



## P U T U S A N

Nomor : 169 / 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 tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**I. S U N T A W I**, Pekerjaan Purnawirawan TNI AD, Agama Islam, bertempat tinggal di Perum Persada Depok Blok B-2 No. 2 A Rt/Rw 004/018 Kel. Cimpaeun Kec. Tapos Kota Depok Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh Penasehat Hukumnya bernama : Sahrin, SH, beralamat di Jln. Otto Iskandardinata RT. 18, Kelurahan Sidodamai, Kecamatan Samarinda Ilir, Kota Samarinda, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Maret 2016, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;

**II. NURYANA HARLINA. SE.** Pekerjaan Karyawan Swasta, Agama Islam, bertempat tinggal di Jl. Mutiara I Nomor 33 Samarinda Kaltim, dalam hal ini diwakili oleh Penasehat Hukumnya bernama : DR.H. Abdul Rokhim, SH.M.Hum dan Firdaus, SH., beralamat di Jln. Ir. H. Juanda (depan SMPN 4) Kelurahan Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Maret 2016, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT II** ;

**III. SITI AISYAH. SK.M.Kn**, Pekerjaan Notaris, Agama Islam, bertempat tinggal Jl. Milono I Kel. Bugis Kec. Samarinda Ulu Kota Samarinda, dalam hal ini diwakili oleh Penasehat Hukumnya bernama : 1. Wahyuddin Syech, SH.M.Hum., 2. Zainal Aripin, SH., 3. Adisurahman, SH., kesemuanya beralamat di Jln. Dermaga No. 56 Lt. II, Samarinda, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Maret 2016, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING III** semula **TERGUGAT III** ;

M E L A W A N

Halaman 1 dari 32 Putusan No .169/PDT/2017/PT.SMR



**BENNY INDRA PUJIHASTONO, S.IP**, Pekerjaan TNI AD, Pangkat Mayor Jenderal TNI, Jabatan : Pangdam VI Mulawarman, dalam hal ini diwakili oleh Penasehat Hukumnya bernama : 1. Kolonel Chk Erizal, SH, 2. Letkol Chk Adharayansi., SH., MH., 3. Mayor Chk Abdul Azis, SH., 4. Mayor Chk Arsin, SH., 5. Mayor Chk Sentot Wijaya, SH., 6. Kapten Chk M. Arianto, SH., 7. Kapten Chk Fajar Dwi Putra, SH., 8. Kapten Chk Helmy Zunan Wijaya, SH., 9. Agus Makna T.U , SH, Kesemuanya beralamat di Makumdam VI/MIw Jln. Jenderal Sudirman Nomor 65 Balikpapan, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Maret 2015, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat - surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 25 Februari 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 25 Februari 2016 dibawah register perkara Nomor 27/Pdt.G/2016/PN Smr., adapun dasar dan alasan mengajukan gugatan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGGUGAT** dalam hal ini adalah selaku Kuasa Pengguna Barang Milik Negara di daerah yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan (tanah seluas ± 1930 M2 dan 4 (empat) unit rumah dinas yang diberi nomor nomor pendaftaran S-111.S-112, S-113, S-114 ), terletak di Jl. Milono (dahulu Jl. Seroja) Kel. Bugis Ulu Kota Samarinda, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Milono 1
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Milono 2
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Muin
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Hj. Isah
2. Bahwa kronologis / risalah terhadap Penguasaan dan penggunaan sebidang tanah tersebut diperoleh / berdasarkan dari penyerahan Pemerintah Daerah pada tahun 1961, sebagai kompensasi pelunasan hutang Pemerintah Daerah Istimewa Kutai sebesar Rp. 500.000,- (lima



ratus ribu rupiah) yang diserahkan oleh Walikota Kepala Daerah Samarinda yang waktu itu ditanda tangani/ ttd dan tijap oleh Soedjono Kapten NRP 11501, kepada Perdamilda Kalimantan Timur di Balikpapan.

3. Bahwa penyerahan resmi tersebut dilakukan pada tanggal 5 Juli 1961, yang seluruhnya berupa 4 (empat) buah rumah Pemerintah Daerah yang terletak di jalan Serodja Samarinda (sekarang jalan Milono), masing-masing dengan nomor pendaftaran S-111,S-112, S-113, S-114 dan sebuah lapangan tennis yang terletak di kampung Jawa.
4. Bahwa sebidang tanah dan bangunan ( tanah seluas ± 1930 M2 dan 4 (empat) unit rumah dinas yang diberi nomor pendaftaran S-111 ,S-112, S-113, S-114 ), terletak di Jl. Milono (dahulu Jl. Seroja) Kel. Bugis Ulu Kota Samarinda, telah terdaftar sebagai milik pemerintah serta terdaftar dalam daftar IKN dengan nomor register 30.901006 bahwa oleh karena itu harus dilindungi serta tidak boleh dikalahkan oleh hak-hak yang lain, karena dalam hal ini pemerintah telah menguasai secara terus-menerus dan digunakan untuk kepentingan hajat hidup orang banyak sehingga secara hukum patut diberikan hak keutamaan.
5. Bahwa pada tanggal 23 Oktober 2006, sebagai langkah antisipatif dan ketertiban penggunaan aset pemerintah. Pangdam VI/Tpr melalui Suratnya Nomor : B/1069/X/2006, pada tanggal 23 Oktober 2006 yang ditujukan kepada Danrem 091/Asn, Kazidam VI/Tpr dan Kakumdam VI/Tpr yang ditandatangani oleh Kasdam VI/Tpr Brigjen TNI M. Musnip, agar melakukan langkah Penertiban terhadap penggunaan Asset Tanah dan Bangunan pemerintah yang dikuasakan kepada TNI AD.
6. Bahwa atas dasar Surat Pangdam VI/Tpr Nomor: B/1069/X/2006 tertanggal 23 Oktober 2006 tersebut, Denzibang I/VI Smd tersebut, Letnan Kolonel Czi Lili Godjali Samarinda telah melakukan penelusuran yang hasilnya telah dilaporkan pada pimpinan atas dengan mengirimkan surat Nomor : B/114/X/2006 tanggal 31 Oktober 2006 kepada Kazidam VI/Tpr, khususnya mengenai permasalahan Rumdis Nomor 1 (S.111) di Jalan Milono, yang semula ditempati Kapten Suwandi (Purn), yang intinya melaporkan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Rumdis TNI AD yang berlokasi di Jl. Milono No. 1 (S-111) Samarinda sebelumnya ditempati Kapten Suwandi (Purn) mantan anggota Kodim 0901 Samarinda dan meninggal pada tahun 1989,



kemudian Rumdis tersebut masih ditempati oleh istri dan anaknya sampai tahun 1997, kemudian pada tahun 1997 diserahkan kepada Denzibang 1 A/I Letnan Kolonel Czi Sayuti Utomo, setelah dilakukan pendekatan secara persuasif.

- b. Pada tahun 1997 setelah Rumdis tersebut diperbaiki/direhab oleh Denzibang 1 A/I Samarinda, kemudian ditempati oleh Kapten Czi Salahudin yang pada saat itu menjabat sebagai Kasi BTB Denzibang 1A/I Samarinda sampai yang bersangkutan menjabat sebagai Kasilogrem 091/Asn dan pensiun pada tahun 2000 Letkol Czi Salahudin masih menempati rumdis tersebut sampai tahun 2003. c. Pada tahun 2003 Letkol Czi Salahudin (Purn) pindah ke Bandung dan tanpa izin/koordinasi dengan Dandenzibang 1 A/I Samarinda maupun Dandim 0901/Smd, ternyata rumdis tersebut sudah digantikan/ditempati oleh Letkol Cba Suntawi (TERGUGAT I) yang pada saat itu menjabat sebagai anggota PAW DPRD Kota Samarinda sampai tahun 2006.

7. Bahwa berdasarkan hasil penelusuran lebih lanjut, diperoleh keterangan bahwa ternyata Letkol Purn TNI-AD Suntawi/ TERGUGAT I/ penghuni terakhir rumah dinas TNI AD (objek sengketa) dalam perkara ini seharusnya dengan etiket baik harus mengembalikan tanah dan bangunan yang ditempati kepada dinas TNI-AD, akan tetapi secara diam-diam/tanpa prosedur serta diduga menggunakan surat-surat hasil rekayasa, justru telah mensertifikatkan tanah dan bangunan tersebut sebagai miliknya. Sebagaimana sertifikat hak milik No. 422 An. Suntawi.

8. Bahwa pensertifikatan yang dilakukan oleh Tergugat I secara diam-diam tanpa prosedur dan menggunakan surat-surat hasil rekayasa, jelas adalah merupakan perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum dan oleh karena itu sudah sepatutnya dinyatakan perbuatan melawan hukum.

9. Bahwa dalam perkembangannya tahun 2006 TERGUGAT I pindah tugas ke Jakarta dan telah menjual tanah yang ditinggalinya (obyek sengketa) tersebut kepada TERGUGAT II (Nuryana Harlina, SE) sebagaimana akta Jual beli No. 1474/Smd.Ulu/2006 tanggal 31 Agustus 2006, yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris (Alm) Ahmad Dahlan, SH selaku PPAT Kota Samarinda dengan harga sebesar Rp. 1.167.250.000,- (satu milyar seratus enam puluh tujuh juta dua ratus lima



puluh ribu rupiah), selanjutnya pada TERGUGAT II telah menjual lagi kepada TERGUGAT III (Notaris Siti Aisyah) seharga Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), dihadapan Notaris Handayani, SH. Sebagaimana risalah peralihan hak yang terdapat dalam sertifikat No. 422 dengan luas  $\pm$  590 M2 semula a.n. Suntawi (TERGUGAT I) dan sekarang telah dibaliknamakan a.n. TERGUGAT III. Bahwa patut diduga peristiwa peralihan hak yang selalu berulang-ulang dan berpindah-pindah nama tersebut adalah merupakan upaya dari para Tergugat, untuk mempersulit bagi Penggugat untuk melakukan upaya hukum, dan oleh karena itu untuk melindungi kepentingan hukum penggugat

perlu dilakukan sita jaminan terhadap objek sengketa tersebut.

