



PUTUSAN

Nomor 76/PDT/2018/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 :

AHLI WARIS KENNETH HIDAYAT, yang diwakili oleh istrinya yang bernama FLORENCE WEN LAN WONG alias FLORANCE HIDAYAT bertempat tinggal - beralamat di Jalan Arif Rahman Hakim No.5 (RW.10) Kelurahan Kebun Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa YESAYAS PETRUS ROHY, SH dan SUSY THIORIS, SH, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum **YESAYAS, SUSY & ASSOCIATES**, berkantor di Jalan Beller I No.70 Balikpapan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 29 Maret 2018, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 29 April 2018 dibawah Nomor 130/II/KAPdt/2018/PN Bpp

selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERLAWAN**;

L AWAN :

1. SALEH ALATAS, berkedudukan di Jl. MT. Haryono RT.01, Kelurahan Damai Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada RIZAL ARIES, SH beralamat di Jl. Peneleh IX RT.004 RW.004, Kelurahan Peneleh, Kecamatan Genteng Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Juni 2017, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 09 Juni 2017 dibawah Nomor 228/II/KAPdt/2017/PN Bpp, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PELAWAN**;

DAN :

Halaman 1 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/2018/PT SMR



2. **SUHARTONO**, bertempat tinggal di Teratai Merah No.67 RT.31 Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TERUT TERLAWAN**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tanggal 09 Juli 2018 Nomor 76/PDT/ 2018/ PT SMR, tentang Penunjukan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 28 Maret 2018, Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN Bpp;
3. Penetapan hari sidang dalam perkara ini tanggal 10 Juli 2018 Nomor 76/PDT/2018/PT SMR untuk sidang tanggal 09 Agustus 2018;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Mengutip surat Perlawanan dari Terbanding semula Pelawan bertanggal 9 Juni 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 12 Juni 2017 dibawah register perkara Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN Bpp yang pada pokoknya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa sehubungan dengan adanya relaas panggilan Aanmaning Nomor : E.03.2016 - 078/Pdt.G/2013/PN.Bpp(24 Maret 2016), maka Pelawan mengajukan menyerahkan gugatan perlawanan - perlawanan Aanmaning (eksekusi) aquo, perihal ini disebabkan karena obyek tanah milik Pelawan akan di- Eksekusi oleh Pengadilan; dimana pihak Terlawan bertindak sebagai pemohon eksekusi sedangkan Turut Terlawan sebagai termohon eksekusi artinya Terlawan melakukan permohonan eksekusi pengosongan terhadap tanah milik Pelawan; padahal Pelawan tidak pernah terlibat dan bukan-lah sebagai para pihak dalam perkara gugatan antara Terlawan dengan Turut Terlawan, sebagaimana tertuang dalam amar putusan sebagai berikut :
 - Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 78/Pdt.G/2013/PN.BPP (24 April 2014).



- Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor: 84/PDT/2014/PT.SMR (25 September 2014).
- Mahkamah Agung Nomor: 563 K/Pdt/2015 (29 Mei 2015).; namun masih ada upaya hukum peninjauan kembali di- Mahkamah Agung, sehingga Pelawan sebagai pihak ke-3 (tiga) telah menolak - merasa sangat keberatan terhadap pelaksanaan eksekusi aquo, perihal ini disebabkan karena Pelawan merasa hak dan kepentingannya dilanggar - dirugikan sehingga Pelawan mengajukan - menyerahkan keberatan dengan menolak eksekusi aquo melalui upaya hukum gugatan perlawanan - perlawanan atas eksekusi aquo mengingat bahwa eksekusi aquo belum dilaksanakan - belum diJalankan secara nyata oleh pengadilan, untuk itu upaya hukum aquo cukup beralasan (patut dibenarkan secara hukum) ; sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor :786 K/Pdt/1988 Derden Verzet terhadap eksekusi berdasarkan alasan sebagai pemilik dapat dibenarkan secara hukum asalkan diajukan sebelum eksekusi selesai.

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 697 K/Sip/1974 (31 Agustus 1977)
"Pengajuan upaya hukum perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum eksekusi diJalankan secara nyata / riil oleh pengadilan."

2. Bahwa sesungguhnya Pelawan mempunyai sebidang hamparan tanah pekarangan se-luas \pm 14 Ha terletak di Jalan Soekarno Hatta Rt. 037 (tepat-nya berada pada KM.3) Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, berbatasan - batas-batasnya adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Kadisan (ahli waris-nya yaitu Edy Susanto).
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Salman Imbil.
 - Sebelah Selatan bebatasan dengan Jalanwarga setempat.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Christoforus BennySebagaimana berdasarkan alas hak berupa Surat Keterangan dari A. Rachman sebagai Assisten Wedana Balikpapan Utara - Komando Operasi Gerakan Makmur pada 20 - 09 - 1968 dimana keberadaannya (legalitas keabsahan-nya) telah diakui kebenarannya oleh Sekretaris Daerah (Pemerintah Kota Balikpapan), melalui penjelasan dari Asisten Tata



Pemerintahan (Kepala Bagian) Nomor : 100/1067/Pem (11 Juni 2014 selanjutnya disebut sebagai Obyek tanah milik Pelawan;

3. Bahwa Obyek tanah milik Pelawan *aquo* telah diperoleh oleh Pelawan, melalui proses **transaksi pengikatan jual beli dan kuasa (acta notariel)**, sebagaimana tertuang dalam bentuk akta notaris - pejabat pembuat akta tanah berupa ; sebagai berikut :

- Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 65 Juncto Akta Kuasa Nomor : **66 (25 April 2014)**.

- Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 67 Juncto Akta Kuasa Nomor : **68 (25 April 2014)**;dimana akta-nya telah dibuat pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Hamid Gunawan, SH.) ; beralamat kantor di-Jalan KH. Agus Salim II No. 42 Balikpapan.

Artinya Pelawan (sebagai pembeli) ; telah selesai membayar sejumlah uang kepada penjual ; sehingga patut dipandang Pelawan merupakan pembeli beretiket baik. Selanjut-nya disebut sebagai Acta Notariel Putusan Mahkamah Agung Nomor: 251 K/Sip/1958 (26 Desember 1958) *"Pembeli yang beretiket baik harus mendapatkan perlindungan hukum dan jual beli-nya yang bersangkutan haruslah dianggap syah."*

4. Bahwa Obyek tanah milik Pelawan *a quo* sejak dahulu sudah dikuasai oleh Turut Terlawan sebelum dijual pada Pelawan dimana Turut Terlawan selaku penggarap tanah (secara turun-temurun dari orang tua-nya), namun sejak tahun.2014 obyek tanah *aquo* sudah beralih dan berada dalam penguasaan Pelawan (sebagai pemilik absah) ; **sesungguhnya status keberadaan atas alas hak berupa Surat Keterangan A. Rachman sebagai Asisten Wedana Balikpapan Utara - Komando Operasi Gerakan Makmur (20 - 09 - 1968) faktanya belum pernah ada pembatalan-nya / pencabutan-nya dan bahkan tidak pernah pula beralih / dialihkan kepada pihak lain selain Pelawan**, sehingga alas hak *aquo* masih absah dan mengikat bagi pihak yang memegang-nya (Pelawan).

5. Bahwa pokok permasalahan-nya adalah Terlawan (sebagai pemohon eksekusi) atas dasar etiket tidak baik mengakui / mengklaim bahwa Obyek tanah milik Pelawan sebagaimana berdasarkan Acta Notariel *quo* adalah merupakan obyek tanah milik Terlawan atau obyek eksekusi ; padahal letak lokasi tanah milik Terlawan *aquo* tidak diketahui dengan jelas keberadaannya (*Non Executable*) dan bahkan obyek alamat tanah milik Terlawan



tempat-nya BUKAN berada di Jalan Soekarno Hatta Rt.37 - KM.3 Kel. Batu Ampar, Kec. Balikpapan Utara, Balikpapan, melainkan berada ditempat lain yang tidak diketahui letak lokasi-nya secara jelas arti-nya Terlawan telah menyerobot dan mengambil serta mengakui tanah milik Pelawan secara melanggar hukum.

