



PUTUSAN

Nomor 131 /PDT/2020/PT SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

1. **LENNY ANGGRAENI**, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Marsda. A. Saleh No. 44 RT. 021, Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Samarinda Mir, Kota Samarinda, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Justina Lucky, S.H; 2. Imelda Enga Litanti, S.H; 3. Maria Stephanie W. Djoka S.H; dan Yusak Tengnge, S.H; Advokat, beralamat di Jalan Pemuda 1 No. 14 Telp.(0541) 743274 Samarinda - 75117, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2016, Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Tergugat I**;
2. **WALIDDIN**, bertempat tinggal di Jalan P. Suryanata Gang Tinggiran No. 089, RT. 059, Kelurahan Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda. Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula Tergugat IV**;
3. **H. ROHANA**, bertempat tinggal di Jalan Awang Long No.21, RT. 08, Kelurahan Bugis, Kecamatan Samarinda Kota, Kota Samarinda. Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding III semula Tergugat V**;
4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA**, beralamat di JL. DAHLIA NO.03 TELEPON (0541) 742323 HUNTING dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Warsito, S.H; 2. Hernidian ; 3. Mistuty Iriani, SH, 4. Atmajiansyah, SH,MH Kesemuanya adalah Pejabat dan Staf pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2016, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding IV semula Tergugat II**;

Melawan:

Halaman 1 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **MUJIADI BIN ATEMO**, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jalan A. Yani No. 66 RT. 19, Kelurahan Sungai Pinang Dalam, Kecamatan Sungai Pinang, Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Penggugat I**;
2. **SUYATEMI BINTI ATEMO**, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jalan Perjuangan 6. RT. 01, Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda. Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Penggugat II**;
Dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II masing-masing memberikan kuasa kepada Drs. H. Abdul Rokhim, SH, M.HUM., dan Firdaus, S.HI berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 April 2016;
3. **H. HARDJO GUNAWAN, SH, MH, MBL, S.PN**, selaku Notaris / PPAT, bertempat tinggal di Jalan Lapangan Bola No. 5 B, Kebun Jeruk, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Tergugat III**;
4. **MASNAH RENI**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Argamulya, Kota Samarinda, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya yang jelas dan pasti berada di dalam Wilayah Indonesia maupun di Luar Negeri. Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Tergugat VI**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

- Memperhatikan, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tanggal 28 Agustus 2020, Nomor 131/PDT/2020/PT SMR Tentang Penunjukan Majelis Hakim tingkat banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Memperhatikan pula, Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tanggal 31 Agustus 2020, Nomor 131/PDT/2020/PT SMR tentang Penetapan Hari Sidang Perkara ini;
- Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Halaman 2 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Penggugat I, Terbanding II semula Penggugat II, dengan surat gugatannya tanggal 11 April 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 13 April 2016 dalam Register Nomor 50/Pdt.G/2016/PN Smr, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa para penggugat adalah merupakan saudara kandung dari almarhumah Mudjiati binti Atemo;
2. Bahwa pada hari Rabu tanggal 25 Juni 1980 Mudjiati Binti Atemo telah menikah dengan Ar. Soepardan sesuai dengan Kutipan Akta Nikah No. 26/VI/ 1980, tanggal 30 Juni 1980;
3. Bahwa pada tanggal 23 September 1985 Ar. Soepardan (suami dari Mudjiati) ada membeli 2 (dua) bidang tanah dari:
 - 3.1 H. Pike/ H. Pikeri seluas 3.750 depa dengan ukuran, panjang 125 depa, lebar 30 depa, dahulu terletak di Gunung Kelua RT. XXI, Kelurahan Sungai Pinang Dalam, Kecamatan Samarinda Ilir. Sesuai dengan SKPT No. 1505/ KASI/ 1983 tanggal 30 Mei 1983, dengan perbatasan tanah sebagai berikut :
 - Sebelah Timur dengan : Syukur
 - Sebelah Barat dengan : H. Saide
 - Sebelah Utara dengan : Seraila
 - Sebelah Selatan dengan : H. Saide
 - 3.2 Umar Said merupakan ahli waris dari orang tuanya yang bernama Saraila, seluas 6.950 Meter dengan ukuran lebar 139 Meter dan panjang 50 Meter, yang terletak di Gunung Kelua RT. XXI (dahulu RT. IX), Kelurahan Sungai Pinang Dalam, Kecamatan Samarinda Ilir. Sesuai dengan SKPT No. 1553/ KASI/ 83, tanggal 3 Juni 1983 dengan perbatasan tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Timur dengan : Sukur
 - Sebelah Barat dengan : H. Saide
 - Sebelah Utara dengan : Awan
 - Sebelah Selatan dengan : H. Pikeri
4. Bahwa tanda terbukti jualbeli objek sengketa pada poin 3 butir 3.1. tersebut diatas adalah berupa kwitansi dengan Nomor 188 tertanggal 23 September 1985;
5. Bahwa begitu juga dengan tanda bukti jua beli objek sengketa point 3 butir 3.2. tersebut diatas adalah berupa kwitansi dengan Nomor 189 tertanggal 23 September 1985;

Halaman 3 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa oleh karena Umar Said merupakan anak tertua dari almarhum Saraila, maka para ahli waris dari almarhum Saraila yang lain telah bersepakat memberikan kuasa kepada Umar Said untuk menjual harta peninggalan dari almarhum Saraila tersebut diatas, sebagaimana Surat Kuasa tertanggal 31 Agustus 1985;
7. Bahwa pada tahun 1996 Ar. Separdan (suami Mudjiati) telah meninggal dunia;
8. Bahwa oleh karena sejak dibeli hingga sampai meninggalnya almarhum Ar. Soepardan, kedua objek sengketa pada poin 3 butir 3.1. dan butir 3.2. tersebut diatas belum dibalik nama, maka Mudjiati Binti Atemo selaku istri dan juga merupakan ahli waris dari almarhum Ar. Soepardan bermaksud untuk melakukan proses jual beli terhadap kedua objek sengketa tersebut, namun Mudjiati Binti Atemo tidak mengetahui dimana tempat tinggal H. Pike/ H. Pikeri dan Umar Said;
9. Bahwa oleh karena Ar. Soepardan telah meninggal dunia, maka pada tahun 1997 Mudjiati Binti Atemo pindah tempat tinggal ke Balikpapan dan pada tahun 2012 Mudjiati Binti Atemo baru kembali menetap di Samarinda;
10. Bahwa pada awal tahun 2013 Mudjiati Binti atemo mendapat kabar bahwa H. Pike/ h. Pikeri telah meninggal dunia;
11. Bahwa pada petengahan tahun 2014 barulah Mudjiati Binti Atemo mendapat kejelasan siapa ahli waris dari almarhum H. Pike/ H. Pikeri dan dimana tempat tinggalnya begitu juga tempat tinggal Umar Siad;
12. Bahwa seiring dengan perkembangan tata kota, maka setelah diadakan pengecekan lokasi dan pengukuran ulang terhadap kedua (2) bidang tanah pada poin 3 butir 3.1 dan butir 3.2 tersebut diatas ternyata telah terjadi perubahan baik mengenai luas, letak maupun batas tanah;
13. Bahwa dahulu luas, letak dan perbatasan tanah pada poin 3 butir 3.1 tersebut diatas adalah seluas 3.750 depa, dengan ukuran panjang 125 depa dan lebar 30 depa yang terletak di Gunung Kelua RT. XXI, Kelurahan Sungai Pinang Dalam, Kecamatan Samarinda Ilir. Sesuai dengan SKPT No. 1505/ KASI/ 1983 tanggal 30 Mei 1983, dengan perbatasan tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Timur dengan : Sukur
 - Sebelah Barat dengan : H. Saide
 - Sebelah Utara dengan : Seraila
 - Sebelah Selatan dengan : H. Saide

Halaman 4 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



Sekarang setelah diadakan pengukuran ulang maka luas dan letak serta perbatasan tanah dirubah menjadi:

Sebidang tanah seluas ± 6.783 (enam ribu tujuh ratus delapan puluh tiga Meter persegi) (m^2) dengan ukuran panjang 127,91/ 71,36 Meter dan Lebar 50/29/ 41/ 15 Meter sesuai dengan SKMHT No. 590/ 2212/ VII/ KASU/ 2014 tertanggal 24 Juli 2014 atas nama Mudjiati yang terletak di Jalan Perjuangan 6 RT. 01, Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, dengan perbatasan tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan : Sugiman.
- Sebelah Timur dengan : Umar Said.
- Sebelah Selatan dengan : Jalan.
- Sebelah Barat dengan : Jaenal Abidin;

14. Bahwa begitu juga dengan tanah pada pon 3 butir 3.2 tersebut diatas, dahulu baik luas, letak dan perbatasan tanah adalah seluas 6.950 Meter dengan ukuran lebar 139 Meter dan panjang 50 meter terletak di Gunung Kelua RT. XXI (dahulu RT. IX), Klurahan Sungai Pinang Dalam, Kecamatan Samarinda Ilir. Sesuai dengan SKPT No. 1553/ KASI/ 83, tanggal 3 Juni 1983 dengan perbatasan tanah sebagai berikut:

- Sebelah Timur dengan : Sukur.
- Sebelah Barat dengan : H.Saide.
- Sebelah Utara dengan : Awan.
- Sebelah Selatan dengan : H.Saide.

Sekarang setelah diadakan pengukuran ulang maka luas dan letak, serta perbatasan tanah dirubah menjadi:

Sebidang tanah dengan Luas ± 4.892 (empat ribu delapan ratus sembilan puluh dua) meter persegi (m^2), dengan ukuran panjang 71,36/ 12,40/ 11,04/ 13,80/ meter, Lebar 50/ 28/ 51,85/ 41,33/ meter sesuai dengan SKMHT No. 590/ 2214/ VII/ KASU/ 2014 tertanggal 24 Juli 2014 atas nama Mudjiati terletak di jalan Perjuangan 6 RT. 01, Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, dengan perbatasan tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan : Sugiman.
- Sebelah Timur dengan : Zaenal Abidin.
- Sebelah Selatan dengan : Umar Siad.
- Sebelah Barat dengan : Umar Siad.

15. Bahwa oleh karena Ar. Soepardan telah meninggal dunia, maka proses



- jual beli ke (2) dua objek sengketa tersebut dilakukan oleh Mudjiati Binti Atemo selaku istri dan juga merupakan ahli waris dari almarhum Ar. Soepardan;
16. Bahwa oleh karena H. Pike/ H. Pikeri juga telah meninggal dunia, maka proses jual beli sebagaimana gugatan para penggugat pada poin 13 tersebut diatas, maka dari pihak penjual di wakili oleh Zaenal Abidin selaku ahli waris dari H.Pike/ H. Pikeri, sedangkan dari pihak pembeli dilakukan oleh Mudjiati Binti Atemo;
 17. Bahwa begitu juga dengan proses jual beli sebagaimana gugatan para penggugat pada poin 14 dari pihak penjual tetap Umar Said sedangkan dari pihak pembeli dilakukan oleh Mudjiati Binti Atemo;
 18. Bahwa pada tanggal 15 Agustus 2014 Mudjiati Binti Atemo (istri dari almarhum Ar. Soeparda) meninggal dunia;
 19. Bahwa pada saat Mudjiati Binti Atemo meninggal dunia, pewaris ada meninggalkan ahli waris yakni para penggugat;
 20. Bahwa disamping meninggalkan ahli waris tersebut diatas pewaris juga ada meninggalkan harta warisan pada poin 16 dan 17 sebagaimana Penetapan Pengadilan Agama Samarinda Nomor 0283/ Pdt.P/ 2014/ PA. Smd tanggal 16 Oktober 2014;
 21. Bahwa pada tanggal 1 September 2014 para Penggugat ada menerima surat undangan dari tergugat II dengan nomor: 135/ 002-64.72.200/ VII/ 2014 yang disampaikan oleh tergugat I, yang berisi tentang pelaksanaan pengukuran ulang/ pengembalian batas tanah dengan SHM. No. 6452, 6453, 6454, 766, 767, 768, 769 dan 770 yang dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 2 September 2014;
 22. Bahwa undangan tersebut diberikan oleh tergugat I kepada para penggugat, dikarenakan menurut tergugat I, bahwa para penggugat adalah merupakan sebagai pemilik batas dari tanah yang akan di ukur ulang oleh tergugat II;
 23. Bahwa pada saat dilakukan pengukuran ulang/ pengembalian batas terhadap SHM No. 6452, 6453, 6454, 766, 767, 768, 769 dan 770, ternyata di dalamnya terdapat tanah milik para penggugat yang di dapat dari peninggalan almarhum Mudjiati Binti Atemo;
 24. Bahwa oleh karena dalam pengembalian batas tanah tersebut ternyata di dalamnya telah terdapat tanah milik para penggugat, demi kelancaran terhadap proses pengukuran ulang/ pengembalian batas oleh tergugat II, maka antara para penggugat dengan tergugat I saling bertukar tanda



- bukti kepemilikan obyek sengketa;
25. Bahwa setelah antara para penggugat dengan tergugat I bertukar tanda bukti kepemilikan obyek sengketa, maka pada saat itu para penggugat baru mengetahui bahwa tanah milik para penggugat telah diterbitkan sertifikat Hak Milik (SHM) oleh tergugat II atas nama :
- 25.1. SHM No. 766 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
- 25.2. SHM No. 767 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
- 25.3. SHM No. 768 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni ;
- 25.4. SHM No. 769 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
- 25.5. SHM No. 770 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
26. Bahwa oleh karena telah terjadi tumpang tindih antara tanah milik para penggugat dengan tergugat I, maka pada saat itu juga para penggugat memohon kepada tergugat I, agar tergugat I tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun diatas obyek tersebut sebelum adanya suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap;
27. Bahwa walaupun para penggugat sudah sering memperingatkan tergugat I, agar tergugat I tidak melakukan kegiatanh dalam bentuk apapun diatas obyek tersebut namun tergugat I tetap saja tidak menghiraukan peringatan dari para penggugat;
28. Bahwa obyek sengketa pada poin 25 butir 25.1 sampai dengan 25.5 tersebut diatas, tergugat I dapatkan dengan cara membeli dari tergugat IV, V, dan VI :
- 28.1. Obyek sengketa dengan SHM No. 766 tahun 1991 dibeli dari tergugat V. Sebagaimana akta jual beli Nomor 43/ 19/ JB/ II/ SI/ 1991 tertanggal 6 Februari 1991 yang dibuat dihadapan tergugat III selaku Notaris PPAT Kotamadya Samarinda;
- 28.2. Obyek sengketa dengan SHM No. 767 tahun 1991 dibeli dari tergugat VI. Sebagaimana akta jual beli Nomor 44/ 20/ JB/ II/ SI/ 1991 tertanggal 6 Februari 1991 yang dibuat dihadapan tergugat III selaku Notaris PPAT Kota madya Samarinda;
- 28.3. Obyek sengketa dengan SHM No. 768 tahun 1991 dibeli dari tergugat VI. Sebagaimana akta jual beli Nomor 41/ 17/ JB/ II/ SI/ 1991 tertanggal 6 Februari 1991 yang dibuat dihadapan tergugat III selaku Notaris PPAT Kota madya Samarinda;
- 28.4. Obyek sengketa dengan SHM No. 769 tahun 1991 dibeli dari tergugat VI. Sebagaimana akta jual beli Nomor 45/ 21/ JB/ II/ SI/ 1991 tertanggal 6 Februari 1991 yang dibuat dihadapan tergugat III selaku



