 Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 26 Juni 2018 Nomor 136/Pdt.G/2017/PN Smr berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum hakim tingkat pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, karena itu diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi, dan putusan hakim tingkat pertama tersebut **dapat dikuatkan, kecuali** mengenai perhitungan dan besarnya ganti kerugian, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hakim tingkat pertama mengenai perhitungan dan besarnya ganti kerugian kepada Penggugat yang mendasarkan pada nilai yang patut dan adil sejumlah Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per meter persegi dikalikan 21.664 M2 (dua puluh satu ribu enam ratus enam puluh empat meter persegi) adalah sebesar Rp32.496.000.000,00 (tiga puluh dua milyar empat ratus sembilan puluh enam juta rupiah) tersebut karena tanpa dasar referensi yang jelas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa oleh karena tidak ada dasar yang dapat dipakai sebagai tolok ukur harga pasaran tanah lokasi obyek sengketa berupa bukti tertulis maupun saksi-saksi, maka Pengadilan Tinggi mempergunakan tolok ukur perhitungan sebagai berikut:

- bahwa didalam bukti tertulis antara lain:

- dari Penggugat bertanda P-20 berupa salinan putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 52/PID.SUS.TPK/2017/PN.SMR tanggal 21 Februari 2018 atas nama terdakwa H. MACHMUD, S.E., M.Si. Bin ARDIMANSYAH, didalam keterangan saksi-saksinya ada disebutkan yang pada intinya bahwa pada tahun 2004 harga pasaran tanah matang dengan alas haknya sertifikat di lokasi jalan Kadrie Oening disepakati/hasil negosiasi sebesar Rp150.000,00 / M2, (diantaranya didalam keterangan dari saksi ZAINAL ABIDIN, S.E. Bin H. SYAMSUDDIN, halaman 50 dari 206 Putusan Nomor 52/Pid.Sus-TPK/2017/PN Smr pada huruf g, keterangan dari saksi SYARIFUDDIN, S.H. Bin LA HAJJA, halaman 68 dari 206 Putusan Nomor 52/Pid.Sus-TPK/2017/PN Smr baris ke 12, keterangan dari saksi RUSTAM, S.Sos. Bin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JAYA ATMADJA, halaman 74 dari 206 Putusan Nomor 52/Pid.Sus-TPK/2017/PN Smr baris ke 16-20, keterangan dari saksi SUHAIBI KASMAN JOHAR, SH. MH.Bin KASMAN JOHAR, halaman 92 dari 206 Putusan Nomor 52/Pid.Sus-TPK/2017/PN Smr baris ke 3-6, keterangan dari saksi Drs. H.M. AMIN ISMAIL, SH. M.Hum., halaman 97 dari 206 Putusan Nomor 52/Pid.Sus-TPK/2017/PN Smr baris ke 19-23, dan keterangan dari terdakwa H. MACHMUD, S.E., M.Si. Bin ARDIMANSYAH, halaman 123 dari 206 Putusan Nomor 52/Pid.Sus-TPK/2017/PN Smr baris ke 9-12);

- dari Tergugat I dan Tergugat II antara lain bukti bertanda T-3, T-4, dan T-6 menyebut pula mengenai harga tanah di Kadrie Oening sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) /M2 (per meter persegi);
- bahwa dari bukti-bukti tertulis maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak tidak ada/diperoleh data yang dapat dipergunakan sebagai dasar tolak ukur harga pasaran tanah lokasi obyek sengketa pada saat perkara ini didaftarkan/diperiksa di Pengadilan Negeri Samarinda pada bulan September 2017, maka Pengadilan Tinggi mempergunakan tolak ukur perhitungan dengan perkembangan harga emas, dimana harga emas pada tahun 2004 (saat pembayaran ganti kerugian tanah obyek sengketa dilakukan) adalah sebesar/berada pada kisaran Rp120.000,00 (seratus dua puluh ribu rupiah) per-gramnya, kemudian harga emas pada tahun 2017 (bulan september) adalah sebesar/berada pada kisaran Rp575.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) per-gram, sehingga pada saat ini terdapat kenaikan harga emas sekitar 4,79 (empat koma tujuh puluh sembilan) kali lipat dibandingkan dengan harga emas pada tahun 2004;
- bahwa seandainya dipergunakan ukuran kenaikan harga emas tersebut untuk dipergunakan sebagai tolak ukur kenaikan harga pasaran tanah sengketa, maka dengan demikian diperoleh harga pasaran tanah obyek sengketa pada September 2017 adalah $Rp150.000,00 \times 4,79 = Rp718.750,00$ (tujuh ratus delapan belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) per meter persegi;
- bahwa jumlah total luas tanah Penggugat (dari dua Sertifikat Hak Milik yaitu SHM No. 2396/Kelurahan Air Putih dan SHM No. 2402/Kelurahan Air Putih) yang dikuasai oleh Tergugat I adalah seluas 21.664 M2 (dua puluh satu ribu enam ratus enam puluh empat meter persegi), sehingga jumlah ganti kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar/sejumlah $21.664 M2 \times Rp718.750,00 = Rp15.571.000.000,00$ (lima belas milyar lima ratus tujuh puluh satu juta rupiah);

