



**P U T U S A N**

**NOMOR 138/PDT/2017/PT.SMR**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam Peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**AZHAR KADRI**, Pekerjaan Swasta, alamat Jl. M T. Haryono, RT. 01, Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda;

**Disebut sebagai Pemanding semula Penggugat;**

Dalam hal ini Penggugat tersebut diatas telah memilih tempat kediaman hukum (*domicilie*) pada Kantor Kuasanya yakni **J. PAKPAHAN, SH**, Advokat /Pengacara & Legal Consultan, beralamat di Jl. Slamet Riyadi, No. 5, Samarinda, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Agustus 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda dibawah register No. W.18-U1/535/HK.02.1/8/2016 tanggal 29 Agustus 2016;

**M E L A W A N :**

**1.H. RONNI**, Pekerjaan Swasta, alamat Jl. DR. Sutomo, No. 17, RT. 32, Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda;

**Disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;**

**2.Hj. NILA**, Pekerjaan Swasta, alamat Jl. DR. Sutomo, No. 17, RT. 32, Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda;

**Disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;**

**3.Hj. RINA**, Pekerjaan Swasta, alamat Jl. DR. Sutomo, No. 17, RT. 32, Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda;

**Disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;**

**Selanjunya disebut sebagai Para Terbanding semula Tergugat I, II, III**

Dalam hal ini Para Tergugat tersebut diatas telah memilih tempat kediaman hukum (*domicilie*) pada Kantor Kuasanya yakni **H. BACHRUDDIN, SH.MH dan H. SLAMET BACHTIAR, SmHk** Advokat / Pengacara yang beralamat Jl. Perjuangan, Alam Segar 3 RT. 03 No. 77 Kel. Sempaja Selatan, Kec. Samarinda Utara, Kota Samarinda, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 27 September 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan

*Halaman 1 dari 16 Putusan Nomor 138/PDT/2017/PT.SMR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Samarinda dibawah register No. W. 18- U1/ 548 /HK.02.1/10/2016 tanggal 03 Oktober 2016;

## Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 138/PDT/2017/PT.SMR tanggal 05 September 2017 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara banding tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 121/Pdt.G/2016/PN.Smr tanggal 23 Maret 2017 serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa **Pembanding semula Penggugat** dengan Surat gugatannya tertanggal 29 Agustus 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 29 Agustus 2016 dalam register perkara Nomor 121/Pdt.G/2016/PN.Smr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Bahwa adapun dasar hukum Penggugat mengajukan gugatan mengenai perbuatan melawan hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat ialah pemilik sah hak atas sebidang tanah perbatasan yang terletak di ( dahulu ) dikenal dengan Jl. Rawa Indah, RT. 30, Samarinda, sekarang menjadi Jl. MT. Haryono, RT. 01, Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, dengan ukuran panjang 18 meter dan lebar 30 meter ( Luas 540 M2 ). Yang batas-batasnya :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan: ( dahulu ) Azhar Kadri dan sekarang Tanah Hak.
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : ( dahulu ) Marzuki dan sekarang Tanah Hak.
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan: ( dahulu ) Parman dan sekarang Tanah Hak.
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : ( dahulu ) Jl. Rawa Indah dan sekarang Jl. MT. Haryono.

Sesuai dengan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah, tertanggal 1 Agustus 1997. (Bukti P.1);

Halaman 2 dari 16 halaman Putusan Nomor 138/PDT/2017/PT.SMR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa adapun mengenai asal usul tanah milik Penggugat tersebut adalah berasal dari Pembelian Pengugat dari yang bernama Djumiati ( laki laki ) pembukaan tahun 1953 Sesuai Surat Keterangan Pemilikan Tanah tertanggal 17 Juli 1972, kemudian pada tanggal 21 Februari 1991 diganti rugi oleh Penggugat ( Azhar Kadri ) seharga Rp.350.000,- ( Tiga ratus lima puluh ribu rupiah ). ( Bukti P.2 );
3. Bahwa pada tanggal 1 Agustus 1997 sebagian kecil dari tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Djumiati tersebut telah Penggugat jual kepada yang bernama Awang Yuliansyah dengan ukuran Panjang 18 meter dan Lebar 30 meter ( Luas +540 M2 ) dengan batas batas :
  - Sebelah Utara : ( dahulu ) Azhar Kadri dan sekarang Tanah Hak).
  - Sebelah Timur :( dahulu ) Marzuki dan sekarang menjadi Jalandan Tanah Hak.);
  - Sebelah Selatan : ( dahulu ) Parman dan sekarang Tanah Hak);
  - Sebelah Barat : ( dahulu ) Jl. Rawa Indah dan sekarang menjadi Jl.MT. Haryono ( Bukti P.3 ).