6. Bahwa fakta hukum-nya Obyek tanah milik Pelawan, dengan obyek tanah milik Terlawan adalah BERBEDA BERLAINAN letak lokasi dan batas-batas-nya, dimana Obyek tanah milik Pelawan telah jelas diketahui terletak di Jalan Soekarno Hatta Rt. 037 (tepat-nya berada pada KM.3), Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, dengan berbatasan; batas-batas-nya sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Kadisan (ahli waris-nya yaitu Edy Susanto).
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Salman Imbil.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalanwarga setempat
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Chistoforus Benny.

sedangkan letak lokasi keberadaan atas obyek tanah milik Terlawan (obyek eksekusi) berada di- wilayah Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Balikpapan (Rt. 082), dengan berbatasan - batas-batas-nya sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Perumahan Ramayana.
- Sebelah Timur berbatasan dengan PT. Niasa Loka / PT. I-IDM Cooperation.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan PT. Niasa Loka / PT. I-IDM Cooperation.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Soekarno Hatta.

Keterangan : tidak diketahui secara pasti, berada pada KM. berapa ?.

7. Bahwa luas Obyek tanah milik Pelawan sangatlah jelas (seluas \pm 14Ha) sesuai alas hak (Surat Keterangan dari A. Rachman, Assisten Wedana Balikpapan Utara - Komando Operasi Gerakan Makmur 20 September 1968) sedangkan obyek tanah milik Terlawan tidak pernah disebutkan secara jelas berapa luas-nya dan terletak di- KM. berapa tanah milik Terlawan^{quo}, sehingga tidak ada kepastian hukum tentang luas dan letak lokasi keberadaan obyek tanah milik Terlawan (obyek eksekusi), untuk itu

Halaman 5 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/20118/PT SMR



eksekusi-nya tidak bisa dilaksanakan (*Non Executable*) arti-nya Terlawan merasa masih mempunyai tanah, namun Terlawan tidak mengetahui dengan jelas dimana letak lokasi atas keberadaan tanah aquo, maka patut dipertanyakan pada Terlawan, MANA bukti pembayaran atas pembelian obyek tanah aquo, supaya ada bukti fisik transaksi kepemilikan-nya.

8. Bahwa disebabkan karena Pelawan merupakan pihak yang dirugikan dengan dilanggar hak dan kepentingan-nya oleh Terlawan maka perilaku dan tindakan Terlawan adalah merupakan perbuatan melanggar hukum, sehingga proses eksekusi Aanmaning Nomor : E.03.2016-078/Pdt.G/2013/PN.Bpp (24 - 03 - 2016) harus dihentikan dan dinyatakan cacat formil (*Non Executabiliteit*); perihal ini disebabkan karena tidak adanya kejelasan dan tidak ada kepastian hukum atas luas dan letak lokasi serta batas-batas obyek tanah milik Terlawan quo (obyek eksekusi), sedangkan pada sisi lain Terlawan tidak pernah menguasai dan tidak pernah pula menggarap tanah dimaksud (obyek eksekusi) bahkan Terlawan tidak tau dan tidak kenal dengan penjual / pemilik tanah aquo.

Kitab Undang Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie) Pasal 1365 KUHPperdata: "*Setiap pebuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahan-nya menyebabkan kerugian, untuk mengganti kerugian*".

- Bahwa sehubungan dengan perbuatan Terlawan telah merugikan Pelawan, maka Terlawan patut dihukum membayar gantirugi kepada Pelawan sejumlah uang sebesar Rp. 17.880.000.000. (tujuh belas miliar delapan ratus delapan puluh delapan juta rupiah), sesuai jumlah besar nilai Pelawan ketika pada saat membeli obyek tanah aquo kepada Turut Terlawan, sebagaimana berdasarkan Acta Notariel, perihal ini disebabkan karena Pelawan tidak dapat mensertipikatkan obyek tanah aquo, dimana nilai gantirugi aquo sangatlah patut beralasan dan dapat kira-nya dibenarkan secara hukum.
9. Bahwa berdasarkan alas hak milik Pelawan a quo masih absah dan mengikat, untuk itu secara hukum keberadaan atas Obyek tanah milik Pelawan (sesuai Acta Notariel) aquo tidak bisa serta-merta disita jaminan oleh Pengadilan, hingga sampai ada putusan gugatan perlawanan - perlawanan aquo berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*), sehingga atas nama



hukum proses pelaksanaan eksekusi quo harus dihentikan (*NonExecutable*).

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 476 K/Sip/1974(14 November 1974)

"Sita Jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga."

Berdasarkan ketentuan alasan-alasan tersebut diatas; untuk itu Pelawan dengan hormat - kerendahan hati telah memohon kepada YM. *judex factie* untuk berkenan memeriksa dan memutus perkara gugatan perlawanan sebagai berikut :

1. Menerima (mengabulkan) gugatan perlawanan / perlawanan, sebagaimana diajukan diserahkan oleh Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah pihak ke-3 (tiga) beritikad baik dan benar (absah);
3. Menyatakan Pelawan adalah merupakan pihak pembeli yang beritikad baik dan harus mendapatkan memperoleh perlindungan hukum;
4. Menetapkan Surat Keterangan dari A. Rachman sebagai Assisten Wedana Balikpapan Utara - Komando Operasi Gerakan Makmur (20 September 1968); adalah absah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi setiap pihak pemegang-nya;
5. Menetapkan bahwa keberadaan atas seluruh Acta Notariel sebagai berikut :
 - Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 65 Juncto Akta Kuasa Nomor : 66 (25 April 2014).
 - Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 67 Juncto Akta Kuasa Nomor : 68 (25 April 2014); dimana akta-nya telah dibuat pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Hamid Gunawan, SH.), beralamat kantor di Jalan KH. Agus Salim II No. 42 Balikpapan. telah sah secara hukum(absah) dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
6. Menetapkan bahwa Pelawan adalah pemilik absah dan merupakan pihak pemegang hak (berwenang) atas sebidang hamparan tanah pekarangan se-luas \pm 14 Ha ; terletak di Jalan Soekarno Hatta - Rt. 37 (tepat-nya berada pada KM. 3) Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Balikpapan, dengan berbatasan - batas-batas-nya :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Kadisan (ahli waris-nya yaitu Edy Susanto).
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Salman Imbil.
 - Sebelah Selatan bebatasan dengan Jalanwarga setempat.



- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Chistoforus Benny.
- 7. Menetapkan bahwa eksekusi Aanmaning Nomor : E.03.2016 - 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp (24 Maret 2016) atas obyek eksekusi berupa sebidang hamparan tanah pekarangan ; seluas \pm 14 Ha, terletak di Jalan Soekarno Hatta - Rt. 37 (tepat-nya berada di- KM. 3) Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dengan batas-batas-nya - berbatasan sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Kadisan (ahli waris-nya yaitu Edy Susanto).
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Salman Imbil
 - Sebelah Selatan bebatasan dengan Jalanwarga setempat.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Chistoforus Benny.

secara hukum tidak dapat dilaksanakan (*Non Executable*) dan harus dihentikan;

8. Menyatakan luas dan letak - lokasi keberadaan atas Obyek tanah milik Pelawan, berbeda – berlainan dengan luasan dan letak - lokasi obyek tanah milik Terlawan;
9. Menyatakan Terlawan terbukti bersalah menurut hukum telah melakukan perbuatan melanggar hukum (*Onrecht Matigedaad*), sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;
10. Menghukum Terlawan membayar ganti rugi kepada Pelawan sejumlah uang sebesar Rp. 17.880.000.000. tujuh belas miliar delapan ratus delapan puluh delapan juta rupiah, secara tunai dan langsung tanpa ada syarat apapun,
11. Menghukum Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan putusan dalam perkara gugatan perlawanan - perlawanan aquo, untuk seluruh-nya;

Mengutip surat jawaban Terlawan tertanggal 25 Oktober 2017 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi:

SALEH ALATAS, selaku Pelawan, tidak memiliki kedudukan/kapasitas hukum (*legal standing/persona standi in judicio*) untuk mengajukan permohonan perlawanan dalam perkara ini.