10. Bahwa dalam hal ini secara kedinasan, Penggugat telah memberi tahu secara patut kepada Tergugat II dan Tergugat III, bahwa Tanah dan bangunan (objek sengketa sekarang) adalah merupakan hak Penggugat yang kemudian dengan cara-cara melawan hukum telah diambil/ dimiliki oleh Tergugat I, jika memang dalam hal ini Tergugat II dan Tergugat III merupakan pembeli yang beritikad baik, maka dengan pemberitahuan secara patut tersebut seharusnya Tergugat II dan Tergugat III, segera mengambil langkah-langkah penyelesaian yang baik menurut hukum dengan Penggugat, Namun faktanya hingga gugatan ini didaftarkan Tergugat II dan Tergugat III belum mengambil langkah-langkah tersebut, itu artinya bahwa mereka dalam hal ini memang tidak memiliki etikat baik dalam persoalan ini, sehingga wajar dan sangat beralasan serta sangat mendasar jika kemudian Penggugat menempuh jalur hukum dengan cara Menggugat Para Tergugat.
11. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak mengambil langkah penyelesaian, dan lebih memilih menguasai objek sengketa dengan melanggar hak Penggugat, yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian secara terus menerus, maka apa yang dilakukannya Para Tergugat patut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH).
12. Bahwa atas perbuatan Sdr. Letkol Cba Suntawi (TERGUGAT I), Penggugat telah melaporkan secara pidana dan dalam prosesnya Tergugat I mengakui bersalah karena secara diam-diam dan tidak beritikad baik, telah menjual tanah dan bangunan rumah dinas milik negara yang terletak di Jl. Milono No. 1 Kampung Bugis Samarinda dengan ukuran



tanah seluas ±590M2 dan bangunan seluas 80.25 M2, kepada Sdri. Nuryana Herlina, SE (TERGUGAT II) seharga Rp. 1.118.000.000 (satu milyar seratus delapan belas juta rupiah) sebagaimana akta jual beli Nomor 1474/Smda Ulu/2006, tanggal 31 Agustus 2006, melalui PPAT Samarinda A.n. Achmad Dahlan, SH dan menyatakan bersedia mengembalikan tanah dan bangunan tersebut kepada Negara, namun faktanya hingga sekarang belum juga dikembalikan.

13. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah PENGGUGAT kemukakan di atas, maka PENGGUGAT berpendapat bahwa surat gugatan ini cukup beralasan dan sangat mendasar maka sudah sepatutnya untuk dikabulkan seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka pada akhirnya Penggugat mohon agar kiranya yang terhormat Bapak Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, serta berkenan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dengan memberikan putusan hukum yang berbunyi sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT.
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT I, II dan III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 422 atas nama Suntawi (TERGUGAT I) yang telah beralih kepada TERGUGAT II dan sekarang beralih kepada TERGUGAT III tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Menyatakan Pemerintah Republik Indonesia adalah Pemilik sah objek sengketa seluas ± 590 M2 yang terletak di Jl. Milono Kel. Bugis Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda dengan batas-batas, sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Milono 1
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Milono 2
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Muin
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Hj. Isah
6. Menghukum kepada TERGUGAT I, II, dan III untuk menyerahkan obyek sengketa kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa beban



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atau seizinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian.

7. Menghukum TERGUGAT I, II, dan III untuk mentaati putusan dalam perkara ini.
8. Menyatakan Sita Jaminan sah menurut hukum dan dapat dijalankan serta merta walaupun ada upaya hukum Banding atau Kasasi dari PARA TERGUGAT (Uit Voerbaar bijvoorraad).
9. Menghukum TERGUGAT I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari dalam keterlambatan menaati putusan Pengadilan ini.
10. Menghukum TERGUGAT I, II, dan III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Jika Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan jawaban/eksepsi secara tertulis tertanggal 19 April 2016 yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI:**

1. ***Exceptio diskualifikatoir (gemis aanhoedanigheid)***., Bahwa Penggugat dalam hal ini tidak memiliki kejelasan bertindak selaku Pengugat, apakah Penggugat dalam gugatan incasu bertindak **selaku orang pribadi atau penggugat yang mewakili Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman**, sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat yang terdaftar dalam gugatan perdata Nomor : 27/Pdt.G/2016/PN.Smr tertanggal 25 Februari 2016 dan dalam Surat Kuasa Penggugat tertanggal 18 Maret 2015 Penggugat hanya menyebutkan nama Penggugat Benny Indra Pujihastono, S.IP, Pekerjaan TNI AD, pangkat Mayor Jendral TNI, jabatan Pangdam VI/MLw sebagai Penggugat, bahwa dalam perkara incasu sebagaimana surat gugatan dan surat kuasa tersebut diatas tidak menyebutkan secara jelas bahwa Penggugat dalam hal ini penggugat mewakili kepentingan hukum Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman selaku badan atau instansi.-Bahwa sama halnya dalam Surat Kuasa Penggugat dalam perkara incasu hanya . mencantumkan Surat Perintah Pangdam VI/mlw Nomor Sprin/567/111/2015 tanggal 18 Maret

Halaman 7 dari 42 Putusan No .169/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)



2015, dan setelah Tergugat-I melihat dan menelaah seluruh lampiran yang telah dilampirkan penggugat pada persidangan tertanggal 11 April 2015, bahwa Surat Perintah Pangdam VI/mlw

Nomor Sprin/567/111/2015 yang termaktub dalam surat kuasa penggugat hanya berisikan Petikan Keputusan Kepala Staf Angkatan Darat Tentang Pemberhentian dari dan Pangkatan dalam Jabatan dilingkungan Angkatan Darat diantaranya Surat Nomor Kep/229A/214 atas nama Erizal. SH tertanggal 30 Mei 2014, Surat Nomor Kep/339A/II/214 atas nama Adharayansi. SH tertanggal 17 Juli 2014, Surat Nomor Kep/387/IX/213 atas nama Abdul Aziz. SH tertanggal 26 September 2013, Surat Nomor Kep/732/XII/214 atas nama Arsini. SH tertanggal 15 Desember 2014, dan surat-surat yang lainnya sebagaimana lampiran dalam surat kuasa penggugat yang bersifat sama dan begitu juga terhadap lampiran dalam surat kuasa penggugat yang lainnya yaitu Surat Perintah Nomor Sprin/2015A/III/2004 tertanggal 22 Agustus 2014 tidak ada satu surat yang secara jelas menegaskan bahwa Penggugat dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman untuk melakukan tuntutan hukum terhadap Para Tergugat pada Pengadilan Negeri Samarinda.-

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas dikarenakan kedudukan hukum penggugat bukan bertindak untuk dan atas nama Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman akan tetapi Penggugat bertindak secara pribadi dirinya sendiri (in persona) sebagai pihak yang berperkara dan bukan bertindak sebagai wakil dari badan hukum lainnya sehingga penggugat tidak berhak dan mempunyai kapasitas (persona standi in judicio) membawa dan mengatas namakan untuk kepentingan hukum Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dalam hal ini Tergugat-I mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan Penggugat ditolak (*Onzegr*) atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## 2. ***Exeption PluriumLitis Consortium (Gugatan Penggugat kurang pihak);***

Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada poin 1 (satu) menyebutkan bahwa Penggugat adalah kuasa pengguna barang milik Negara di Daerah yang diperoleh berdasarkan penyerahan dari Pemerintah Daerah sebagai



konpensasi utang Pemerintah Daerah Istimewa Kutai sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) pada tahun 1961 yang diserahkan oleh Walikota Kepala Daerah Samarinda kepada Perdamilda Kalimantan Timur di Balikpapan sebagaimana disebutkan dalam gugatan Penggugat pada poin 2 (dua) dan poin 3 (tiga).-

Bahwa Penggugat mendalilkan selaku kuasa pengguna barang milik Negara didaerah yang berupa sebidang tanah dan bangunan seluas ± 1930 M<sup>2</sup> dan 4 (empat) unit rumah dinas yang diberi nomor pendaftaran S-111, S-112, S-113 S-114, bahwa ada 4 objek sengketa yang digugat oleh Penggugat dan akan tetapi pada posita poin 6 (enam) sampai dengan posita poin 10 (sepuluh) sebagaimana penggugat dalilkan bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam perkara incasu yaitu terhadap kepemilikan Rumdis S.111 sebagaimana didalilkan, bahwa perlu Tergugat-I pertegas yang menjadi dasar gugatan penggugat dalam surat gugatannya ada 5 (lima) objek yang disengketakan oleh penggugat yang seolah olah Tergugat-I menguasai seluruh objek dalam perkara incasu tersebut dan dikarenakan ke 5 (lima) objek lainnya bukanlah dalam penguasaan Tergugat-I seharusnya Penggugat juga menarik **pihak-pihak lain yang menguasai objek sengketa yang diberi nomor pendaftaran S-112, S-113 dan S-114** dalam perkara incasu.-

Bahwa objek sengketa incasu yang diklaim oleh penggugat sebagai Rumdis Nomor 1 (S.111) yang awalnya ditempati oleh Tergugat-I yang kemudian Tergugat-I melakukan penjualan kepada Tergugat-II dan pada akhirnya terjadi jual beli dari Tergugat-II kepada Tergugat-III, dimana pada saat melakukan pembelian rumdis tersebut diatas, bahwa perolehan hak atas kepemilikan rumah berdasarkan permohonan dari Tergugat-I kepada Walikota Samarinda untuk melakukan pembelian rumah dinas golongan III dan hal tersebut disetujui oleh Walikota Samarinda berdasarkan **Keputusan Walikota Samarinda Nomor : 019/H-KS/2006 Tentang Pelepasan Hak Atas Rumah Golongan III Beserta Tanahnya Milik Pemerintah Kota Samarinda Kepada Saudara SUNTAWINRP.29292 tertanggal 18 Januari2006**-Bahwa rumdis sebagaimana tersebut diatas termasuk asset daerah yaitu Pemerintah Daerah Kota Samarinda yang memiliki kewenangan untuk melakukan penjualan sebagaimana yang dimohonkan oleh Tergugat-I sebagaimana tercantum dalam lampiran **Surat Pemerintah Kota Samarinda Sekretaris Daerah Nomor :**



**028/0161/PerUIII/III/2005 tertanggal 03 Pebruari 2005** dan berdasarkan **Keputusan Walikota Samarinda Nomor : 260/HK-KS/2005 Tentang Penjualan Rumah Daerah Golongan III Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnya Milik Pemerintah Kota Samarinda, tertanggal 27 Juni 2005-**

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas seharusnya penggugat dalam gugatannya turut menarik Pemerintah Daerah Kota Samarinda sebagai pihak yang berperkara dikarenakan objek sengketa dalam perkara incasu sebagaimana tersebut diatas diakui juga oleh Pemerintah Kota Samarinda, bahwa dikarenakan penggugat dalam gugatannya kurang pihak yang ditarik dalam berperkara dan mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan Penggugat ditolak (*Onzezgr*) atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. **Eksepsi Obscuur Libel** , Bahwa gugatan penggugat dalam surat gugatannya yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 27/Pdt.G/2016/PN.Smr tertanggal 25 Februari 2016 adalah kabur *obscur Libel* atau tidak memiliki kejelasan sebagaimana berikut:

- 3.1. **Penggugat tidak memiliki kejelasan bertindak selaku subjek pengugat dalam mengajukan gugatan ;**