Notaris PPAT Kota madya Samarinda;

- 28.5. Obyek sengketa dengan SHM No. 770 tahun 1991 dibeli dari tergugat VI. Sebagaimana akta jual beli Nomor 42/ 18/ JB/ II/ SI/ 1991 tertanggal 6 Februari 1991 yang dibuat dihadapan tergugat III selaku Notaris PPAT Kota madya Samarinda;
29. Bahwa perbuatan tergugat II yang menerbitkan seluruh SHM pada poin 25 butir 25.1 sampai dengan 25.5 tersebut diatas adalah merupakan suatu perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*), oleh karena dalam menerbitkan SHM tersebut telah terjadi tumpang tindih dengan tanah milik para penggugat;
30. Bahwa disamping itu, atas perbuatan tergugat IV, V dan VI yang telah menjual obyek sengketa tersebut kepada tergugat I juga dapat di kwalifikasikan sebagai bentuk perbuatan melawan hukum dengan segala akibatnya. Oleh karena tanah yang telah dijual oleh tergugat IV, V dan VI kepada tergugat I adalah tanah milik para penggugat;
31. Bahwa oleh karena perbuatan tergugat I yang telah menguasai obyek sengketa tersebut diatas, sedangkan obyek sengketa tersebut di beli atau di dapat dari seseorang yang bukan pemiliknya. Maka jual beli yang dilakukan oleh tergugat I dengan tergugat IV, V dan VI adalah batal demi hukum;
32. Bahwa akibat dari perbuatan para tergugat, maka para penggugat telah mengalami kerugian karena para penggugat tidak dapat menikmati hak-haknya selama ini, maka cukup beralasan agar menghukum tergugat I atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa tersebut menyerahkan kembali tanah tersebut kepada para penggugat;
33. Bahwa, oleh karena adanya kekhawatiran yang sangat serta ada dugaan keras bahwa tergugat I akan mengalihkan atau memindah-tangankan objek sengketa tersebut dari tanggungannya dengan maksud untuk menghindarkan diri dari gugatan para penggugat, sebelum perkaranya diputus oleh Pengadilan Negeri Samarinda berkekuatan hukum tetap, maka untuk menjamin hak para penggugat dalam pelaksanaan eksekusi, apabila gugatan para penggugat dikabulkan, maka para penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Samarinda agar meletakkan sita jaminan (*Conservator Beslag*) terhadap objek sengketa tersebut diatas;
34. Bahwa disamping itu para penggugat meminta agar para tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,- (lima puluh juta rupiah) perhari secara tunai atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterlambatannya dalam melaksanakan putusan ini;

35. Bahwa oleh karena gugatan para penggugat ini didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan tidak terbantahkan, maka para penggugat memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun para tergugat melakukan upaya hukum, banding, kasasi;
36. Bahwa berdasarkan semua uraian para penggugat di atas, sudah sangat jelas sekali bahwa tergugat II dalam menerbitkan seluruh SHM pada poin 30 tersebut diatas adalah salah, begitu juga dengan perbuatan tergugat IV, V dan VI yang telah menjual obyek sengketa kepada tergugat I adalah batal demi hukum, oleh karena obyek yang dijual adalah milik orang lain. Sehingga cukup alasan bagi para penggugat untuk mengajukan gugatan sengketa hak milik tersebut diatas melalui Pengadilan Negeri Samarinda.

Berdasarkan semua uraian tersebut diatas, maka para penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Samarinda Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan kepada tergugat I untuk memberhentikan dari segala kegiatan yang ada diatas obyek sengketa tersebut sebelum ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap;

Primair:

1. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan Ar. Soepardan dan Mudjiati adalah suami istri sah;
3. Menetapkan jual beli antara H. Pike/ H. Pikeri dengan Ar. Soepardan dengan bukti kwitansi Nomor 188 pada tanggal 23 September 1985 adalah sah;
4. Menetapkan jual beli antara Umar Said dengan Ar. Soepardan dengan bukti kwitansi Nomor 189 pada tanggal 23 September 1985 adalah sah;
5. Menetapkan bahwa objek sengketa berupa :
 - 5.1. Sebidang tanah seluas ± 6.783 (enam ribu tujuh ratus delapan puluh tiga Meter persegi) (m^2) dengan ukuran panjang 127,91/ 71,36 Meter dan Lebar 50/29/ 41/ 15 Meter sesuai dengan SKMHT No. 590/ 2212/ VII/ KASU/ 2014 tertanggal 24 Juli 2014 atas nama Mudjiati yang terletak di Jalan Perjuangan 6 RT. 01, Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, dengan perbatasan tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan : Sugiman.
 - Sebelah Timur dengan : Umar Siad.
 - Sebelah Selatan dengan : Jalan.

Halaman 9 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat dengan : Jaenal Abidin.

5.2 Sebidang tanah dengan Luas \pm 4.892 (empat ribu delapan ratus sembilan puluh dua) meter persegi (m²), dengan ukuran panjang 71,36/12,40/11,04/13,80/ meter, Lebar 50/ 28/ 51,85/ 41,33/ meter sesuai dengan SKMHT No.590/ 2214/ VII/ KASU/2014 tertanggal 24 Juli 2-14 atas nama Mudjiati terletak di jalan Perjuangan 6 RT.01, Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, dengan perbatasan tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan : Sugiman.
- Sebelah Timur dengan : Zaenal Abidin.
- Sebelah Selatan dengan : Umar Siad
- Sebelah Barat dengan : Umar Siad.

Adalah tanah milik Ar. Soepardan.

6. Menetapkan Ar. Soepardan telah meninggal dunia pada tahun 1996;

7. Menetapkan bahwa Mudjiati Binti Atemo adalah ahli waris dari almarhum Ar. Soepardan;

8. Menetapkan bahwa pada tanggal 15 Agustus 2014 Mudjiati Binti Atemo telah meninggal dunia;

9. Menetapkan menurut hukum bahwa :

9.1. Mudjiadi Bin Atemo;

9.2. Suyatemi Binti Atemo;

10. Menetapkan menurut hukum bahwa objek sengketa pada poin 5 adalah merupakan harta peninggalan dari almarhum Mudjiati binti Atemo;

11. Menyatakan Sertifikat Hak Milik dengan Nomor :

11.1. 766 tahun 1991 atas nama Lenny Angraeni;

11.2. 767 tahun 1991 atas nama Lenny Angraeni;

11.3. 768 tahun 1991 atas nama Lenny Angraeni;

11.4. 769 tahun 1991 atas nama Lenny Angraeni;

11.5. 770 tahun 1991 atas nama Lenny Angraeni;

Yang kesemuanya diterbitkan oleh Tergugat II adalah BATAL DEMI HUKUM

12. Menyatakan Jual Beli Sertifikat Hak Milik dengan Nomor:

12.1. SHM No.766 tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor 43/ 19/ JB/ II/SI/ 1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara Tergugat I Dengan Tergugat V;

12.2. SHM No.767 tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor 44/ 20/ JB/ II/SI/ 1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara Tergugat I Dengan

Halaman 10 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat VI;

12.3. SHM No.768 tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor 41/ 17 JB/ II/SI/ 1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara Tergugat I Dengan Tergugat IV;

12.4. SHM No.769 tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor 45/ 21/ JB/ II/SI/ 1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara Tergugat I Dengan Tergugat IV;

12.5. SHM No.770 tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor 42/ 18/ JB/ II/SI/ 1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara Tergugat I Dengan Tergugat IV;

Yang kesemuanya dibuat dihadapan Tergugat III selaku Notaris PPAT Kotamadya Samarinda adalah BATAL DEMI HUKUM;

13. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk mencabut dan mencoret dari daftar buku tanah berupa :

13.1. SHM No.766 Tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni.

13.2. SHM No.767 Tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni.

13.3. SHM No.768 Tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni.

13.4. SHM No.769 Tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni.

13.5. SHM No.770 Tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni.

14. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;

15. Menyatakan sita jaminan (conservator Besalaag) yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Samarinda dalam perkara ini adalah sah dan berharga;

16. Menghukum para tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta) perhari secara tunai atas keterlambatannya dalam melaksanakan putusan ini;

17. Menghukum atau memerintahkan kepada Tergugat I atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkannya kembali kepada Para Penggugat;

18. Menyatakan, bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun para tergugat melakukan upaya hukum, banding, kasasi (Uitvoerbaar Bij Vooraad);

19. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida :

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-

Halaman **11** dari **57** Putusan Nomor 131/PDT/2020/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)



adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding I semula Penggugat I, Terbanding II semula Penggugat II tersebut, Pembanding I semula Tergugat I, telah memberikan jawabannya tertanggal 22 Nopember 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Penggugat bukan satu-satunya ahli waris Aim. Ar. Soepardan dan Almh. Mudjiati.

- Bahwa Alm. Ar. Soepardan dan Almh. Mudjiati adalah sepasang suami istri yang tidak memiliki keturunan, sehingga menurut prinsip pewarisan secara perdata, yaitu mengenai **“hubungan darah”**. Berdasarkan Prinsip tersebut, maka yang berhak mewarisi hanyalah orang-orang yang mempunyai hubungan darah dengan Pewaris. Baik itu berupa keturunan langsung. Maupun orang tua, saudara, nenek/kakek, atau keturunannya dari saudara-saudaranya. Sehingga, apabila dimasukkan dalam kategori, maka yang berhak mewarisi adalah :
- Golongan I, yang terdiri dari : suami/istri yang hidup terlama dan anak-anak serta cucu (keturunan) pewaris (dalam hal anak pewaris meninggal dunia). (pasal 852 KUP Perdata);
- Golongan II adalah orang tua dan saudara kandung dari pewaris termasuk keturunan dari saudara kandung pewaris. (pasal 854 KUH Perdata). Golongan II ini baru bisa mewarisi harta pewaris dalam hal golongan I tidak ada sama sekali. Jadi, apabila masih ada ahli waris golongan I, maka golongan I tersebut “menutup” golongan di atasnya.
- Golongan III : sekalian keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas, baik dari garis ayah maupun ibu (lihat Pasal 853 KUH Perdata);
- Golongan IV : sanak saudara dalam garis yang lain yaitu para paman dan bibi dan sekalian keturunan dari paman-paman dan bibi yang telah meninggal lebih dahulu dari pewaris (lihat Pasal 858 KUH Perdata);

Berdasarkan kategori Pewaris tersebut diatas, maka Penggugat I dan Penggugat II tidak berhak untuk menggugat kepemilikan dari Almh. Mudjiati, oleh karena Para Penggugat bukanlah satu-satunya ahli waris dari Almh. Mudjiati, apalagi obyek gugatan yang digugat oleh Para Penggugat menurut Para Penggugat merupakan harta gono-gini Aim. Ar. Soepardan dan Almh. Mudjiati.

Sedangkan ahli waris dari Aim. Ar. Soepardan tidak diikutsertakan sebagai



Penggugat sehingga gugatan Penggugat tidak sempurna dan kurang pihaknya.

Oleh karena hanya para Penggugat sebagai ahli waris Mudjiati bin Atemo dan tidak disertai ahli waris dari Saudara Ar. Soepardan, maka Para Penggugat dinyatakan bukan sebagai ahli waris yang sah dari perkawinan Aim. Ar. Soepardan dan Almh. Mudjiati, sehingga gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Pengadilan Negeri Samarinda tidak berwenang untuk mengadili gugatan Penggugat;

Bahwa dalam petitum gugatannya angka 12 dan 13, Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Samarinda menyatakan batal demi hukum dan memerintahkan Tergugat II mencabut dan mencoret Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I antara lain :

- Sertifikat No. 766 tanggal 22 April 1991 atas nama Lenny Anggraeni yang terletak di Jalan Perjuangan Kelurahan Sempaja, Samarinda dengan Surat Ukur tanggal 05 Oktober 1990 No. 1209/ 90 seluas 1.681 Meter Persegi;
- Sertifikat Hak Milik No. 767 tanggal 31 April 991 atas nama Lenny Anggraeni yang terletak di Jalan Perjuangan Kelurahan Sempaja, Samarinda dengan Surat Ukur tanggal 05 Oktober 1990 No. 1208/ 90 seluas 1.708 Meter Persegi;
- Sertifikat Hak Milik No. 768 tanggal 22 April 991 atas nama Lenny Anggraeni yang terletak di Jalan Perjuangan Kelurahan Sempaja, Samarinda dengan Surat Ukur tanggal 05 Oktober 1990 No. 1210/ 90 seluas 1.751 Meter Persegi;
- Sertifikat Hak Milik No. 769 tanggal 22 April 991 atas nama Lenny Anggraeni yang terletak di Jalan Perjuangan Kelurahan Sempaja, Samarinda dengan Surat Ukur tanggal 05 Oktober 1990 No. 1206/ 90 seluas 1.836 Meter Persegi;
- Sertifikat Hak Milik No. 770 tanggal 22 April 991 atas nama Lenny Anggraeni yang terletak di Jalan Perjuangan Kelurahan Sempaja, Samarinda dengan Surat Ukur tanggal 05 Oktober 1990 No. 1207/ 90 seluas 1.894 Meter Persegi;

Atas nama Tergugat I, yang dimiliki oleh Tergugat I dan Akta Jual Beli dengan Nomor;

- Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat "Hardjo Gunawan, SH" tanggal 6 Februari 1991 No. 43/19/ JB/ II/ SI/1991 semula adalah milik



H.Rohana yang telah dibeli oleh Lenny Anggraeni dihadapan Notaris dan Pejabat “Hardjo Gunawan”;

- Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat “Hardjo Gunawan, SH” tanggal 6 Februari 1991 No. 44/ 20/ JB/ II/ SI/1991 semula adalah milik H. Masnah Reni yang telah dibeli oleh Lenny Anggraeni dihadapan Notaris dan Pejabat “Hardjo Gunawan, SH”.
- Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat “Hardjo Gunawan, SH” tanggal 6 Februari 1991 No. 41/17/ JB/ II/ SI/1991 semula adalah milik Walidin dan H. Rohana yang telah dibeli oleh Lenny Anggraeni dihadapan Notaris dan Pejabat “Hardjo Gunawan, SH”.
- Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat “Hardjo Gunawan, SH” tanggal 6 Februari 1991 No. 45/ 21/ JB/ II/ SI/1991 semula adalah milik Walidin yang telah dibeli oleh Lenny Anggraeni dihadapan Notaris dan Pejabat “Hardjo Gunawan, SH”.
- Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat “Hardjo Gunawan, SH” tanggal 6 Februari 1991 No. 42/ 18/ JB/ II/ SI/ 1991 semula adalah milik Walidin yang telah dibeli oleh Lenny Anggraeni dihadapan Notaris dan Pejabat “Hardjo Gunawan, SH”.