- Dalam surat gugatan perlawanan a quo butir 2 halaman 4 mohon diteliti oleh Majelis Hakim, Pelawan mendalihkan/mengakui secara tegas:
*“Bahwa sesungguhnya Pelawan mempunyai sebidang hamparan tanah pekarangan; seluas ± 14 Ha terletak di Jalan Soekarno Hatta Rt. 037 (tepatnya berada pada KM.3)dst.....
sebagaimana berdasarkan alas hak berupa Surat Keterangan dari A. Rachman sebagai Assisten Wedana Balikpapan Utara – Komando Operasi Gerakan Makmur pada 20-09-1968dst.”*
- Selanjutnya dalam surat gugatan perlawanan a quo butir 3 halaman 4 Hakim--, Pelawan mendalihkan/mengakui juga secara tegas:
“Bahwa Obyek tanah milik Pelawan aquo telah diperoleh oleh Pelawan; melalui proses transaksi pengikatan jual beli dan kuasa (acta notariel ; sebagaimana tertuang dalam bentuk akta notaris – pejabat pembuat akta tanah berupa ; sebagai berikut :
 - Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 65 Juncto Akta Kuasa Nomor : 66 (25 April 2014).
 - Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 67 Junct. Akta Kuasa Nomor : 68 (25 April 2014).*.....dst.....”*
- Berdasarkan dalil-dalil pengakuan Pelawan dan oleh karenanya tidak diperlukan upaya pembuktian apapun lagi--yang telah dikutip diatas, maka Terlawan berpendapat --dan kiranya Majelis Hakim akan sependapat bahwa Pelawan tidak memiliki kedudukan/kapasitas hukum (legal standing) untuk mengajukan permohonan perlawanan terhadap eksekusi perkara ini, sebab alasan dan dasar Perlawanan yang diajukan SALEH ALATAS, selaku Pelawan, dalam perlawanan a quo ternyata hanyalah akta perikatan jual beli dan akta kuasa yang cacat hukum karena tidak memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata, sebab tanah itu *dijadikan obyek perjanjian perikatan jual beli* oleh Turut Terlawan dan Pelawan, *padahal tanah itu masih dalam sengketa* antara pihak Turut Terlawan (selaku Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi) melawan pihak Terlawan (selaku Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi) sejak tahun 2013, yang terdaftar di Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp.
- Dan pada tanggal 24 April 2014 --1 (satu) hari sebelum Turut Terlawan dan Pelawan melangsungkan perjanjian perikatan jual beli--, perkara Perdata Nomor: 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp tersebut di atas telah diputus oleh Pengadilan Negeri Balikpapan dengan amar putusan dalam perkara



rekonpensi yang pada pokoknya menyatakan Penggugat Rekonpensi (Terlawan in casu) adalah pemegang hak atas tanah in litis, dan putusan tersebut tetap dikuatkan hingga pada pemeriksaan Peninjauan Kembali oleh Mahkamah Agung RI.

Tegasnya, secara melawan hukum dan dengan itikad jahat pada tanggal 25 April 2014 Turut Terlawan dan Pelawan telah melakukan perjanjian perikatan jual beli atas bidang tanah milik Terlawan, padahal pada 1 (satu) hari sebelumnya tanggal 24 April 2014, Pengadilan telah menyatakan bahwa Terlawan adalah pemegang hak yang sah atas tanah dimaksud.

- Bahwa dengan demikian, perlawanan a quo seharusnya dinilai cacat formal dan dinyatakan tidak dapat diterima karena diajukan oleh SALEH ALATAS dalam kedudukannya, entah selaku pribadi, maupun selaku Direktur Utama PT. Delta Abadi Sejahtera, yang tidak memiliki kedudukan/kapasitas hukum (legal standing/persona standi in judicio) mengajukan perlawanan a quo.

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, dan oleh karena eksepsi pada huruf A tersebut di atas bukan merupakan eksepsi tentang ketidakwenangan hakim (exceptie van onbevoegdheid van den rechter), Terlawan mohon kiranya Majelis Hakim berdasarkan Pasal 162 RBg berkenan memeriksa serta mengadili eksepsi tersebut bersama-sama dengan putusan dalam pokok perkara sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima/mengabulkan alasan eksepsi dari Terlawan tersebut;
- Menyatakan Pelawan tidak memiliki kedudukan/kapasitas hukum (*legal standing/persona standi in judicio*) mengajukan perlawanan ini;
- Menyatakan perlawanan dari Pelawan tidak dapat diterima.
- Menghukum Pelawan membayar biaya perkara ini;

B. Dalam Pokok Perkara:

- 1) Bahwa semua dalil-dalil gugatan/perlawanan dari Pelawan DITOLAK oleh Terlawan, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Terlawan.
- 2) Bahwa semua dalil yang telah dikemukakan pada alasan eksepsi huruf A di atas --sepanjang relevan secara yuridis dengan pokok perkara-- hendaknya dianggap telah termuat kembali sebagai jawaban dalam pokok perkara ini.
- 3) Terhadap dalil gugatan/perlawanan butir 1:
Dalil gugatan/perlawanan butir 1 (Surat Gugatan Perlawanan a quo halaman 3) DITOLAK oleh Terlawan dan mohon agar DITOLAK juga oleh Majelis Hakim dengan alasan-alasan berikut:



- tidak benar dalil Pelawan yang menyatakan bahwa obyek tanah milik Pelawan akan dieksekusi oleh Pengadilan, karena yang benar adalah bahwa tanah yang menjadi obyek eksekusi dalam perkara Perdata No. 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp yang dimohonkan oleh Terlawan adalah milik Terlawan dan bukan milik Pelawan ataupun Turut Terlawan;
- upaya hukum Peninjauan Kembali (PK) kepada Mahkamah Agung RI yang diajukan oleh pihak Turut Terlawan dalam perkara Perdata No. 78/Pdt.G/2013/PN.BPP dengan Register **PK Nomor : 635 PK/PDT/ 2016** telah diputus sejak tanggal **13 Desember 2016** dan putusannya itu juga telah diberitahukan secara patut kepada pihak Kuasa Turut Terlawan, selaku Pemohon PK, pada tanggal 05 Juni 2017;
- proses eksekusi dalam perkara Perdata No. 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp sesungguhnya tidak akan merugikan Pelawan, jikalau Pelawan melangsungkan pengikatan jual beli atas tanah sesuai aturan dan dengan itikad baik, namun oleh karena tindakan Pelawan sendiri yang melawan hukum dan beritikad jahat, maka akhirnya tindakan Pelawan telah merugikan dirinya sendiri;

Tegasnya, yang merugikan hak dan kepentingan Pelawan (jika ada) itu adalah pihak Turut Terlawan, dan bukan Terlawan, karena Turut Terlawan dengan niat jahat telah memperjanjikan kepada Pelawan untuk menjual tanah milik Terlawan, sehingga jika Pelawan merasa dirugikan dengan proses eksekusi yang dimohonkan Terlawan dalam perkara Perdata No. 78/Pdt.G/2013/PN.BPP, maka Pelawan dapat mengajukan tuntutan ganti rugi yang diderita Pelawan akibat perjanjian perikatan jual beli yang dilangsungkannya dengan Turut Terlawan.

Tegasnya, pihak yang telah merugikan Pelawan dan karena itu seharusnya bertanggungjawab secara hukum atas kerugian (jika ada) yang diderita oleh Pelawan, itu adalah Suhartono, Turut Terlawan in casu, dan bukan Florence Wen Lan Wong, selaku Ahli waris Kenneth Hidayat, Terlawan in casu.

4) Terhadap dalil gugatan/perlawanan butir 2:

Dalil gugatan/perlawanan butir 2 (Surat Gugatan Perlawanan a quo halaman 4) DITOLAK oleh Terlawan --dan mohon agar DITOLAK juga oleh Majelis Hakim--, dengan alasan-alasan berikut:

- konform dengan dalil bantahan Terlawan tersebut pada angka 3 di atas, maka bidang tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Pelawan tersebut di atas menurut hukum berdasarkan putusan pengadilan dalam perkara



Perdata No. 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp yang telah berkekuatan hukum tetap, dinyatakan sebagai bagian dari bidang tanah milik Terlawan seluas ± 16 Ha (enam belas hektare);

□ Surat Keterangan dari A. Rahman selaku Asisten Wedana Balikpapan Utara Komando Operasi Gerakan Makmur tertanggal 20 September 1968 telah dipertimbangkan dalam pengadilan putusan-putusan pada perkara Perdata No. 78/Pdt.G/2013/PN.BPP;

□ selain itu juga, mengenai Komando Operasi Gerakan Makmur (KOGM) itu adalah lembaga Pemerintah RI yang di bentuk berdasarkan Instruksi Presiden/Panglima Tertinggi Nomor 1 Tahun 1959 mulai dari Pusat sampai Daerah dan Badan Pertimbangan Produksi sesuai Surat Keputusan Wakil Menteri Pertama Bidang Produksi No. KPTS/008/1962, dengan tugas pokok memimpin langsung gerakan Swa Sembada Beras yang kemudian menjadi Gerakan Swa Sembada Bahan Makanan (SSBM), namun selanjutnya berdasarkan *Pasal 16 Peraturan Presiden Nomor 4 Tahun 1964 Tentang Dewan Produksi Nasional Untuk Bahan Makanan Dan Bahan Bakar Ekspor Pertanian*, *KOGM tersebut telah dibubarkan*, dan juga semua “keresidenan” dan “kewedanaan” juga telah dinyatakan dihapus berdasarkan *Peraturan Presiden Nomor 22 Tahun 1963 Tentang Penghapusan Keresidenan dan Kewedanaan*.