Bahwa Namun kemudian maka atas kesepakatan bersama Jual beli tersebut DIBATALKAN yang mana Azhar Kadri ( Penggugat) mengembalikan uang Sdr. Awang Yuliansyah tersebut menjadi sebesar Rp. 10.000.000,- sesuai kwitansi tertanggal 22 Mei 1999. ( Bukti P.4 ).

4. Bahwa pada sat ini tanah milik Penggugat sebagaimana dalil Gugatan point" 1 dan 3 " tersebut diatas telah dikuasai oleh Ahli waris Alm. H. Aini ( Para Tergugat ) tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat oleh karenanya perbuatan Para Tergugat adalah jelas perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya.
5. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum maka sudah sepatutnya Para Tergugat dihukum untuk mengembalikan tanah in casu kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun kepada Penggugat.
6. Bahwa untuk menghindari hal hal yang tidak diinginkan maka mohon agar dapat diletakkan sita jaminan atas harta bergerak maupun harta tidak bergerak milik Tergugat yang akan Penggugat perinci kemudian.

Halaman 3 dari 16 halaman Putusan Nomor 138/PDT/2017/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

7. Bahwa oleh karena Penggugat khawatir bahwa Para Tergugat akan menunda-nunda pelaksanaan putusan perkara ini, maka Penggugat menuntut agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa ( dwangsom ) sebesar Rp.5.000.000,- ( lima juta rupiah ) setiap hari terhitung sejak perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap.
8. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti yang authentic yang tidak dapat dibantah oleh Para Tergugat, maka mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun Para Tergugat mengajukan perlawanan, banding ataupun kasasi.
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Berdasarkan uraian posita tersebut diatas maka mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Samarinda berkenan memutuskan sebagai hukum

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dari dan padanya.
3. Menyatakan bahwa Penggugat ialah pemilik sah hak atas sebidang tanah perbatasan yang terletak di ( dahulu ) dikenal dengan Jl. Rawa Indah, RT. 30, Samarinda, sekarang menjadi Jl. MT. Haryono, RT. 01, Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, dengan ukuran panjang 18 meter dan lebar 30 meter ( Luas 540 M2 ). Yang batas - batasnya :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan (dahulu) Azhar Kadri dan sekarang Tanah Hak);
  - Sebelah Timur berbatasan dengan (dahulu) Marzuki dan sekarang Tanah Hak.)
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan (dahulu) Parman dan sekarang Tanah Hak)
  - Sebelah Barat berbatasan dengan (dahulu) Jl. Rawa Indah dan sekarang Jl. MT.Haryono).

Halaman 4 dari 16 halaman Putusan Nomor 138/PDT/2017/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah obyek in casu kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun kepada Penggugat dan bila perlu dengan bantuan TNI dan POLRI.
5. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Samarinda dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun Para Tergugat mengajukan perlawanan, Banding ataupun Kasasi;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa ( dwangsom ) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah ) setiap hari apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan perkara ini, terhitung sejak perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap.
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

## **A t a u :**

Jika Pengadilan berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil adilnya ( Ex aequo et bono ).

Menimbang, bahwa atas gugatan **Pembanding semulaPenggugat** tersebut **Para Terbanding** semula **Tergugat I, II dan III**, telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Para Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Posita dan Petitum Gugatan Penggugat kecuali yang dibenarkan secara tegas oleh Para Tergugat;
2. Bahwa Alm. H.M. Aini memperoleh tanah yang menjadi obyek Gugatan (tanah sengketa) setelah membeli pada tahun 2004 dari Amri dan Ishak Susilo (selaku penjual) sesuai Surat Keterangan Melepaskan Hak Atas Tanah tanggal 10 Maret 2004 Reg. No. 593.83/364/III/2004 maka Gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap tanpa menggugat para penjualnya (Ekseptio Plurium Litis Consurtium);
3. Bahwa Gugatan Penggugat adalah Kabur (Obscure Lebel) karena tidak jelas menyebutkan batas-batas aktual tanah sengketa di sebelah Utara (dahulu Azhar Kadri), Timur (dahulu Marzuki), dan Selatan (dahulu