Bahwa mengingat Sertifikat Hak Milik dan Akta Jual Beli tersebut diatas adalah merupakan produk Pejabat Tata Usaha Negara (*Pejabat TUN*), sedangkan untuk membatalkan produk TUN adalah wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara, maka untuk pembatalan hasil produk Pejabat TUN tersebut adalah merupakan kewenangan peradilan Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian selayaknya Pengadilan Negeri Samarinda menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Samarinda tidak berwenang mengadili perkara ini, dan selanjutnya Pengadilan Negeri Samarinda menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam pokok perkara :

1. Bahwa Tergugat I mohon uraian dalam eksepsi termuat kembali selengkapnya dalam pokok perkara ini. Selanjutnya dengan tegas menolak jawaban Para Penggugat untuk seluruhnya tanpa terkecuali.
2. Bahwa tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I telah membeli tanah-tanah yang dijual oleh Tergugat IV, V dan VI yang dinyatakan oleh Para Penggugat adalah milik Aim. Ar. Soepardan dan Almh. Mudjiati.

Bahwa Tergugat I membeli tanah-tanah yang dinyatakan oleh Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah milik Alm.Ar. Soepardan dan Almh. Mudjiati tersebut diatas dari tergugat IV, V dan VI telah melalui prosedur hukum yang berlaku dan benar, yakni berdasarkan :

- Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat "Hardjo Gunawan, SH" tanggal 6 Februari 1991 No. 43/19/ JB/ II/ SI/1991 semula adalah milik H. Rohana yang telah dibeli oleh Lenny Anggraeni dihadapan Notaris dan Pejabat "Hardjo Gunawan, SH".
- Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat "Hardjo Gunawan, SH" tanggal 6 Februari 1991 No. 44/ 20/ JB/ II/ SI/1991 semula adalah milik H. Masnah Reni yang telah dibeli oleh Lenny Anggraeni dihadapan Notaris dan Pejabat "Hardjo Gunawan, SH".
- Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat "Hardjo Gunawan, SH" tanggal 6 Februari 1991 No. 41/ 17/ JB/ III/ SI/ 1991 semula adalah milik Walidin dan H.Rohana yangtelah dibeli oleh Lenny Anggraeni dihadapan Notaris dan Pejabat " Hardjo Gunawan " ;
- Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat "Hardjo Gunawan, SH" tanggal 6 Februari 1991 No. 45/ 21/ JB/ II/ SI/ 1991 semula adalah milik Walidin yang telah dibeli oleh Lenny Anggraeni dihadapan Notaris dan Pejabat "Hardjo Gunawan, SH".
- Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat "Hardjo Gunawan, SH" tanggal 6 Februari 1991 No. 42/ 18/ JB/ II/ SI/ 1991 se.ula adalah milik Walidin yang telah dibeli oleh Lenny Anggraeni dihadapan Notaris dan Pejabat "Hardjo Gunawan, SH".

Di hadapan Tergugat III sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selanjutnya Tergugat I telah mengajukan proses pensertifikatan terhadap tanah melalui Tergugat II. Apalagi Tegugat IV, V dan VI sendiri sebagai npemilik asal. Sehingga sebagai pembeli yang beritikad baik, seharusnya Tergugat I patut dilindungi hukum.

3. Bahwa Tergugat I dalam mengurus penertiban sertifikat hak milik yang dimiliki oleh Tergugat I, telah melalui prosedur yang sebenarnya menurut hukum dan telah diumumkan oleh Kantor Pertahanan Kota Samarinda (Tergugat II).

Sehingga apabila Para Penggugat tidak mengetahui adanya sertifikat hak milik atas nama Tergugat I adalah sangat tidak masuk akal, dan Tergugat I sangat heran terhadap Para Penggugat yang menyatakan Para Penggugat baru mendapatkan SKMHT pada tanggal 15 Juli 2014yang didaftarkan di Kecamatan Samarinda Utara tanggal 24 Juli 2014, ini berarti Sertifikat Hak

Halaman 15 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



Milik Tergugat I sudah 23 Tahun lamanya terbit, barulah Para Penggugat mengakui atas kepemilikan SKMHT.

Sedangkan sejak adanya Sertifikat-Sertifikat yang dimiliki Tergugat I tahun 1991 hingga Ar. Soepardan meninggal tahun 1996 tidak ada bantahan dari Ar. Soepardan terhadap obyek sengketa yang bersertifikat atas nama Tergugat I, demikian pula dengan Mudjiati (istri Ar. Soepardan) yang masih hidup dan meninggal 15 Agustus 2014 tidak pernah ada bantahan apapun terhadap sertifikat tanah sengketa yang dimiliki Tergugat I, begitu pula H. Pike/ H. Pikeri dan Umar Said yang merasa memiliki tanah sesaai SKPT No. 1505/ Kasi/ 1983 tanggal 30 Mei 1983 dan SKPT No. 1553/ Kasi/ / 83 tanggal 3 Juni 1983 tidak pernah ada bantahan ataupun penolakan atas adanya sertifikat-sertifikat yang dimiliki Tergugat I tersebut. Dan setelahnya adanya permintaan pengukuran ulang dari Tergugat I pada tahun 2014, maka timbulah pihak-pihak yang mengakui tanah Tergugat I tersebut dengan dasar SKMHT tahun 2014.

Bahwa mengingat tanah yang sekarang menjadi objek sengketa telag bersertifikat selama 23 (dua puluh tiga) tahun, sedangkan Jual Beli dan Surat Keterangan Milik Hak atas Tanah (SKMHT) baru dilakukan Para Penggugat pada tahun 2014, jelas gugatan Para Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya, oleh karena sesuai Ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) menyatakan :

- (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 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertahanan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penertiban sertifikat tersebut.
4. Bahwa oleh karena Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik sehingga sudah seharusnya dilindungi oleh hukum, maka Tergugat I menolak gugatan Para Penggugat yang meminta sita jaminan dan uang paksa (Dwangsom) serta pengosongan dan penyerahan tanah sengketa dalam perkara ini kepada Para Penggugat.

Berdasarkan Semua Uraian diatas, Tergugat I mohon kepada Pengadilan Negeri Samarinda untuk menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;



Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding I semula Penggugat I, Terbanding II semula Penggugat II tersebut, Pembanding IV semula Tergugat II, telah mengajukan jawaban tertanggal 6 Desember 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat setelah membaca, mempelajari, memperhatikan dan meneliti Posita dan Pondamentum Potendi gugatan Penggugat tanggal 11 April 2016 adalah mengenai 8 (delapan) bidang tanah yang telah bersertifikat:

- a. Hak Milik No. 766/ Kelurahan Sempaja, atas nama Lenny Anggraeni (Berdasarkan Akta Jual Beli);
- b. Hak Milik No. 767/ Kelurahan Sempaja, atas nama Lenny Anggraeni (Berdasarkan Akta Jual Beli);
- c. Hak Milik No. 768/ Kelurahan Sempaja, atas nama Lenny Anggraeni (Berdasarkan Akta Jual Beli);
- d. Hak Milik No. 769/ Kelurahan Sempaja, atas nama Lenny Anggraeni (Berdasarkan Akta Jual Beli);
- e. Hak Milik No. 770/ Kelurahan Sempaja, atas nama Lenny Anggraeni (Berdasarkan Akta Jual Beli);
- f. Hak Milik No. 6452/ Kelurahan Sempaja, atas nama Hendra Ang (dh. Lie Tjuan) (Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertahanan);
- g. Hak Milik No. 6453/ Kelurahan Sempaja, atas nama Linawati (dh. Tjio Mei Hwa) (Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertahanan);
- h. Hak Milik No. 6454/ Kelurahan Sempaja, atas nama Achmad Riduansyah Alias Hendra Sarwono (dh. Tjioe Lian Thay) (Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertahanan);

Yang kesemuanya terletak di:

- Jalan : Perjuangan
- Kelurahan : Sempaja Selatan
- Kecamatan : Samarinda Utara
- Kota : Samarinda
- Luas tanah : 14.250 M² (empat belas ribu dua ratus lima puluh ribu meter persegi) Luas keseluruhan Sertifikat.

2. Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan setiap proses peralihan / balik nama Sertifikat Hak Atas Tanah harus melihat/ meneliti apakah segala ketentuan dan persyaratan telah terpenuhi serta tidak bertentangan dengan aturan yang berlaku;

3. Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan proses penertiban maupun balik



nama sertifikat tersebut, harus meneliti/ melihat apakah segala ketentuan dan persyaratan telah terpenuhi;

4. Bahwa Tergugat II dalam menertibkan maupun balik nama sertifikat telah memenuhi ketentuan dan persyaratan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa segala hal yang termuat di dalam eksepsi jawaban Tergugat II dapat dianggap termuat kembali dalam pokok perkara jawaban ini;
2. Bahwa Kantor Pertahanan Kota Samarinda (Tergugat II) dalam setiap melakukan penertiban sertifikat maupun proses balik nama selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, disamping itu pula Kantor Pertahanan Kota Samarinda (Tergugat II) dalam setiap melakukan penertiban sertifikat maupun proses balik nama tidak akan mungkin keluar dari ketentuan yang ada, bahkan Kantor Pertahanan Kota Samarinda (Tergugat II), 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 proporsionality*), azas bertindak cermat (*principle of carefulness*), dan azas tidak boleh mencampur adukkan kewenangan (*principle of non misuse of competence*);
3. Bahwa untuk melakukan penertiban sertifikat maupun proses balik nama, Tergugat II tidak serta merta melakukan penertiban sertifikat maupun proses balik nama sertifikat, tanpa memenuhi ketentuan dan persyaratan;
4. Bahwa Tergugat II pada dasarnya akan melaksanakan proses peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 766/ Kelurahan Sempaja, Sertifikat Hak Milik No. 767/ Kelurahan Sempaja, Sertifikat Hak Milik No. 768/ Kelurahan Sempaja, Sertifikat Hak Milik No. 769/ Kelurahan Sempaja sepanjang persyaratan-persyaratan dan ketentuan sebagaimana yang dituangkan dalam aturan perundang-undangan telah terpenuhi;
5. Bahwa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, setiap perjanjian yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

6. Bahwa apabila segala sesuatunya telah memenuhi dan tidak bertentangan dengan aturan yang berlaku, maka proses penertiban maupun balik nama Sertifikat Hak Atas tanah tersebut tidak bisa dihalang-halangi/ ditolak;

7. Bahwa :

- Hak Milik No. 766/ Kelurahan Sempaja, atas nama Lenny Anggraeni (Berdasarkan Akta Jual Beli);
- Hak Milik No. 767/ Kelurahan Sempaja, atas nama Lenny Anggraeni (Berdasarkan Akta Jual Beli);
- Hak Milik No. 768/ Kelurahan Sempaja, atas nama Lenny Anggraeni (Berdasarkan Akta Jual Beli);
- Hak Milik No. 769/ Kelurahan Sempaja, atas nama Lenny Anggraeni (Berdasarkan Akta Jual Beli);
- Hak Milik No. 770/ Kelurahan Sempaja, atas nama Lenny Anggraeni (Berdasarkan Akta Jual Beli);
- Hak Milik No. 6452/ Kelurahan Sempaja, atas nama Hendra Ang (dh. Lie Tjuan) (Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertahanan);
- Hak Milik No. 6453/ Kelurahan Sempaja, atas nama Linawati (dh. Tjio Mei Hwa) (Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertahanan);
- Hak Milik No. 6454/ Kelurahan Sempaja, atas nama Achmad Riduansyah Alias Hendra Sarwono (dh. Tjioe Lian Thay) (Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertahanan)

DALAM PERMOHONAN:

Dari hal-hal apa yang telah diuraikan diatas, kiranya Majels 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 berpendapat lain, kiranya berkenan dalam mengambil putusan seadil-adilnya;

Halaman 19 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding I semula Penggugat I, Terbanding II semula Penggugat II tersebut, Pembanding II semula Tergugat IV dan Pembanding III semula Tergugat V telah mengajukan jawabannya tertanggal 28 Nopember 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Penjualan Tanah yang digugat telah dilakukan dengan itikad baik, sehingga jual-beli dilakukan di depan Notaris dengan uraian sebagai berikut:

- Tanah yang dijual Waliddin/ Walidin, Hj. Rohana, dan Masnah Reni (Tergugat VI) yang tertera pada SHM No. 766, 767, 768, 769 dan 770 Tahun 1991 adalah milik ayahanda/ suami kami, Aim. Hj. Idrus Bustaman, BBA, yang wafat pada tanggal 25 Juni 2013;
- Saat jual-beli, dokumen kepemilikan tanah Aim. Hj. Idrus Bustaman, BBA masih berupa satu segel dari Kecamatan (tidak ada pengkavlingan/ pembagian) dengan pembayaran bertahap;
- Saat pembayaran terakhir (Tahun 1991) penjualan tanah, dilakukan pengesahan jual-beli tanah oleh Notaris H. Hardjo Gunawan, SH, MH, MBL, SPN, dan kami ditunjuk untuk menandatangani dokumen-dokumen jual-beli yang diperlukan di dalam Kantor Notaris tersebut;
- Pembuatan Sertifikat Hak Milik dan dokumen jual-beli tanah ini yang diperlukan tersebut telah diatur oleh Aim. H. Idrus Bustaman, BBA, pihak pembeli (suami Lenny Anggraeni), dan Notaris H. Hardjo Gunawan, SH, MH, MBL, SPN yang seluruh biaya ditanggung oleh pembeli;
- Kami berkeyakinan bahwa jual-beli tanah ini sudah sah menurut hukum meskipun tidak mengetahui secara rinci data tanah yang diperjualbelikan tersebut, antara lain : berapa luasan, batasan-batasan tanah, letak tanah dan lain-lain.

