



**PUTUSAN**

Nomor : 109/PDT/2016/PT.SMR.

“ **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA** “

Pengadilan Tinggi Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **HJ. KARTINI Binti H. OEBIH** ; tempat lahir Samarinda 03 Desember 1935, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, No. KTP.647204.431235.0001, alamat Jl. Danau Semayang No.89 RT.23 Kel.Sungai Pinang Luar, Kecamatan Samarinda Ilir, Kota Samarinda,
2. **H. ABDUL AZIS Bin H. OEBIH** ; tempat lahir Sampit 31 Agustus 1924, pekerjaan swasta, No.KTP.647204.431235.0001, alamat Jl. Garuda RT. 053 RW.011 Kelurahan Landasan Ilir Timur, Kecamatan Landasan Ulin, Kabupaten Banjar,

Dalam hal ini keduanya diwakili oleh kuasa hukumnya SAMPARA, SH Advokad dari Kantor Advokad Konsultan Hukum SAMPARA, SH & REKAN beralamat Perumahan Batakan Mas RT.26 No.5 Blok KK Kelurahan Manggar Kec.Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, berdasar Surat Kuasa Khusus tanggal : 28-05-2012, disebut sebagai **PARA PENGGUGAT / PARA PEMBANDING** ;

**LAWAN**

1. **AGUSTIN RAPAR GUFTRAN** ; beralamat Perumahan Balikpapan Baru Komplek Beverly Hills Blok CA No. 29 Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: Mangapul Silalahi, SH dan Ridwan Darmawan, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.018/MS& R/SK/VII/2012 tertanggal 20 Juli 2012, selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT I / TERBANDING I** ;

Hal.1 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **HADI SUNARTO** ; beralamat di Jalan Jelawat No.23 RT.02 Kelurahan Sidomulyo Kota Samarinda, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Efendi Mangunsong, Sh.MHum, dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Juli 2012, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II / TERBANDING II** ;

3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA** di Jakarta cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat di Jakarta cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur di Samarinda cq Kepala Kantor Pertanahan Kota Samarinda, beralamat di Jalan Dahlia No. 83, Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT / TURUT TERBANDING** ;

Pengadilan Tinggi Samarinda Tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari Berkas perkara dan salinan resmi putusan pengadilan Negeri Samarinda Tanggal : 06 Maret 2016 Nomor : 46 / Pdt.G / 2012 / PN.Smda yang dimohonkan banding, serta telah pula membaca memori Banding dan kontra memori Bandingnya ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Para Penggugat / Para Pembanding, dalam surat gugatnya tertanggal : 31 Mei 2012 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda Register perkara Nomor : 46/Pdt.G/2012/PN.Smda, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah perbatasan yang terletak di jl. Jelawat No.23 RT.02 Graha KSA Kelurahan Sidomulyo, Kota Samarinda, seluas  $\pm 1.600m^2$  (seribu enam ratus meter persegi), dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara, berbatasan dengan tanah perbatasan milik Para penggugat,
  - Sebelah Timur, berbatasan dengan Gang 10 alias Gang Semangat,

Hal.2 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan, berbatasan dengan bekas bengkel mobil milik Bapak Willy,
  - Sebelah Barat, berbatasan dengan Jalan Jelawat.
2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah perbatasan tersebut dari orang tua/ibu Para Penggugat yang bernama Hj. ZAINAB BINTI ABDOELLAH berdasarkan penyerahan secara lisan waktu itu.
  3. Bahwa sekitar tahun 2011 Para Penggugat berkeinginan untuk mengurus surat-surat bukti kepemilikan atas tanah perbatasan Para Penggugat tersebut, tetapi alangkah terkejutnya Para Penggugat ketika dalam proses peninjauan lokasi tanah tersebut Tergugat II mendaku hak kepemilikan atas tanah perbatasan Para Penggugat. Kemudian Tergugat II menunjukkan 1 (satu) buah bukti kepemilikan sesuai Sertifikat Hak Milik No.3461/2005 atas nama Tergugat II.
  4. Bahwa sesuai pengakuan Tergugat II, kepemilikan Tergugat II berasal dari pelepasan hak dari Tergugat I, sedangkan Tergugat I tidak punya hak atau kuasa kepemilikan atas tanah perbatasan milik Para Penggugat tersebut.
  5. Bahwa atas pengakuan/klaim Para Tergugat tersebut, Penggugat berupaya untuk menyelesaikan permasalahan secara damai dan kekeluargaan. Oleh karena itu, Penggugat beberapa kali menghubungi Para tergugat baik secara langsung kepada Para Tergugat maupun melalui aparat pemerintah setempat, namun tidak pernah menemukan penyelesaian atas permasalahan tersebut, ternyata Para tergugat tidak mampu menunjukkan alas hak pengakuan kepemilikan atas tanah perbatasan Para Penggugat.
  6. Bahwa ternyata Tergugat I tidak mempunyai kronologis kepemilikan atas tanah perbatasan Para Penggugat tersebut. Tergugat I hanya berdasarkan upaya coba-coba secara melawan hak dan melawan hukum untuk menguasai

Hal.3 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tanah perbatasan milik Para Penggugat tersebut untuk kemudian dilepaskan kepada Tergugat II.

7. Bahwa berdasarkan kronologis yang telah Para Penggugat uraikan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan, dimana pengakuan kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah perbatasan Para Penggugat tanpa didasarkan atas bukti kepemilikan yang sah adalah sangat tidak beralasan dan sangat merugikan Para Penggugat sebagai satu-satunya pemilik tanah perbatasan yang sah. Perbuatan mana dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad).
8. Bahwa ternyata Turut Tergugat telah membantu memperlancar usaha Para Tergugat untuk menguasai tanah perbatasan Para Penggugat secara melawan hukum dengan menerbitkan sertifikat Hak Milik No.3461/2005 atas nama Tergugat II (HADI SUNARTO), secara tidak cermat dan hati-hati. Hal ini membuktikan arogansi kesewenang-wenangan Turut Tergugat kepada Para Penggugat sebagai pemilik atas tanah yang disengketakan. Perbuatan Turut Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum oleh Penguasa (onrechtmatigedaad overheigedaad), dengan akibat hukum produk berupa sertifikat Hak Milik No.3461/2005 atas nama Tergugat II (HADI SUNARTO), adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
9. Bahwa berdasarkan uraian Penggugat di atas, sangatlah berdasar dan beralasan hukum agar kepada Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya, baik secara sendiri-sendiri ataupun bersama-sama dihukum untuk mengosongkan serta menyerahkan bidang tanah sengketa seluas  $\pm 1.600\text{m}^2$  dalam keadaan seperti semula kepada Penggugat tanpa beban dan syarat apapun, dengan dibebani membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta) setiap hari kelain dan atau keterlambatan melaksanakan segala isi putusan dalam perkara ini.