Bahwa surat gugatan penggugat yang terdaftar dalam gugatan perdata Nomor : 27/Pdt.G/2016/PN.Smr tertanggal 25 Februari 2016 dan begitu juga dalam surat kuasa Penggugat tertanggal 18 Maret 2015 dalam perkara in casu tidak menyebutkan secara jelas bahwa Penggugat dalam hal ini mewakili kepentingan hukum Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman selaku badan atau instansi akan tetapi kedudukan hukum tersebut Penggugat bertindak secara pribadi dirinya sendiri (in persona) sebagai subjek yang melakukan gugatan dalam perkara incasu.-

Bahwa seluruh lampiran dalam surat kuasa tertanggal 18 Maret 2015 yang telah dilampirkan oleh penggugat sebagai dasar penggugat bertindak untuk kepentingan hukum Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman **tidak ada satu surat yang secara jelas menegaskan bahwa Penggugat dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman**, akan tetapi dalam posita gugatannya penggugat



mengatas namakan Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman berdasarkan uraian tersebut diatas bahwa penggugat sebagai subjek yang melakukan gugatan tidak memiliki kejelasan bertindak apakah bertindak sebagai orang pribadi (in persona) atau bertindak selaku mewakili Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman, berdasarkan hal tersebut diatas sehingga penggugat sebagai subjek yang berperkara dalam mengajukan gugatan menjadi kabur (obscure libel) .-

**.3.2. Objek gugatan Penggugat tidak jelas (onduidelijk) ;**

Bahwa dalam gugatannya Penggugat pada poin 1 (satu) mendalilkan bahwa penggugat selaku kuasa pengguna barang milik Negara didaerah yang berupa sebidang tanah dan bangunan seluas ± 1930 M<sup>2</sup> dan 4 (empat) unit rumah dinas yang diberi nomor pendaftaran S-111, S-112, S-113 S-114 yang terletak di jl. Milono, Kel. Bugis Ulu, kota Samarinda akan tetapi terhadap objek tersebut penggugat tidak menyebutkan batas-batas tiap objek yang didalilkan bahwa dikarenakan terdapat 5 (lima) objek yang diangkat dalam dalil posita penggugat tersebut diatas yang seharusnya terhadap 5 (lima) objek dalam perkara in casu disebutkan satu persatu dan penggugat hanya menjelaskan batas-batas sebagaimana pada posita penggugat poin 1 (satu) dan apakah batas-batas yang dimaksudkan tersebut hanya pada satu objek saja atau secara keseluruhan.-

Bahwa Penggugat tidak menjelaskan dengan jelas hubungan hukum antara ke 5 (lima) objek yang didalilkan pada posita poin 1 (satu) tersebut dengan Para Tergugat , apakah dalil penggugat terhadap ke 5 (empat) objek diatas ada hubungannya dengan Para Tergugat atas ke 5 (lima) objek yang dimaksudkan oleh penggugat tersebut diatas dikuasai oleh Tergugat-III atau pun di Kuasai Tergugat-I ataupun juga Tergugat-II secara keseluruhan atau hanya salah satu objek saja yang diklaim Penggugat menguasai yang dikuasai oleh Tergugat-III.- Bahwa harus ada kesesuaian objek yang dikuasai oleh Tergugat-III saat ini dengan objek yang diklaim Penggugat sebagai hak dari Penggugat dalam perkara incasu dan untuk hal tersebut penggugat harus menjelaskan secara spesifik objek apa yang menjadi dasar gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat-I



serta bentuk dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat-I seperti apa dan apabila berupa benda tidak bergerak yang berupa tanah atau bangunan/rumah yang dimaksudkan oleh penggugat sebagai perbuatan melawan hukum harus jelas letak dan batas-batasnya.-

Bahwa Tergugat-I, Tergugat-II maupun Tergugat-III tidak pernah menguasai seluruh objek yang dimaksudkan oleh penggugat sebagaimana pada posita poin 1 (satu) dan posita poin 4 (empat) tersebut diatas, dan mengenai letak objek dalam perkara incasu dalam posita poin 1 (satu), 4 (empat) dan pada petitum poin 5 (lima) terdapat perbedaan letak objek yaitu letak pada kelurahannya, pada poin 1 (satu) disebutkan oleh Penggugat bahwa objek tersebut terletak di Jl. Milono **Kel. Bugis Ulu** Kota Samarinda sedangkan pada petitum poin 5 (lima) disebutkan letak objek sengketa terletak di Jl. Milono **Kel. Bugis** Kec. Samarinda Ulu Kota Samarinda.-

Bahwa pada dalil posita poin 1 (satu) penggugat mengenai objek sengketa yang klaim oleh penggugat ada 5 (lima) objek yang didalilkan oleh penggugat yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan seluas ± 1930 M<sup>2</sup> dan 4 (empat) unit rumah dinas yang diberi nomor pendaftaran S-111, S-112, S-113 S-114, sedangkan pada petitum pada **poin 5 (lima) tersebut dalam perkara in casu penggugat memohonkan sebagai pemilik sah atas objek sengketa seluas ± 590 M<sup>2</sup> bahwa terhadap objek gugatan yang didalilkan oleh penggugat dan permohonan yang dimohonkan oleh penggugat tidak ada kesesuaian dan sangat tidak jelas dan membingungkan.-**

Bahwa dikarenakan ketidakjelasan mengenai objek maupun luasan obyek sengketa yang disengketakan oleh penggugat sehingga gugatan tersebut menjadi kabur dan tidak jelas.-.

### 3.3. **Petitum Penggugat tidak jelas (obscuur libel);**

Bahwa selain posita pada surat gugatan penggugat kabur sebagaimana tersebut diatas, begitu juga dalam halnya petitum penggugat yang meminta untuk diputuskan oleh Pengadilan Negeri Samarinda yang bukan kewenangan peradilannya namun masuk kewenangan peradilan pada pengadilan yang lain, dalam hal ini dapat dilihat permintaan/ tuntutan atau petitum penggugat pada poin 4 (empat) yang menyebutkan agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri



Samarinda "**menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 422 atas nama Suntawi (Tergugat-I) yang telah beralih kepada Tergugat-II dan sekarang beralih kepada Tergugat-III tidak mempunyai kekuatan hukum**" bahwa yang perlu penggugat ketahui adalah sertifikat merupakan alat bukti kepemilikan yang sempurna yang diakui oleh Negara dan setiap **Setifikat merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara** yang merupakan produk hukum Tata Usaha Negara dari pejabat Negara yang menerbitkannya dan apabila ada kekeliruan atau suatu perbuatan atau penerbitannya dianggap melawan hukum maka perlu dilakukan pengujian pada Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tata Usaha Negara yang memiliki kewenangan bahwa sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana penggugat mohonkan bukan kewenangan Pengadilan Negeri.

Bahwa terhadap petitum pada poin 5 (lima) sebagaimana yang dimohonkan oleh penggugat terdapat ketidak sinkronan atau ketidak jelasan antara posita dan petitum pada gugatan penggugat, bahwa penggugat sebagai subjek sebagaimana dalam surat gugatannya bertindak sebagai pribadi dirinya sendiri (in persona) dan dalam positanya mewakili Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman akan tetapi dalam permohonan atau petitumnya meminta agar Pengadilan Negeri Samarinda memutuskan untuk menyatakan Pemerintah Republik Indonesia adalah pemilik sah objek sengketa seluas  $\pm 590 \text{ M}^2$  yang terletak di Jl. Milono Kel. Bugis Kec. Samarinda Ulu Kota Samarinda, sehingga yang menjadi pertanyaan adalah penggugat dalam mengajukan gugatan mengatas namakan pribadi diri sendiri atau Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman atau Pemerintah Republik Indonesia.-

Bahwa dalam petitum poin 5 (lima) penggugat tidak menjabarkan secara jelas objek sengketa yang mana yang dimaksudkan oleh penggugat, apabila dilihat dari dalil posita pada poin 1 (satu) penggugat mengenai objek sengketa yang klaim oleh penggugat ada 5 (lima) objek yang didalilkan oleh penggugat yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan seluas  $\pm 1930 \text{ M}^2$  dan 4 (empat) unit rumah dinas yang diberi nomor pendaftaran S-111, S-112, S-113 S-114,



sedangkan pada petitum pada poin 5 (lima) tersebut dalam perkara in casu penggugat memohonkan sebagai pemilik sah atas objek sengketa seluas  $\pm 590 \text{ M}^2$ , yang menjadi pertanyaan adalah apakah yang dimaksud oleh penggugat hanya berupa tanah tanpa ada bangunan di atasnya atau bangunannya saja dan dari ke 5 (lima) objek yang didalilkan objek yang manakah yang luasannya seluas  $\pm 590 \text{ M}^2$  yang dimaksudkan oleh penggugat dan dari ke 3 (tiga) para tergugat, tergugat manakah yang menguasai objek yang dimaksudkan oleh penggugat sebagaimana tuntutan / petitum poin 5 (lima) tersebut mengingat ada 3 (tiga) pihak yang ditarik sebagai tergugat yaitu tergugat-I, tergugat-II dan tergugat-III.-

Bahwa berdasarkan seluruh uraian pada eksepsi sebagaimana tersebut diatas tergugat-III mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa eksepsi tersebut diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dinyatakan terulang kembali pada jawaban dalam pokok perkara.-
2. Bahwa Tergugat-I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui oleh Tergugat-I.-
3. Bahwa penggugat tidak menjelaskan dengan jelas hubungan hukum antara ke 5 (lima) objek yang didalilkan pada posita poin 1 (satu) tersebut dengan Para Tergugat dalam perkara incasu, terutama pada Tergugat-I dan apakah dalil Penggugat terhadap ke 5 (lima) objek diatas ada hubungannya dengan Tergugat-I, dan perlu Tergugat-I sampaikan bahwa Para Tergugat tidak pernah menguasai seluruh objek yang dimaksudkan oleh penggugat sebagaimana dalil pada posita poin 1 (satu) sampai dengan posita poin 4 (empat) dan sangat tidak beralasan apabila seluruh objek yang didalilkan oleh penggugat disangkut pautkan dengan tergugat-III adalah tidak benar.-
4. Bahwa gugatan penggugat tidak jelas mengenai batas-batas letak dan luasan tanah objek yang diakui oleh penggugat telah dikuasai oleh Tergugat-III secara melawan hukum dalam perkara incasu dan pada posita gugatan penggugat pada poin 1 (satu) disebutkan oleh penggugat bahwa objek tersebut terletak di Jl. Milono **Kel. Bugis Ulu** Kota



Samarinda sedangkan pada petitem poin 5 (lima) disebutkan letak objek sengketa terletak di Jl. Milono **Kel. Bugis** Kec. Samarinda Ulu Kota Samarinda sehingga menimbulkan ketidak jelasan mengenai letak tanah In casu sehingga gugatan penggugat tersebut tidak jelas atau kabur (obscure libel) sebagaimana dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 81/K/Sip/1971.-**