2. Pengadilan Negeri Samarinda tidak berwenang untuk mengadili gugatan Penggugat

Bahwa dalam petitum gugatannya angka 12 dan 13, Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Samarinda menyatakan batal demi hukum dan memerintahkan Tergugat II mencabut dan mencoret Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat antara lain :

- Sertifikat No. 766 Tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
- Sertifikat No. 767 Tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
- Sertifikat No. 768 Tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
- Sertifikat No. 769 Tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;

Halaman 20 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat No. 770 Tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
Dan Akta Jual Beli dengan Nomor:
 - SHM No. 766 Tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor : 43/ 19/ JB/ II/ 1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara Tergugat I dengan Tergugat V;
 - SHM No. 767 Tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor: 44/ 20/ JB/ II/ 1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara Tergugat I dengan Tergugat VI;
 - SHM No. 768 Tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor : 41/ 19/ JB/ II/ 1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara Tergugat I dengan Tergugat VI dan V;
 - SHM No. 769 Tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor : 45/ 21/ JB/ II/ 1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara Tergugat I dengan Tergugat IV;
 - SHM No. 770 Tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor : 42/ 18/ JB/ II/ 1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara Tergugat I dengan Tergugat IV;
- Dihadapan Notaris dan Pejabat "Hardjo Gunawan, SH"

Bahwa mengingat Sertifikat Hak Milik dan Akta Jual Beli tersebut diatas adalah produk Pejabat Tata Usaha Negara (Pejabat TUN) dan tidak ada cacat hukum administratif dalam penertibannya yang diuraikan dalam gugatan, sedangkan untuk membatalkan produk TUN adalah wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara maka untuk pembatalan hasil produk Pejabat TUN tersebut adalah merupakan kewenangan peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian selayaknya Pengadilan Negeri Samarinda menyatakan bahwa, Pengadilan Negeri Samarinda tidak berwenang mengadili perkara ini, dan selanjutnya Pengadilan Negeri Samarinda menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Berdasarkan semua uraian diatas, Tergugat IV dan V mohon kepada Pengadilan Negeri Samarinda menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas jawaban masing-masing Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat IV dan Pembanding III semula Tergugat V, serta Pembanding IV semula Tergugat II, tersebut, Terbanding I semula Penggugat I, Terbanding II semula Penggugat II mengajukan Repliknya masing-masing tertanggal 5 Januari 2017;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Terbanding I semula Penggugat I, Terbanding II semula Penggugat II tersebut, Pembanding I semula Tergugat I telah mengajukan dupliknya tertanggal 12 Januari 2017, Pembanding II semula Tergugat IV dan Pembanding III semula Tergugat V mengajukan dupliknya tertanggal 12 Januari 2017, sedangkan Pembanding IV semula Tergugat II tidak

Halaman 21 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



mengajukan duplik;

Memperhatikan dan mengutip uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam Salinan Resmi Putusan Sela Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 50/Pdt.G/2016/PN Smr, tanggal 2 Maret 2017 yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menolak seluruh Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Samarinda berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor: 50/Pdt.G/2016/PN Smr;
3. Memerintahkan agar Para Pihak melanjutkan perkara perdata Nomor : 50/Pdt.G/2016/PN Smr tersebut;
4. Menunda biaya perkara hingga putusan akhir didalam pokok perkara ;

Dan salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 50/Pdt.G./2019/PN Smr tanggal 17 Juli 2017, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Para Penggugat

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV Dan Tergugat V Untuk Seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menetapkan AR. Soepardan dan Mudjiati adalah suami istri sah;
3. Menetapkan jual beli antara H.Pike/H. Pikeri dengan Ar. Soepardan dengan bukti kwitansi Nomor 188 pada tanggal 23 September 1985 adalah sah;
4. Menetapkan jual beli antara Umar Said dengan Ar. Soepardan dengan buktikwitansi Nomor 189 pada tanggal 23 September 1985 adalah sah;
5. Menetapkan bahwa objek sengketa berupa :
 1. Sebidang tanah seluas ± 6.783 (enam ribu tujuh ratus delapan puluh tiga Meter persegi) (m^2) dengan ukuran panjang 127,91/ 71,36 Meter dan Lebar 50/29/ 41/ 15 Meter sesuai dengan SKMHT No. 590/ 2212/ VII/ KASU/ 2014 tertanggal 24 Juli 2014 atas nama Mudjiati yang terletak di Jalan Perjuangan 6 RT. 01, Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan



Samarinda Utara, Kota Samarinda, dengan perbatasan tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan : Sugiman
- Sebelah Timur dengan : Umar Said
- Sebelah Selatan dengan : Jalan
- Sebelah Barat dengan : Jaenal Abidin

2. Sebidang tanah dengan Luas \pm 4.892 (empat ribu delapan ratus sembilan puluh dua) meter persegi (m^2), dengan ukuran panjang 71,36/ 12,40/ 11,04/ 13,80/ meter, Lebar 50/ 28/ 51,85/ 41,33/ meter sesuai dengan SKMHT No. 590/ 2214/ VII/ KASU/ 2014 tertanggal 24 Juli 2014 atas nama Mudjiati terletak di jalan Perjuangan 6 RT. 01, Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, dengan perbatasan tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan : Sugiman
- Sebelah Timur dengan : Zaenal Abidin
- Sebelah Selatan dengan : Umar Siad.
- Sebelah Barat dengan : Umar Siad.

Adalah tanah milik Ar. Soepardan

6. Menetapkan AR. Soepardan telah meninggal dunia pada tahun 1996;
7. Menetapkan bahwa Mudjiati Binti Atemo adalah ahli waris dari almarhum Ar. Soepardan;
8. Menetapkan bahwa pada tanggal 15 Agustus 2014 Mudjiati Binti Atemo telah meninggal dunia;
9. Menetapkan menurut hukum bahwa:
 - a. Mudjiadi Bin Atemo
 - b. Suyatemi Binti Atemo

Adalah ahli waris yang sah dari almarhumah Mudjiati Binti Atemo

10. Menetapkan menurut hukum bahwa objek sengketa pada poin 5 adalah merupakan harta peninggalan dari almarhum Mudjiati Binti Atemo;
11. Menyatakan Sertifikat Hak Milik dengan Nomor:
 - 766 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
 - 767 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
 - 768 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
 - 769 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
 - 770 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;

Yang kesemuanya diterbitkan oleh tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menyatakan Jual Beli Sertifikat Hak Milik dengan Nomor:
 - SHM No. 766 tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor 43/19/ JB/ II/ SI/1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara tergugat I dengan tergugat V;
 - SHM No. 767 tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor 44/ 20/ JB/ II/ SI/1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara tergugat I dengan tergugat VI;
 - SHM No. 768 tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor 41/17/ JB/ II/ SI/1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara tergugat I dengan tergugat V dan IV;
 - SHM No. 769 tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor 45/ 21/ JB/ II/ SI/1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara tergugat I dengan tergugat IV;
 - SHM No. 770 tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor 42/18/ JB/ II/ SI/1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara tergugat I dengan tergugat IV;Yang kesemuanya dibuat dihadapan tergugat III selaku Notaris PPAT Kotamadya Samarinda adalah batal demi hukum;
13. Menyatakan bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
14. Menghukum atau memerintahkan kepada Tergugat I atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkannya kembali kepada Para Penggugat;
15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 4.466.000,- (empat juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);
16. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Pembanding I semula Tergugat I (**Pembanding semula Tergugat I**) yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 50/Pdt.G/2016/PN Smr tanggal 25 Juli 2017, dan selanjutnya telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda kepada:

1. Firdaus, SHI, selaku kuasa dari Terbanding I, Terbanding II semula Penggugat I dan II pada tanggal 21 Agustus 2017;
2. Atmajiansyah, SH, MH, selaku kuasa dari Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 21 Agustus 2017;
3. H.Hardjo Gunawan, SH,MH,MBL,S.PN, Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 09 Agustus 2017;
4. Waliddin, SE,Msi.AK, Turut Terbanding III semula Tergugat IV pada tanggal 31 Juli 2017;
5. H.Rohana, Turut Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 31 Juli 2017;

Halaman 24 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Masnah Reni Turut Terbanding V semula Tergugat VI;

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Pembanding II semula Tergugat IV (**Pembanding semula Turut Terbanding III / Tergugat IV**), dan Pembanding III semula Tergugat V (**Pembanding semula Turut Terbanding IV / Turut Terbanding IV / Tergugat V**), yang masing-masing dibuat dan ditanda tangani dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 50/Pdt.G/2016/PN Smr tanggal 31 Juli 2017, dan selanjutnya telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda kepada:

1. Firdaus,SHI, selaku kuasa dari Para Terbanding semula Penggugat I,II pada tanggal 28 Agustus 2017;
2. Atmajiansyah,SH,MH, selaku kuasa dari Turut Terbanding I / Tergugat II sekarang Turut Terbanding I pada tanggal 29 Agustus 2017;
3. H.Hardjo Gunawan , SH,MH,MBL, SPN, Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 20 September 2017;
4. Maria Stephanie W.Djoka, SH, selaku kuasa dari Pembanding / Tergugat I sekarang Turut Terbanding III pada tanggal 6 Septembet 2017 ;
5. Masnah Reni, Turut Terbanding V / Tergugat VI sekarang Turut Terbanding V pada tanggal 23 Agustus 2017;

Membaca, Akta Terlambat Pernyataan Permohonan Banding Pembanding IV semula Tergugat II (**Pembanding III / Turut Terbanding I / Turut Terbanding I semula Tergugat II**), yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 50/Pdt.G/2016/PN Smr tanggal 11 Desember 2017, dan selanjutnya telah diberitahukan terlambat Pernyataan Banding oleh Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda kepada:

1. Firdaus, SHI, selaku kuasa semula Penggugat I, II, sekarang Para Terbanding/Para Terbanding/Para Terbanding pada tanggal 8 Januari 2018;
2. H.Hardjo Gunawan,SH,MH,MBL,S.PN, sebagai Turut Terbanding I / Turut Terbanding II/Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 09 Januari 2018;
3. Imelda Enga Litanti, SH, selaku kuasa semula Tergugat I, sekarang Turut Terbanding II / Turut Terbanding III / Pembanding I pada tanggal 8 Januari 2018;
4. Waliddin, SE, Msi,AK,, dk, semula Tergugat IV, V, sekarang Turut Terbanding III, IV / Para Pembanding II / Turut Terbanding III / IV pada tanggal 11 Januari 2018;
5. Masnah Reni , semula Tergugat VI, sekarang Pembanding III/Turut Terbanding I/Terbanding I;

Halaman 25 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



Mempelajari, Memori Banding dari Pembanding II semula Tergugat IV dan Pembanding III semula Tergugat V tanggal 10 Nopember 2017 yang di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 14 Nopember 2017, dan selanjutnya memori banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda kepada:

1. Firdaus, SHI, selaku kuasa dari Penggugat I, II, sekarang Para Terbanding / Para Terbanding pada tanggal 06 Desember 2017;
2. Atmajiansyah, SH,MH, selaku kuasa dari Tergugat II, sekarang Turut Terbanding I;
3. H.Hardjo Gunawan, SH, MH, MBL, S.PN, sebagai Turut Terbanding II semula Turut Terbanding II/Tergugat III pada tanggal 09 Januari 2018;
4. Justina Lucky, SH, selaku kuasa Tergugat I, sekarang Turut Terbanding III / Pembanding pada tanggal 07 Desember 2017;
5. Masnah Reni pemberitahuan dengan warta, semula Tergugat VI sekaran Turut Terbanding V / Turut Terbanding V;

Mempelajari, Memori Banding dari Pembanding I semula Tergugat I tanggal 03 Januari 2018 yang di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 03 Januari 2018 dan selanjutnya memori banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda kepada:

1. Firdaus, SHI, selaku kuasa dari Penggugat I, II, sekarang Para Terbanding pada tanggal 08 Januari 2018;
2. Atmajiansyah, SH, MH, selaku kuasa dari Tergugat II, sekarang Turut Terbanding pada tanggal 9 Januari 2018;
3. H.Hardjo Gunawan, SH, MH, MBL, S.PN, sebagai Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 18 Januari 2018;
4. Waliddin, SE, Msi, AK, dk, semula Tergugat IV, V, sekarang Turut Terbanding III, IV pada tanggal 11 Januari 2018;
5. Masnah Reni , semula Tergugat VI, sekarang Turut Terbanding V pada tanggal 9 Januari 2018;

Mempelajari, Memori Banding dari Pembanding IV semula Tergugat II tanggal 23 Januari 2018 yang di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 23 Januari 2018 dan selanjutnya memori banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda kepada:

1. Firdaus, SHI, selaku kuasa dari Penggugat I, II, sekarang Para Terbanding pada tanggal 12 Februari 2018;
2. H.Hardjo Gunawan, SH, MH, MBL, S.PN, sebagai Turut Terbanding I / Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 9 Februari 201



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Maria Stephanie W.Djoka, SH, sebagai Tergugat I sekarang Turut Terbanding III /Pembanding pada tanggal 06 Februari 2018;
4. Waliddin, SE, Msi, AK, dk, semula Tergugat IV, V, sekarang Turut Terbanding III, IV /Pembanding II, III pada tanggal 20 Februari 2018;
5. Masnah Reni , semula Tergugat VI, sekarang Turut Terbanding V/Turut Terbanding V pada tanggal 06 Februari 2018;

Mempelajari, Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula sebagai Penggugat II tanggal 24 Januari 2018 terhadap memori banding dari Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat IV dan Pembanding III semula Tergugat V, yang di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 31 Januari 2018, dan tanggal 1 Maret 2018 terhadap memori banding dari Pembanding IV semula Tergugat II, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 1 Maret 2018, dan selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda, kepada:

1. Maria Stephanie W.Djoka, SH, selaku kuasa dari Tergugat I, sekarang Pembanding I pada tanggal 07 Februari 2018;
2. Atmajiansyah, SH, MH, selaku kuasa dari Tergugat II, sekarang Turut Terbanding I pada tanggal 21 Februari 2018;
3. H. Hardjo Gunawan , SH, MH, MBL, S.PN, sebagaibTurut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 28 Februari 2018;
4. Waliddin, SE, MSi, AK, semula Tergugat IV, V, sekarang sebagai Pembanding IV, V/Turut Terbanding III, IV pada tanggal 20 Februari 2018;
5. Masnah Reni, semula sebagai Tergugat VI, sekarang Turut Terbanding V pada tanggal 21 Februari 2018;
6. Atmajiansyah, SH, MH, selaku kuasa dari Tergugat II, sekarang Pembanding III / Turut Terbanding I / Turut Terbanding I pada tanggal 19 Maret 2018;
7. Imelda Enga Litanti, SH, selaku kuasa dari Tergugat I, sekarang Turut Terbanding II / Turut Terbanding III / Pembanding I pada tanggal 22 Maret 2018;
8. Waliddin, SE, MSi, AK, semula Tergugat IV, dan selaku kuasa ijin Insidentil dari Tergugat V, sekarang Turut Terbanding III, IV / Pembanding II / Turut Terbanding III, IV pada tanggal 09 Maret 2018;
9. Masnah Reni, semula Tergugat VI, sekarang Turut Terbanding V / Turut Terbanding V / Turut Terbanding V pada tanggal 19 Maret 2018;