Halaman 5 dari 16 halaman Putusan Nomor 138/PDT/2017/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Parman) semuanya dalam Gugatan Posita poin 1 (batas Utara, Timur dan Selatan) hanya disebutkan sekarang (kondisi aktual) adalah tanah hak, kalau hanya disebut tanah hak maka tidak memberikan kepastian hukum, Gugatan tanpa kepastian hukum adalah mutlak sebagai gugatan yang kabur;

4. Bahwa Gugatan Penggugat adalah salah Obyek (Ekseptio Error In Obyecto) atas dasar alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa Posita poin 1 Gugatan menyebut letak tanah dahulu di Rt. 30 Kel. Teluk Lerong Ulu, padahal letak tanah yang benar di Jl. MT. Haryono Rt. 64 dahulu Kel. Teluk Lerong Ulu, sekarang Rt. 1 Kel. Karang Anyar, kalau Rt. 30 Kel. Teluk Lerong Ulu letaknya di Jl. Cendana Gang 11;
- b. Bahwa yang di dalilkan tanah Penggugat dengan batas Utara dengan Azhar Kadri (tanah hak), Timur dengan Marzuki (tanah hak), Selatan dengan Parman (tanah hak) dan Barat dengan Jl. MT. Haryono, padahal kondisi obyek sengketa dengan batas-batas di Utara Jalan (MT. Haryono), Timur Jl. MT. Haryono, Selatan Jalan Bukit Pengawangan dan Barat tanah Udin;

5. Bahwa Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat sebagai Gugatan yang benar menurut hukum, yaitu kurang pihaknya, obyeknya kabur dan salah obyek maka harus di tolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat di terima (Niet Onvankelijkeverklaard);

## II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Para Tergugat mohon agar semua dalil eksepsi dianggap termuat kembali secara Mutatis Mutandis dalam Jawaban Pokok Perkaranya, dan Para Tergugat tetap menolak tegas seluruh Gugatan Penggugat;
2. Bahwa Penggugat tidak memiliki bukti Legalitas Hak Atas Tanah yang di klaim oleh Penggugat, sekalipun Penggugat mendalilkan membeli dari Djumiati, namun tidak pernah di dalilkan adanya levering yang merupakan syarat mutlak terjadinya peralihan hak atas benda tetap;

Halaman 6 dari 16 halaman Putusan Nomor 138/PDT/2017/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

3. Bahwa jika benar dalam bukti Surat Tanah yang dipegang oleh Penggugat tercantum letak tanah di wilayah Rt. 30 Kel. Teluk Lerong Ulu sekarang Kel. Karang Anyar, letaknya bukan di Jl. MT. Haryono (ex Jl. Rawa Indah) yang sebelum menjadi Rt. 01 adalah Rt. 64 Kel. Teluk Lerong Ulu, sedangkan Rt.30 fakta hukumnya terletak di Jl. Cendana Gang 11, oleh karenanya Penggugat telah menyalahgunakan Surat Tanah untuk menuntut tanah dengan letak yang berbeda;
4. Bahwa sekalipun Penggugat mendalilkan membeli tanah dan memiliki tanah sengketa sejak 1991 atau sudah kurang lebih selama 25 tahun, namun sama sekali tanpa mendalilkan adanya penguasaan riil atas tanah, padahal penguasaan tanah bukan hak milik (bersertifikat) adalah salah satu bukti terpenting yang tidak dapat terabaikan dan mutlak diperlukan, karena tanpa adanya penguasaan riil atas tanah sengketa, maka dasar hak Penggugat sangat lemah;
5. Bahwa Alm H.M. Aini (ayahanda Para Tergugat) membeli tanah dari Sdr. Amri dan Ishak Susilo adalah kerabat / keluarga Penggugat sendiri, seharusnya masalah tanah sengketa diselesaikan intern keluarga Penggugat lebih dahulu, kalau Penggugat merasa dirugikan bisa menuntut penjualnya atau penyelesaian hukumnya baik secara perdata maupun pidana dengan penjualnya;
6. Bahwa Alm H.M. Aini wafat pada tahun 2012, sejak membeli tanah sengketa tahun 2004 atau sudah 8 tahun tidak ada pihak manapun termasuk Penggugat yang berkeberatan atas pembelian dan kepemilikan tanah sengketa dimaksud, baru muncul klaim dari Penggugat setelah beberapa tahun sejak wafatnya Alm H.M, Aini;
7. Bahwa Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:
  - a. Bahwa Para Tergugat tidak menguasai tanah yang diakui sepihak oleh Penggugat seluas 540 m2, batas Utara tanah Azhar Kadri, Timur tanah Marzuki, Selatan tanah Parman dan Barat jalan (MT. Haryono), berbeda dengan tanah penguasaan ParaTergugat seluas 999,2 m2 dengan batas