5. Bahwa Tergugat-I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita poin 1 sampai dengan posita poin 5, bahwa objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat merupakan asset Pemerintah Kota Samarinda yang telah dilepaskan Pemerintah Kota Samarinda kepada Tergugat-I melalui penjualan rumah dinas golongan III berdasarkan **Surat Pemerintah Kota Samarinda Sekretaris Daerah Nomor : 028/0161/Perl.III/III/2005 tertanggal 03 Pebuari 2005** dan berdasarkan **Keputusan Walikota Samarinda Nomor : 260/HK-KS/2005 Tentang Penjualan Rumah Daerah Golongan III Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnya Milik Pemerintah Kota Samarinda, tertanggal 27 Juni 2005, Surat Pemerintah Kota Samarinda tentang Surat Perjanjian Sewa Beli Nomor ; 25/Perl/peng-Rmh-Dinas/X/Beli tertanggal 3 Oktober 2005 antara Pemerintah Kota Samarinda diwakili oleh Drs. H.M SAILI, M.Si dengan jabatan Sekretaris Daerah Kota Samarinda dengan Tergugat-I (SUNTAWI) lalu terbit Surat Keputusan Walikota Samarinda Nomor : 019/H-KS/2006 Tentang Pelepasan Hak Atas Rumah Golongan III Beserta Tanahnya Milik Pemerintah Kota Samarinda Kepada Saudara SUNTAWAI NRP.29292 tertanggal 18 Januari 2006** dan setelah itu oleh Pemerintah Kota Samarinda Mengeluarkan Surat Keputusan Walikota Samarinda Nomor : 310/HK-KS/2006 Tentang PELEPASAN HAK ATAS TANAH RUMAH GOLONGAN III BESERTA TANAHNYA MILK PERINTAH KOTA SAMARINDA KEPADA SAUDARA SUNTAWI NRP.29292 tertanggal 16 Juni 2006.-
6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut bahwa gugatan penggugat kurang pihak seharusnya pengugat juga dalam gugatannya menarik Pemerintah Daerah Kota Samarinda dikarenakan peralihan hak terhadap objek aquo yang disengketakan dalam perkara in casu berasal dari pelepasan hak dari Pemerintah Kota Samarinda atas permohonan pembelian Tergugat-I dengan Surat Permohonan tertanggal 1 Juli 2003, bahwa Tergugat-I



memperoleh hak atas objek yang disengketakan berdasarkan jual beli dan merupakan pembeli yang baik berdasarkan peraturan sebagaimana yang telah ditetapkan dan telah memperoleh hak milik atas salah satu objek yang disengketakan tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 422 yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda.-

1. Bahwa Para Tergugat dalam hal ini tidak melakukan perbuatan melawan hukum hal tersebut dibuktikan dengan laporan Pidana yang di ajukan oleh Penggugat dengan melaporkan Tergugat-I di **Markas Besar Angkatan Darat Direktorat Pembekalan Angkutan Angkatan Darat** dengan dugaan telah melakukan tindak pidana Pasal 263 KUHP atau Pasal 372 KUHP.-Bahwa atas laporan perbuatan pidana yang diajukan Penggugat kepada Tergugat-I tersebut mendapatkan Putusan Hukum tertanggal 9 Februari 2015. " Keputusan Nomor : Kep/33/II/2015 Tentang PENUTUPAN PERKARA DEMI KEPENTINGAN HUKUM DIREKTUR PEMBEKALAN ANGKUTAN ANGKATAN DARAT selaku PERWIRA PENYERAH PERKARA, memutuskan :Menutup Perkara Tersangka Letkol Cba (Purn) Suntawi demi kepentingan hukum ;dan Berkas perkara Tersangka beserta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara Tersangka tetap disimpan di Oditurat Militer Tinggi I Medan.
8. Bahwa atas keputusan Penutupan berkas perkara Direktur Pembekalan Angkutan Angkatan Darat dengan pertimbangan Surat-surat:
  - Surat Oditurat Jendral TNI Oditurat Militer Tinggi Medan dengan Nomor : R/12A/III/2014 Perihal ; Mohon Persetujuan Penghentian Penyidikan Perkara Tersangka a.n Letkol Cba (Purn) Suntawi NRP 29292, mantan Kagub Santri ATK Gupus 1/wilbar Ditbekangad. Tertanggal 18 Agustus 2014.
  - Surat Markas Besar Tentara Nasional Oditurat Jendral dengan Nomor: R/11/XII/2014 Perihal ; Penyelesaian Perkara Tersangka a.n Letkol Cba (Purn) Suntawi Tertanggal 30 Desember 2014.
  - Surat Oditurat Jendral TNI Oditurat Militer Tinggi Medan dengan Nomor : B/02/PH/II/2015 Perihal ; Pendapat Hukum dalam Penyelesaian Perkara Tersangka a.n Letkol Cba (Purn) Suntawi NRP 29292, Kagub Santri ATK Gupus IWilbar Ditbekangad. Tertanggal 20 Januari 2015.



Berdasarkan semua alasan dan uraian tersebut diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan hukum sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- Menerima Eksepsi Tergugat-I untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima Niet Onvankelijk veklaard ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ; Dan Atau

Dalam peradilan yang baik untuk memutuskan putusan yang seadil-adilnya ( Ex Aeque Et Bono ) ;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II juga mengajukan jawaban/eksepsi secara tertulis tertanggal 19 April 2016 yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

**1. Eksepsi Gemis Aan Hoedanigheid**

- Bahwa antara penggugat dengan tergugat I tidak ada hubungan hukum, oleh karena obyek sengketa bukan merupakan tanah milik Negara sebagaimana dalil gugatan penggugat pada poin I, melainkan tanah milik pribadi dari tergugat I, yang di beli dari PEMKOT Kota Samarinda. Dengan demikian jual beli obyek sengketa SHM No. 422 yang dilakukan oleh tergugat I kepada tergugat II dan dari tergugat II kepada tergugat III, tidak perlu mendapat ijin dari penggugat. Oleh karena itu sudah seharusnya gugatan Penggugat yang demikian itu dinyatakan tidak dapat diterima;

**2. Eksepsi Plurium Litis Consortium (Gugatan Kurang Pihak):**

1. Bahwa gugatan penggugat tidak lengkap, oleh karena masih ada beberapa para pihak yang seharusnya ditarik sebagai tergugat dalam proses berperkara yang sedang diperiksa pada saat ini, yakni:

- 1) Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda ;



- Bahwa Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda adalah merupakan selaku pejabat yang telah menerbitkan SHM No. 422 atas nama tergugat I;
- 2) Achmad Dahlan, SH, selaku PPAT Kota Samarinda
  - Bahwa Achmad Dahlan, SH, adalah selaku PPAT dalam pelaksanaan jual beli terhadap obyek sengketa dengan SHM No. 422 antara tergugat I dengan tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 1474/Smda Ulu/2006 tanggal 31 Agustus 2006 ;
- 3) Handayati, SH. selaku PPAT Kota Samarinda
  - Bahwa Handayati, SH, adalah selaku PPAT dalam pelaksanaan jual beli terhadap obyek sengketa dengan SHM No. 422 antara tergugat II dengan tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli No. 53/2012 tanggal 22 Pebruari 2012;
  - Bahwa oleh karena Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda adalah pihak yang telah menerbitkan SHM No. 422 atas nama tergugat I. Sedangkan Achmad Dahlan, SH, adalah selaku PPAT dalam pelaksanaan jual beli antara tergugat I dengan tergugat II, serta Handayati, SH, adalah selaku PPAT dalam pelaksanaan jual beli antara tergugat II dengan tergugat III. Maka sudah seharusnya Kepala BPN Kota Samarinda, Achmad Dahlan SH, serta Handayati, SH, juga haruslah ditarik sebagai tergugat kedalam proses perkara yang sedang diperiksa saat ini;
  - Bahwa oleh karena Achmad Dahlan, SH, selaku PPAT dalam pelaksanaan jual beli antara tergugat I dengan tergugat II **telah meninggal dunia**, sehingga Achmad Dahlan, SH tidak dapat ditarik lagi sebagai tergugat kedalam proses perkara yang sedang diperiksa saat ini;
  - Bahwa, dengan tidak ditariknya **Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Handayati, SH**, ke dalam proses perkara yang sedang diperiksa saat ini. Maka gugatan penggugat menjadi tidak sempurna karena kekurangan subyek hukum. Oleh karena itu sudah seharusnya gugatan penggugat yang demikian itu dinyatakan tidak dapat diterima;



2. Bahwa di samping itu penggugat telah mendalilkan, bahwa penggugat menyatakan sebagai Kuasa Pengguna Barang Milik Negara berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 1.930 M2 (seribu Sembilan ratus tiga puluh meter persegi) dan 4 (empat) unit rumah yang di beri nomor pendaftaran S-111, S-112, S- 113 dan S- 114. Akan tetapi ternyata penggugat hanya memasukkan orang yang menguasai obyek sengketa S-111 atau SHM No. 422 sebagai pihak dalam berperkara, sedangkan orang yang menguasai Rumdis S-112, S-113 dan S-114 tidak di ikut sertakan dalam proses berkara yang sedang di periksa pada saat ini;

- Bahwa dengan tidak ditariknya pihak yang menguasai obyek sengketa dengan nomor register S-112, S-113 dan S- 114, ke dalam suatu perkara yang sedang diperiksa ini. Maka gugatan penggugat yang demikian itu menjadi tidak sempurna karena kekurangan subyek hukum. Oleh karena itu sudah seharusnya gugatan penggugat yang demikian itu dinyatakan tidak dapat diterima;

### 3. Gugatan Daluarsa

■ Bahwa penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa penggugat sudah mengetahui sejak tahun 2006 kalau Rumdis dengan S-111 tersebut telah dibuatkan SHM No. 422 oleh tergugat I dan diatasnamakan tergugat I, namun faktanya penggugat baru mengajukan gugatan terhadap tergugat I tentang Perbuatan Melawan Hukum pada tahun 2016 sebagaimana dalam gugatan penggugat yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri Samarinda dengan register nomor 27/Pdt.G/2016/PN Smr. tertanggal 25 Pebruari 2016. Dengan demikian sangat jelas sekali, bahwa gugatan penggugat terhadap Para Tergugat dapat dikwalifikasikan ke dalam bentuk gugatan yang daluarsa sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pada pasal 32 ayat (2) yang berbunyi:

" Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa



mempunyai hak atas tanah itu tidak lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut".