Halaman 27 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



Menimbang, bahwa selanjutnya kepada para pihak telah diberikan kesempatan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku untuk mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda dalam waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari surat pemberitahuan tersebut masing-masing kepada:

1. Yohanes Kunto Wibisono, SE., SH., MH., selaku kuasa dari Pembanding I semula Tergugat I pada tanggal 3 Desember 2018;
2. Waliddin, SE., Msi.Ak., selaku Pembanding II semula Tergugat IV dan selaku Kuasa dari Pembanding III semula Tergugat V pada tanggal 9 Nopember 2018;
3. Atmajiansyah, SH., MH., selaku kuasa dari Pembanding IV semula Tergugat II pada tanggal 31 Oktober 2018;
4. Firdaus,SHI, selaku kuasa dari Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II pada tanggal 06 November 2018;
5. H. Hardjo Gunawan, SH., MH., MDL., S.PN., selaku Turut Terbanding I semula Tergugat III pada tanggal 26 Nopember 2018;
6. Masnah Reni, selaku Turut Terbanding II semula Tergugat VI pada tanggal 30 Oktober 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I diajukan pada tanggal 25 Juli 2017, dari Pembanding II semula Tergugat IV, dan dari Pembanding III semula Tergugat.V masing-masing diajukan pada tanggal 31 Juli 2017, dan dari Pembanding IV semula Tergugat II diajukan pada tanggal 11 Desember 2017 (Akta Terlambat Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 50/Pdt.G/2016/PN.Smr), sedangkan putusan perkara Nomor 50/Pdt.G/2016/PN.Smr diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 17 Juli 2017, dengan demikian permohonan banding yang diajukan khususnya oleh Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat IV, dan oleh Pembanding III semula Tergugat V tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan belum melewati batas waktu 14 (empat belas) hari sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 199 ayat (1) RBg (Rechtsreglemen Buitengewisten), maka permohonan banding tersebut diajukan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima, kecuali Akta Terlambat Pernyataan Permohonan Banding dari Pembanding IV semula Tergugat II;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat I dalam memori

Halaman 28 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



bandingnya tertanggal 03 Januari 2018, pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda telah salah menerapkan hukum dalam memeriksa dan mengadili gugatan perkara No.50/Pdt.G/2016/PN.Smr, tentang kewenangan *absolute* dalam perkara ini pada putusan sela tanggal 2 Maret 2017 yang amanya menyatakan sebagaimana dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Samarinda No.50/Pdt.G/2016/PN.Smr menyatakan Pengadilan Negeri Samarinda berwenang mengadili perkara ini.

Dalam gugatan Para Penggugat/Para Terbanding pada angka 12 dan 13 dalam gugatannya Para Penggugat/Para Terbanding meminta agar Pengadilan Negeri Samarinda menyatakan batal demi hukum dan memerintahkan Tergugat II mencabut dan mencoret Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I/Pembanding 1 antara lain:

- Sertifikat No. 766 tanggal 22 April 1991 atas nama Lenny Anggraeni yang terletak di Jalan Perjuangan Kel. Sempaja, Samarinda dengan Surat Ukur tanggal dJS Oktober 1990 No. 1209/90 seluas 1.681 M2.
- Sertifikat Hak Milik No. 767 tanggal 31 April 1991 atas nama Lenny Anggraeni yang terletak di Jalan Perjuangan Kel. Sempaja, Samarinda dengan Surat Ukur tanggal 05 Oktober 1990 No.1208/90 seluas 1.708 M2.
- Sertifikat Hak Milik No. 768 tanggal 22 April 1991 atas nama Lenny Anggraeni yang terletak di Man Perjuangan Kel. Sempaja, Samarinda dengan Surat Ukur tanggal 05 Oktober 1990 No.1210/90 seluas 1.751 M2.
- Sertifikat Hak Milik No. 769 tanggal 22 April 1991 atas nama Lenny Anggraeni yang terletak di Man Perjuangan Kel. Sempaja, Samarinda dengan Surat Ukur tanggal 05 Oktober 1990 No. 1206/90 seluas 1.836 M2.
- Sertifikat Hak Milik No. 770 tanggal 22 April 1991 atas nama Lenny Anggraeni yang terletak di Man Perjuangan Kel. Sempaja, Samarinda dengan Surat Ukur tanggal 05 Oktober 1990 No. 1207/90 seluas 1.894 M2.

atas nama Tergugat I/Pembanding 1, yang dimiliki oleh Tergugat I/Pembanding 1.

Bahwa Pengadilan Negeri Samarinda telah salah menerapkan hukum dengan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Samarinda berwenang dalam mengadili perkara ini terkait dengan pembatalan Sertifikat Hak Milik.



Karena yang menjadi objek Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara (Pasal 53 Undang-undang No 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara atau UU 5/86), Sertifikat Hak atas Tanah yang berhak mengeluarkan adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), BPN merupakan Jabatan Tata Usaha Negara, sehingga jika ada sengketa terhadap Sertifikat Hak atas Tanah yang berhak memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (kompetensi/ kewenangan absolute). Sesuai dengan Pasal 55 UU 5/86 yakni gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 hari sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, jadi apabila telah lewat 90 hari, Pengadilan Tata Usaha Negara tidak dapat lagi menerima gugatan tersebut, demikian juga dengan Pengadilan Negeri ataupun Pengadilan lainnya tidak dapat menerima gugatan tersebut karena objek gugatannya yaitu Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat yang tidak merupakan kewenangan Pengadilan tersebut

Mengingat dalam petitum gugatannya angka 12 dan 13. Para Penggugat/Para Terbanding meminta pembatalan atas Sertifikat Hak Milik Tegugat I/Pembanding I serta memerintahkan untuk mencoret Sertipikat tersebut, yang ielas merupakan produk Pejabat Tata Usaha Negara (Pejabat TUN), jadi untuk membatalkan produk TUN adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Sehingga, seharusnya Eksepsi Kewenangan Absolute yang diajukan oleh Terggugat I/Pembanding I, sudah selayaknya diterima.

2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda telah salah menerapkan hukum dalam memeriksa dan mengadili gugatan perkara No.50/Pdt.G/2016/PN.Smr, yang menyatakan bahwa Para Penggugat/Para Terbanding adalah Ahli Waris Aim. Ar. Soepardan dan Almh. Mudjiati yang berhak mewarisi peninggalan Aim. Ar. Soepardan dan Almh. Mudjiati.

Bahwa Para Penggugat/Para Terbanding bukan satu-satunya ahli waris Alm. Ar. Soepardan dan Almh. Mudjiati oleh karena :

- Alm. Ar. Soepardan dan Almh. Mudjiati adalah sepasang suami istri yang tidak memiliki keturunan, sehingga menurut prinsip pewarisan secara perdata, yaitu mengenai "hubungan darah"; maka yang berhak mewarisi hanyalah orang-orang yang mempunyai hubungan darah dengan Pewaris. Baik itu berupa keturunan langsung, maupun orang tua, saudara, nenek/kakek atau keturunannya dari saudara-



saudaranya. Sehingga, apabila dimasukkan dalam kategori, maka yang berhak mewarisi adalah:

- Golongan I, yang terdiri dari: suami/isteri yang hidup terlama dan anak-anak serta cucu (keturunan) pewaris (dalam hal anak pewaris meninggal dunia). **(pasal 852 KUH Perdata)**
- Golongan II adalah: orang tua dan saudara kandung dari pewaris termasuk keturunan dari saudara kandung pewaris. **(pasal 854 KUHPerdata)**. Golongan II ini baru bisa mewarisi harta pewaris dalam hal golongan I tidak ada sama sekali. Jadi, apabila masih ada ahli waris golongan I, maka golongan I tersebut “menutup” golongan yang diatasnya.
- Golongan III: Sekalian keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas, baik dari garis ayah maupun ibu (lihat **Pasal 853 KUHPerdata**).
- Golongan IV : Sanak saudara dalam garis yang lain yaitu para paman dan bibi dan sekalian keturunan dari paman-paman dan bibi yang telah meninggal lebih dahulu dari pewaris (lihat **Pasal 858 KUHPerdata**).

Berdasarkan kategori Pewaris tersebut diatas, maka Para Penggugat/Para Terbanding yang merupakan KEPONAKAN DARI ALMH.MUDJIATI tidak berhak untuk menggugat kepemilikan dari Almh. Mudjiati, oleh karena Para Penggugat/Para Terbanding bukanlah satu-satunya pewaris dari Almh. Mudjiati

Apalagi obyek gugatan yang digugat oleh Para Penggugat/Para Terbanding menurut Para Penggugat/Para Terbanding merupakan HARTA GONO-GINI dari Alm. Ar. Soepardan dan Almh. Mudjiati selama perkawinan.

Sehingga pewaris dari Alm. Soepardan yang tidak diikutsertakan sebagai Penggugat dalam menuntut harta gono-gini dari Alm. Ar. Soepardan dan Almh. Mudjiati selama perkawinan, jelas mengakibatkan gugatan Para Penggugat tidak sempurna dan kurang pihak.

Oleh karena hanya Para Penggugat/Para Terbanding sebagai ahli waris Almh. Mudjiati yang tidak mengikutsertakan ahli waris lain dari Alm Ar. Soepardan sebagai Pewaris dan/atau Para Penggugat/Para Terbanding tidak dikuasakan/tidak diberi kuasa oleh ahli waris lainnya maka Para Penggugat/Para Terbanding tidak dapat dinyatakan sebagai ahli waris yang sah dari perkawinan Alm. Soepardan dan Almh. Mudjiati, sehingga gugatan Para



Penggugat/Para Terbanding seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda telah salah menerapkan hukum dalam memeriksa dan mengadili gugatan perkara No.50/Pdt.G/2016/PN.Smr yang menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor:

- 766 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
- 767 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
- 768 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
- 769 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
- 770 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;

Yang kesemuanya diterbitkan oleh Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum dan menyatakan jual beli Sertifikat Hak Milik dengan Nomor :

- SHM No. 766 Tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor 43/19/ JB/ II/ SI/ 1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara Tergugat I dengan Tergugat V;
- SHM No. 767 Tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor 44/20/ JB/ II/ SI/ 1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara Tergugat I dengan Tergugat V;
- SHM No. 768 Tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor 41/17/ JB/ II/ SI/ 1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara Tergugat I dengan Tergugat V;
- SHM No. 769 Tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor 45/21/ JB/ II/ SI/ 1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara Tergugat I dengan Tergugat V;
- SHM No. 770 Tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor 42/18/ JB/ II/ SI/ 1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara Tergugat I dengan Tergugat V;

Yang kesemuanya dibuat dihadapan Tergugat III selaku Notaris PPAT Kotamadya Samarinda adalah batal demi hukum;

Hal ini yang menunjukan bahwa Majelis Hakim salah menerapkan hukum, tidak cermat dan terkesan berat sebelah karena Majelis Hakim tidak mempertimbangkan keberadaan bukti-bukti Tergugat I/Pembanding I tentang kepemilikan sertifikat dan akta jual beli dihadapan Notaris milik Tergugat I/Pembanding I, melainkan Majelis Hakim hanya mempertimbangkan bukti-bukti Para Penggugat/Para Terbanding saja.

Bahwa pada tanggal 23 September 1985 Alm. Soepardan membeli tanah pada H. Pike dan Umar Said sesuai Bukti PP-2 dan Bukti PP-5, namun pelaksanaan peralihan tanah dari ahli waris H. Pike/Pikeri dan ahli waris Umar Said dengan Mudiiati (ahli waris Alm, Soeoardan/istri-Soepardan). baru dilaksanakan pada saat bersamaan tanggal 24 Juli 2014 sesuai bukti PP-15 dan PP-16 setelah Soepardan meninggal dunia pada tahun



1996, namun pada kenyataannya sesuai **Bukti kematian Alm. Soepardan baru dibuat pada tanggal 13 Desember 2007 sesuai Bukti PP-8.**

Berarti objek sengketa telah ditelantarkan baik oleh Soepardan dan ahli warisnya selama 29 (dua puluh sembilan tahun) sejak 1985 (sesuai kuitansi pembelian/Bukti PP-2 & Bukti PP-5) hingga tanggal 24 Juli 2014 (Bukti PP-15 & Bukti PP-16).

Sehingga sangat menimbulkan pertanyaan bagi Tergugat I/Pembanding I apakah Majelis Hakim tidak teliti bahwa terdapat banyak kerancuan dan ketidakberesan terkait dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding untuk mendapatkan hak atas objek sengketa?

Dan pelaksanaan peralihan tanah dari Mudiati kepada Para Penggugat/Para Terbanding juga baru dilaksanakan pada tanggal 08 Agustus 2014 sesuai bukti PP-17 dan PP-18, yaitu tepat 1 (satu) minggu sebelum Mudiati meninggal dunia. Apakah Majelis Hakim mempertimbangkan hal ini? Direkayasa atau tidak.

Sedangkan Tergugat I/Pembanding I telah memiliki dan menguasai tanah tersebut sejak dibeli tahun 1991 hingga saat ini yaitu selama ±26 (dua puluh enam) tahun lamanya sesuai Bukti T.I.1 sampai dengan Bukti T.I.5 berdasarkan Jual beli dihadapan Notaris dan PPAT Hardjo Gunawan, SH sesuai Bukti T.1.6 sampai dengan Bukti T.I.10.

Bahwa mengingat tanah yang menjadi obyek sengketa, telah bersertifikat selama ±25 (duapuluh lima) tahun lamanya hingga gugatan Para Penggugat/Para Terbanding didaftarkan sedangkan Surat Keterangan Milik Hak atas Tanah (SKMHT) baru dilakukan Penggugat/Para Terbanding pada tahun 2014, jelas gugatan Para Penggugat/Para Terbanding haruslah ditolak untuk seluruhnya, oleh karena sesuai Ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat (2) menyatakan :

- (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 5 (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.