Hal.4 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

10. Bahwa karena selama ini Para Tergugat telah mengakui/mengklaim tanah perbatasan Penggugat tanpa hak dan tanpa dasar kepemilikan yang sah, maka adalah patut menurut hukum apabila oleh karenanya Para Tergugat dihukum membayar uang sewa selama Tergugat I dan Tergugat II memperjual belikan tanah perbatasan Para Penggugat tersebut dihitung sejak tahun 2005, dengan perhitungan per tahun sebesar Rp. 50.000.000,00 sehingga total sampai gugatan ini didaftarkan (selama 7 tahun) sebesar Rp.350.000.000,00 yang akan tetap dihitung hingga putusan yang berkekuatan hukum dalam perkara ini dipenuhi oleh Para Tergugat, dengan dibebani membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari kelalaian dan atau keterlambatan melaksanakan segala isi putusan dalam perkara ini.
11. Bahwa guna mencegah kesulitan dalam proses eksekusi nantinya, maka cukup beralasan dimohonkan putusan Provisi yang berisikan perintah kepada Para Tergugat atau pihak lain yang mendapat hak atau kuasa darinya untuk tidak melakukan kegiatan apapun di atas lokasi tanah perbatasan milik Penggugat, dengan dibebani membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari kelalaian dan atau keterlambatan melaksanakan segala isi putusan dalam perkara ini.
12. Bahwa untuk menjamin terlaksananya tuntutan Para Tergugat serta agar Para Tergugat tidak memindah tanggakan atau mengalihkan tanah objek sengketa kepada pihak lain sehingga gugatan Para Penggugat menjadi sia-sia, maka beralasan untuk dimohonkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap lokasi tanah sengketa yang di atasnya telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.3461/2005 atas nama Tergugat II (HADI SUNARTO), berikut harta kekayaan Para Tergugat lainnya, baik yang bergerak maupun tidak bergerak sekedar cukup untuk memenuhi nilai tuntutan Para Penggugat.

Hal.5 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat didasarkan atas bukti-bukti yang cukup, maka berdasarkan Pasal 191 R.Bg mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada banding, kasasi maupun verzet.

Berdasarkan hal – hal yang Para Penggugat kemukakan di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Samarinda agar memanggil para pihak yang berperkara untuk didengar keterangannya di persidangan dan memberikan putusan hukum:

## **DALAM PROVISI:**

Memerintahkan kepada Para Tergugat atau pihak lain yang mendapatkan hak atau kuasa darinya untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun di atas lokasi tanah sengketa sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dengan dibebani membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari kelalaian atau keterlambatan mematuhi segala isi putusan dalam perkara ini.

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga surat-surat bukti yang telah diajukan Para Penggugat dalam perkara ini.
3. Menyatakan sebagai hukum (verklaard voor recht) bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah perbatasan yang terletak di Jl. Jelawat No.23 RT.02 Graha KSA Kelurahan Sidomulyo, Kota Samarinda, seluas ± 1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi), dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara, berbatasan dengan tanah perbatasan milik Para Penggugat.
  - Sebelah Timur, berbatasan dengan Gang 10 alias Gang Semangat.

Hal.6 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan, berbatasan dengan bekas bengkel mobil milik Bapak Willy.
  - Sebelah Barat, berbatasan dengan Jalan Jelawat.
4. Menyatakan sebagai hukum (verklaard voor recht) bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad).
  5. Menyatakan sebagai hukum (verklaard voor recht) bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa.
  6. Menyatakan sebagai hukum (verklaard voor recht) bahwa tidak sah, cacat hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya segala surat-surat/akta-akta beserta turunannya yang dipunyai Para Tergugat di atas tanah perbatasan Para Penggugat termasuk tidak terbatas pada Sertifikat Hak Milik No.3461/2005 atas nama Tergugat II (HADI SUNARTO) yang dijadikan bukti pengakuan/klaim kepemilikan tanah perbatasan Para Penggugat oleh Para Tergugat.
  7. Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya baik sendiri-sendiri atau bersama-sama untuk mengosongkan serta menyerahkan bidang tanah sengketa seluas  $\pm$  1.600 m<sup>2</sup> dalam keadaan seperti semula kepada Penggugat tanpa beban dan syarat apapun, dengan dibebani membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari kelalaian dan atau keterlambatan melaksanakan segala isi putusan dalam perkara ini.
  8. Menghukum Para Tergugat yang telah mengakui/mengklaim tanah perbatasan Para Penggugat tanpa hak dan tanpa dasar kepemilikan yang sah untuk membayar uang sewa selama Tergugat I dan Tergugat II memperjual belikan tanah perbatasan Para Penggugat tersebut terhitung sejak tahun 2005, dengan perhitungan per tahun sebesar Rp.50.000.000,00

Hal.7 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sehingga total sampai gugatan ini didaftarkan (selama 7 tahun) sebesar Rp.350.000.000,00 yang akan tetap dihitung hingga putusan yang berkekuatan hukum dalam perkara ini dipenuhi oleh Para Tergugat, dengan dibebani membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari kelalaian dan atau keterlambatan melaksanakan segala isi putusan dalam perkara ini.

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas isi putusan dalam perkara ini.
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Samarinda dalam perkara ini.
11. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (uit voerbbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.
12. Menghukum Para Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

**ATAU: Bila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum yang berlaku (ex aequo et bono).**

Menimbang bahwa, oleh karena berdasarkan Surat Keterangan Kematian Nomor: 253/201/SKK/BB/VIII/2012 tertanggal 7 Agustus 2012 yang dibuat oleh Kepala Desa BATI-BATI menerangkan bahwa ABD. AZIS OEBIH (Penggugat II) telah meninggal dunia pada hari Kamis tanggal 2 Agustus 2012, dan berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris menerangkan bahwa Siti Rogayah adalah salah satu ahli waris dari H.Abdul Azis Bin H.Oebih, maka Siti Rogayah Binti H.Abdul Azis Oebih melanjutkan perkara in casu dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal :12-11-2012 telah memberikan Kuasa kepada SAMPARA,SH dan ISMAIL,SH Advokat-Konsultan Hukum pada Kantor Advokat-Konsultan Hukum

Hal.8 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SAMPARA, SH & REKAN, alamat Perumahan Batakan Mas RT.26 No.5 Blok KK  
Kelurahan Manggar Kec.Balikpapan Timur, Kota Balikpapan.