**4. Eksepsi Obscur Libel (Gugatan Tidak Jelas)**

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur, oleh karena Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan dengan tegas dan jelas tentang batas-batas tanah seluas 1.930M2 dan bangunan 4 (empat) unit rumah yang diberi nomor pendaftaran S-111, S-112, S-113 dan S-114;
2. Bahwa disamping itu gugatan penggugat simpang siur serta tidak sejalan antara posita dengan petitum. Oleh karena posita gugatan tidak mendukung petitum. Dengan demikian secara hukum gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa, mohon apa yang didalilkan / diuraikan tergugat II dalam eksepsi diatas merupakan suatu rangkaian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini. Oleh karena itu mohon dianggap dan termuat kembali secara utuh dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil dan argumentasi gugatan penggugat kecuali yang nyata-nyata tergugat II akui dalil kebenarannya;
3. Bahwa benar pada tahun 2006 tergugat I telah menjual obyek sengketa SHM No. 422 kepada tergugat II sebagaimana akta jual beli No. 1474/Smda Ulu/2006 tanggal 31 Agustus 2006 yang dibuat oleh Achmad Dahlan, SH, selaku PPAT Kota Samarinda dan pada tahun 2012 Obyek sengketa SHM No 422 telah tergugat II jual kepada tergugat III sebagaimana Akta Jual Beli No. 53/2012 tanggal 22 Pebruari 2012 yang dibuat oleh Handayati, SH, selaku PPAT Kota Samarinda;
4. Bahwa tidak benar kalau beralihnya obyek sengketa SHM No. 422 dari tergugat I ke tergugat II dan dari tergugat II ke tergugat III adalah merupakan upaya hukum secara sistematis dari para tergugat



dengan suatu tujuan untuk mempersulit penggugat dalam melakukan upaya hukum terhadap obyek sengketa;

5. Bahwa sejak dari awal, tepatnya pada saat tergugat II membeli obyek sengketa SHM No. 422 dari tergugat I, hingga tergugat II menjual kembali obyek sengketa SHM No. 422 kepada tergugat III, dari lubuk hati tergugat II tidak pernah terlintas sedikit pun untuk mempersulit siapapun yang ingin melakukan upaya hukum terhadap obyek sengketa SHM No. 422 yang saat ini telah tergugat II jual kepada tergugat III;
6. Bahwa peristiwa hukum beralihnya obyek sengketa SHM No. 422 dari tergugat I kepada tergugat II, dan dari tergugat II kepada tergugat III, adalah merupakan suatu peristiwa hukum yang wajar dan normal serta sah menurut hukum, karena obyek sengketa SHM No. 422 adalah merupakan hak milik dari tergugat I, maka secara hukum tergugat I bebas untuk melakukan perbuatan hukum atau mengalihkan obyek sengketa SHM No. 422 kepada siapapun, termasuk menjualnya kepada tergugat II;
7. Bahwa begitu juga halnya dengan tergugat II, setelah obyek sengketa SHM No. 422 beralih menjadi milik tergugat II, maka secara hukum, tergugat II pun juga bebas untuk melakukan perbuatan hukum atau Mengalihkan obyek sengketa SHM No. 422 kepada siapapun, termasuk menjual obyek sengketa SHM No. 422 kepada tergugat III;
8. Bahwa sebagai pemilik Obyek sengketa SHM. No. 422, maka eksistensi terhadap kepemilikan tersebut telah dilindungi oleh Negara. Hal ini sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku yakni:
  - 'Undang - Undang No. 5 tahun 1960 tentang Agraria pada pasal 19 ayat ( 2 ) huruf c jo pasal 32 ayat ( 1 ) PP No. 24 tahun 1997 dengan tegas dan jelas mengatakan bahwa " sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat"
  - Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 pada pasal 3 dengan tegas dan jelas menyatakan bahwa " Sertifikat Hak Milik diberikan dengan suatu tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah;



9. Bahwa dengan demikian sangat jelas sekali bahwa "Sertifikat Hak Milik di samping sebagai alat bukti yang kuat dan juga berfungsi untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemiliknya", Sertipikat hak milik atas tanah juga mempunyai nilai yang ekonomis yang tinggi, hal inilah yang mendasari para pihak, untuk melakukan pengalihan obyek sengketa SHM No. 422 dengan jalan jual beli. Dengan demikian, maka peristiwa hukum beralihnya obyek sengketa SHM No. 422 dari tergugat I ke tergugat II, dari tergugat II ke tergugat III adalah suatu hal yang wajar dan sah menurut peraturan perundang-undang yang berlaku;
10. Bahwa tergugat menolak dalil gugtan penggugat pada poin 10 dan 11 oleh karena Tergugat II tidak pernah merugikan penggugat, di samping itu obyek sengketa yang jual oleh tergugat I kepada tergugat II, adalah merupakan milik tergugat I, begitu juga halnya jual beli dari tergugat kepada tergugat III, juga merupakan Milik tergugat II. Dengan demikian jual beli yang di lakukan oleh para tergugat adalah sah menurut hukum;
11. Bahwa jual beli antara tergugat I dengan tergugat II, serta dari tergugat II kepada tergugat III adalah sah menurut peraturan perundang undangan yang berlaku. Hal ini dapat dilihat:
- a. Bahwa di dalam Pasal 20 ayat ( 2 ) Undang -Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Agraria yakni bahwa " Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain".
  - b. Bahwa jual beli antara pihak para pihak telah memenuhi persyaratan yang diatur dalam jual beli yakni:
    - 1) Syarat Materil
      - adanya penjual;
      - adanya obyek yang akan di jual;
      - adanya pembeli;
    - 2) Syarat Formal
      - Bahwa didalam pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 telah menyatakan bahwa "Syarat Jual beli hak milik atas tanah hanya dapat di buktikan dengan akta yang di buat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah ;



12. Bahwa oleh karena jual beli antara tergugat I dengan tergugat II, dan tergugat II dengan tergugat III telah memenuhi syarat materiil dan syarat formil yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dengan demikian perbuatan para tergugat yang telah mengalihkan obyek sengketa dari tergugat I kepada tergugat II, dan dari tergugat II kepada tergugat III, tidak dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;
13. Bahwa oleh karena jual beli yang telah dilakukan oleh para tergugat adalah sah menurut hukum, maka jual beli yang demikian itu haruslah mendapat perlindungan hukum. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MA. No.1230 K /Sip / 1980 tanggal 29 Maret 1982 yang menyatakan " bahwa pembeli yang beritikad baik haruslah mendapat perlindungan hukum ;
14. Bahwa Negara kita adalah Negara hukum, oleh karena Penggugat merasa telah di rugikan oleh tergugat I, maka penggugat telah melaporkan tergugat I secara pidana. Hal tersebut menurut tergugat II adalah hal yang sangat wajar dan tergugat II tidak akan mencampuri proses tersebut, tergugat II hanya akan berpegang pada asas yang tertera dalam hukum pidana yakni praduga tak bersalah.

Berdasarkan semua alasan yang telah diuraikan diatas, maka tergugat II mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Samarinda cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili, perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

A. **Dalam Eksepsi**

- Menerima eksepsi tergugat II;
- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.  
(*Niet Ontvankellijke verklaard*);

B. **Dalam Konvensi / Pokok Perkara**

- Menerima jawaban tergugat II;
- Menolak gugatan penggugat;
- Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);



Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III mengajukan jawaban/eksepsi secara tertulis tertanggal 19 April 2016 yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. ***Exceptio diskualifikatoir (gemls aanhoedanigheid).***, Bahwa Penggugat dalam hal ini tidak memiliki kejelasan bertindak selaku pengugat, apakah penggugat dalam gugatan incasu bertindak selaku orang pribadi atau penggugat yang mewakili Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman, sebagaimana dalam surat gugatan penggugat yang terdaftar dalam gugatan perdata Nomor : 27/Pdt.G/2016/PN.Smr tertanggal 25 Februari 2016 dan dalam surat kuasa Penggugat tertanggal 18 Maret 2015 Penggugat hanya menyebutkan nama penggugat Benny Indra Pujihastono, S.IP, pekerjaan TNI AD, pangkat Mayor Jendral TNI, jabatan Pangdam VI/MLW sebagai penggugat, bahwa dalam perkara in casu sebagaimana surat gugatan dan surat kuasa tersebut diatas tidak menyebutkan secara jelas bahwa penggugat dalam hal ini penggugat mewakili kepentingan hukum Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman selaku badan atau instansi.-Bahwa sama halnya dalam surat kuasa penggugat dalam perkara incasu hanya mencantumkan Surat Perintah Pangdam VI/mlw Nomor Sprin/567/111/2015 tanggal 18 Maret 2015, dan setelah Tergugat-III melihat dan menelaah seluruh lampiran yang telah dilampirkan penggugat pada persidangan tertanggal 11 April 2015, bahwa Surat Perintah Pangdam VI/mlw Nomor Sprin/567/111/2015 yang termaktub dalam surat kuasa penggugat hanya berisikan Petikan Keputusan Kepala Staf Angkatan Darat Tentang Pemberhentian Dari Dan Pangkatan Dalam Jabatan Dilingkungan Angkatan Darat diantaranya Surat Nomor Kep/229/V/214 atas nama Erizal. SH tertanggal 30 Mei 2014, Surat Nomor Kep/339/VII/214 atas nama Adharayansi. SH tertanggal 17 Juli 2014, Surat Nomor Kep/387/IX/213 atas nama Abdul Aziz. SH tertanggal 26 September 2013, Surat Nomor Kep/732/XII/214 atas nama Arsin. SH tertanggal 15 Desember 2014, dan surat-surat yang lainnya sebagaimana lampiran dalam surat kuasa penggugat yang bersifat sama dan begitu juga terhadap lampiran dalam surat kuasa penggugat yang lainnya yaitu Surat Perintah Nomor Sprin/2015/VIN/2004 tertanggal 22 Agustus 2014 tidak ada satu surat yang secara jelas menegaskan bahwa Penggugat dalam hal ini



bertindak untuk dan atas nama Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman untuk melakukan tuntutan hukum terhadap para tergugat pada Pengadilan Negeri Samarinda.-

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas dikarenakan kedudukan hukum penggugat bukan bertindak untuk danP atas nama Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman akan tetapi penggugat bertindak secara pribadi dirinya sendiri (in persona) sebagai pihak yang berperkara dan bukan bertindak sebagai wakil dari badan hukum lainnya sehingga penggugat tidak berhak dan mempunyai kapasitas (persona standi in judicio) membawa dan mengatas namakan untuk kepentingan hukum Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dalam hal ini tergugat-III mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan Penggugat ditolak (*Onzegr*) atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)-

2. **Exeption PluriumLitis Consortium (Gugatan Penggugat kurang pihak);**

Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada poin 1 (satu) menyebutkan bahwa penggugat adalah kuasa pengguna barang milik Negara di daerah yang diperoleh berdasarkan penyerahaan dari pemerintah daerah sebagai kompensasi utang pemerintah daerah istimewa kutai sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) pada tahun 1961 yang diserahkan oleh Walikota Kepala Daerah Samarinda kepada Perdamiida Kalimantan Timur di Balikpapan sebagaimana disebutkan dalam gugatan penggugat pada poin 2 (dua) dan poin 3 (tiga)-