Oleh karena itu, Surat Keterangan dari A. Rahman selaku Asisten Wedana Balikpapan Utara Komando Operasi Gerakan Makmur tertanggal 20 September 1968 –*sebagai satu-satunya dokumen yang dijadikan dasar oleh Turut Terlawan dan Pelawan dalam mengklaim kepemilikan mereka atas tanah in litis*- seharusnya dinilai tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, karena Surat Keterangan dari A. Rahman selaku Asisten Wedana Balikpapan Utara Komando Operasional Gerakan Makmur tertanggal 20 September 1968 itu ternyata “muncul” sekitar 4 (empat) tahun setelah lembaga Komando Operasi Gerakan Makmur (KOGM) itu dibubarkan; dan juga 5 (lima) tahun setelah “keresidenan” dan “kewedanaan” dihapus.

5) Terhadap dalil gugatan/perlawanan butir 3:

Dalil-dalilgugatan/perlawanan butir 3 (Surat Gugatan Perlawanan a quo halaman 4) DITOLAK oleh Terlawan --dan mohon agar DITOLAK juga oleh Majelis Hakim--, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

□ akta perikatan jual beli dan kuasa, walaupun dibuat oleh dan di hadapan notaris, tetaplah bukan suatu bukti peralihan hak atas tanah, sebab akta

Halaman 12 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/20118/PT SMR



perikatan jual beli adalah berbeda dan karena itu tidaklah dapat disamakan dengan akta jual beli, dan karena itu dalam perjanjian perikatan jual beli itu belum terjadi peralihan hak.

- Pelawan melangsungkan perjanjian perikatan jual beli dengan pihak Turut Terlawan, yang tidak ada alas hak atas bidang tanah yang menjadi obyek perjanjian perikatan jual belinya;
 - Pelawan adalah calon pembeli yang beritikad jahat, karena melangsungkan perjanjian perikatan jual beli dengan pihak yang tidak berhak atas obyek perikatan. Oleh karena itu, tindakan Pelawan yang secara sepihak mengaku-ngaku sebagai "*pembeli beritikad baik*" dan berlindung pada yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 251 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 sesungguhnya adalah hal yang menggelikan dan sekaligus menyesatkan;
 - Turut Terlawan juga adalah calon penjual tanah yang beritikad jahat, karena tanah obyek perkara yang masih berproses ternyata dijadikan sebagai obyek perjanjian perikatan jual beli.
- 6) Terhadap dalil gugatan/perlawanan butir 4:

Dalil-dalil gugatan/perlawanan butir 4 (Surat Gugatan Perlawanan a quo halaman 5) DITOLAK oleh Terlawan --dan mohon agar DITOLAK juga oleh Majelis Hakim--, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Tidak benar dalil Pelawan yang menyatakan obyek tanah milik Pelawan sejak dulu dikuasai oleh Turut Terlawan sebelum dijual pada Pelawan, sebaliknya yang benar adalah tanah itu dikuasai oleh pihak Terlawan; nanti kemudian Turut Terlawan tiba-tiba saja secara melawan hak masuk dan menduduki sebagian bidang tanah dan selanjutnya, Turut Terlawan, selaku Penggugat Kompensi, mengajukan gugatan terhadap Terlawan, selaku Tergugat Kompensi, di Pengadilan Negeri Balikpapan yaitu perkara Perdata Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp tersebut di atas, yang berdasarkan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap (Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan No. 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp tanggal 24 April 2014 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda No. 84/PDT/2014/PT.SMR tanggal 25 September 2014 jo. Putusan Mahkamah Agung RI (Kasasi) No. 563 K/Pdt/2015 tanggal 29 Mei 2015 jo. Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali) No. 635PK/PDT/2016 tanggal 13 Desember 2016) akhirnya dimenangkan oleh Terlawan, selaku Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi,



karena gugatan rekonsensi yang diajukan Terlawan dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan;

- Sangat aneh jika Pelawan mendalilkan mengetahui seluk beluk penguasaan pihak Turut Terlawan dan orang tua Turut Terlawan atas tanah in litis, padahal Pelawan sendiri mengakui bahwa nanti melakukan perjanjian perikatan jual beli dengan Turut Terlawan pada tahun 2014;
- Mengenai Surat Keterangan dari A. Rahman selaku Asisten Wedana Balikpapan Utara Komando Operasi Gerakan Makmur tertanggal 20 September 1968 yang jelas-jelas tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat DITOLAK oleh Terlawan konform dengan dalil bantahan Terlawan dalam butir 4 di atas;

7) Terhadap dalil gugatan/perlawanan butir 5, 6 dan 7:

Semua dalil-dalilgugatan/perlawanan butir 5, 6 dan 7 (Surat Gugatan Perlawanan a quo halaman 5-6) DITOLAK oleh Terlawan --dan mohon agar DITOLAK juga oleh Majelis Hakim--, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa klaim Pelawan yang saat ini mengaku-ngaku sebagai pemilik atas bidang tanah berdasarkan acta notariel adalah tidak berdasar dan mengada-ada saja, sebab konform dengan alasan eksepsi huruf A serta seluruh dalil-dalil bantahan butir 3 s/d butir 6 di atas, Pelawan adalah pihak yang tidak berhak atas tanah yang menjadi obyek perkara Perdata Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp tersebut di atas;
- Tidak benar dalil Pelawan yang menyatakan letak lokasi tanah milik Terlawan tidak jelas keberadaannya, karena yang benar adalah bahwa dalam pemeriksaan setempat (sidang lokasi) perkara Perdata No. 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp, pihak Terlawan telah menunjukkan letak dan kedudukan bidang tanah yang diklaim oleh Terlawan dalam gugatan rekonsensinya, adapun perbedaan batas-batas itu dikarenakan adanya perbedaan luas tanah yang diklaim oleh Turut Terlawan (\pm 14 Ha) dengan luas tanah yang diklaim oleh Terlawan (\pm 16 Ha);
- Kedudukan dan pemilikan yang sah atas tanah obyek sengketa dalam perkara Perdata No. 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp telah dipastikan secara hukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan No. 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp tanggal 24 April 2014 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda No. 84/PDT/2014/PT.SMR tanggal 25 September 2014 jo. Putusan Mahkamah Agung RI (Kasasi) No. 563 K/Pdt/2015 tanggal



29 Mei 2015jo. Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali) No. 635PK/PDT/2016tanggal 13 Desember 2016).

8) Terhadap dalil gugatan/perlawanan butir 8:

Dalil-dalilgugatan/perlawanan butir 8 (Surat Gugatan Perlawanan a quo halaman 6-7) DITOLAK oleh Terlawan --dan mohon agar DITOLAK juga oleh Majelis Hakim--, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Tidak benar dalil Pelawan yang menyatakan bahwa Pelawan merupakan pihak dirugikan dan dilanggar hak dan kepentingannya oleh Terlawan, karena yang benar adalah bahwa Terlawan tidak pernah melakukan tindakan yang merugikan dan melanggar hak Pelawan, sebaliknya pihak Pelawan (bersama-sama dengan Turut Terlawan) yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Terlawan, sebab Pelawan melakukan perjanjian perikatan jual beli dengan pihak Turut Terlawan, dan yang dijadikan obyek perjanjian perikatan jual belinya ternyata adalah bidang tanah milik Terlawan;
- Andaikata benar pihak Pelawan merasa dirugikan, maka pihak yang telah merugikan Pelawan --dan seharusnya dituntut oleh Pelawan-- adalah pihak Turut Terlawan, karena Turut Terlawan telah melakukan perjanjian perikatan jual beli atas bidang tanah yang bukan hak/milik Turut Terlawan kepada Pelawan;
- Tuntutan ganti kerugian sejumlah Rp.17.880.000.000,- (tujuh belas miliar delapan ratus delapan puluh juta rupiah) adalah tidak berdasar hukum dan sangat menggelikan sebab ditujukan terhadap Terlawan yang sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Pelawan,seharusnya tuntutan pembayaran ganti rugi tersebut ditujukan kepada Turut Terlawan.