Menimbang, bahwa pada hari-hari persidangan yang telah ditetapkan Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II hadir dipersidangan, sedangkan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu telah mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui Hakim Mediator sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 01 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan namun upaya perdamaian tidak berhasil.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, pihak Tergugat I telah memberikan Jawaban tertanggal : 29 Agustus 2012 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT kecuali atas pengakuan yang jelas tegas telah diakui oleh Tergugat I.
2. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT tidak cermat, kabur (obscurs), imajinatif kontradiktif dan manipulative serta tidak sesuai dengan fakta-fakta yang ada.
3. Bahwa dalam gugatannya seperti yang disebutkan dalam dalil no 1, PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT adalah pemilik tanah perbatasan yang terletak di jalan Jelawat No.23 RT.02 Graha KSA Kelurahan Sidomulyo, Kota Samarinda,  $\pm$  1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara, berbatas dengan tanah perbatasan milik PARA Penggugat,

Hal.9 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur, berbatasan dengan Gang 10 alias Gang Semangat,
- Sebelah Selatan, berbatasan dengan bekas bengkel mobil milik Bapak Willy,
- Sebelah Barat, berbatasan dengan Jalan Jelawat.

Faktanya luas tanah yang dimiliki Tergugat I yang kemudian dijual kepada Tergugat II terletak di Jalan Jelawat, RT.002, Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Samarinda Ilir, Kota Samarinda, Propinsi Kalimantan Timur seluas ± 1.850, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara, berbatasan dengan Hj. Radiah,
- Sebelah Timur, berbatasan dengan Bustani Usman,
- Sebelah Selatan, berbatasan dengan Burhan,
- Sebelah Barat, berbatasan dengan Jalan Jelawat.

Dari fakta-fakta di atas jelas obyek gugatan PARA PENGGUGAT salah dan tidak jelas (obscur), yang kemudian menimbulkan pertanyaan apakah PARA PENGGUGAT yang mengaku memiliki tanah mengetahui letak tanah dan luas tanah yang PARA PENGGUGAT akui sebagai miliknya?. Selanjutnya apakah PARA PENGGUGAT salah menggugat (error in persona) atau dengan kata lain, jika PARA PENGGUGAT yang mengaku memiliki tanah seperti yang disebutkan dalam gugatannya jelas mengetahui letak dan luas tanah maka dengan sendirinya mengetahui siapa yang harus digugat jika ada pihak yang mengaku memiliki hak atas tanah yang PARA PENGGUGAT akui sebagai miliknya?.

4. Bahwa PARA PENGGUGAT juga dalam gugatannya seperti yang didalilkan di poin 2 (dua) mendalilkan '*Penggugat memperoleh tanah perbatasan tersebut dari orang tua/ibu para penggugat yang bernama Hj.Zainab Binti Abdoellah berdasarkan penyerahan secara lisan*' Jelas, PARA PENGGUGAT ragu dalam gugatannya sehingga berimajinasi bahwa ada

Hal.10 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah yang menurut pengakuannya diperoleh secara lisan dari Alm.Hj.Zainab Binti Abdoellah kepada Penggugat. Jika bisa dibuktikan, penyerahan secara lisan mungkin bisa terjadi sesuai dengan yang PARA PENGGUGAT jelas tentang letak dan luas serta batas-batas tanah seperti yang disebutkan dalam gugatan PARA PENGGUGAT. Dengan demikian benar apa yang disebutkan PARA PENGGUGAT dalam gugatannya tentang letak dan luas serta batas-batas tanah yang PARA PENGGUGAT miliki karena diperoleh secara imajinatif. Secara hukum, peralihan hak atas tanah terjadi karena adanya hibah, warisan dan jual beli, sehingga kata 'memperoleh' yang disebutkan PARA PENGGUGAT dalam gugatannya lazimnya didahului dengan perbuatan hukum baik itu hibah, warisan dan jual beli. PARA PENGGUGAT tidak dengan tegas dan nyata menyebutkan bahwa tanah yang PARA PENGGUGAT akui sebagai miliknya diperoleh dengan cara seperti apa.

Fakta yang bertentangan dengan apa yang PARA PENGGUGAT kemukakan di poin 2 (dua) gugatannya semakin nyata dan terang dengan adanya Surat Penggugat Hj.Kartini Binti H.Oebih kembali kepada Tergugat I tanggal 30 Agustus 2005 perihal: somasi/tuntutan pembagian hasil penjualan tanah di Jln.Jelawat Samarinda, yang mengatakan bahwa harta berupa tanah jalan Jelawat tersebut, harta warisan dari almarhum UBIH : Karena itu bilamana dilakukan penjualan harus persetujuan para ahli warisnya (janda dan anak-anaknya).

Surat ini juga tidak memiliki dasar hukum karena jelas bahwa tanah milik Tergugat I seperti yang disampaikan dalam jawaban no 3 (tiga) di atas bukanlah HARTA WARISAN dari Alm,Ubih melainkan milik Tergugat I selaku ahli waris Alm. Bapak Gufransyah Oebih yang merupakan suami Tergugat I.

Hal.11 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jika tanah tersebut adalah harta warisan dari Alm.Oebih mengapa anak-anak Alm.Oebih atau keturunannya tidak menuntut atau bisakah Penggugat Hj. Kartini Binti H.Oebih menunjukkan sebagai kuasa yang ,mewakili para ahli waris yang lain untuk menuntut Tergugat I? Hal ini Tergugat I sampaikan sebab Penggugat Alm.H.Abdul Aziz Bin H.Oebih sudah lama menderita sakit parah yang mengakibatkan tidak dapat berjalan dan hanya tergeletak di tempat tidur serta susah untuk berbicara, sehingga secara hukum tidak cakap (curatele) melakukan perbuatan hukum sehingga Tergugat I meragukan apakah tindakan hukum Penggugat Alm.H. Abdul Aziz Bin H.Oebih berupa penandatanganan Surat Kuasa tanggal 28 Mei 2012 itu dapat dipertanggung jawabkan secara hukum dan/atau apakah Penggugat Alm.H.Abdul Aziz Bin H.Oebih mengerti apa isi dan hal-hal yang dimuat dalam surat kuasa tersebut?.