Bahwa penggugat mendalilkan selaku kuasa pengguna barang milik Negara didaerah yang berupa sebidang tanah dan bangunan seluas ± 1930 M<sup>2</sup> dan 4 (empat) unit rumah dinas yang diberi nomor pendaftaran S-111, S-112, S-113 S-114, bahwa ada 5 objek sengketa yang digugat oleh penggugat dan akan tetapi pada posita poin 6 (enam) sampai dengan posita poin 10 (sepuluh) sebagaimana penggugat dalilkan bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat dalam perkara incasu yaitu terhadap kepemilikan Rumdis S.111 sebagaimana didalilkan, bahwa perlu Tergugat-III pertegas yang menjadi dasar gugatan penggugat dalam surat gugatannya ada 5 (lima) objek yang disengketakan oleh penggugat yang seolah olah Tergugat-III menguasai seluruh objek dalam perkara incasu tersebut dan dikarenakan ke 4 (empat) objek lainnya bukanlah



dalam penguasaan Tergugat-III seharusnya penggugat juga menarik pihak-pihak lain yang menguasai objek sengketa dalam perkara incasu.-

Bahwa objek sengketa incasu yang diklaim oleh penggugat sebagai Rumdis Nomor 1 (S.111) yang awalnya ditempati oleh Tergugat-I yang kemudian Tergugat-I melakukan penjualan kepada Tergugat-II dan pada akhirnya terjadi jual beli dari Tergugat-II kepada Tergugat-III, bahwa berdasarkan penelusuran Tergugat-III pada saat melakukan pembelian rumdis tersebut diatas, bahwa perolehan hak atas kepemilikan rumah berdasarkan permohonan dari Tergugat-I kepada Walikota Samarinda untuk melakukan pembelian rumah dinas golongan III dan hal tersebut disetujui oleh Walikota Samarinda berdasarkan **Keputusan Walikota Samarinda Nomor : 019/H-KS/2006 Tentang Pelepasan Hak Atas Rumah Golongan III Beserta Tanahnya Milik Pemerintah Kota Samarinda Kepada Saudara SUNTAWAI NRP.29292 tertanggal 18 Januari 2006-**

Bahwa rumdis sebagaimana tersebut diatas termasuk asset daerah yaitu Pemerintah Daerah Kota Samarinda yang memiliki kewenangan untuk melakukan penjualan sebagaimana yang dimohonkan oleh Tergugat-I sebagaimana tercantum dalam lampiran **Surat Pemerintah Kota Samarinda Sekretaris Daerah Nomor : 028/0161/Perl.III/III/2005 tertanggal 03 Pebruari 2005** dan berdasarkan **Keputusan Walikota Samarinda Nomor : 260/HK-KS/2005 Tentang Penjualan Rumah Daerah Golongan III Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnya Milik Pemerintah Kota Samarinda, tertanggal 27 Juni 2005-**

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas seharusnya penggugat dalam gugatannya turut menarik Pemerintah Daerah Kota Samarinda sebagai pihak yang berperkara dikarenakan objek sengketa dalam perkara in casu sebagaimana tersebut diatas diakui juga oleh Pemerintah Kota Samarinda, bahwa dikarenakan penggugat dalam gugatannya kurang pihak yang ditarik dalam berperkara dan mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan Penggugat ditolak (*Onzegr*) atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).-

3. **Eksepsi Obscuur Libel** , Bahwa gugatan penggugat dalam surat gugatannya yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 27/Pdt.G/2016/PN.Smr tertanggal 25 Februari 2016 adalah kabur *obscur Libel* atau tidak memiliki kejelasan sebagaimana berikut:



3.1. ***Penggugat tidak memiliki kejelasan bertindak selaku subjek pengugat dalam mengajukan gugatan ;***

Bahwa surat gugatan penggugat yang terdaftar dalam gugatan perdata Nomor : 27/Pdt.G/2016/PN.Smr tertanggal 25 Februari 2016 dan begitu juga dalam surat kuasa Penggugat tertanggal 18 Maret 2015 dalam perkara in casu tidak menyebutkan secara jelas bahwa penggugat dalam hal ini mewakili kepentingan hukum Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman selaku badan atau instansi akan tetapi kedudukan hukum tersebut penggugat bertindak secara pribadi dirinya sendiri (in persona) sebagai subjek yang melakukan gugatan dalam perkara in casu.-

Bahwa seluruh lampiran dalam surat kuasa tertanggal 18 Maret 2015 yang telah dilampirkan oleh penggugat sebagai dasar penggugat bertindak untuk kepentingan hukum Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman ***tidak ada satu surat yang secara jelas menegaskan bahwa Penggugat dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman,*** akan tetapi dalam posita gugatannya penggugat mengatas namakan Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman berdasarkan uraian tersebut diatas bahwa penggugat sebagai subjek yang melakukan gugatan tidak memiliki kejelasan bertindak apakah bertindak sebagai orang pribadi (in persona) atau bertindak selaku mewakili Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman, berdasarkan hal tersebut diatas sehingga penggugat sebagai subjek yang berperkara dalam mengajukan gugatan menjadi kabur (obscure libel) .

3.2. ***Objek gugatan penggugat tidak jelas(onduidelijk) ;***

Bahwa dalam gugatannya penggugat pada poin 1 (satu) mendalilkan bahwa penggugat selaku kuasa pengguna barang milik Negara didaerah yang berupa sebidang tanah dan bangunan seluas ± 1930 M<sup>2</sup> dan 4 (empat) unit rumah dinas yang diberi nomor pendaftaran S-111, S-112, S-113 S-114 yang terletak di jl. Milono, Kel. Bugis Ulu, kota Samarinda akan tetapi terhadap objek tersebut penggugat tidak



menyebutkan batas-batas tiap objek yang didalilkan bahwa dikarenakan terdapat 5 (lima) objek yang diangkat dalam dalil posita penggugat tersebut diatas yang seharusnya terhadap 5 (lima) objek dalam perkara in casu disebutkan satu persatu dan penggugat hanya menjelaskan batas-batas sebagaimana pada posita penggugat poin 1 (satu) dan apakah batas-batas yang dimaksudkan tersebut hanya pada satu objek saja atau secara keseluruhan.-

Bahwa penggugat tidak menjelaskan dengan jelas hubungan hukum antara ke 5 (lima) objek yang didalilkan pada posita poin 1 (satu) tersebut dengan para tergugat, terutama pada Tergugat-III dan apakah dalil penggugat terhadap ke 5 (lima) objek diatas ada hubungannya dengan Tergugat-III atau ke 5 (lima) objek yang dimaksudkan oleh penggugat tersebut diatas dikuasai oleh Tergugat-III secara keseluruhan atau hanya salah satu objek saja yang diklaim penggugat menguasai yang dikuasai oleh Tergugat-III.-

Bahwa harus ada kesesuaian objek yang dikuasai oleh tergugat-III dengan objek yang diklaim penggugat sebagai hak dari penggugat dalam perkara incasu dan untuk hal tersebut penggugat harus menjelaskan secara spesifik objek apa yang menjadi dasar gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat-III serta bentuk dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat-III seperti apa dan apabila berupa benda tidak bergerak yang berupa tanah atau bangunan/rumah yang dimaksudkan oleh penggugat sebagai perbuatan melawan hukum harus jelas letak dan batas-batasnya.-

Bahwa Tergugat-III tidak pernah menguasai seluruh objek yang dimaksudkan oleh penggugat sebagaimana pada posita poin 1 (satu) dan posita poin 4 (empat) tersebut diatas, dan mengenai letak objek dalam perkara incasu dalam posita poin 1 (satu), 4 (empat) dan pada petitum poin 5 (lima) terdapat perbedaan letak objek yaitu letak pada kelurahannya, pada poin 1 (satu) disebutkan oleh penggugat bahwa objek tersebut terletak di Jl. Milono **Kel. Bugis Ulu** Kota Samarinda sedangkan pada petitum poin 5 (lima) disebutkan letak objek sengketa terletak di Jl. Milono **Kel. Bugis** Kec. Samarinda Ulu Kota Samarinda.-Bahwa pada dalil posita poin 1 (satu) penggugat mengenai objek sengketa yang diklaim oleh penggugat ada 5 (lima) objek yang didalilkan oleh penggugat yaitu berupa sebidang tanah



dan bangunan seluas ± 1930 M<sup>2</sup> dan 4 (empat) unit rumah dinas yang diberi nomor pendaftaran S-111, S-112, S-113 S-114, sedangkan pada petitum pada poin 5 (lima) tersebut dalam perkara in casu penggugat memohonkan sebagai pemilik sah atas objek sengketa seluas ± 590 M<sup>2</sup> bahwa terhadap objek gugatan yang didalilkan oleh penggugat dan permohonan yang dimohonkan oleh penggugat tidak ada kesesuaian dan sangat tidak jelas dan membingungkan.-

Bahwa dikarenakan ketidakjelasan mengenai objek yang disengketakan oleh penggugat sehingga gugatan tersebut menjadi kabur dan tidak jelas.

### 3.3. **Petitum Penggugat tidak jelas (obscuur libel);**

Bahwa selain posita pada surat gugatan penggugat kabur sebagaimana tersebut diatas, begitu juga dalam halnya petitum penggugat yang meminta untuk diputuskan oleh Pengadilan Negeri Samarinda yang bukan kewenangan peradilannya namun masuk kewenangan peradilan pada pengadilan yang lain, dalam hal ini dapat dilihat permintaan/ tuntutan atau petitum penggugat pada poin 4 (empat) yang menyebutkan agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda **"menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 422 atas nama Suntawi (Tergugat-I) yang telah beralih kepada Tergugat-II dan sekarang beralih kepada Tergugat-III tidak mempunyai kekuatan hukum"** bahwa yang perlu penggugat ketahui adalah sertifikat merupakan alat bukti kepemilikan yang sempurna yang diakui oleh Negara dan setiap sertifikat merupakan keputusan pejabat tata usaha Negara yang merupakan produk hukum Tata Usaha Negara dari pejabat Negara yang menerbitkannya dan apabila ada kekeliruan atau suatu perbuatan atau penerbitannya dianggap melawan hukum maka perlu dilakukan pengujian pada Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tata Usaha Negara yang memiliki kewenangan bahwa sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana penggugat mohonkan bukan kewenangan Pengadilan Negeri.-