Halaman 7 dari 16 halaman Putusan Nomor 138/PDT/2017/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

Utara jalan (MT. Haryono), Timur jalan (MT. Haryono), Selatan jalan Bukit Pengawangan dan Barat dengan tanah Udin;

- b. Bahwa tanah yang dikuasai Para Tergugat adalah hak warisan Alm.H.M. Aini, sedangkan Para Tergugat adalah ahli waris sah dari Alm H.M. Aini dan berhak atas tanah hak yang masih budel waris untuk melakukan penguasaan atau perbuatan hukum secara bersama-sama;
8. Bahwa pada dasarnya karena Penggugat tidak akan berhasil membuktikan, selain tanah sengketa sebagai hak, Penggugat juga tidak akan berhasil membuktikan adanya perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat, maka konsekuensi hukumnya Penggugat hanya akan sia-sia belaka untuk melancarkan tuntutan hukum dalam bentuk apapun, dan Petitum Gugatan Penggugat patut untuk di tolak seluruhnya;
9. Bahwa Sebagai Ahli Waris Alm.H.M. Aini berhak atas tanah warisan Alm. H.M. Aini termasuk tanah sengketa, maka tidak ada kewajiban hukum menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat yang tidak akan bisa membuktikan Gugatannya;
10. Bahwa tidak ada kewajiban penyerahan tanah sengketa oleh Para Tergugat kepada Penggugat, oleh karenanya tuntutan Penggugat berkenaan uang paksa menjadi tidak memiliki dasar hukum dan haruslah di tolak;
11. Bahwa tuntutan yang paling mendasar tentang hak Penggugat tidak akan bisa dikabulkan, maka tuntutan selain dan selebihnya sebagai penyerta juga tidak patut di pertimbangkan dan harus di tolak seluruhnya;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut, maka kepada Majelis Hakim Yang Mulia di dalam memeriksa dan mengadili Perkara ini, untuk menjatuhkan putusan agar berkenan:

## I. DALAM EKSEPSI:

- => Menyatakan menurut hukum, bahwa seluruh Eksepsi Para Tergugat adalah sudah tepat dan benar;
- => Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkeverklaard);

Halaman 8 dari 16 halaman Putusan Nomor 138/PDT/2017/PT.SMR





**II. DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidakdapat diterima (Niet Onvankelijkeverklaard);
- Menghukum Penggugat membayar biaya di semua tingkat peradilan Perkara ini;

Menimbang, bahwa atas jawaban yang disampaikan oleh Para Tergugat baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknyatanggal 10 Nopember 2016, baik terhadap Eksepsi maupun Pokok Perkara yang pada pokoknya sebagai berikut:

**I. Dalam Eksepsi**

1. Bahwa Eksepsi Para Tergugat point " 1 dan 2 " haruslah ditolak karena Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan yang bernama Amri dan Ishak Susilo lagi pula yang menguasai secara langsung tanah obyek in casu ialah Para Tergugat sehingga apabila Para Tergugat merasa dirugikan oleh yang bernama Amri dan Ishak Susilo maka hal tersebut adalah menjadi urusan Para Tergugat untuk menuntut kedua orang tersebut.
2. Bahwa Eksepsi Tergugat point " 3 " haruslah ditolak karena batas tanah dengan penyebutan tanah hak adalah sah dan pasti menurut hukum sebab pemilik tanah perbatasan sering terjadi peralihan namun hak tersebut tetap diakui dan dibenarkan secara sempurna.
3. Bahwa Eksepsi Para Tergugat point" 4 " huruf "a dan b" haruslah ditolak sebab RT di Kelurahan Teluk Lerong Ulu telah beberapa kali terjadi perubahan namun pada saat pembuatan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah in casu pada tahun 1997 tanah in casu di kenal dengan Jl. Rawa Indah, RT. 30, Kelurahan Teluk Lerong Ulu, sehingga posita point " 1 " Gugatan Penggugat telah benar dan sempurna menurut hukum sebab Para Tergugat tidak mengetahui percis asal usul tanah obyek in casu padahal sebelum Jl. MT Haryono dahulu Namanya Jl. Rawa Indah jadi bukan RT. 64 seperti yang disebutkan Para Tergugat.
4. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah jelas, sempurna dan berdasar hukum maka Eksepsi Para Tergugat haruslah ditolak untuk seluruhnya.

*Halaman 9 dari 16 halaman Putusan Nomor 138/PDT/2017/PT.SMR*



II. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Jawaban Para Tergugat poin " 1,2, 3, 4, 7, 8, 9, 10 dan 11" haruslah ditolak sebab Jawaban tersebut hanyalah isapan jempol belaka dan mengenai bukti kepemilikan Penggugat atas tanah obyek in casu akan Penggugat buktikan dalam acara pembuktian nanti.
2. Bahwa Jawaban Para Tergugat point" 5 dan 6 " haruslah ditolak untuk seluruhnya karena Para Tergugat tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, karena pada saat pembelian sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu Para Tergugat tidak pantas dilindungi dalam transaksi tersebut ( Jurisprudensi perdata 1816 K /Pdt / 1989 ). Sebab : Asal usul tanah obyek in casu adalah berasal dari yang bernama Alm. Jumiaty kemudian pada tahun 1991 beralih secara keseluruhan kepada Penggugat, setelah beralih kepada Penggugat maka Penggugat menjual tanah tersebut secara kavlingan kepada pihak lain namun Penggugat tidak pernah menjual tanah obyek in casu kepada yang bernama Amri lalu bagaimana dan atas dasar apa Amri dapat menjual tanah obyek in casu kepada Para Tergugat ( Ahli waris Alm. HM. Aini) ?
3. Bahwa oleh karena Alm. HM. Aini ( Para Tergugat ) tidak membeli tanah obyek in casu dari Penggugat sebagai pemilik tanah obyek in casu semula secara keseluruhan ( sebelum di kavling kavlingkan ) maka jual beli tersebut adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum sama sekali dan dengan demikian maka Gugatan Penggugat sudah sepatutnya di kabulkan untuk seluruhnya.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka mohon kepada Bapak Ketua Dan Anggota Majelis Hakim agar berkenan memutuskan sebagai hukum

I. Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya.

II. Dalam Pokok Perkara

- Menolak Jawaban Para Tergugat untuk seluruhnya.
- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 10 dari 16 halaman Putusan Nomor 138/PDT/2017/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari pihak Penggugat, dipersidangan Para Tergugat telah menyampaikan Dupliknya pada tanggal 17 Nopember 2016 yang pada pokoknya menyatakan bertetap pada jawabannya;

Memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 121/Pdt.G/2016/PN.Smr tanggal 23 Maret 2017, yang amarnya sebagai berikut :

## M E N G A D I L I :

### DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Para Tergugat tersebut;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NietOntvankelijkeVerklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sebesar Rp. 1.331.000,- (satu juta tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

### Telah membaca :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 121/Pdt.G/2016/PN.Smr, yang menyatakan bahwa **Pembanding semula Penggugat** melalui kuasanya pada **tanggal 29 Maret 2017** telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 23 Maret 2017 Nomor 121/Pdt.G/2016/PN.Smr, untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;
2. Relas pemberitahuan pernyataan Banding kepada Kuasa **ParaTerbanding** semula **Tergugat I, II, III** yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal **17 April 2017** yang menerangkan bahwa Permohonan Banding dari **Pembanding** semula **Penggugat**, tanggal 29 Maret 2017 tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada kuasa **ParaTerbanding** semula **Tergugat I, II, III**;
3. Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa **Pembanding** semula **Penggugat**, tertanggal 11 April 2017 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 11 April 2017 dan telah diberitahukan

Halaman 11 dari 16 halaman Putusan Nomor 138/PDT/2017/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)