5. Bahwa PARA PENGGUGAT di poin 3 (tiga) gugatan menyebutkan ' *Bahwa sekitar tahun 2011 Para Penggugat berkeinginan untuk mengurus surat-surat bukti kepemilikan atas tanah perbatasan Para Penggugat tersebut, tetapi alangkah terkejutnya..... dan seterusnya*'. Faktanya surat Penggugat Hj. Kartini Binti H.Oebih seperti yang Tergugat I jelaskan pada poin 4 (empat) tertanggal 30 September 2005 dimana dalam surat Penggugat Hj.Kartini Binti H.Oebih menyebutkan dengan tegas ' Saya kaget, akhir-akhir ini kami mendengar Bu' Tin (sebutan Tergugat I) telah menjual sebagian tanah/perbatasan di Jalan Jelawat panjang 80 meter lebar 18,5 meter kepada HADI SUNARTO (Tergugat II).
- Jadi jelas apa yang disampaikan PARA PENGGUGAT dalam poin 3 (tiga) gugatannya TIDAK BENAR dan TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA yang ada. Hal ini semakin membuktikan bahwa PARA PENGGUGAT tidak memiliki fakta-fakta hukum yang kuat sehingga PARA PENGGUGAT-lah

Hal.12 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang melakukan upaya coba-coba secara melawan hak dan melawan hukum seperti apa yang didalilkan PARA PENGGUGAT di poin 6 (enam) dalam gugatannya.

6. Bahwa selanjutnya di poin 5 (lima) dalam gugatan PARA PENGGUGAT mengatakan' ..... *ternyata Para Tergugat tidak mapu menunjukkan alas hak pengakuan kepemilikan atas tanah perbatasan Para Penggugat ' Faktanya*, apa yang disampaikan PARA PENGGUGAT dalam poin 5 (lima) ini bertolak belakang dengan apa yang PARA PENGGUGAT kemukakan sendiri di poin 3 (tiga) gugatannya yang berbunyi' ... Kemudian Tergugat II menunjukkan 1 (satu) buah bukti kepemilikan sesuai Sertifikat Hak Milik No.3461/2005 atas nama Tergugat II'. Fakta lainnya, masih dalam Surat Penggugat Hj. Krtini Binti H.Oebih tanggal 30 Agustus 2005 seperti yang di poin 4 (empat) paragraph kedua jawaban di atas, dimana dalam surat tersebut Penggugat Hj. Kartini Binti H. Oebih mengetahui dan mengakui dengan mengatakan '*Sekiranya Bu' Tin (panggilan Tergugat I) bersikukuh atau berpendirian karena adanya jual beli tahun 1973 antara ibunda kami almhrh ZAINAB dengan adinda kami alm Gufransyah Ubih ... dan seterusnya*'. Fakta di atas menunjukkan inkonsistensi PARA PENGGUGAT sehingga mengabaikan fakta-fakta yang notabene justru diakui PARA PENGGUGAT dalam gugatannya.

Bahwa apa yang didalilkan PARA PENGGUGAT tidak benar, tidak mendasar dan tidak sesuai dengan fakta, yang memperlihatkan bahwasanya PARA PENGGUGAT sedang mencoba-coba berimajinasi secara melawan hak dan melawan hukum sehingga apa yang dikemukakan dalam dalil yang satu bertolak belakang dengan dalil yang lainnya. Sebab hal ini telah dengan jelas dan tegas Tergugat I jelaskan kepada Penggugat Hj. Kartini Binti H.Oebih pada pertemuan tanggal 17 September 2005 di

Hal.13 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah Tergugat I di Balikpapan, dimana dalam pertemuan itu turut hadir anak-anak Tergugat I (4 orang) yakni masing-masing bernama: Fransisca Chatarina Ubih, Rennywaty Cindhy Ubih, Elly Devianty Ubih dan Emilda Aprilyta Ubih, sementara Penggugat Hj. Kartini Binti H.Oebih didampingi 5 (lima) orang yang merupakan anak dari Penggugat Hj. Kartini Binti H.Oebih, yakni masing-masing bernama: Ani Binti H.Ishak Japri, Idris Bin H.Ishak Japri, Islan Bin H.Iskandar, Kamal Bin H.Iskandar dan Udi Bin H.M.

7. Bahwa Tergugat I selaku ahli waris Alm.Gufransyah Ubih yang adalah suami Tergugat I adalah pemilik sah secara hukum atas tanah seperti yang Tergugat I kemukakan dalam jawaban di poin 1 (satu) berdasarkan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

7.1. Bahwa, pada Tanggal 3 April 1942 Alm. Idjahi menjual sebidang tanah dengan panjang 100 m<sup>2</sup> & lebar 37 m<sup>2</sup> kepada Alm. Doellah seharga Rp.110,- (seratus sepuluh rupiah). Almarhum Doellah merupakan bapak dari Alm.Hj.Zainab, yang merupakan ibu kandung PARA PENGGUGAT juga mertua perempuan kandung Tergugat I.

7.2. Bahwa selanjutnya Alm.Doellah menghibahkan tanah tersebut kepada putrinya yang bernama Alm.Hj. Zainab.Hibah ini dilakukan sebelum Alm.Hj.Zainab menikah dengan Alm.Oebih.Tanah tersebut jelas milik Alm.Hj.Zainab yang memiliki hak berdasarkan hibah dari Alm.Oebih dan bukan hasil perkawinan.

7.3. Bahwa kemudian Alm. Hj. Zainab menikah dengan Alm.Oebih yang hasil dari perkawinan memperoleh 9 (sembilan), masing-masing Alm.Sofiah, Alm.Siti Radiah Djapri, Alm.Mastiar Moeis, Alm.Hj. Masriah Iskandar, **Alm.M. Abdul Aziz Oebih (Penggugat)** dan Alm.Gufransyah Oebih ( suami Tergugat I ).

Hal.14 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7.4. Bahwa kemudian Alm.Hj. Zainab bermaksud menjual tanah tersebut kepada putranya yang bernama Alm.Gusfransyah oebih dengan pesan agar setengah tanah tersebut diberikan kepada Alm.Siti Radiah Djapri.Selanjutnya padatanggal **8 Agustus 1973** Alm.Hj.Zainab menjual tanah tersebut diberikan kepada Alm. Gufransyah Oebih yang luasnya 3.700 m<sup>2</sup> dengan panjang 100 m<sup>2</sup> dan lebar 37 m<sup>2</sup>, jual beli yang tertuang dalam **Akta Jual beli No.152/1973 dibuat dihadapan Abdul Muin Ali,BA. Asisten Wedana, Kepala Pemerintahan Kecamatan Samarinda Ilir Pejabat Pembuat Akta Tanah.**
- 7.5. Bahwa pada tahun 2 Agustus 2002 Gufransyah Oebih meninggal dunia.
- 7.6. Bahwa selanjutnya, Tergugat I yang merupakan ahli waris dari Alm.Gufransyah Oebih bermaksud menjual tanah tersebut, dan sesuai pesan/amanat Hj. Zainab yang mengamanatkan jika tanah hendak dijual, maka setengah dari tanah tersebut diberikan/hibah kepada Alm.Siti Radiah Djapri. Kemudian pada tanggal 10 Pebruari 2004, Tergugat I menghibahkan kepada Alm.Hj.Siti Radiah Djapri tanah seluas 1.850 m<sup>2</sup> dengan panjang 100 m<sup>2</sup> dan lebar 18,5 m<sup>2</sup> sesuai dengan **Surat Pernyataan Hibah tanggal 10 Pebruari 2004.**
- 7.7. Bahwa pada tanggal **25 Pebruari 2005**, Tergugat I menjual tanah yang telah dibagi 2 (dua) itu kepada Tergugat II, sesuai **Akta Perjanjian Nomor 26, yang dibuat dihadapan Lia Cittawan Nanda Gunawanh, Sarjana Hukum, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Samarinda.**
8. Bahwa dari fakta-fakta hukum yang Tergugat I paparkan di atas, secara hukum Tergugat I adalah pemilik sah dari tanah tersebut dan sesungguhnya PARA PENGGUGAT mengetahui dan mengakuinya.