Selain itu pula, tuntutan ganti kerugian tersebut seharusnya dinilai mencerminkan kerakusan Pelawan, sebab selain menuntut dinyatakan sebagai pemilik tanah, Pelawan masih juga menuntut pembayaran uang sebagai nilai tanah dari pihak Terlawan (yang sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Pelawan terkait perikatan jual beli tanah dimaksud).

9) Terhadap dalil gugatan/perlawanan butir 9 :

Dalil gugatan/perlawanan butir 9 (Surat Gugatan Perlawanan a quo halaman 7) DITOLAK oleh Terlawan --dan mohon agar DITOLAK juga oleh Majelis Hakim--, sebab gugatan perlawanan yang diajukan Pelawan a quo adalah gugatan yang tidak berdasar hukum dan patut untuk ditolak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan juga tidak memenuhi syarat untuk dapat digolongkan sebagai "pihak ketiga" sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 476 K/Sip/1974 tanggal 14 Nopember 1974, sebab Pelawan adalah pembeli yang beritikad jahat dari Turut Terlawan, yang sebelumnya --berdasarkan putusan pengadilan-- telah dinyatakan bukan sebagai pemilik tanah objek eksekusi dalam perkara Perdata Nomor: 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp.

Berdasarkan alasan-alasan hukum dalam semua dalil bantahan tersebut pada huruf B di atas, maka Terlawan mohon dengan hormat kiranya Pengadilan Negeri Balikpapan cq. Majelis Hakim berkenan mengadili perkara ini dengan menjatuhkan amar putusan dalam pokok perkara yang pada pokoknya berbunyi sebagaiberikut:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak permohonan perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak jujur dan beritikad jahat;
- Menghukum Pelawan membayarbiayaperkara ini.

Atau setidaknya-tidaknya:

MOHON KEADILAN, SEADIL-ADILNYA.

Mengutip pula surat jawaban Turut Terlawan tertanggal 18 Oktober 2017 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa saya sebagai Turut Terlawan telah mengajukan jawaban untuk menanggapi dan membenarkan substansi gugatan perlawanan dari Saleh Alatas sebagai Pelawan; dimana melalui perantara surat jawaban ini telah saya serahkan secara langsung ke hakim pemeriksa perkara ini; pada persidangan Pengadilan Negeri Balikpapan;
2. Bahwa saya telah mengakui dan membenarkan semua isi gugatan Perlawanan ini; sehingga saya Turut Terlawan akan menjelaskan kembali secara benar;
 - 2.1. Bahwa benar; saya **Turut Terlawan telah selesai menjual sebidang tanah kosong kepada Saleh Alatas (Pelawan); seluas ± 14 Ha;** yang terletak di Jalan Soekarno Hatta (RT. 37) pada KM. 3; kelurahan Batu Ampar; Kecamatan Balikpapan Utara; Balikpapan; sebagaimana tercatat dalam lembaran surat milik saya berupa surat keterangan A. Rachman sebagai Asisten Wedana Balikpapan Utara 20 September 1968 sehingga sangat tepat bagi Saleh Alatas (Pelawan) mempertahankan haknya dari gangguan pihak lain dan dari upaya

Halaman 16 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/20118/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)



pengakuan orang lain yang diketahuinya bukan merupakan penduduk asli Balikpapan; sebagaimana halnya saya adalah asli warga Balikpapan; sehingga mengetahui secara jelas dimana letak tanah saya;

- 2.2. Bahwa benar; objek tanah kosong – sebagaimana dimaksud Gugatan Perlawanan ini telah beralih dan berpindah tangan kepada Saleh Alatas (Pelawan) melalui-nya transaksi jual beli berdasarkan akta notaris dan pejabat pembuat akta tanah bapak Hamid Gunawan, SH; tepatnya pada April 2014 dengan dihadiri saksi;
 - 2.3. Bahwa benar; sebelum objek tanah tersebut dijual kepada Saleh Alatas (Pelawan); dimana status penguasaan fisik tanah telah berada dalam penguasaan penuh saya selaku Turut Terlawan; buktinya objek tanah tersebut telah digarap dan dikelola secara langsung oleh saya; namun saat ini Oktober 2017 keberadaan penguasaan fisik atas objek tanah tersebut sudah beralih secara penuh kepada pembeli pemilik baru yaitu Pelawan (Saleh Alatas) terhitung sejak saat April 2014;
 - 2.4. Bahwa benar; status keberadaan atas objek tanah yang saat ini telah dimiliki dan dikuasai penuh oleh Saleh Alatas sebagai Pelawan pernah dilakukan proses pengukuran dengan ditetapkan batas-batas obyek tanahnya oleh CV. Kalimantan Survey Mandiri sebagai jasa pengukuran yang telah tercatat dan mempunyai izin lisensi dari Kantor Pertanahan; dengan disaksikan oleh pihak-pihak terkait;
 - 2.5. Bahwa benar; sejak dahulu terhitung mulai dikuasai dan digarap oleh saya selaku Turut Terlawan hingga sampai dengan saat ini beralih pada Saleh Alatas (Pelawan); dimana luasan dan batas-batas obyek tanah tersebut tetap tidak berubah yaitu:
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah Kadisan
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan warga setempat
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah Salman Imbil
 - Sebelah barat berbatasan dengan tanah Chistoforus BennyArtinya keberadaan fisik atas obyek tanah milik saya telah diketahui letak dan batas-batasnya; sedangkan tanah milik Terlawan tidak diketahui letaknya secara jelas; sehingga obyek tanah milik Terlawan menjadi tidak pernah ada fisiknya;
3. Bahwa sehubungan dengan telah beralihnya dan terjualnya obyek tanah milik saya kepada Saleh Alatas (Pelawan); maka secara hukum Indonesia – Undang-undang saya selaku Turut Terlawan sudah tidak lagi memiliki hak

Halaman 17 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/20118/PT SMR



apapun; atas obyek tanah milik Saleh Alatas tersebut; sehingga saya tidak berkuasa lagi guna membuktikan alas hak atas obyek tanah tersebut; dikarenakan surat-surat dan dokumen Asli obyek bidang tanah milik saya (Turut Terlawan) tersebut; telah diserahkan secara langsung kepada Saleh Alatas artinya surat-surat tanah dan dokumen pendukung lainnya sudah berada di tangan Saleh Alatas; untuk itu saya sudah tidak memegang surat-dokumen aslinya; namun saya selaku Turut Terlawan akan siap bersedia apabila nantinya dari pihak hakim pemeriksa maupun Saleh Alatas memerlukan saksi-saksi fakta atas bukti kepemilikan obyek bidang tanah; sebagaimana dimaksud dalam Gugatan Perlawanan; sehingga dapat membuat titik terang hukum; yang sebenarnya (keadilan);

4. Bahwa pihak Terlawan yaitu ahli waris Kenneth Hidayat maupun Kenneth Hidayatnya sendiri tidak pernah menguasai-tidak pernah pula menggarap obyek tanah milik saya; yang sekarang sudah beralih menjadi milik Saleh Alatas (Pelawan);

4.1. Bahwa saya sebagai Turut Terlawan sependapat dengan pelawan dan sangat yakin bahwa baik Terlawan yaitu Ahli waris Kenneth Hidayat maupun Kenneth Hidayatnya sendiri tidak pernah mengetahui secara langsung dimana letak tanahnya dan tidak tau pula batas-batas tanahnya sendiri; buktinya mengapa Kenneth Hidayat dan ahli warisnya baru muncul mengakui; padahal obyek tanah tersebut sudah dikuasai dan digarap langsung oleh saya (sejak dahulu);

4.2. Bahwa apabila diperhatikan berdasarkan letak fisik tanah – pemeriksaan setempat maka diketahui ternyata letak tanah dan batas-batas obyek tanah milik saya telah berbeda dan tidak sama dengan letak tanah dan batas tanah milik Terlawan sesuai bukti surat tanah milik masing-masing pihak (bukti saya dengan Terlawan);