Halaman 20 dari 23 Putusan Nomor 26/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karenanya Pengadilan Tinggi dalam menetapkan besarnya jumlah ganti kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebagaimana perhitungan dalam pertimbangan di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya berkaitan dengan petitum gugatan subsidair (ex aequo et bono), Pengadilan Tinggi perlu menambahkan pertimbangan bahwa apabila tanah Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat I tersebut telah dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat sejumlah sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat berkewajiban untuk melepaskan/menyerahkan tanah Penggugat seluas 21.664 M2 (dua puluh satu ribu enam ratus enam puluh empat meter persegi) tersebut kepada Tergugat I dan memisahnya (pemecahan) dari SHM No. 2396/Kelurahan Air Putih dan SHM No. 2402/Kelurahan Air Putih dalam bentuk jual beli tanah secara resmi (notariil akte) sesuai ketentuan Undang Undang yang berlaku, oleh karenanya sehubungan dengan pertimbangan tersebut Pengadilan Tinggi akan menambahkan diktum dalam amar putusannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka amar putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 26 Juni 2018 Nomor 136/Pdt.G/2017/PN Smr angka 5. perlu diperbaiki, dan amar selengkapnya berbunyi sebagaimana disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tetap sebagai pihak yang kalah dalam perkara, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Mengingat ketentuan dalam RBg (Reglement Buitengewesten) Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundangan-undangan lainnya yang berkaitan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 26 Juni 2018 Nomor 136/Pdt.G/2017/PN Smr, sekedar mengenai jumlah ganti kerugian materiil yang harus dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat sebagai

Halaman 21 dari 23 Putusan Nomor 26/PDT/2019/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)



pengganti atas nilai tanah, sehingga amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 2396 dan Sertifikat Hak Milik No. 2402 atas nama AAN SINANTA adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*);
4. Menyatakan tidak sah jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat I diatas SHM No. 2396 seluas 13.535 m2 (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh lima meter persegi) dan SHM No. 2402 seluas 8.129 m2 (delapan ribu seratus dua puluh sembilan meter persegi) milik Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I membayar ganti kerugian materiil yaitu Tergugat I wajib membayar uang sebagai pengganti atas nilai tanah tersebut kepada Penggugat sejumlah Rp718.750,00 (tujuh ratus delapan belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) per meter persegi dikalikan 21.664 M2 (dua puluh satu ribu enam ratus enam puluh empat meter persegi) adalah sebesar Rp15.571.000.000,00 (lima belas milyar lima ratus tujuh puluh satu juta rupiah);
6. Mewajibkan Penggugat untuk melepaskan/menyerahkan tanah Penggugat seluas 21.664 M2 (dua puluh satu ribu enam ratus enam puluh empat meter persegi) tersebut kepada Tergugat I dalam bentuk jual beli tanah secara resmi (notariil akte) sesuai ketentuan Undang Undang yang berlaku, dan melakukan pemisahan tanah tersebut (pemecahan) dari SHM No. 2396/Kelurahan Air Putih dan SHM No. 2402/Kelurahan Air Putih di Instansi yang berwenang;
7. Menghukum Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
9. Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda pada hari: **Kamis**, tanggal **26 Maret 2019**, oleh kami **Dr. H. SUBIHARTA, S.,H. M.Hum** sebagai Hakim/Ketua Majelis, **H. ZAENI, S.H., M.H.** dan **HARIMURTI, S.H., M.H.** masing-masing selaku Hakim-Hakim Anggota, yang telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 22 Februari 2019 Nomor 26/PDT/2019/PT.SMR, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari: **Kamis**, tanggal **11 April 2019** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh **ANDRIE ZULKARNAIN, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA:

KETUA MAJELIS,

1. **H. ZAENI, S.,H. M.H.**

Dr. H. SUBIHARTA, S.,H. M.Hum

2. **HARIMURTI, S.H., M.H.**

PANITERA PENGGANTI,

ANDRIE ZULKARNAIN, S.H.

Perincian biaya perkara:

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| 1. Materai putusan | : Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi putusan | : Rp 10.000,00 |
| 3. <u>Biaya pemberkasan</u> | : Rp134.000,00 |
| Jumlah | : Rp150.000,00 |
| (seratus lima puluh ribu rupiah). | |