Oleh karena itu jelas-jelas Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda telah salah menerapkan hukum dengan mengabulkan gugatan Para Penggugat/Para Terbanding tentang sertifikat tidak memiliki kekuatan hukum dan jual beli adalah batal demi hukum.

4. Bahwa Majelis Hakim telah lalai dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti dari Tergugat I/Pembanding I sebagai Pembeli yang beritikad baik karena telah diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012 butir IX.

Bahwa Tergugat I/Pembanding I, di bawah ini akan diuraikan /kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;



- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari **BPN** dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Syarat huruf a dan b di atas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja.

Dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah.

Jika kriteria pembeli yang beritikad baik ini telah terpenuhi, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah dibeli oleh **pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun.**

Pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik.

Hal tersebut sebagaimana diatur dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012. Di dalam butir ke-IX** dirumuskan bahwa:

- Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).
- Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.

5. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda telah salah menerapkan hukum dalam memeriksa dan mengadili gugatan perkara No.50/Pdt.G/2016/PN.Smr karena lalai dan tidak mempertimbangkan keadaan obyek sengketa saat ini yang mana dalam amar putusan perkara No.50/Pdt.G/2016/PN.Smr angka 5 menyatakan :

5. Menetapkan bahwa objek sengketa berupa :

1. Sebidang tanah seluas ± 6.783 (enam ribu tujuh ratus delapan puluh tiga Meter persegi) (m^2) dengan ukuran panjang 127,91/71,36 Meter dan lebar 50/29/ 41/ 15 Meter sesuai dengan SKMHT No. 590/2212/VII/ KASU/ 2014 tertanggal 24 Juli 2014 atas nama Mudjiati yang terletak di Jalan Pejuangan 6 RT. 01, Kelurahan sempaja selatan, Kecamatan samarinda utara, kota Samarinda, dengan perbatasan tanah sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara dengan : Sugiman
- Sebelah Timur dengan : Umar Said
- Sebelah Selatan dengan : Jalan
- Sebelah Barat dengan : Jaenal Abidin

2. Sebidang tanah dengan Luas \pm 4.892 (empat ribu delapan ratus sembilan puluh dua) meter persegi (m^2), dengan ukuran panjang 71,36/ 12,40/ 11,04/ 13,80/ meter, Lebar 50/ 28/ 51,85/ 41,33/ meter sesuai dengan SKMHT No. 590/ 2214/ VII/ KASU/ 2014 tertanggal 24 Juli 2014 atas nama Mudjiati terletak di Jalan Pejuangan 6 Rt. 01, Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan samarinda utara, kota samarinda, dengan perbatasan tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan : Sugiman
- Sebelah Timur dengan : Zaenal Abidin
- Sebelah Selatan dengan : Umar Said.
- Sebelah Barat dengan : Umar Said.

Adalah tanah milik Ar.Soepardan.

Bahwa sesuai keterangan **Saksi MARHAM** (dibawah sumpah) sebagai Ketua RT 1 yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding pada hal 42 Putusan Pengadilan Negeri Samarinda No. 50/Pdt.G/2016/PN.Smr tanggal 17 Juli 2017 **menyatakan bahwa saksi tidak mengetahui asal usul tanah sengketa, berapa luas tanah sengketa dan tidak mengetahui batas-batas tanah sengketa tersebut. Saksi menyatakan bahwa Saksi hanya menandatangani Bukti PP-15 s/d Bukti PP-18 yang diminta oleh Para Penggugat/Para Terbanding tanpa meninjau/melihat dimana letak tanah sengketa.**

Hal ini menunjukkan bahwa Majelis Hakim tidak cermat dan hati-hati dalam memutuskan bahwa objek sengketa adalah milik A.R. Soepardan.

Demikian juga saat Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat tanggal 10 Pebruari 2017, kenyataannya obyek sengketa yang disengketakan oleh Para Penggugat/Para Terbanding, sama sekali tidak ada pemilik tanah yang bernama SUGIMAN, UMAR SAID maupun JAENAL ABIDIN yang berbatasan dengan objek sengketa; melainkan objek sengketa berbatasan dengan Sertipikat-sertipikat Hak Milik yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Samarinda sesuai Bukti T.I.13 dan Bukti T.I.14.

Halaman 36 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Sebelah Utara dengan : SHM 399; SHM 400; SHM 401; SHM 402 & SHM 403.**
- **Sebelah Timur dengan : Rencana Jalan**
- **Sebelah Selatan dengan : Siti Khadijah**
- **Sebelah Barat dengan : - Achmad Riduansyah SHM 6454 (Bukti T.I.13)**
 - **Hendra Ang (SHM 6452)**
 - **Linawaty (SHM 6453)**

Hal ini tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda.

Jelas Majelis Hakim yang tidak mempertimbangkan Bukti-Bukti yang diajukan oleh Tergugat I/Pembanding I atas objek sengketa sangat berat sebelah dan memihak pada Para Penggugat/Para Terbanding.

— Berdasarkan uraian keberatan Tergugat I/Pembanding I atas putusan Pengadilan Negeri Samarinda No. 50/Pdt.G/2016/PN.Smr tersebut, jelas-jelas Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda putusan No. 50/Pdt.G/2016/PN.Smr telah salah menerapkan hukum dan Tergugat I/Pembanding I mohon agar Pengadilan Tinggi Samarinda di Samarinda berkenan untuk menjatuhkan putusannya sebagai hukum :

- I. Menerima permohonan banding Tergugat I/Pembanding I.
- II. Membatalkan keputusan Pengadilan Negeri Samarinda No. 50/Pdt.G/2016/PN.Smr tanggal 17 Juli 2017.
- III. Dengan mengadili sendiri :
 - Menolak gugatan Para Penggugat/Para Terbanding seluruhnya.
 - Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat/Para Terbanding.

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat IV dan Pembanding III semula Tergugat V dalam memori bandingnya tertanggal 10 Nopember 2017, pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- a. Dalam pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Samarinda, Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda pada halaman 68, dalam kesimpulan pertimbangannya sebagai berikut:

Menimbang, bertitik tolak dari ketentuan tersebut maka Majelis Hakim menilai terdapat prinsip ketidak hati hatian terhadap proses penerbitan atau pun peralihan sertifikat hak milik nomor : 766, 767, 768, 769 dan 770 tahun 1991, sehingga oleh karenanya dengan dikuatkan keterangan saksi MARHAM, SUPARDI yang sudah tinggal di daerah tersebut sebelum tahun 1991 yang menyatakan tidak pernah mengetahui

Halaman 37 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitan Sertipikat tersebut kendati pada saat itu, Bahwa saksi SUPARDI yang sempat memasang patok - patok atas tanah sengketa atas permintaan AR. Supardan, yang disaksikan petugas BPN. H. Rauf (sebagai pembanding), H. Pike dan Umar Said (masing - masing sebagai pemiik semula) tidak pernah ada yang keberatan;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Majelis Hakim menilai para Tergugat tidak mampu membuktikan dalil - dalil sangkalannya.

- b. Bahwa. Pengadilan Negeri Samarinda, Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, sama sekali tidak mempertimbangkan bukti - bukti surat - surat maupun saksi saksi yang telah diajukan oleh Tergugat I, II, dan IV , yang mana bukti – bukti surat para Tergugat adalah merupakan bukti Otentik yang sempurna.
- c. Bahwa, Pengadilan Negeri Samarinda, Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda hanya mempertimbangkan bukti bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat.
- d. Bahwa Pengadilan Negeri Samarinda, Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda salah dalam Penerapan Pertimbangan hukumnya.

Bahwa, atas uraian - uraian tersebut diatas kiranya Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Samarinda, Cq. Majelis Hakim PengadilanTinggi Kalimantan Timur Samarinda, menerima permohonan Banding dari Pembanding dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI SENDIRI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 50 / Pdt. G / 2016 / PN. Smr,-tertanggal 17 Juli 2016.
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa Pembanding IV semula Tergugat II dalam memori bandingnya tertanggal 23 Januari 2018, pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II/ Pembanding II sangat keberatan terhadap keputusan Majelis Hakim tersebut, dimana menurut penilaian Pembanding II /Tergugat II Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda telah salah menerapkan hukum dalam memeriksa dan mengadili gugatan perkara Nomor : 50/Pdt.G/2016/PN Smr, tanggai 17 Juli 2017, tentang kewenangan absolute dalam perkara tersebut, pada putusan sela tanggai 2 Maret 2017 yang amanya

Halaman 38 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/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)



menyatakan sebagaimana dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Samarinda perkara Nomor : 50/Pdt.G/2016/PN Smr, tanggal 17 Juli 2017, menyatakan Pengadilan Negeri Samarinda berwenang mengadili perkara ini.

Yang mana mengingat dan tersebut dalam gugatan Para Penggugat/Para Terbanding pada angka 12 dan 13 gugatan Para Penggugat/Para Terbanding meminta agar Pengadilan Negeri Samarinda **menyatakan batal demi hukum dan memerintahkan Tergugat II/Pembanding II (BPN Samarinda) mencabut dan mencoret sertifikat** atas nama Tergugat I antara lain :

- SHM Nomor: 766 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni.
- SHM Nomor: 767 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni.
- SHM Nomor: 768 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni
- SHM Nomor: 769 tahun 1991
atas nama Lenny Anggraeni
- SHM Nomor: 770 tahun 1991
atas nama Lenny Anggraeni

Jelas disini bahwa Pengadilan Negeri Samarinda telah salah menerapkan hukum dengan menyalakan bahwa Pengadilan Negeri Samarinda bewenang dalam mengadili perkara tersebut terkait dengan pembatalan Sertipikat, karena yang menjadi objek adalah Keputusan Tata Usaha Negara (Pasal 53 Undang-undang NO. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara), Sertipikat Hak Atas Tanah adalah pruduk dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan Jabatan Tata Usaha Negara, sehingga jika ada sengketa terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah yang berhak memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (Kompetensvkewenangan Absolute).

2. Bahwa menurut penilaian Pembanding II /Tergugat II Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda telah salah menerapkan hukum dalam memeriksa dan mengadili gugatan perkara Nomor : 50/Pdt.G/2016/PN Smr, tanggal 17 Juli 2017, yang menyatakan bahwa Para Penggugat/Para Terbanding adalah ahli waris Alm. Ar. Soepardan dan Almh. Mudjiati yang berhak mewarisi peninggalan Alm. Ar. Soepardan dan Almh. Mudjiati. Bahwa Para Penggugat/Para Terbanding bukanlah satu-satunya ahli waris Alm. Ar. Soepardan dan Almh. Mudjiati, karena Alm. Ar. Soepardan dan Almh. Mudjiati adalah sepasang suami istri yang tidak memiliki keturunan anak, sehingga menurut prinsip pewarisan secara perdata, mengenai hubungan darah maka yang berhak mewarisi hanyalah orang-orang yang mempunyai hubungan darah dengan pewaris. Baik itu berupa keturunan langsung, maupun orang tua, saudara, nenek/kakek atau



keturunannya dari saudara-saudaranya. Sehingga apabila dimasukkan dalam kategori maka yang berhak adalah:

- Golongan I, yang terdiri dari suami/istri yang hidup terlama dan anak anak serta cucu (keturunan) pewaris (dalam hal anak pewaris meninggal dunia) **(Pasal 852 UH Perdata)**;
- Golongan II, adalah orang tua dan saudara kandung dari pewaris termasuk keturunan dari saudara kandung pewaris. **(pasal 854 KUH Perdata)** Golongan II ini baru bisa mewarisi harta pewaris dalam hal Golongan I tidak ada sama sekali. Jadi apabila masih ada ahli waris Golongan I, maka Golongan I tersebut menutup golongan di atasnya;
- Golongan III, sekalian keluarga sedarah dalam garis lurus keatas, baik dari garis ayah maupun ibu **(pasal 853 KUH Perdata)**.
- Golongan IV, sanak saudara dalam garis lain yaitu para paman dan bibi dan sekalian keturunan dari paman dan bibi yang telah meninggal lebih dahulu dari pewaris **(pasal 858 KUH Perdata)**.

Bahwa berdasarkan kategori pewaris tersebut diatas, maka Para Penggugat/Para Terbanding yang merupakan keponakan dari Almh. Mudjiati tidak berhak untuk menggugat, karena Para Penggugat/Para Terbanding bukanlah salu-satunya pewaris dari Almh. Mudjiati. Sedangkan obyek gugatan menurut Para Penggugat/Para Terbanding adalah merupakan harta gono gini dari Alm. Ar. Soepardan dan Almh. Mudjiati selama perkawinan. Jadi jelas disini pewaris dari Alm. Soepardan tidak diikutsertakan sebagai Penggugat, yang mengakibatkan gugatan Para Pengugat Para Terbanding tidak sempurna dan kurang pihak, maka Para Penggugat/Para Terbanding tidak dapat dinyatakan sebagai ahli waris yang sah dari perkawinan Alm. Ar. Soepardan dan Almh. Mudjiati, sehingga seharusnya gugatan Para Penggugat/Para Terbanding dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Bahwa menurut penilaian Pembanding II /Tergugat II Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda telah salah menerapkan hukum dalam memeriksa dan mengadili gugatan perkara Nomor : 50/Pdt.G/2016/PN Smr, tanggal 17 Juli 2017, yang mengabulkan gugatan Para Penggugat/Para Terbanding, tentang sertifikat tidak memiliki kekuatan hukum dan jual beli adalah batal demi hukum, karena :

- Bidang tanah yang menjadi obyek sengketa telah terbit sertifikat selama ± 25 (dua puluh lima) tahun hingga gugatan Para Penggugat/Para Terbanding didaftarkan dan Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak Atas Tanah (SKUMHAT) baru dibuat Para Penggugat/Para Terbanding pada tahun 2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jelas disini gugatan Para Penggugat/Para Terbanding harus ditolak untuk seluruhnya, karena sesuai Ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (2) menyatakan : "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut".