4.3. Bahwa fakta hukumnya letak tanah milik Terlawan (ahli waris Kenneth Hidayat) tidak berada di Jl. Soekarno Hatta RT 37 KM. 3 pada Kelurahan Batu Ampar Kecamatan Balikpapan Utara, Balikpapan; artinya tidak ada yang bisa memperlihatkan – menunjukkan letak tanah batas-batas tanah milik Terlawan (ahli waris Kenneth Hidayat) secara langsung sesuai bukti surat miliknya; untuk itu disebabkan karena Terlawan ahli waris Kenneth Hidayat maupun pihak Kenneth Hidayat tidak bisa menunjukkan dan tidak tahu letak tanah-nya dan batas-batasnya; maka lantas Terlawan pihak Kenneth Hidayat tidak bisa dengan serta merta main tunjuk tanah milik saya tanpa alas hak dan

Halaman 18 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/20118/PT SMR



tanpa bukti; sehingga sampai dengan saat ini (Oktober 2017) – keberadaan Terlawan / pihak Kenneth Hidayat tidak bisa masuk dan tidak bisa menguasai secara fisik obyek tanah milik Saleh Alatas; yang diperolehnya melalui transaksi jual beli dengan saya dihadapan notaris;

5. Bahwa melalui jawaban ini saya sebagai Turut Terlawan meminta dengan hormat dan memohon kepada hakim pemeriksa perkara ini guna mengabulkan tuntutan dari Saleh Alatas (sesuai Gugatan Perlawanannya) sehingga Saleh Alatas bisa menikmati haknya yang telah diperolehnya secara benar dan atas dasar etiket baik;

Memperhatikan dan mengutip putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 28 Maret 2018 Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN Bpp, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Terlawan untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk sebagian;
2. Menyatakan Pelawan adalah pihak ke-3 (tiga); beritiket baik dan benar (absah);
3. Menyatakan Pelawan adalah merupakan pihak pembeli yang beritiket baik dan harus mendapatkan memperoleh perlindungan hukum;
4. Menetapkan Surat Keterangan dari A. Rachman sebagai Assisten Wedana Balikpapan Utara - Komando Operasi Gerakan Makmur (20 September 1968); adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi setiap pihak pemegang-nya;
5. Menetapkan bahwa keberadaan atas seluruh Acta Notariel sebagai berikut:
 - Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 65 Juncto Akta Kuasa Nomor : 66 (25 April 2014).
 - Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 67 Juncto Akta Kuasa Nomor : 68 (25 April 2014); dimana akta-nya telah dibuat pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Hamid Gunawan, SH.) ; beralamat kantor di Jalan KH. Agus Salim II No. 42 Balikpapan. telah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Halaman 19 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/20118/PT SMR



6. Menetapkan bahwa Pelawan adalah pemilik sah dan merupakan pihak pemegang hak (berwenang) atas sebidang hamparan tanah pekarangan se-luas \pm 14 Ha ; terletak di Jalan Soekarno Hatta - Rt. 37 (tepat-nya berada pada KM. 3) Kelurahan Batu Ampar ; Kecamatan Balikpapan Utara ; Balikpapan ; dengan berbatasan - batas-batas-nya :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Kadisan (ahli waris-nya yaitu Edy Susanto).
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Salman Imbil.
 - Sebelah Selatan bebatasan dengan Jalanwarga setempat.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Chistoforus Benny.
7. Menetapkan bahwa eksekusi Aanmaning Nomor : E.03.2016 - 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp (24 Maret 2016) atas obyek eksekusi berupa sebidang hamparan tanah pekarangan ; seluas \pm 14 Ha terletak di Jalan Soekarno Hatta - Rt. 37 (tepat-nya berada di- KM. 3) Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dengan batas-batas-nya berbatasan sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Kadisan (ahli waris-nya yaitu Edy Susanto).
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Salman Imbil
 - Sebelah Selatan bebatasan dengan Jalanwarga setempat.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Chistoforus Benny.

secara hukum tidak dapat dilaksanakan dan harus dihentikan;

8. Menyatakan luas dan letak - lokasi keberadaan atas Obyek tanah milik Pelawan; berbeda – berlainan dengan luasan dan letak - lokasi obyek tanah milik Terlawan;
9. Menyatakan Terlawan terbukti bersalah menurut hukum telah melakukan perbuatan melanggar hukum (Onrecht Matigedaad) ; sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata;
10. Menghukum Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan putusan dalam perkara gugatan perlawanan - perlawanan aquo untuk seluruhnya;
11. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.531.000,- (Dua Juta Lima ratus Tiga Puluh satu Ribu Rupiah);



12. Menolak Perlawanan Pelawan untuk selain dan selebihnya;

Membaca Relas Pemberitahuan Putusan Kepada Tergugat Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN Bpp yang dibuat oleh Edy Suharwanto/Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan yang menerangkan bahwa pada tanggal 30 April 2018 terhadap putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada Suhartono sebagai Turut Terlawan pada tanggal 30 April 2018;

Membaca Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 93/Pdt.Bth/2017/PNBpp yang dibuat oleh Penitera Pengadilan Negeri Balikpapan yang menerangkan bahwa pada hari Senin tanggal 9 April 2018 Pembanding semula Terlawan melalui Kuasa hukumnya : YESAYAS PETRUS ROHY,SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2018, telah memohon pemeriksaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN Bpp, tanggal 28Maret 2018 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada kuasa hukum Terbanding semula Pelawandan Turut Terbanding semula Turut Terlawan masing- masing pada tanggal 20 April 2018 dan tanggal 30 April 2018;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Terlawan tertanggal 30 April 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 30 April 2018, dan terhadap memori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara sekasama kepada kuasa hukum Terbanding semula Pelawan dan kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan masing- masing pada tanggal 21 Mei 2018 dan tanggal 4 Mei 2018;

Membaca kontra memori banding bertanggal 13 Juli 2018yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Pelawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 3 Juli 2018 dan terhadap kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada kuasa hukum Pembanding semula Terlawan dan kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan masing- masing pada tanggal 5 Juli 2018 dan tanggal 6 Juli 2018;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas perkara Nomor : 93/Pdt.Bth/2017/PNBpp masing- masing tanggal 2 Juli 2018, tanggal 20 April 2018, tanggal 30 April 2018 dan tanggal 06 Pebruari 2018 yang menerangkan bahwa kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk

Halaman 21 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/20118/PT SMR



mempelajari berkas perkara banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, terhitung setelah pemberitahuan tersebut sebelum berkas perkaranya dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari **Pembanding semula Terlawan** telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta persyaratan yang ditentukan oleh Undang- Undang, oleh karena itu **permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima** ;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Terlawan pada pokoknya didasarkan atas alasan- alasan sebagai berikut :

III. FAKTA-FAKTA/PERISTIWA-PERISTIWA HUKUM YANG MENDASARI MEMORI BANDING INI.

Bahwa Pembanding/Terlawan memandang perlu menyampaikan Fakta-Fakta/Peristiwa-peristiwa Hukum yang mendasari Perkara *aquo* hingga diajukannya Memori Banding ini, dan menaruh harapan agar jangan sampai ada kesalahan penerapan hukum lagi dalam Perkara ini.

Fakta-fakta hukum tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada awalnya, Pembanding/Terlawan (Ahli Waris Dr. Kenneth Hidayat) memiliki sebidang tanah dengan Luas **± 16 Ha** yang terletak di Jalan Soekarno Hatta, di RT. 82, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, dan Pembanding/Terlawan memiliki tanah tersebut melalui jual beli yang didasarkan dengan surat perjanjian jual beli dan surat pernyataan melepaskan hak atas tanah dari 8 orang, yaitu **Kadisan, H. Amir (2 bidang), Ali Ruslan, Ruslan, Baco, Farun Sugi, Piet Sartje, dan Siswo Wongso (vide. Bukti T-1a, bukti T-1b, bukti T-1c, dan bukti T-1d)**.
2. Bahwa kemudian, pada tahun 2013, Ahli Waris Dr. Kenneth Hidayat **di gugat** oleh Turut Terbanding/Turut Terlawan (yang bernama Suhartono yang dalam Perkara No. 78, Suhartono adalah **Pihak PENGUGAT** dan Ahli Waris DR.Kenneth Hidayat adalah **Pihak TERGUGAT**), dimana saat itu Turut Terbanding/Turut Terlawan **mengklaim sebagian bidang tanah seluas ±14 Ha** adalah miliknya berdasarkan gugatan perkara nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp ("Perkara No. 78"), dan perkara tersebut di putus

Halaman 22 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/20118/PT SMR



pada tanggal **24 April 2014** (dalam putusan ini, Suhartono/Turut Terbanding/Turut Terlawan sebagai pihak yang KALAH, karena Gugatannya ditolak untuk seluruhnya, dan kemudian Suhartono (*ic.*Turut Terbanding/Turut Terlawan) mengajukan upaya hukum banding atas putusan tersebut) (**vide. Bukti T-1a dan Bukti T-1b**).