Bahwa terhadap petitum pada poin 5 (lima) sebagaimana yang dimohonkan oleh penggugat terdapat ketidak sinkronan atau ketidakjelasan antara posita dan petitum pada gugatan penggugat, bahwa penggugat sebagai subjek sebagaimana dalam surat gugatannya



bertindak sebagai pribadi dirinya sendiri (in persona) dan dalam positanya mewakili Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman akan tetapi dalam permohonan atau petitumnya meminta agar Pengadilan Negeri Samarinda memutuskan untuk menyatakan Pemerintah Republik Indonesia adalah pemilik sah objek sengketa seluas  $\pm 590 \text{ M}^2$  yang terletak di Jl. Milono Kel. Bugis Kec. Samarinda Ulu Kota Samarinda, sehingga yang menjadi pertanyaan adalah penggugat dalam mengajukan gugatan mengatas namakan pribadi diri sendiri atau Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Republik Indonesia Kodam VI Mulawarman atau Pemerintah Republik Indonesia.-

Bahwa dalam petitum poin 5 (lima) penggugat tidak menjabarkan secara jelas objek sengketa yang mana yang dimaksudkan oleh penggugat, apabila dilihat dari dalil posita pada poin 1 (satu) penggugat mengenai objek sengketa yang diklaim oleh penggugat ada 5 (lima) objek yang didalilkan oleh penggugat yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan seluas  $\pm 1930 \text{ M}^2$  dan 4 (empat) unit rumah dinas yang diberi nomor pendaftaran S-111, S-112, S-113 S-114, sedangkan pada petitum pada poin 5 (lima) tersebut dalam perkara in casu penggugat memohonkan sebagai pemilik sah atas objek sengketa seluas  $\pm 590 \text{ M}^2$ , yang menjadi pertanyaan adalah apakah yang dimaksud oleh penggugat hanya berupa tanah tanpa ada bangunan di atasnya atau bangunannya saja dan dari ke 5 (lima) objek yang didalilkan objek yang manakah yang luasannya seluas  $\pm 590 \text{ M}^2$  yang dimaksudkan oleh penggugat dan dari ke 3 (tiga) para tergugat, tergugat manakah yang menguasai objek yang dimaksudkan oleh penggugat sebagaimana tuntutan / petitum poin 5 (lima) tersebut mengingat ada 3 (tiga) pihak yang ditarik sebagai tergugat yaitu Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III.-

Bahwa berdasarkan seluruh uraian pada eksepsi sebagaimana tersebut diatas Tergugat-III mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA :**



1. Bahwa eksepsi tersebut diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dinyatakan terulang kembali pada jawaban dalam pokok perkara.-
2. Bahwa Tergugat-III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui oleh Tergugat-III.-
3. Bahwa penggugat tidak menjelaskan dengan jelas hubungan hukum antara ke 5 (lima) objek yang didalilkan pada posita poin 1 (satu) tersebut dengan para tergugat dalam perkara incasu , terutama pada Tergugat-III dan apakah dalil penggugat terhadap ke 5 (lima) objek diatas ada hubungannya dengan Tergugat-III, dan perlu Tergugat-III sampaikan bahwa tergugat-III tidak pernah menguasai seluruh objek yang dimaksudkan oleh penggugat sebagaimana daliJ pada posita poin 1 (satu) sampai dengan posita poin 4 (empat) dan sangat tidak beralasan apabila seluruh objek yang didalilkan oleh penggugat disangkutpautkan dengan Tergugat-III adalah tidak benar.-
4. Bahwa gugatan penggugat tidak jelas mengenai batas-batas letak dan luasan tanah objek yang diakui oleh penggugat, disatu sisi mengatakan tanah Penggugat dalam hal ini adalah selaku Kuasa Pengguna Barang Milik Negara yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan 4 (empat) unit rumah dengan luas  $\pm 1930 M^2$  terletak di Jl. Milono (dahulu Jl. Seroja) Kel.Bugis Ulu Kota Samarinda perlu diketahui bahwa sejak tanggal 28 Desember 2010 telah dibentuk yang namanya Kecamatan Samarinda Kota dimana terdiri 4 Kelurahan salah satunya adalah Kelurahan Bugis jadi dengan kata lain bahwa di Kota Samarinda tidak ada **Kelurahan Bugis Ulu**, dan juga disisi lain pada hal 2 Posita 3 mengatakan bahwa "Bahwapenyerahan resmi ,,,,,,, dan seterusnya terletak di Kampung Jawa", bahwa sejak awal yang namanya Kelurahan Bugis ada dan dibawah Kecamatan Samarinda Ilir dan setelah berkembang lagi masuk dalam wilayah Kecamatan Samarinda Kota sehingga menimbulkan ketidak jelasan mengenai letak tanah In casu sehingga gugatan penggugat tersebut tidak jelas atau kabur (obscure libel) sebagaimana dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 81/K/Sip/1971-**
5. Bahwa Tergugat-III menolak dengan tegas dalil penggugat pada posita poin 1 sampai dengan posita poin 5, bahwa objek sengketa yang didalilkan oleh penggugat merupakan asset pemerintah kota Samarinda yang telah dilepaskan Pemerintah Kota Samarinda melalui penjualan



rumah dinas golongan III berdasarkan **Keputusan Walikota Samarinda Nomor : 019/H-KS/2006 Tentang Pelepasan Hak Atas Rumah Golongan III Beserta Tanahnya Milik Pemerintah Kota Samarinda Kepada Saudara SUNTAWAI NRP.29292 tertanggal 18 Januari 2006** dan **Surat Pemerintah Kota Samarinda Sekretaris Daerah Nomor 028/01617Perl.U/III/2005 tertanggal 03 Pebuari 2005** dan berdasarkan **Keputusan Walikota Samarinda Nomor : 260/HK-KS/2005 Tentang Penjualan Rumah Daerah Golongan III Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnya Milik Pemerintah Kota Samarinda, tertanggal 27 Juni 2005-**

6. Bahwa Tergugat-III menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada halaman 3 poin 7, sebagaimana jawaban Tergugat-III pada Poin 5 diatas bahwa setahu Tergugat-III dengan dokumentasi yang dimiliki pada saat ini bahwa Tergugat-I untuk mendapatkan obyek yang dipermasalahkan adalah dengan cara yang legal, oleh karena itulah oleh Pemerintah Kota Samarinda pada saat itu mengeluarkan **Keputusan Walikota Samarinda Nomor: 019/H-KS/2006 Tentang Pelepasan Hak Atas Rumah Golongan III Beserta Tanahnya Milik Pemerintah Kota Samarinda Kepada Saudara SUNTAWAI NRP.29292 tertanggal 18 Januari 2006** dan **Suraf Pemerintah Kota Samarinda Sekretaris Daerah Nomor 028/0161/Perl.IIIHI/2005 tertanggal 03 Pebuari 2005** dan berdasarkan **Keputusan Walikota Samarinda Nomor : 260/HK-KS/2005 Tentang Penjualan Rumah Daerah Golongan III Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnya Milik Pemerintah Kota Samarinda, tertanggal 27 Juni 2005**, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 422 atas nama Tergugat-I yang mana pada saat ini sudah beralih hak kepemilikannya pada Tergugat-III.-

7. Bahwa Tergugat-III menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada halaman 3 poin 8, kalau seandainya Tergugat I mengajukan Permohonan kepada Walikota Samarinda sebagai pemilik asset daerah dengan cara diam-diam apalagi tanpa prosedur mana mungkin Pemerintah Kota Samarinda mengeluarkan **Keputusan Walikota Samarinda Nomor : 019/H-KS/2006 Tentang Pelepasan Hak Atas Rumah Golongan III Beserta Tanahnya Milik Pemerintah Kota Samarinda Kepada Saudara SUNTAWAI NRP.29292 tertanggal 18 Januari 2006** dan **Suraf Pemerintah Kota Samarinda Sekretaris**



*Daerah Nomor 028/0161/Perl.IH/III/2005 tertanggal 03 Pebuari 2005 dan berdasarkan Keputusan Walikota Samarinda Nomor : 260/HK-KS/2005 Tentang Penjualan Rumah Daerah Golongan III Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnya Milik Pemerintah Kota Samarinda, tertanggal 27 Juni 2005, hingga diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 422 atas nama Tergugat I.-*

8. Bahwa Tergugat-III mengakui gugatan Penggugat pada halaman 4 poin 9, memang benar apa yang dijelaskan Penggugat bahwa Tergugat-III mendapatkan Hak Milik atas obyek perkara adalah dari Tergugat II dengan cara melakukan jual beli dihadapan Notaris, maka dapat dikatakan bahwa Tergugat-III adalah pembeli yang baik dan harus dilindungi hukum oleh karena itu sangat tidak patut dan tidak wajar apabila terhadap obyek sengketa diletakan sita jamin.-
9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut bahwa gugatan penggugat kurang pihak seharusnya pengugat juga dalam gugatannya menarik Pemerintah Daerah Kota Samarinda dikarenakan peralihan hak terhadap objek aquo yang disengketakan dalam perkara in casu berasal dari pelepasan hak dari Pemerintah Kota Samarinda atas permohonan dari Tergugat-I, bahwa Tergugat-III memperoleh hak atas objek yang disengketakan berdasarkan jual beli dari Tergugat-II dan Tergugat-III merupakan pembeli yang baik berdasarkan peraturan sebagaimana yang telah ditetapkan dan telah memperoleh hak milik atas salah satu objek yang disengketakan tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 422 yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda.-

Berdasarkan semua alasan dan uraian tersebut diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan hukum sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- Menerima Eksepsi Tergugat-III untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima Niet Onvankeljik veklaard ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;
- Dan Atau



Dalam peradilan yang baik untuk memutuskan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya memperhatikan segala sesuatu sebagaimana tercatat dalam berita acara persidangan dan yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 03 Nopember 2016 Nomor : 27/Pdt.G/2016/PN.Smr. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi:**

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan III ;

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT.
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT I, II dan III telah melakukan Perbuatan Meiwawan Hukum.
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 422 atas nama Suntawi (TERGUGAT I) yang telah beralih kepada TERGUGAT II dan .sekarang beralih kepada TERGUGAT III tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Menyatakan Pemerintah Republik Indonesia adalah Pemilik sah objek sengketa seluas ± 590 M2 yang terletak di Jl. Milono Kel. Bugis Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda dengan batas-batas, sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Milono I
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Ji. Miiono 2
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Muin
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Hj. isah
6. Menghukum kepada TERGUGAT I, II, dan III untuk menyerahkan obyek sengketa kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atau seizinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian.
7. Menghukum TERGUGAT I, II, dan III untuk mentaati putusan dalam perkara ini.
8. menolak gugatan selain dan selebihnya
9. Menghukum TERGUGAT I, II, dan III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang dianggarkan sebesar Rp. 1.321.000,- (satu juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah).



Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Samarinda yang menyatakan bahwa pada tanggal 08 November 2016 Tergugat I/Pembanding telah mengajukan permohonan banding atas Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 3 November 2016 Nomor : 27/Pdt.G/2016/PN.Smr. untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan tingkat banding ;

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Samarinda yang menyatakan bahwa pada tanggal 16 November 2016 Tergugat II/Pembanding telah mengajukan permohonan banding atas Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 3 November 2016 Nomor : 27/Pdt.G/2016/PN.Smr. untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan tingkat banding ;

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Samarinda yang menyatakan bahwa pada tanggal 11 November 2016 Tergugat III/Pembanding telah mengajukan permohonan banding atas Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 3 November 2016 Nomor : 27/Pdt.G/2016/PN.Smr. untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan tingkat banding ;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding dari Tergugat I yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda yang menyatakan bahwa pada tanggal 16 November 2016 permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat II / Pembanding dan pada tanggal 17 November 2016 permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat III / Pembanding secara sah dan seksama ;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding dari Tergugat I yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa pada tanggal 05 April 2017 permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Penggugat / Terbanding secara sah dan seksama ;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding dari Tergugat II yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda yang menyatakan bahwa pada tanggal 6 Desember 2016 permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat II / Pembanding dan pada tanggal 7 Desember 2016 permohonan banding tersebut telah

*Halaman 35 dari 42 Putusan No .169/PDT/2017/PT.SMR*



diberitahukan kepada Kuasa Tergugat I / Pembanding secara sah dan seksama ;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding dari Kuasa Tergugat III yang dibuat oleh Jusrita Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda yang menyatakan bahwa pada tanggal 2 Desember 2016 permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat II / Pembanding dan pada tanggal 7 Desember 2016 permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat I / Pembanding secara sah dan seksama ;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding dari Kuasa Tergugat III yang dibuat oleh Jusrita Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa pada tanggal 06 Desember 2016 permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Penggugat / Terbanding secara sah dan seksama ;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat I yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 21 Maret 2017, memori banding tersebut telah diberitahukan oleh Jusrita Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 05 April 2017 dan pemberitahuan oleh Jusrita Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda kepada Pembanding semula Tergugat II pada atanggal 27 Maret 2017 dan kepada Pembanding semula Tergugat III pada tanggal 19 April 2017 secara sah dan seksama ;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 19 April 2017, memori banding tersebut telah diberitahukan oleh Jusrita Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 09 Mei 2017 dan pemberitahuan oleh Jusrita Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda kepada Pembanding semula Tergugat III pada tanggal 05 Mei 2017 dan kepada Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 25 April 2017 secara sah dan seksama ;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat III yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 20 April 2017, memori banding tersebut telah diberitahukan oleh Jusrita Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 09 Mei 2017 dan pemberitahuan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda kepada Pembanding semula Tergugat II pada tanggal 26 April 2017 dan kepada Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 25 April 2017 secara sah dan seksama ;

Membaca surat kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat tertanggal 19 April 2017 dan tanggal 07 Juni 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 07 Juni 2017 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur pada tanggal 19 April 2017, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda kepada:

1. Kuasa Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 09 Juni 2017 dan pada tanggal 26 April 2017;
2. Kuasa Pembanding semula Tergugat II pada tanggal 12 Juni 2017 dan pada tanggal 26 April 2017;
3. Kuasa Pembanding semula Tergugat III pada tanggal 13 Juni 2017 dan pada tanggal 05 Mei 2017;

Membaca risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*inzage*) Nomor : 27/Pdt.G/2016/PN.Smr. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda kepada pihak Pembanding semula Tergugat II pada tanggal 24 Juli 2017, kepada Pembanding semula Tergugat III pada tanggal 21 Agustus 2017, kepada Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 9 Agustus 2017 dan yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 10 Agustus 2017 untuk mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

---

Halaman 37 dari 42 Putusan No .169/PDT/2017/PT.SMR

---



Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa, meneliti dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 3 Nopember 2016 Nomor : 27/Pdt.G/2016/PN.Smr. dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tertanggal 21 Maret 2017, tertanggal 19 April 2017 dan tertanggal 20 April 2017 serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat tanggal 19 April 2017 dan tanggal 07 Juni 2017, berpendapat sebagai berikut :

Menimbang bahwa keberatan Pembanding semula Tergugat I, pada pokoknya :

1. Dalam eksepsi (eksepsi diskualifikatoir, eksepsi *plurium litis consortium*, eksepsi *obscuur libel*) keseluruhannya tidak jelas pertimbangannya;
2. Dalam Pokok Perkara (penilaian alat bukti, melanggar asas hukum pembuktian, statis dan monoton, dan seterusnya, dimana tidak dipertimbangkan dengan sempurna);
3. Keterangan Saksi (saksi yang diajukan tidak dipertimbangkan dengan sempurna).

Menimbang bahwa keberatan Pembanding semula Tergugat II, pada pokoknya :

1. Bahwa putusan Majelis Hakim prematur, karena tidak mempertimbangkan dengan jelas dan sempurna terhadap eksepsi yang diajukan;
2. Bahwa putusan Majelis Hakim bertentangan dengan hukum acara perdata, karena ada pihak yang tidak ikut serta dalam perkara ini yaitu PT. Bank Muamalat selaku kreditur;
3. Bahwa Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik, hal ini dibuktikan dengan adanya jual beli antara Tergugat I kepada Tergugat II dan antara Tergugat II kepada Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang bahwa keberatan Pembanding semula Tergugat III, pada pokoknya :

1. Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru, tidak adil dan tidak cukup memberikan pertimbangan hukum atas eksepsi diskualifikatoir;
2. Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru, tidak adil dan tidak cukup memberikan pertimbangan hukum atas eksepsi *plurium litis consortium* ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru, tidak adil dan tidak cukup memberikan pertimbangan hukum atas eksepsi *obscuur libel* ;
4. Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru, tidak adil dan tidak cukup memberikan pertimbangan hukum atas perkara ini adalah perkara terkait dengan ke-agrarian (sengketa pertanahan);
5. Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru, tidak adil dan tidak cukup memberikan pertimbangan hukum atas pertimbangan mengenai fakta hukum yang keliru dan tidak sempurna;
6. Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tidak berlandaskan hukum untuk itu harus batal demi hukum;

Menimbang bahwa Terbanding semula Penggugat, telah mengajukan kontra memori banding terhadap memori banding dari Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III yang pada pokoknya :

Tergugat I :

1. Bahwa Penggugat / Terbanding menolak dengan tegas keberatan yang dituangkan dalam memori bandingnya mengenai eksepsi karena telah dipertimbangkan dengan seksama oleh *judex factie* in casu Pengadilan Negeri Samarinda yang menolak keseluruhan eksepsi dari Tergugat I;
2. Bahwa pemohon banding bukanlah pembeli yang beritikad baik melainkan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana; Pemohon Banding/ Tergugat I telah memanfaatkan posisinya sebagai Anggota DPRD kota Samarinda untuk memiliki obyek sengketa yang sebenarnya adalah milik negara in casu TNI AD cq. Kodam VI/MIw yang kemudian dijual kepada Tergugat II yang selanjutnya dijual kepada Tergugat III;
3. Bahwa obyek sengketa dan rumah Dinas sebagaimana diatas adalah milik Negara / Inventaris Kekayaan Negara dan menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan tergugat III adalah telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Tergugat II :

1. Bahwa eksepsi yang disampaikan oleh Pemohon Banding / Tergugat II sangat tidak mendasar karena sudah ditanggapi dan dipertimbangkan oleh *judex factie* sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangannya;
2. Bahwa pembanding tidak teliti dalam membaca putusan majelis hakim sehingga membuat pengertian dan atau penafsiran sepihak dan pembanding hanya berorientasi dari profit dan manifest legal problem saja,

---

Halaman 39 dari 42 Putusan No .169/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 teruat 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)



padahal judex factie dalam mengambil putusan tersebut sudah sangatlah tepat dan benar serta telah dilakukan melalui berbagai pertimbangan dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

### Tergugat III

1. Bahwa eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Banding / Tergugat III sudah ditanggapi dan dipertimbangkan oleh judex factie sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan judex factie dalam putusannya yang menolak eksepsi tersebut;
2. Bahwa judex factie dalam mengambil putusan tersebut sudah sangatlah tepat dan benar serta telah dilakukan melalui berbagai pertimbangan dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas keberatan Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, telah dipertimbangkan Hakim tingkat pertama dan beralasan serta patut ditolak dan dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas mengenai Kontra Memori Banding dari Terbanding / Penggugat atas Memori Banding dari para Tergugat adalah beralasan untuk diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat, apa yang diajukan Penggugat/Pembanding tersebut bukan merupakan hal baru karena telah dipertimbangkan oleh Hakim tingkat pertama secara tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan pertimbangan tersebut dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa di samping itu dalam perkara in casu Pembanding (dahulu Tergugat II dan Tergugat III) ternyata di dalam melakukan pembelian tanah objek sengketa dari Tergugat I ternyata tidak dilakukan secara cermat dan hati-hati antara lain tidak melakukan penelitian terhadap sejarah asal usul serta keberadaan tanah tersebut yang selama ini dijadikan perumahan perwira TNI sehingga akhirnya timbul masalah di kemudian hari, sehingga Para Pembanding harus menanggung resiko dari ketidak hati-hatiannya tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan

Halaman 40 dari 42 Putusan No .169/PDT/2017/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 3 Nopember 2016 Nomor : 27/Pdt.G/2016/PN.Smr dapat dipertahankan karena itu harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tetap sebagai pihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan padanya ;

Mengingat Undang-Undang No.48 Tahun 2009, Undang-Undang No.2 Tahun 1986, yang beberapa kali telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No.49 Tahun 2009, Ketentuan Hukum Acara Perdata ( RBg ) serta pasal-pasal dari Undang-Undang serta ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 3 Nopember 2016 Nomor : 27/Pdt.G/2016/PN.Smr yang dimohonkan banding ;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah ) ;

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda pada hari Rabu tanggal 15 November 2017 oleh kami **S.J. MARAMIS, S.H.** sebagai Ketua Majelis, **H. SULTHONI, S.H., M.H.** dan **Dr. H. SUBIHARTA, S.H., M.Hum.** masing-

---

Halaman 41 dari 42 Putusan No .169/PDT/2017/PT.SMR

---



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 23 Oktober 2017 Nomor : 169/PDT/2017/PT.SMR, putusan mana pada hari **Rabu** tanggal **22 November 2017** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **Drs. GUSTI TAUFIK, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

## HAKIM-HAKIM ANGGOTA :

1. H. SULTHONI, S.H., M.H.

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

## KETUA MAJELIS :

S.J. MARAMIS, S.H.

## PANITERA PENGGANTI :

Drs. GUSTI TAUFIK, S.H.

## Perincian biaya perkara:

1. Materai Putusan	Rp. 6.000,-
2. Redaksi Putusan	Rp. 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan	Rp. 139.000,-

----- +  
J u m l a h Rp. 150.000,-  
Terbilang : ( seratus lima puluh ribu rupiah )