4. Bahwa Pembanding II /Tergugat II yakin dan percaya bahwa Bapak Ketua Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, tidak mungkin terus menerima begitu saja akan pertimbangan Majelis Hakim tingkat Pertama, akan tetapi meneliti serta menelaahnya lagi dan mempertimbangkan segala sesuatunya secara seksama dan seteliti mungkin, sehingga nantinya dalam keputusan tingkat Banding ini benar-benar tercennin kemumian hukum yang sebenar-benarnya serta memberikan rasa keadilan.
5. Bahwa adalah merupakan azas hukum Kantor Pertanahan Kota Samarinda, selaku Instansi Pemerintah yang inkamben sebagai Pembanding II/ Tergugat II harus dilindungi, dimana Pembanding II/ Tergugat II berkedudukan sebagai pembuat sertipikat yang sesuai dengan peraturan yang berlaku berikut alas hak/ surat-surat yang diajukan adalah sesuai dengan aslinya, maka terhadapnya kini harus dilindungi;

MAKA:

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut, mohon Bapak Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur berkenan memberikan putusan:

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding II/Tergugat II tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 50/Pdt.G/2016/PN Smr, tanggal 17 Juli 2017, yang dimohonkan Banding tersebut;
- Menolak gugatan Para Penggugat/ Para Terbanding seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima ;
- Menghukum Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayarkan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan memori banding dari

Halaman **41** dari **57** Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat IV dan Pembanding III semula Tergugat V tersebut, Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II mengajukan kontra memori banding tertanggal 24 Januari 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor: 50/Pdt.G/2016/PN.Smr. tertanggal 17 Juli 2017 yang telah memutus dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi para penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi tergugat I, tergugat II, tergugat IV dan tergugat V untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan penggugat sebagian;
2. Menetapkan Ar. Soepardan dan Mudjiati adalah suami istri sah;
3. Menetapkan jual beli antara H.Pike / H.Pikeri dengan Ar. Soepardan dengan bukti kwitansi Nomor 188 pada tanggal 23 September 1985 adalah sah;
4. Menetapkan jual beli antara Umar Said dengan Ar. Soepardan dengan bukti kwitansi Nomor 189 pada tanggal 23 September 1985 adalah sah;
5. Menetapkan bahwa objek sengketa berupa :
 - 5.1. Sebidang tanah seluas +6.783 M² (Enam RibuTujuh Ratus Delapan Puluh Tiga Meter Persegi) dengan ukuran panjang 127,91/71,36 M dan Lebar 50/29/41/15 M sesuai dengan SKMHT No. 590/2212/VII/KASU/2014 tertanggal 24 Juli 2014 atas nama Mudjiati yang terletak di jalan Perjuangan 6 RT.01 Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, dengan perbatasan tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan : Sugiman
 - Sebelah Timur dengan : Umar Said
 - Sebelah Selatan dengan : Jalan
 - Sebelah Barat dengan : Jaenal Abidin
 - 5.2. Sebidang tanah dengan luas + 4.892 M² (Empat Ribu Delapan Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi), dengan ukuran panjang 71,36 / 12,40 / 11,04 /13,80M, Lebar 50 / 28 / 51,85 / 41,33 M sesuai dengan SKMHT No.590/2214/VII/KASU/2014 tertanggal 24



Juli 2014 abas nama Mudjiati terletak di jalan Perjuangan 6 RT. 01 Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, dengan perbatasan tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan : Sugiman
- Sebelah Timur dengan : Zaenal Abidin
- Sebelah Selatan dengan : Umar Said
- Sebelah Barat dengan : Umar said

Adalah tanah milik Ar. Soepardan;

6. Menetapkan Ar. Soepardan telah meninggal dunia pada tahun 1996;
7. Menetapkan bahwa Mudjiati binti Atemo adalah ahli waris dari almarhum Ar. Soepardan;
8. Menetapkan bahwa pada tanggal 15 Agustus 2014 Mudjiati binti Atemo telah meninggal dunia;
9. Menetapkan menurut hukum bahwa
 - 9.1 Mudjiadi Bin Atemo
 - 9.2 Suyatemi Binti AtemoAdalah ahli waris yang sah dari almarhumah Mudjiati binti Atemo;
10. Menetapkan menurut hukum bahwa objek sengketa pada poin 5 adalah merupakan harta peninggalan dari almarhum Mudjiati binti Atemo;
11. Menyatakan Sertipikat Hak Milik dengan Nomor :
 - 11.1. 766 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
 - 11.2. 767 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
 - 11.3. 768 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
 - 11.4. 769 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
 - 11.5. 770 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;Yang kesemuanya diterbitkan oleh tergugat II adalah tidak memiliki kekuatan hukum;
12. Menyatakan Jual Beli Sertipikat Hak Milik dengan Nomor:
 - 12.1. SHM No. 766 tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor: 43/19/JB/II/SI/1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara tergugat I dengan tergugat V;
 - 12.2. SHM No. 767 tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor: 44/20/JB/II/SI/1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara tergugat I dengan tergugat VI;
 - 12.3. SHM No. 768 tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor: 41/17/JB/II/SI/1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara tergugat I dengan tergugat V dan IV;



12.4. SHM No. 769 tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor: 45/21/JB/II/SI/1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara tergugat I dengan tergugat IV;

12.5. SHM No. 769 tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor: 42/18/JB/II/SI/1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara tergugat I dengan tergugat IV;

Yang kesemuanya dibuat dihadapan tergugat III selaku Notaris PPAT Kotamadya Samarinda adalah BATAL DEMI HUKUM;

13. Menyatakan bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;

14. Menghukum atau memerintahkan kepada tergugat I atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkannya kembali kepada para penggugat;

15. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 4.466.000,- (empat juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);

16. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya;

Adalah merupakan suatu putusan yang telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang dan yang telah secara cermat dan benar dalam penerapan hukum, oleh karenanya wajar dan patut untuk dipertahankan.

2. Bahwa, setelah meneliti secara cermat terhadap semua uraian yang menjadi dasar keberatan para pembanding, ternyata semua alasan yang di jadikan dasar di dalam keberatan para pembanding yang terdapat pada memori banding menurut para terbanding adalah merupakan wewenang penilaian dari Majelis hakim yang sudah mendapat penilaian hukum yang dinilai sudah tepat dan benar. Oleh karena itu permohonan banding para pembanding yang demikian itu haruslah ditolak, atau setidaknya tidaknya di kesampingkan;

3. Bahwa, dengan demikian apa yang telah di jadikan dasar pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim dalam memutus perkara No.50/Pdt.G/2016/PN.Smr tertanggal 17 Juli 2017 kiranya patut untuk dikuatkan dan dipertahankan.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka para terbanding mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda berkenan untuk menerima kontra memori banding dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut:

- Menolak permohonan banding dari para pembanding;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.50/Pdt.G/2016/PN.Smr tertanggal 17 Juli 2017;

- Menghukum para pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan memori banding dari Pembanding IV semula Tergugat II tersebut, Kuasa Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II mengajukan kontra memori banding tanggal 1 Maret 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor: 50/Pdt.G/2016/PN.Smr. tertanggal 17 Juli 2017 yang telah memutus dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI :

Dalam Provisi:

- Menolak provisi para penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi tergugat I, tergugat II, tergugat IV dan tergugat V untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan penggugat sebagian;
2. Menetapkan Ar. Soepardan dan Mudjiati adalah suami istri sah;
3. Menetapkan jual beli antara H.Pike / H.Pikeri dengan Ar. Soepardan dengan bukti kwitansi Nomor 188 pada tanggal 23 September 1985 adalah sah;
4. Menetapkan jual beli antara Umar Said dengan Ar. Soepardan dengan bukti kwitansi Nomor 189 pada tanggal 23 September 1985 adalah sah;
5. Menetapkan bahwa objek sengketa berupa :

- 5.1. Sebidang tanah seluas +6.783 M² (Enam RibuTujuh Ratus Delapan Puluh Tiga Meter Persegi) dengan ukuran panjang 127,91/71,36 M dan Lebar 50/29/41/15 M sesuai dengan SKMHT No. 590/2212/VII/KASU/2014 tertanggal 24 Juli 2014 atas nama Mudjiati yang terletak di jalan Perjuangan 6 RT.01 Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, dengan perbatasan tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan : Sugiman
- Sebelah Timur dengan : Umar Said
- Sebelah Selatan dengan : Jalan
- Sebelah Barat dengan : Jaenal Abidin

Halaman 45 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



5.2. Sebidang tanah dengan luas + 4.892 M² (Empat Ribu Delapan Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi), dengan ukuran panjang 71,36 / 12,40 / 11,04 / 13,80M, Lebar 50 / 28 / 51,85 / 41,33 M sesuai dengan SKMHT No.590/2214/VII/KASU/2014 tertanggal 24 Juli 2014 abas nama Mudjiati terletak di jalan Perjuangan 6 RT. 01 Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, dengan perbatasan tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan : Sugiman
- Sebelah Timur dengan : Zaenal Abidin
- Sebelah Selatan dengan : Umar Said
- Sebelah Barat dengan : Umar said

Adalah tanah milik Ar. Soepardan

6. Menetapkan Ar. Soepardan telah meninggal dunia pada tahun 1996;
7. Menetapkan bahwa Mudjiati binti Atemo adalah ahli waris dari almarhum Ar. Soepardan;
8. Menetapkan bahwa pada tanggal 15 Agustus 2014 Mudjiati binti Atemo telah meninggal dunia
9. Menetapkan menurut hukum bahwa

9.1 Mudjiadi Bin Atemo

9.2 Suyatemi Binti Atemo

Adalah ahli waris yang sah dari almarhumah Mudjiati binti Atemo;

10. Menetapkan menurut hukum bahwa objek sengketa pada poin 5 adalah merupakan harta peninggalan dari almarhum Mudjiati binti Atemo;

11. Menyatakan Sertipikat Hak Milik dengan Nomor :

11.1. 766 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;

11.2. 767 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;

11.3. 768 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;

11.4. 769 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;

11.5. 770 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;

Yang kesemuanya diterbitkan oleh tergugat II adalah tidak memiliki kekuatan hukum;

12. Menyatakan Jual Beli Sertipikat Hak Milik dengan Nomor:

12.1. SHM No. 766 tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor: 43/19/JB/II/SI/1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara tergugat I



dengan tergugat V;

12.2. SHM No. 767 tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor: 44/20/JB/II/SI/1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara tergugat I dengan tergugat VI;

12.3. SHM No. 768 tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor: 41/17/JB/II/SI/1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara tergugat I dengan tergugat V dan IV;

12.4. SHM No. 769 tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor: 45/21/JB/II/SI/1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara tergugat I dengan tergugat IV;

12.5. SHM No. 769 tahun 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor: 42/18/JB/II/SI/1991 tertanggal 6 Februari 1991 antara tergugat I dengan tergugat IV;

Yang kesemuanya dibuat dihadapan tergugat III selaku Notaris PPAT Kotamadya Samarinda adalah BATAL DEMI HUKUM;

13. Menyatakan bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;

14. Menghukum atau memerintahkan kepada tergugat I atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkannya kembali kepada para penggugat;

15. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 4.466.000,- (empat juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);

16. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya;

2. Bahwa dari pernyataan banding yang diajukan oleh pembanding III, semula tergugat II, telah terungkap fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa setelah para terbanding meneliti dengan cermat terhadap permohonan banding yang diajukan oleh pembanding III, semula tergugat II ternyata permohonan banding yang di ajukan oleh pembanding III semula tergugat II telah melampaui batas waktu 14 hari mengajukan banding, dimana putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor:50/Pdt.G/2016/PN.Smr. diputus pada tanggal 17 Juli 2017 sementara pembanding III menyatakan banding pada tanggal 11 Desember 2017 sebagaimana relaas pemberitahuan terlambat pernyataan banding kepada para terbanding tertanggal 08 Januari 2018;

3. Bahwa oleh karena permohonan banding dari pembanding III, semula



tergugat II telah melampaui tenggang waktu 14 hari sejak putusan diucapkan, maka permohonan banding tersebut menjadi tidak sah oleh karena tidak memenuhi syarat formil, yang mana syarat formil tenggang waktu adalah bersifat memaksa atau *dwingend* tidak dapat ditawar-tawar sekalipun, terlewati tenggang waktu mengakibatkan permohonan bersifat fatal hal ini diatur dalam pasal 194 HIR dan pasal 199 R.Bg bahwa pernyataan untuk mengajukan banding tidak dapat diterima, kalau tenggang waktu tersebut diatas sudah lewat. Disamping itu permohonan banding yang telah melampaui tenggang waktu telah dikuatkan dalam putusan MA. Nomor 391 K/Sip/1969 tertanggal 25 Oktober 1969, bahwa permohonan banding yang diajukan melewati tenggang waktu menurut undang-undang tidak dapat diterima.

4. Bahwa oleh karena pengajuan banding yang diajukan oleh pembanding III semula tergugat II telah melampaui batas waktu (daluwarsa) mengajukan banding maka sudah seharusnya permohonan banding dari pembanding III semula tergugat II tersebut haruslah ditolak;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka para terbanding mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda berkenan untuk menerima kontra memori banding dan selanjutnya berkenan memutuskan sebagai berikut:

- Menolak permohonan banding dari pembanding III;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda No.50/Pdt.G/2016/PN.Smr tertanggal 17 Juli 2017;
- Menghukum para pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca dan mempelajari serta mencermati dengan seksama berkas perkara yang terdiri dari Berita Acara Sidang, Surat-surat Bukti dan Keterangan Saksi-saksi serta Surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 17 Juli 2017 Nomor 50/Pdt.G/2016/PN Smr, dan telah pula membaca serta mempelajari dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat IV, Pembanding III semula Tergugat V, dan Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II, berpendapat sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding dari Pembanding IV semula Tergugat II diajukan pada tanggal 11 Desember 2017 sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Terlambat Pernyataan Permohonan Banding Nomor:
50/Pdt.G/2016/PN.Smr, sedangkan putusan perkara Nomor
50/Pdt.G/2016/PN.Smr diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada
tanggal 17 Juli 2017, sehingga telah melewati batas waktu 14 (empat belas)
hari sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 199 ayat (1) RBg
(Rechtsreglemen Buitengewisten), dengan demikian maka permohonan banding
tersebut telah diajukan tidak menurut tata cara serta tidak memenuhi syarat-
syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding
tersebut secara formal tidak dapat diterima, dan terhadap memori banding yang
diajukannya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai *judex factie*
hendak menilai dan mempertimbangkan secara keseluruhannya mengenai
perkara ini;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari alasan-alasan
dan pertimbangan putusan hakim tingkat pertama dalam provisi yang pada
pokoknya menolak tuntutan provisi dari Terbanding I semula Penggugat I dan
Terbanding II semula Penggugat II (Para Penggugat), Pengadilan Tinggi setuju
dan sependapat, dan menilai sudah tepat dan benar, karena memang salah
satu syarat untuk dapat dikabulkannya tuntutan provisional adalah adanya
kepentingan yang bersifat mendesak dari pemohon provisi (dalam hal ini
Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II (Para
Penggugat)), sehingga oleh karenanya alasan-alasan dan pertimbangan
putusan hakim tingkat pertama tersebut diambil alih menjadi pertimbangan
Pengadilan Tinggi dan putusan dalam provisi tersebut dapat dipertahankan dan
dikuatkan;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari alasan-alasan
dan pertimbangan putusan hakim tingkat pertama dalam eksepsi baik mengenai
eksepsi tentang Kompetensi Absolut yang tertuang dalam putusan sela maupun
tentang eksepsi selainnya yang pada pokoknya menolak eksepsi Pembanding I
semula Tergugat I dan Pembanding IV semula Tergugat II, Pembanding II
semula Tergugat IV dan Pembanding III semula Tergugat V untuk seluruhnya,
Pengadilan Tinggi setuju dan sependapat, dan menilai sudah tepat dan benar,
karena eksepsi-eksepsi yang diajukan tersebut sudah menyangkut pembuktian
mengenai pokok perkara, oleh karenanya alasan-alasan dan pertimbangan