3. Bahwa **SEHARI** setelah putusan perkara No. 78/Pdt.G/2013/PN.BPP. diputus (**tanggal 24 April 2014**), ternyata pada tanggal **25 April 2014**, Turut Terbanding/Turut Terlawan **malah MEMPERJUALBELIKAN TANAH YANG MASIH DALAM SENGKETA** dengan **Dirut. PT Delta Abadi Sejahtera yang bernama SALEH ALATAS (*ic.* Terbanding/Pelawan)**, yang membuktikan obyek tanah yang masih dalam sengketa (masih dalam upaya hukum Banding) telah diperjualbelikan oleh Turut Terbanding/Turut Terlawan dengan Terbanding/Pelawan.
4. Bahwa tentunya Akta Perikatan Jual Beli No. 65/2014 *jo.* Akta Kuasa No. 66/2014 dan Akta Perikatan Jual Beli No. 67/2014 *jo.* Akta Kuasa No. 68/2014 (**vide. Bukti P-5, Bukti P-6, Bukti P-7 dan Bukti P-8**) tidak memenuhi syarat sahnya suatu Perjanjian (syarat objektif tidak terpenuhi) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang berakibat **PERJANJIAN ITU SEHARUSNYA BATAL DEMI HUKUM DAN DIANGGAP TIDAK PERNAH ADA.**
5. Bahwa sebelum melakukan/menandatangani Akta Perikatan Jual Beli (**vide. Bukti P 5, Bukti P-6, Bukti P-7 dan Bukti P-8**), seharusnya Terbanding/Pelawan melakukan PENGECEKAN ASAL USUL DAN KEADAAN TANAH YANG AKAN DIBELINYA SECARA TELITI, apalagi mengingat uang yang akan dikeluarkannya untuk membeli tanah seluas **89.400 M² atau ± 8.9 Ha** dari **± 14 Ha** luas tanah yang diklaim Turut Terbanding/Turut Terlawan, bukanlah uang dalam jumlah yang kecil, akan tetapi dengan jumlah yang besar/banyak, sehingga SUDAH SEPATUTNYA/SEHARUSNYA SEORANG "CALON PEMBELI TANAH" MEMERIKSA DAN/ATAU MENELITI SEMUA SURAT-SURAT TANAH DAN KEADAAN TANAH APAKAH DALAM SENGKETA ATAU TIDAK PADA PIHAK YANG BERWENANG, bukan dengan ceroboh/lalai langsung percaya kepada penjual dan membayar harga sebidang tanah dengan harga yang



sedemikian besarnya namun tidak mau tahu akan keadaan fisik dan yuridis tanah yang akan dibelinya.

6. Bahwa tanah seluas ±14 Ha dan masih menjadi objek sengketa di Perkara No. 78/Pdt.G/2013/PN.BPP. tersebut, saat ini telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi No. 84/PDT/2014/PT.SMD (25 September 2014) *jo.* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 563K/PDT/2015 (29 Mei 2015) *jo.* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PK) No. 635PK/PDT/2016.
7. Bahwa setelah melalui semua proses persidangan dan semua upaya hukum yang diberikan undang-undang hingga pada upaya hukum luar biasa (Peninjauan Kembali), dan Pembanding/Terlawan yang dinyatakan sebagai pemegang hak atas tanah tersebut, atas hal tersebut kemudian diajukan Permohonan Eksekusi dan Penetapan Eksekusi pun sudah keluar, adapun Penetapan Eksekusi nya sebagai berikut :
 - a. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 16 Maret 2016, nomor E. 03. 2015 – 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp tentang perintah pemanggilan dan penegoran (Aanmaning) Jo. Berita Acara Penegoran (Aanmaning) tanggal 31 Maret 2016 Nomor E.03.2015 – 78/Pdt.G/2013/PN. Bpp.
 - b. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 09 Desember 2016, nomor E. 03. 2016 – 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp tentang perintah pemanggilan dan penegoran (Aanmaning) Jo. Berita Acara Penegoran (Aanmaning) tanggal 05 Januari dan tanggal 26 Januari 2017.
 - c. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal 31 Juli 2017 Nomor E.03.2016-78/Pdt.G/2013/PN.Bpp tentang perintah Pengukuran dan Pendataan tanah objek sengketa.
8. Bahwa pada saat pihak Ahli Waris Dr. Kenneth Hidayat (*ic.* Pembanding/Terlawan) akan mengajukan eksekusi riil, pihak Suhartono (*ic.*Turut Terbanding/Turut Terlawan) **mengajukan Gugatan Perlawanan** melalui PT Delta Abadi Sejahtera/Saleh Alatas (*ic.* Terbanding/Pelawan) yang merupakan pembeli tanah di objek sengketa.



9. Bahwa Gugatan Perlawanan tersebut diajukan di Pengadilan Negeri Balikpapan yang terdaftar dengan Nomor 48/Pdt.Plw/2016/PN.Bpp (**vide. Bukti T-2**), namun ternyata gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima (**N.O**), karena Pelawan I adalah Pihak Ketiga dan Pelawan II adalah Termohon Eksekusi merupakan satu kedudukan dalam gugatan, sehingga menjadikan gugatan perlawanan ini kabur.
10. Bahwa atas Putusan No. 78 yang telah *ikracht*, pada tanggal 13 Maret 2017, kembali PT Delta Abadi Sejahtera/Saleh Alatas mengajukan Gugatan Perlawanan yang terdaftar dengan Nomor 44/Pdt.Plw/2017/PN.Bpp, namun pada tanggal 10 Mei 2017 (**vide. Bukti T-3 dan Bukti T-3a**), gugatan tersebut di cabut dengan alasan bahwa atas dasar itikad baik untuk dilakukannya upaya perbaikan redaksional dan dasar hukum dari gugatan perlawanan.
11. Bahwa atas Perkara No. 78 yang telah kekuatan hukum tetap (*inkracht*) tersebut, Terbanding/Pelawan mengajukan lagi Gugatan Perlawanan di Pengadilan Negeri Balikpapan dan terdaftar dengan No. **93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp ("Putusan No. 93")**.
12. Bahwa DASAR/ALAS HAK jual beli atas tanah sengketa dalam Perkara No. 78 (yang sudah berkekuatan hukum tetap saat ini) sebagaimana yang tercantum di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 65/2014 *jo.* Akta Kuasa Nomor 66/2014 dan Akta Pengikatan Jual beli Nomor 67/2014 *jo.* Akta Kuasa Nomor 68/2014 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Hamid Gunawan, SH (**vide. Bukti P-5 hingga bukti P-8**) adalah **Surat Keterangan yang dibuat oleh Assisten Wedana/KOGM atas nama A.RACHMAN tertanggal 20 September 1968** (**vide. Bukti P-9**).

Untuk itu, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda berkenan memberikan keputusan yang seadil-adilnya berdasarkan uraian Fakta/Peristiwa Hukum di atas dan berdasarkan dasar/alasan keberatan Pembanding atas Putusan No. 93 serta bukti-bukti yang diajukan dalam putusan No. 93, dan dengan ini pula Pembanding/Terlawan mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Samarinda agar berkenan untuk menggelar sidang kembali di Pengadilan Tinggi Samarinda supaya perkara ini



menjadi jelas dan terang serta memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi Para Pihak yang sedang bersengketa.