- dan diserahkan dengan cara seksama kepada Kuasa **Para Terbanding semula Tergugat I, II, III** pada tanggal 17 April 2017 ;
4. Kontra Memori Banding yang diajukan oleh kuasa **Para Terbanding semula Tergugat I, II, III** tertanggal 28 April 2017 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 28 April 2017 terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa **Pembanding semula Penggugat** pada tanggal 09 Mei 2017 ;
  5. Relas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara Banding kepada kuasa **Pembanding semula Penggugat** Nomor : 121/Pdt.G/2016/PN.Smr tanggal 14 Juni 2017, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda, yang telah memberi kesempatan kepada kuasa **Pembanding semula Penggugat**, untuk mempelajari berkas perkara banding dalam waktu 14 hari terhitung sejak hari berikutnya diberitahukan ;
  6. Relas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara Banding kepada kuasa **Para Terbanding semula Tergugat I, II, III** Nomor 121/Pdt.G/2016/PN.Smr tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda, yang telah memberi kesempatan kepada kuasa **Para Terbanding semula Tergugat I, II, III** untuk mempelajari berkas perkara banding dalam waktu 14 hari terhitung sejak hari berikutnya diberitahukan ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 121/Pdt.G/2016/PN.Smr tanggal 23 Maret 2017 tersebut diajukan **Pembanding semula Penggugat tanggal 29 Maret 2017**, melalui kuasanya telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding dari Pembanding tersebut **secara formal dapat diterima ;**

Menimbang, bahwa Memori Banding yang di ajukan kuasa hukum **Pembanding semula Penggugat** pada pokoknya berkeberatan terhadap Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 121/Pdt.G/2016 tanggal 23 Maret 2017, dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan Hakim tingkat pertama yang menyatakan gugatan Penggugat kabur karena menyebutkan batas-batas tanah adalah tanah hak adalah suatu pertimbangan yang keliru dan tidak berdasar hukum, sebab

*Halaman 12 dari 16 halaman Putusan Nomor 138/PDT/2017/PT.SMR*



penyebutan batas tanah sebagai tanah hak adalah sah menurut hukum, buktinya pada sertifikat hak milik atas tanah penyebutan batas-batas hanya dikatakan hak, karenanya gugatan Penggugat telah jelas, sempurna dan berdasar hukum, oleh karenanya putusan tersebut haruslah dibatalkan.

2. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah jelas sempurna dan berdasar hukum, sudah sepatutnya dikabulkan untuk seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut, Pembanding semula Penggugat mohon :

- Menerima Memori Banding dari Pembanding untuk seluruhnya.
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda dalam perkara Nomor 121/Pdt.G/2016/PN.Smr tersebut.

Menimbang, bahwa terhadap Memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, kuasa hukum **Para Terbanding semula Tergugat I, II, III telah mengajukan** Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa alasan Memori Banding tidak berdasarkan kebenaran hukum, karena mempersamakan penyebutan batas dalam gugatan hanya "tanah hak" dengan penyebutan batas dalam Sertifikat Hak Milik atas tanah, pada hal dalam gugatan sudah pasti terjadi sengketa hak, berbeda dengan yang ada dalam sertifikat hak atas tanah sudah pasti bersih dan bebas dari persengketaan pada saat dilakukan pencantuman batas berdasarkan hasil pemeriksaan lokasi sebagai syarat terbitnya Sertifikat hak atas tanah.
2. Bahwa Yudex Factie sudah tepat dan benar pertimbangan hukumnya sebagai dasar memutuskan gugatan tidak dapat diterima, adanya beberapa aspek hukum yang tidak ditemui dalam gugatan Penggugat/Pembanding;
  - a. Bahwa aspek kepastian hukum menjadi syarat yang benar (putusan halaman 20);
  - b. Bahwa Aspek pengetahuan sebenar-benarnya bagi Penggugat terhadap tanah yang dituntut dan diakui miliknya (putusan halaman 21);
  - c. Bahwa aspek Prospektifitas Eksekusi terhadap putusan nanti telah berkekuatan hukum tetap (putusan halaman 21);

Berdasarkan hal-hal tersebut, Para Terbanding semula Tergugat I, II, III mohon :