Hal.15 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan hal-hal yang Tergugat I dikemukakan di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa perkara aquo agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

### DALAM PROVISI:

- Menolak Permohonan Provisi PARA PENGGUGAT.

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet onvankeljik).
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Jual Beli Tanah antara Alm. Idjah dengan Alm.Doellah tanggal 3 April 1942.
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual beli No.152/1973 tanggal 8 Agustus 1973 antara Alm.Hj. Djaenab Ubih dengan Alm. Gufransyah Ubih yang dibuat dihadapan Abdul Muin Ali,BA, Asissten Wedana, Kepala Pemerintahan Kecamatan Samarinda ilir Pejabat Pembuat Akta Tanah.
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Pernyataan Hibah tanggal 10 Pebruari 2004.
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Perjanjian Nomor 26 tanggal 25 Pebruari 2005 yang dibuat dihadapan Lia Cittawan Nanda Gunawan, Sarjana Hukum, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Samarinda.
6. Menhukum PARA PENGGUGAT baik secara sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**Atau :**

**Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Samarinda berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).**

Hal.16 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat / Para Pembanding tersebut, Tergugat II / Terbanding II telah memberikan Jawabannya tertanggal : 17 September 2012 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **A. DALAM EKSEPSI :**

### Gugatan Kabur :

1. Bahwa Para Penggugat mendalilkan memiliki tanah perbatasan seluas  $\pm$  1.600 M<sup>2</sup> terletak di Jl. Jelawat No.23 RT.23 Graha KSA, Kelurahan Sidomulyo, Kota Samarinda, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah milik Para Penggugat.
- Sebelah Timur : Gg. 10 alias Gg. Semangat.
- Sebelah Selatan : Bengkel mobil milik Bp. Willy.
- Sebelah Barat : Jl. Jelawat.

Sedangkan tanah milik Tergugat II sesuai dengan Akta Jual Beli No.26 tanggal 25 Pebruari 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Lia Cittawan Nanda Gunawan, SH. adalah seluas  $\pm$  1.850 M<sup>2</sup> dan setelah disertipatkan menjadi SHM No.3461 tanggal 3 Agustus 2005 menjadi 1.755 M<sup>2</sup> terletak di Jl. Jelawat RT.002 Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Samarinda Ilir, Kota Samarinda, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Hj. Radiah.
- Sebelah Timur : Bustani Usman.
- Sebelah Selatan : Burhan.
- Sebelah Barat : Jl. Jelawat.

Dalil mana sangat kabur karena tidak menyebutkan ukuran panjang dan lebar tanah, tetapi hanya menyebut luas tanah  $\pm$  1600 M<sup>2</sup>, demikian juga mengenai batas-batas, Para Penggugat mendalilkan :

- Sebelah Utara : Para Penggugat, sedangkan tanah Tergugat II berbatasan dengan Hj.Radiah.

Hal.17 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Gg.10 alias Gg.Semangat, sedangkan tanah Tergugat II berbatasan dengan Bustani Usman.
- Sebelah Selatan : Bekas bengkel mobil Bp. Willy, sedangkan tanah Tergugat II berbatasan dengan Burhan.

Ketidak sesuaian luas dan batas-batas tanah ini menimbulkan tanda tanya mengenai keberadaan tanah Para Penggugat, seyogianya diperjelas guna menghidari Non Executable, apabila dikemudian hari perkarain casu telah berkekuatan hukum tetap (In Kracht Van Gewijsde).

2. Bahwa Para Penggugat mendalilkan perolehan tanah berasal dari orang tua/ibu Para Penggugat Hj. Zainab Binti Abdoellah dengan penyerahan secara lisan tanpa memperlihatkan bukti surat lain termasuk ahli waris.

Sedangkan perolehan Tanah Tergugat II berasal dari jual beli Ny. Augustien Rapar/Tergugat I yang adalah ahli waris dari Alm. Gufransyah Ubih, dan pelepasan hak tersebut diikuti dengan:

- 2.1. Akta Perjanjian Nomor: 26 tanggal 25 Pebruari 2005.
- 2.2. Kwitansi jual beli sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah).
- 2.3. Surat ukur tanah dari Kantor Pertanahan Kota Samarinda.

Bahwa dengan dasar tersebut Tergugat II meningkatkan kepemilikannya menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor:3461 tanggal 200 an. Hadi Sunarto/Tergugat II.

Keterangan Para Penggugat mengenai kepemilikan tanah perbatasannya sangat tidak jelas dan diragukan karena tidak disertai bukti surat tertulis dan keterangan ahli waris, sedangkan kepelikan Tergugat II tersebut telah jelas dan terang perolehan dari jual beli sampai dengan timbulnya sertipikat hak milik.

3. Bahwa Para Penggugat terdiri dari 2 (dua) orang yakni Hj.Kartini Binti H.Oebih dan H. Abdul Aziz Bin H. Oebih dan sementara perkara ini berproses di pengadilan Tergugat II mendapat informasi dari Tergugat I bahwa salah

Hal.18 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seorang Penggugat telah meninggal dunia (H.Abdul Aziz Bin H.Oebih),  
Tergugat II mohon kejujuran Para Penggugat atas kebenarannya, demi  
kepastian hukum dapat tidaknya perkara ini dilanjutkan dan apabila benar,  
maka harus ada persetujuan dari para ahli warisnya untuk menggantikan  
posisi hukum dari pihak yang telah meninggal dunia.