Halaman 49 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan hakim tingkat pertama tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi dan oleh karena itu pula putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari, meneliti dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Samarinda, tanggal 17 Juli 2017, Nomor 50/Pdt.G/2016/PN.Smr. dan Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat IV, serta oleh Pembanding III semula Tergugat V, dan Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II sebagaimana di atas, maka Pengadilan Tinggi tidak sependapat dan tidak menyetujui pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara karena tidak tepat dan tidak benar menurut hukum, dengan pertimbangan sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya pada halaman 62 sampai dengan halaman 66 pada pokoknya mempertimbangkan bahwa A.R Soepardan membeli 2 (dua) bidang tanah dari H. Pike/Pikire dan dari Umar Said, terletak di Gunung Kelua, Kelurahan Sempaja, Kecamatan Samarinda Ilir tanggal 23 September 1985, dan atas kedua bidang tanah tersebut selanjutnya diterbitkan SKMHT No. 590/2212/VII/KASU/2014 tertanggal 24 Juli 2014 dan SKMHT No. 590/2214/VII/KASU/2014 tertanggal 24 Juli 2014; SKMHT No. 590/2212/VII/KASU/2014 tanggal 24 Juli 2014 tersebut diterbitkan berdasarkan Surat Keterangan Perwatasan/SKP No. 1505/Kasi/1983 tertanggal 3 Mei 1983 berikut keterangan batas-batasnya seperti yang didalilkan oleh Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II; SKMHT No. 590/2214/VII/KASU/2014 tertanggal 24 Juli 2014 diterbitkan berdasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah/SKPT No. 1553/Kasi/1983 tertanggal 3 Juni 1983 berikut keterangan batas-batasnya seperti didalilkan oleh Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II; Dari surat-surat bukti tersebut ditambah dengan keterangan Saksi Marham, Saksi Supari dan Saksi M. Jurhan Halim, Majelis Hakim tingkat pertama menilai terdapat ketidak hati-hatian terhadap proses penerbitan ataupun peralihan SHM Nomor 766, 767, 768, 769 dan 770 tahun 1991;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II

Halaman 50 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



semula Penggugat II dalam dalil gugatannya menyatakan pada pokoknya adalah:

- Bahwa setelah antara Para Penggugat dengan Tergugat I bertukar tanda bukti kepemilikan obyek sengketa, maka pada saat itu para penggugat baru mengetahui bahwa tanah milik para penggugat telah diterbitkan sertifikat Hak Milik (SHM) oleh tergugat II atas nama :
 - SHM No. 766 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
 - SHM No. 767 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
 - SHM No. 768 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
 - SHM No. 769 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
 - SHM No. 770 tahun 1991 atas nama Lenny Anggraeni;
- Bahwa perbuatan Tergugat II yang menerbitkan seluruh SHM tersebut di atas adalah merupakan suatu perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*) oleh karena dalam menerbitkan SHM tersebut telah terjadi tumpang tindih dengan tanah milik para Penggugat;
- Bahwa disamping itu, atas perbuatan Tergugat IV, V dan VI yang telah menjual obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I juga dapat dikwalifikasikan sebagai bentuk perbuatan melawan hukum dengan segala akibatnya. Oleh karena tanah yang telah dijual oleh Tergugat IV, V dan VI kepada Tergugat I adalah milik Para Penggugat;
- Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I yang telah menguasai obyek sengketa tersebut di atas, sedangkan obyek sengketa tersebut dibeli atau didapat dari seseorang yang bukan pemiliknya. Maka jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat IV, V dan VI adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa prinsip perolehan dan kehilangan hak atas tanah menurut hukum adat adalah bahwa seseorang dapat diberikan hak atas tanah terhadap tanah yang telah dikuasainya dengan itikad baik selama tidak ada keberatan atau klaim dari pihak lain, dan sebaliknya seseorang juga bisa kehilangan hak atas tanahnya apabila tanahnya itu diterlantarkan, dibiarkan tidak terurus; Prinsip peralihan hak atas tanah menurut hukum adat yang harus dilakukan secara riil, terang dan tunai telah diadopsi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sekarang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya PP Nomor 24 Tahun 1997) yang mengatur perbuatan hukum yang bermaksud untuk mengalihkan atau yang berakibat beralihnya hak atas tanah harus dibuat berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997;



Menimbang, bahwa Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah telah 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 5 (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; Bahwa PP Nomor 24 tahun 1997 Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997, diundangkan di Jakarta pada tanggal 8 juli 1997 dan dengan diundangkannya PP Nomor 24 Tahun 1997, maka semua orang dianggap telah mengetahuinya;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat I dalam memori bandingnya mengemukakan bahwa tanah objek sengketa milik Pembanding I semula Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 766, 767, 768, 769 dan 770 (Bukti T I - 1 sampai dengan T I - 5) asalnya adalah pembelian dari Pembanding II semula Tergugat IV, Pembanding III semula Tergugat V, dan Turut Terbanding II semula Tergugat VI berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Turut Terbanding I semula Tergugat III (Bukti T I – 1 sampai dengan T I - 10), masing-masing sebagai berikut:

- SHM Nomor 766 atas nama pemegang hak H. ROHANA Pembanding III semula Tergugat V, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 43/19/JB/II/SI/1991 tanggal 6 Februari 1991;
- SHM Nomor 767 atas nama pemegang hak MASNAH RENI TURUT Terbanding II semula Tergugat VI, Akta Jual Beli Nomor 44/19/JB/II/SI/1991 tanggal 6 Februari 1991;
- SHM Nomor 768 atas nama pemegang hak H. ROHANA Pembanding III semula Tergugat V, Akta Jual Beli Nomor 41/19/JB/II/SI/1991 tanggal 6 Februari 1991;
- SHM Nomor 769 atas nama pemegang hak WALIDDIN Pembanding II semula Tergugat IV , Akta Jual Beli Nomor 45/19/JB/II/SI/1991 tanggal 6 Februari 1991;
- SHM Nomor 770 atas nama pemegang hak WALIDDIN Pembanding II semula Tergugat IV, Akta Jual Beli Nomor 42/19/JB/II/SI/1991 tanggal 6 Februari 1991;

Halaman 52 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti T I – 1 SHM Nomor 766 dapat diketahui bahwa tanah objek sengketa semula adalah milik atau atas nama pemegang hak adalah Pembanding III semula Tergugat V, kemudian berubah atau beralih haknya kepada Pembanding I semula Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 43/19/JB/II/SI/1991 tanggal 6 Februari 1991(bukti T I – 6);

Menimbang, bahwa dari bukti T I – 1 juga dapat diperoleh keterangan SHM Nomor 766 atas nama pemegang hak Pembanding III semula Tergugat V adalah berasal dari pemberian hak atas tanah Negara berdasarkan Surat Keputusan Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur No. SK: 1044/HM-Smr/BPN-16/322-1990, Tanggal 13 Nopember 1990; Demikian pula dengan SHM No. 767, 768, 769 dan 770 juga berasal dari pemberian hak atas tanah Negara berdasarkan Surat Keputusan Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur No. SK: 1044/HM-Smr/BPN-16/322-1990, Tanggal 13 Nopember 1990;

Menimbang, bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur No. SK: 1044/HM-Smr/BPN-16/322-1990, Tanggal 13 Nopember 1990 yang memberikan hak milik atas tanah Negara kepada Pembanding II semula Tergugat IV, Pembanding III semula Tergugat V dan Turut Terbanding II semula Tergugat VI adalah sesuai dengan prinsip perolehan hak atas tanah bahwa seseorang dapat diberikan hak atas tanah terhadap tanah yang telah dikuasainya dengan itikad baik sepanjang tidak ada keberatan atau klaim dari pihak lain; Pihak lain yang keberatan dan merasa memiliki hak atas tanah yang sudah diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah itu masih dapat mengajukan keberatannya dalam waktu 5 (lima) tahun setelah sertifikat diterbitkan, keberatan secara tertulis diajukan kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 diatas;

Menimbang, bahwa dari bukti T I – 1 sampai dengan T 1 – 10 (SHM No. 766, 767, 768, 769 dan 770, Akta Jual Beli No. 41, 42, 43, 44 dan 45 tanggal 6 Februari 1991) yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat I, dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli atas tanah objek sengketa masing-masing SHM Nomor 766, 767, 768, 769 dan 770 antara Pembanding II semula Tergugat IV, Pembanding III semula Tergugat V dan Turut Terbanding II semula Tergugat VI selaku pihak penjual dan Pembanding I semula Tergugat I selaku pihak pembeli berdasarkan Akta Jual Beli masing-masing sebagaimana telah

Halaman 53 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/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

diuraikan diatas yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Turut Terbanding I semula Tergugat III, adalah telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya jual beli atas tanah objek sengketa tersebut sah adanya, karena penjualan dilakukan oleh pihak yang berhak menjual, yakni pemegang haknya sendiri, maka peralihan hak atas tanah SHM 766, 767, 768, 769 dan 770 dari atas nama pemegang hak Pembanding II semula Tergugat IV, Pembanding III semula Tergugat V dan Turut Terbanding II semula Tergugat VI kepada atas nama Pembanding I semula Tergugat I adalah sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Pembanding II semula Tergugat IV, Pembanding III semula Tergugat V dan Turut Terbanding II semula Tergugat VI menjual tanah objek sengketa SHM Nomor 766, 767, 768, 769 dan 770 kepada Pembanding I semula Tergugat I, dan perbuatan Pembanding I semula Tergugat I membeli tanah objek sengketa SHM Nomor 766, 767, 768, 769 dan 770 dari Pembanding II semula Tergugat IV, Pembanding III semula Tergugat V dan Turut Terbanding II semula Tergugat VI adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum; Demikian pula dengan perbuatan Turut Terbanding I semula Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Beli atas transaksi tanah objek sengketa seperti telah diuraikan diatas adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum; Begitu juga dengan perbuatan Pembanding IV semula Tergugat II menerbitkan SHM Nomor 766, 767, 768, 769 dan 770 atas nama pemegang hak Pembanding II semula Tergugat IV, Pembanding III semula Tergugat V dan Turut Terbanding II semula Tergugat VI karena pemberian hak tanah Negara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur No. SK: 1044/HM-Smr/BPN-16/322-1990, Tanggal 13 Nopember 1990 sebagaimana telah diuraikan diatas, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Terbanding I semula Tergugat III merubah nama pemegang hak dari atas nama penjual kepada atas nama pembeli dalam SHM Nomor 766, 767, 768, 769 dan 770 adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa uraian-uraian dalil gugatan Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II (Para Penggugat) dan bukti-bukti kepemilikan Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II berupa SKMHT No. 590/2212/VII/KASU/2014 tertanggal 24 Juli 2014 dan SKMHT No.

Halaman 54 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/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

590/2214/VII/KASU/2014 tertanggal 24 Juli 2014; SKMHT No. 590/2212/VII/KASU/2014 tanggal 24 Juli 2014 tersebut diterbitkan berdasarkan Surat Keterangan Perwatanan/SKP No. 1505/Kasi/1983 tertanggal 3 Mei 1983 berikut keterangan batas-batasnya seperti yang didalilkan oleh Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II; SKMHT No. 590/2214/VII/KASU/2014 tertanggal 24 Juli 2014 diterbitkan berdasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah/SKPT No. 1553/Kasi/1983 tertanggal 3 Juni 1983 berikut keterangan batas-batasnya seperti didalilkan oleh Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II, serta surat-surat bukti lainnya ditambah dengan keterangan Saksi Marham, Saksi Supari dan Saksi M. Jurhan Halim, tidak dapat membuktikan adanya cacat hukum yang terjadi/ada sebelumnya atas penerbitan sertifikat-sertifikat atas nama Pemanding I semula Tergugat I tersebut diatas, oleh karenanya tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk menyatakan Akta Jual Beli atas tanah SHM Nomor 766, 767, 768, 769 dan 770 batal demi hukum, dan juga tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk menyatakan SHM Nomor 766, 767, 768, 769 dan 770 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa dengan demikian tuntutan pokok gugatan Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II tidak terbukti, dan oleh karenanya ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Tinggi sependapat dengan memori banding Pemanding I semula Tergugat I dan Pemanding II semula Tergugat IV dan Pemanding III semula Tergugat V, dan oleh karena tuntutan pokok gugatan Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II ditolak, maka gugatan Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II ditolak, maka Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding besarnya ditetapkan sebagaimana tercantum dalam diktum putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas maka Pengadilan Tinggi berpendapat putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 50/Pdt.G/2016/PN.Smr tanggal 17 Juli 2017 yang dimohonkan banding tersebut tidak bisa dipertahankan, oleh karenanya harus dibatalkan dan

Halaman 55 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/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 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi mengadili sendiri yang amar selengkapnya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan Hukum Acara Perdata Indonesia untuk Luar Jawa dan Madura (*RBg/Rechtsreglement Buitengewesten*), Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Undang Undang Republik Indonesia Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta peraturan Perundang-undangan lainnya yang terkait;

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat IV dan Pembanding III semula Tergugat V;
- Menyatakan Permohonan Banding dari Pembanding IV semula Tergugat II tidak dapat diterima;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 50/Pdt.G/2016/PN.Smr tanggal 17 Juli 2017 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisional dari Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat IV dan Pembanding III semula Tergugat V untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda pada hari **Selasa** tanggal **22 September 2020**, oleh kami **SUCIPTO, S.H.** selaku Ketua Majelis Hakim, **HARI**

Halaman 56 dari 57 Putusan Nomor 131/PDT/2020/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MURTI, S.H., M.H. dan PURNOMO AMIN TJAHJO, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **7 Oktober 2020** oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota, dan dibantu oleh **TRICK BRIANI IDUNG MALEH, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

HARI MURTI, SH., M.H.

SUCIPTO, S.H.

PURNOMO AMIN TJAHJO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TRICK BRIANI IDUNG MALEH, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Materai putusan	Rp. 6.000,-
2. Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
3. <u>Biaya pemberkasan</u>	<u>Rp. 134.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)