- Menolak permohonan Banding dari Penggugat/Pembanding tersebut;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 121/Pdt.G/2016/PN.Smr tanggal 23 Maret 2017 yang dimohonkan pemeriksaan tingkat banding tersebut;
- Membebaskan biaya perkara di semua tingkat peradilan perkara ini kepada Penggugat/Pembanding tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa kembali perkara ini dalam tingkat banding dari berkas perkaranya yang terdiri Berita Acara pemeriksaan di persidangan Pengadilan Negeri Samarinda, surat-surat dan alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 121/Pdt.G/2016/PN.Smr tanggal 23 Maret 2017, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh **Pembanding semula Penggugat** dan Kontra Memori banding yang diajukan oleh Para **Terbanding semula Tergugat I, II, III** dimana materi Memori Banding yang diajukan oleh **Pembanding semula Penggugat** tersebut, ternyata setelah diteliti satu persatu sifatnya hanya tentang eksepsi saja yang keberatan dengan diputusnya perkara ini dengan tidak dapat diterima karena mengenai batas-batas gugatan saja yang hanya menyebut berbatasan dengan tanah hak, dan dibandingkan dengan Sertifikat Hak Milik yang tidak ada menyebut siapa-siapa yang berbatasan dengan tanah hak yang disebut dalam Sertifikat Hak Milik, maka hal mana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda dalam putusannya;

Menimbang, bahwa adalah sesuatu yang tidak mungkin diabaikan tentang penyebutan nama orang pada batas tanah dalam gugatan perkara karena berkaitan erat dengan eksekusi jika perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap, dan tidak dapat dibandingkan dengan tidak disebutkannya siapa-siapa yang berbatasan dengan tanah hak dalam Sertifikat Hak milik, karena Sertifikat Hak Milik dikeluarkan berdasarkan Gambar Situasi (GS) dan pengukuran luas tanah, dan pengukuran luas tanah dalam sertifikat dibuat oleh petugas dan pejabat yang berwenang dari Badan Pertanahan secara akurat dan dibawah sumpah jabatan, serta tidak ada keharusan menyebutkan siapa-siapa orang yang berbatasan dengan tanah yang tersebut dalam sertifikat tanah tersebut, maka dari pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat alasan dalam memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut tidak cukup beralasan menurut hukum, oleh karena *judex facie*

Halaman 14 dari 16 halaman Putusan Nomor 138/PDT/2017/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar serta lengkap semua keadaan yang menjadi dasar putusannya, oleh karena itu diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 121/Pdt.G/2016/PN.Smr tanggal 23 Maret 2017 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Memperhatikan :

1. Undang-Undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman ;
2. Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor : 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor : 49 Tahun 2009 ;
3. Reglement Tot Regeling Van Het RechtsWezen In De Gewesten Buiten Java En Madura Stbl. No.1927/227 RBg, Reglement Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura ;
4. Dan Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini.;

## M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari **Pembanding semula Penggugat tersebut**
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 121/Pdt.G/2016/PN.Smr tanggal 23 Maret 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,-- (seratus lima puluh ribu Rupiah) ;

Demikian diputuskan pada hari SELASA tanggal **24 Oktober 2017** dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda oleh kami : **POLTAK SITORUS, SH. MH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **ARTHUR HANGEWA, SH.** dan **SUPRAPTO, SH.** Masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 138/PDT/2017/PT.SMR, tanggal 05

Halaman 15 dari 16 halaman Putusan Nomor 138/PDT/2017/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2017, dan putusan mana pada hari KAMIS tanggal 26 Oktober 2017 diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang yang terbuka untuk umum dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu **Hj. NURHAYATI., SH.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, tanpa dihadiri kedua belah pihak berperkara maupun kuasanya ;

Hakim – hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

1. ARTHUR HANGEWA, SH.

POLTAK SITORUS, SH. MH.

2. SUPRAPTO, SH.

PaniteraPengganti

**Hj. NURHAYATI., SH.**

## Perincian biaya perkara :

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| - M a t e r a i ----- | Rp. 6.000,--   |
| - R e d a k s i ----- | Rp. 5.000,--   |
| - Pemberkasan -----   | Rp. 139.000,-- |
| J u m l a h -----     | Rp. 150.000,-- |

(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Halaman 16 dari 16 halaman Putusan Nomor 138/PDT/2017/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)