Berdasarkan hal-hal terurai di atas beralasan hukum untuk menyatakan gugatan  
Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

## **B. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Tergugat II mohon segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dianggap termuat dan tertuang kembali dalam pokok perkara, dan Tergugat II menolak tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang nyata-nyata diakui kebenarannya.
2. Bahwa terhadap posita gugatan angka "1" dan "2" dengan tegas Tergugat II tolak, oleh karena secara fisik tidak jelas objek tanah yang dipersoalkan, baik mengenai panjang dan lebarnya maupun mengenai batas-batasnya, demikian pula dengan dasar kepemilikannya tidak jelas.
3. Bahwa terhadap posita gugatan angka "3", "4", "5" dan "6" dengan tegas Tergugat II tolak, oleh karena dalil-dalil Para Penggugat perlu diuji kebenarannya dimuka persidangan, justru Para Penggugat yang berspekulasi atas diajukannya gugatan ini.  
Kronologis kepemilikan Tergugat I cukup jelas, sehingga Tergugat II berani melakukan hubungan hukum (jual beli) dengan objek sebidang tanah perbatasan yang terletak di Jl. Jelawat RT.2, yang saat ini dijadikan kantor milik Tergugat II, formilnya akan Tergugat II buktikan di muka persidangan.
4. Bahwa terhadap posita gugatan angka "7" dan "8" dengan tegas Tergugat II tolak, oleh karena:

Hal.19 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.1. Tanah perwatsan milik Tergugat II diperoleh sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, yakni telah dibeli Tergugat II dari Ny. Augustien Rapar/Tergugat I yakni ahli waris dari Alm. Gufransyah Ubih meninggal dunia tanggal 2 Agustus 2002, mempunyai hak atas sebidang tanah seluas  $\pm 1.850 \text{ M}^2$  yang merupakan sebagian dari sebidang tanah perwatsan seluas  $\pm 3.700 \text{ M}^2$ , dan melepaskannya kepada pihak kedua / Tergugat II, yang terletak di Jl. Jelawat RT.002 Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Samarinda Ilir, Kota Samarinda, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Hj. Radiah.
- Sebelah Timur : Bustani Usman.
- Sebelah Selatan: Burhan.
- Sebelah Barat : Jl. Jelawat.

4.2. Bahwa atas kepemilikan tanah perwatsan tersebut, Tergugat II telah pula memohon kepada Turut Tergugat untuk ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) terbitlah SHM Nomor: 3461, tanggal 03 Agustus 2005 a.n. Hadi Sunarto/Tergugat II, semuanya sesuai prosedur hukum yang berlaku yakni Pasal 9 ayat (2) huruf a jo Pasal 10 ayat (2) angka 2 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999.

5. Bahwa Tergugat II memperoleh tanah perwatsan secara terang dan jelas sesuai prosedur yang berlaku dan sebagai pembeli yang beritikad baik telah pula dijelaskan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI :

5.1 Tanggal 26 Desember 1958 No: 251 K/Sip/1958 " Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah ".

5.2 Tanggal 23 September 1975 No:52 K/Sip/1975 " Jual beli tanah tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur ".

Hal.20 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.3 Tanggal 15 April 1976 No:123 K/Sip/1973 “ Pembeli dengan itikad baik nharus mendapat perlindungan hukum “.

5.4 Tanggal 29 Maret 1982 No:1230 K/Sip/1980 “ Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum “.

6. Bahwa terhadap posita gugatan angka “ **9** “, “ **10** “ dan “ **11** “ dengan tegas Tergugat II tolak, karena kepemilikan Tergugat II atas tanah perbatasan tersebut secara formal dan materiil telah sesuai dengan prosedur yang berlaku, tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II.

7. Bahwa terhadap posita gugatan angka “12” dan “ 13” dengan tegas Tergugat II tolak oleh karena mengenai sita jaminan dan uitvoerbaar bij voorraad yang dimintakan Para Penggugat sama sekali tidak berdasar dan tidak mempunyai alas hukum yang kuat sebagaimana Pasal 180 HIR (191 Rbg) dan SEMA 06/1975 tanggal 1 Desember 1975 yang ditegaskan lagi dengan SEMA 03/1978 tanggal 1 April 1978.

Berdasarkan hal-hal terurai di atas, dimohonkan dengan hirmat kehadapan bapak Ketua/Majelis Hakim agar sudilah kiranya memutuskan:

## **A. DALAM PROVISI:**

- Menolak Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya.

## **B. DALAM EKSEPSI:**

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

## **C. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara.

**Menimbang**, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, para Penggugat / Para Terbanding dalam persidangan pengadilan tingkat pertama telah

Hal.21 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan foto copy surat-surat bukti sesuai asli tertanda bukti P-1 s/d bukti P-3 dan 2(dua) orang saksi yaitu: Saksi : Hj. Diang, dan Saksi : Maidah ; Sedangkan Tergugat I / Terbanding I untuk, telah mengajukan foto copy surat-surat bukti sesuai asli tertanda bukti T.I-1 s/d bukti T.I-15 dan 2(dua) orang saksi yaitu : saksi : Petrika Pihika Tola, dan Saksi : Nasrullah ; Kemudian Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan foto copy surat-surat bukti yaitu bukti T.II-1 sampai dengan bukti T.II-5 akan tetapi tidak mengajukan saksi ;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya pada tanggal : 06 Maret 2012, Pengadilan Negeri Samarinda terhadap perkara Nomor : 46/Pdt.G/2012/PN.Smda tersebut telah menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

### DALAM KONVENSI :

#### Dalam Provisi ;

- Menolak tuntutan provisi penggugat.

#### Dalam Eksepsi ;

- Menolak eksepsi tergugat II.

#### Dalam Pokok Perkara ;

- Menolak gugatan Para Penggugat .
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 781.000.- (tiga juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah).

**Menimbang**, bahwa para Penggugat / Para Pembanding, melalui kuasa hukumnya (berdasar Surat Kuasa Khusus dari Tergugat tertanggal : 18 Maret 2013), telah menyatakan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tersebut, sebagaimana dalam Akta Pernyataaan Permohonan Banding tertanggal : 19 Maret 2013 ;

**Menimbang**, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada para Tergugat / para Terbanding, yaitu : kepada Terbanding I dengan surat sebagaimana surat bantuan pemberitahuan pernyataan Banding kepada

Hal.22 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding I, tertanggal 11 Agustus 2016, kepada Terbanding II sebagaimana Relaas pemberitahuan pernyataan Banding kepada kuasa Tergugat II / Terbanding II tertanggal : 27 Maret 2013, dan kepada Turut Tergugat / Turut Terbanding sebagaimana Relaas pemberitahuan pernyataan Banding kepada kuasa Turut Terbanding tertanggal : 1 April 2013;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya Kuasa hukum para Penggugat / Para Pemanding, telah menyerahkan memori bandingnya bertanggal : 02 September 2013 ke Pengadilan Negeri Samarinda sebagaimana cap tanda terima yang ada pada Memori banding tersebut tertanggal : 20 Nopember 2013, yang kemudian oleh Pengadilan Negeri Samarinda telah ditindak lanjuti dengan diberitahukan kepada kuasa hukum Para Tergugat / Para Terbanding sebagaimana Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori banding Kepada Kuasa Terbanding II dan Turut Terbanding, Masing-masing tertanggal : 27 November 2013 ;

**Menimbang**, bahwa terhadap memori banding tersebut, kuasa Tergugat I / Terbanding I dan Turut Tergugat / Turut Terbanding tidak menyerahkan kontra memori banding, sedang Tergugat II / Terbanding II melalui kuasa hukumnya telah menyerahkan Kontra Memori Bandingnya bertanggal : 20 Maret 2014 sebagaimana cap tanda terima tertanggal : 25 Maret 2014 ;

**Menimbang**, bahwa Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada masing-masing pihak yang berperkara, sebagaimana Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding, yaitu kepada kuasa hukum Turut Tergugat / Turut Terbanding tertanggal : 27 Maret 2014, kepada Tergugat I / Terbanding I tertanggal : 15 April 2014, dan kepada kuasa Para Penggugat / Para Pemanding tertanggal: 14 Januari 2016 ;

**Menimbang**, bahwa sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan tingkat banding, Pengadilan Negeri Samarinda telah memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berperkara untuk mempelajari berkas perkara (inzage),

Hal.23 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yaitu sebagaimana Relas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) masing-masing, kepada kuasa hukum Tergugat I / Terbanding I tertanggal : 15 April 2014, kepada Tergugat II / Terbanding II tertanggal :25 Maret 2014, dan kepada kuasa Para Penggugat / Para Pembanding tertanggal: 27 Maret 2014;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM ;

**Menimbang**, bahwa pasal 199 (1) Rbg (Rechts Reglement Buiten Gewesten) telah memberikan ketentuan yang pada pokoknya bahwa permohonan banding harus diajukan didalam tenggang waktu 14 hari sesudah putusan dijatuhkan ;

**Menimbang**, bahwa putusan perkara Nomor : 46/Pdt.G/2012/PN.Smda, oleh Majelis Hakim pengadilan tingkat pertama telah diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal : 06 Maret 2013, sedang Akta pernyataan permohonan Banding ditanda tangani oleh kuasa hukum Para Penggugat / para Pembanding pada tanggal : 19 Maret 2013, maka hal ini berarti pengajuan permohonan banding tersebut masih dalam batas tenggang waktu 14 hari sesudah putusan dijatuhkan sebagaimana ditentukan dalam pasal 199 (1) Rbg (Rechts Reglement Buiten Gewesten) tersebut ;

**Menimbang**, bahwa demikian juga, dari surat-surat relas yang ada terlampir dalam berkas perkara, terlihat kepada kedua belah pihak yang berperkara telah saling diberitahukan tentang keadaan perkaranya, hal ini berarti telah memenuhi persyaratan sesuai dengan tata cara pengiriman berkas perkara ke pengadilan Tingkat Banding ;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka permohonan Banding dari Para Penggugat / Para Pembanding tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan

Hal.24 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Undang-undang, sehingga oleh karena itu permohonan banding tersebut, secara formil dapat diterima;

**Menimbang**, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat banding membaca dan mempelajari secara seksama berkas perkara, berita acara sidang, surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi, serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tertanggal : 06 Maret 2013 Nomor. 46/Pdt.G/2012/PN.Smda dan juga setelah membaca memori banding, maka Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan sebagai tersebut dibawah ini ;

## DALAM KONPENSI

### Tentang Provisi

**Menimbang**, bahwa dalam surat gugatannya, Para Penggugat / Para Pembanding telah mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya meminta agar Pengadilan memberikan putusan sela yang memerintahkan kepada Para Tergugat atau pihak lain yang mendapatkan hak atau kuasa darinya untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun di atas lokasi tanah sengketa sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dengan dibebani membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari kelalaian atau keterlambatan mematuhi segala isi putusan dalam perkara ini ;

**Menimbang**, bahwa yang dimaksud dengan tuntutan provisi adalah permintaan dari pihak yang berkepentingan dalam perkara, agar dilakukan tindakan sementara yang sifatnya mendesak sebelum putusan akhir dijatuhkan, dengan maksud untuk menghindari kemungkinan akan terjadinya kerugian yang lebih besar dari pihak yang bersangkutan manakala tindakan sementara tersebut tidak segera dilakukan, misalkan terhadap tindakan pendirian atau pembongkaran bangunan, pengrusakan dan lain sebagainya, yang secara jelas disebutkan sebagai alasan dari tuntutan provisi tersebut ;

Hal.25 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa dengan dasar pengertian tuntutan provisi sebagaimana tersebut diatas, oleh karena alasan dari tuntutan Provisi Para Penggugat / Para Pembanding tidak menyebutkan secara jelas mengenai tindakan apa yang tidak boleh dilakukan oleh para Tergugat / Para Terbanding, maka menurut pendapat majelis Hakim pengadilan tingkat banding, tuntutan provisi penggugat tersebut tidak dapat dikabulkan, dan karenanya harus ditolak ;

## Dalam Eksepsi

**Menimbang**, bahwa eksepsi dari Tergugat II / Terbanding II menyebutkan bahwa gugatan kabur, dengan alasan yang pada pokoknya karena :

- 1' luas tanah dan batas-batas tanah yang didalilkan dalam gugatan para Penggugat / Para Pembading berbeda dengan luas dan batas-batas tanah yang dimiliki Tergugat II ;
2. Para Penggugat mendalilkan perolehan tanah berasal dari orang tua/ibu Para Penggugat Hj. Zainab Binti Abdoellah dengan penyerahan secara lisan, Sedangkan perolehan Tanah Tergugat II berasal dari jual beli Ny. Augustien Rapar/Tergugat I adalah ahli waris dari Alm. Gufransyah Ubih dan perolehan Tanah Tergugat II berasal dari jual beli Ny. Augustien Rapar/Tergugat I yang adalah ahli waris dari Alm. Gufransyah Ubih ;
3. Bahwa dengan telah meninggalnya Penggugat II (H. Abdul Aziz Bin H. Oebih) maka demi kepastian hukum dapat tidaknya perkara ini dilanjutkan, maka harus ada persetujuan dari para ahli warisnya untuk menggantikan posisi hukum dari pihak yang telah meninggal dunia.

**Menimbang**, bahwa Terhadap eksepsi dari Tergugat II / Terbanding II tersebut, setelah Majelis Hakim tingkat banding membaca pertimbangan hukum dari putusan Majelis Hakim tingkat pertama, khususnya mengenai eksepsi, maka menurut Majelis Hakim tingkat banding, pertimbangan hukum dari putusan Majelis

Hal.26 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar, oleh karena eksepsi ke-1 dan ke-2 tersebut sudah menyangkut pokok perkara sedang eksepsi ke-3 dengan meninggalnya Penggugat II (H. Abdul Aziz Bin H. Oebih) maka sudah cukup diganti oleh salah seorang ahliwarisnya untuk melanjutkan pemeriksaan perkaranya, sehingga oleh karena itu sudah sepatutnya eksepsi dari Tergugat II / Terbanding II tersebut harus ditolak ;.

### Dalam Pokok Perkara

**Menimbang**, bahwa setelah Pengadilan Tinggi Samarinda sebagai pengadilan tingkat banding, memeriksa dan mempelajari berkas perkara terutama setelah membaca dan mencermati salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal : 06 Maret 2013, Nomor : 46/Pdt.G/2012/PN.Smda, dan juga setelah membaca dan mencermati secara seksama Memori banding dan kontra memori banding, maka Majelis Hakim pengadilan tingkat banding berpendapat sama atau sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim pengadilan tingkat pertama sebagaimana tersebut dalam putusannya, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar pertimbangan dalam putusannya dengan kesimpulan pertimbangan bahwa oleh karena dari surat-surat bukti yaitu bukti (P-1), (P-2) dan bukti (P-3) serta saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat / Para Pemanding, ternyata tidak ada satupun surat bukti dan keterangan saksi-saksi yang menerangkan bahwa Hj. ZAINAB Binti ABDOELLAH telah memberikan tanah di Jalan Jelawat No.23 RT.02 Kelurahan Sidomulyo Kota Samarinda (tanah objek sengketa) kepada Para Penggugat / Para Pemanding sebagaimana didalilkan dalam surat gugatannya, yang berarti Para Penggugat / Para Pemanding tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Para Penggugat / Para Pemanding harus dinyatakan ditolak.

**Menimbang**, bahwa menurut Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding, sebaiknya dari surat-surat bukti yang diajukan oleh Tergugat I / Terbanding I dan

Hal.27 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II / Terbanding II, terutama surat bukti (TI-2) yang berupa Akta Jual-Beli No.132 Tahun.1973 tertanggal 8 Agustus 1973 yaitu jual-beli tanah antara H.Djaenab Ubih selaku penjual dan Gufransjah Ubih selaku Pembeli, dikaitkan dengan bukti (P-15) yang berupa Akta Perkawinan No.250 tertanggal 16 Agustus 1963, yaitu perkawinan antara Gufransyah dengan Rapar Agustin (Tegugat I / Terbanding I), dikaitkan lagi dengan surat bukti (TII-1) yang berupa Akta Pernjanjian Nomor 26 tertanggal 25 Februari 2005 yaitu tentang perjanjian jual beli tanah antara Ny. Agustien Rapar selaku Penjual dengan Hadi Sunoto (Tergugat II / Terbanding II), dan dikaitkan lagi dengan surat bukti (TII-4) yang berupa Sertifikat Hak Milik No.3461 atas Nama Hadi Sunarto (Tergugat II / Terbanding II), ternyata perolehan hak atas tanah sengketa oleh Tergugat II / Terbanding II didapaknya dengan cara jual-beli yang sah menurut hukum, yang berarti Tergugat II / Terbanding II dapat membuktikan dalil jawabannya bahwa dirinya adalah Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi menurut Hukum ;

**Menimbang**, bahwa selain itu, menurut Majelis Hakim pengadilan tingkat banding, dengan mendasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pasal 32 ayat (2) nya menyebutkan bahwa :

*“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.”,*

Oleh karena Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 3461 Tahun 2005 a/n Hadi Sunarto (Tergugat II / Terbanding II) tersebut, diterbitkan tertanggal : 03 Agustus 2005, yang berarti telah lebih dari 5 tahun tidak ada yang mengajukan keberatan atau mengajukan gugatan ke Pengadilan, maka pihak lain (in casu Para

Hal.28 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Penggugat / Para Pembanding) yang merasa mempunyai hak atas tanah itu, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya tersebut ;

**Menimbang**, bahwa dengan tambahan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tersebut, maka alasan keberatan Para Penggugat / Para Pembanding terhadap putusan Majelis Hakim pengadilan tingkat pertama sebagaimana dalam memori bandingnya tersebut, menurut Majelis Hakim pengadilan tingkat banding tidaklah dapat dibenarkan, sehingga oleh karenanya harus dikesampingkan ;

**Menimbang**, bahwa dengan demikian maka putusan Pengadilan Negeri Samarinda Tanggal : 06 Maret 2013, Nomor : 46/Pdt.G/2012/PN.Smda, tersebut masih dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding, dan karenanya putusan tersebut harus dikuatkan ;

**Menimbang**, bahwa oleh karena Para Penggugat / Para Pembanding sebagai pihak yang kalah, maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam tingkat banding tersebut, harus dibebankan kepadanya, yang untuk tingkat banding jumlah biaya perkaranya sebagaimana disebutkan dalam diktum putusan ini ;

Mengingat ketentuan pasal 199 (1) RBg (Rechtsreglement Buiten gewesten) dan UU. No. 48 tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan juga UU. No. 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundangan lainnya yang bersangkutan ;

## MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Para Penggugat / Para Pembanding ;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tertanggal : 06 Maret 2013, Nomor : 46/Pdt.G/2012/PN.Smda yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Para Penggugat / Para Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan jumlahnya Rp.150.000,- (sertus lima puluh ribu rupiah);

Hal.29 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda, pada hari **Kamis, tanggal : 13 Oktober 2016** oleh kami : **Mahfud Saifullah, SH.** selaku Hakim / Ketua Majelis, **Ganjar Susilo, SH.** dan **Dr. Subiharta, SH.MHum.** Masing-masing sebagai hakim anggota, yang berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Samarinda tanggal : **23 Agustus 2016 nomor : 109PDT/2016/PT.SMR.** yang telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding, dan putusan tersebut pada hari **Selasa** tanggal : **18 Oktober 2016** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim / ketua majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-hakim anggota, dibantu oleh Sdri. **Andrie zulkarnain, SH.** sebagai panitera-pengganti pada Pengadilan Tinggi Samarinda tersebut, dengan tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara ;

**Hakim Anggota**

**Hakim / Ketua Majelis**

**1. GANJAR SUSILO, SH.**

**MAHFUD SAIFULLAH, SH.**

**2. DR. SUBIHARTA, SH.MHum.**

**Panitera-Pengganti**

**ANDRIE ZULKARNAIN, SH.**

Rincian Biaya Perkara :

1. Biaya proses Rp.139.000,-
2. Redaksi Rp. 5.000,-
3. Meteral Rp. 6.000,-

Hal.30 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/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

J u m l a h

Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal.31 dari 31 Hal.Pts.109/PDT/2016/PT.SMR.