IV. DASAR-DASAR DAN ALASAN-ALASAN KEBERATAN PEMBANDING ATAS PUTUSAN NO. 93.

Bahwa menurut Pembanding/Terlawan, keputusan Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut di atas tidak mencerminkan rasa keadilan dan tidak menjamin adanya kepastian hukum, terbukti di dalam pertimbangan-pertimbangannya mengandung kesalahan-kesalahan dan tidak objektif, sehingga menyebabkan kesalahan di dalam penerapan hukumnya dan menyebabkan keputusan yang keliru dan tidak benar. Oleh karenanya putusan tersebut harus dibatalkan. Maka, Pembanding/Terlawan dengan ini menyatakan keberatan-keberatannya terhadap Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan *aquo* berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

- 4.1. Bahwa Pembanding/Terlawan sangat berkeberatan dan menolak dengan tegas seluruh pertimbangan hukum *Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan* dalam putusannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Pembanding/Terlawan;
- 4.2. Bahwa Pembanding/Terlawan tetap pada seluruh dalil-dalilnya baik dalam Jawaban maupun Duplik sebagaimana telah disampaikan pada Majelis Hakim Tingkat Pertama *qq*. Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara ini dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Terbanding/Pelawan dan Turut Terbanding/Turut Terlawan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Pembanding/Terlawan;
- 4.3. Bahwa Pembanding/Terlawan keberatan atas pertimbangan hukum Dalam Eksepsi mengenai Legal Standing Terbanding/Pelawan karena Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Terbanding/Terlawan dengan Turut Terbanding/Turut Terlawan mengandung cacat hukum (PPJB tersebut ditandatangani SEHARI setelah putusan Pengadilan Negeri No. 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp. (tanah obyek dalam PPJB masih dalam sengketa sewaktu diperjualbelikan).



Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan memutus Perkara No. 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp ("**Putusan No. 93**"), pada halaman 51 hingga halaman 53 yang berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Terlawan tersebut, Pelawan dalam Repliknya telah mengajukan Jawaban terhadap eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut":

- *Bahwa Pelawan adalah pemilik sah penguasa fisik atas obyek bidang hamparan tanah seluas ± 14 Ha yang terletak di Jalan Soekarno Hatta RT. 37 tepatnya di KM-3 Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan;*
- *Bahwa transaksi jual beli sudah dilakukan oleh Pelawan sehingga proses peralihan hak antara Pelawan dan Turut Terlawan tidak bisa diingkari kebenaran dan keabsahannya secara Autentik dan apabila Acta Autentik tersebut belum dicabut atau dibatalkan maka keberadaannya haruslah dinyatakan benar dan tetap berlaku secara hukum, sehingga Terlawan tidak bisa dengan serta merta mengatakan jual beli cacat hukum;*
- *Bahwa Pelawan tidak mengetahui adanya sengketa hukum antara Terlawan dengan Turut Terlawan dikarenakan obyek sengketa antara Pelawan dan Turut Terlawan berbeda dengan obyek sengketa antara Terlawan dengan Turut Terlawan; ...*

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Terlawan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk mengajukan perlawanan terhadap eksekusi, yang dapat berkedudukan sebagai Pelawan adalah pihak ketiga yang akan dieksekusi yang mengaku sebagai miliknya, atau Tergugat sendiri bisa sebagai Pelawan apabila Tergugat sudah melaksanakan isi putusan secara sukarela, atau dalam hal cara-cara melakukan penyitaan tersebut tidak sesuai dengan hukum yang berlaku;



Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 206 ayat (6) Rbg dijelaskan bahwa Perlawanan pihak ketiga terhadap sita conservatoir, sita revindicatoir dan sita eksekusi, hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang secara nyata menyita;...

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Perlawanannya Pelawan menyatakan bahwa Pelawan adalah pemilik sah penguasa fisik atas obyek bidang hamparan tanah seluas 14 Ha yang terletak di Jalan Soekarno Hatta RT 37 tepatnya di KM-3 Kelurahan Batu Ampar Balikpapan Utara Kota Balikpapan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pelawan adalah orang yang merasa sebagai pemilik atas obyek yang akan dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Balikpapan, sehingga Pelawan mempunyai kepentingan terhadap obyek yang akan dieksekusi dan apabila terjadi eksekusi maka Pelawan adalah pihak yang dirugikan atas eksekusi, hal ini sejalan dengan yang dimaksud dalam **Pasal 378 RV**;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pelawan mempunyai Legal Standing untuk mengajukan perlawanan dalam perkara aquo sehingga eksepsi Terlawan tidak beralasan dan harus ditolak”

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan telah salah menafsirkan dan/atau menerapkan hukum, karena **Pasal 206 ayat (6) Rbg** yang sebenarnya berbunyi sebagai berikut:

“(6) Perlawanan, juga yang datang dari pihak ketiga berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum, dimana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan keputusan hakim”.

Bahwa jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan menafsirkan Pasal 204 (6) atas dasar hak milik dapat dijadikan alasan untuk melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERLAWANAN, maka seharusnya Terbanding/Pelawan dapat MEMBUKTIKAN KEPEMILIKANNYA ATAS TANAH *aquo* berdasarkan ketentuan PENDAFTARAN TANAH yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena dalam **Pasal 206 (6) Rbg menyebut HAK MILIK dan bukan YANG MERASA SEBAGAI PEMILIK.**

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan tidak mempertimbangkan secara seksama dan adil, atas dalil-dalil Terlawan mengenai Legal Standing Terbanding/Pelawan, karena dasar kepemilikan Terbanding/Pelawan adalah Akta Perikatan Jual Beli No. 65 *jo.* Akta Kuasa No. 66 dan Akta Perikatan Jual Beli No. 67 *jo.* Akta Kuasa No. 68, antara Terbanding/Pelawan dan Turut Terbanding/Turut Terlawan semuanya dilakukan pada tanggal **25 April 2014**, padahal **SEHARI** sebelumnya (**tanggal 24 April 2014**) putusan Perkara No. 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp. baru dibacakan di hadapan sidang yang terbuka untuk umum (dalam Perkara No. 78 ini, Turut Terbanding/Turut Terlawan selaku Penggugat melawan Pembanding/Terlawan selaku Tergugat), sehingga sangat JELAS dan TERANG bahwa akta perikatan jual beli tersebut dilakukan pada saat TANAH MASIH DALAM SENGKETA antara Turut Terbanding melawan Pembanding.

Bahwa Akta Perikatan Jual Beli No. 65 *jo.* Akta Kuasa No. 66 dan Akta Perikatan Jual Beli No. 67 *jo.* Akta Kuasa No. 68, antara Terbanding/Pelawan dan Turut Terbanding/Turut Terlawan **SANGAT BERTENTANGAN** dan tidak memenuhi syarat sah nya (syarat objektif) suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu tentang ADANYA KAUSA YANG HALAL, **karena tanah yang menjadi obyek perjanjian tersebut masih dalam sengketa antara Turut Terbanding dan Pembanding (dilakukan SEHARI setelah putusan PN No. 78 dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan memutus perkara tersebut), namun kemudian Turut Terbanding memperjualbelikan tanah obyek sengketa tersebut kepada Terbanding, padahal Turut Terbanding sadar dan mengetahui tanah tersebut masih dalam sengketa.**

Bahwa oleh karena, Akta Perikatan Jual Beli No. 65 *jo.* Akta Kuasa No. 66 dan Akta Perikatan Jual Beli No. 67 *jo.* Akta Kuasa No. 68 Akta Perikatan Jual Beli No. 65 *jo.* Akta Kuasa No. 66 dan Akta Perikatan Jual Beli No. 67 *jo.* Akta Kuasa No. 68 (**vide. Bukti P-5 hingga Bukti P-8**) tidak memenuhi syarat

Halaman 29 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/20118/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)



objektif sah nya suatu Perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, maka sudah sepatutnya Akta Perikatan Jual Beli No. 65 jo. Akta Kuasa No. 66 dan Akta Perikatan Jual Beli No. 67 jo. Akta Kuasa No. 68 **patut dianggap BATAL DEMI HUKUM dan Akta Perikatan tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki kekuatan hukum.**

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan **terbukti tidak MENELITI dan/atau MEMBACA seluruh isi/klausul** Akta Perikatan Jual Beli No. 65 jo. Akta Kuasa No. 66 dan Akta Perikatan Jual Beli No. 67 jo. Akta Kuasa No. 68 Akta Perikatan Jual Beli No. 65 jo. Akta Kuasa No. 66 dan Akta Perikatan Jual Beli No. 67 jo. Akta Kuasa No. 68, **karena tidak ada satupun pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang mempertimbangkan mengenai CACAT HUKUM/YURIDIS dan sah/tidak sahnya Akta Perikatan Jual Beli No. 65 jo. Akta Kuasa No. 66 dan Akta Perikatan Jual Beli No. 67 jo. Akta Kuasa No. 68 Akta Perikatan Jual Beli No. 65 jo. Akta Kuasa No. 66 dan Akta Perikatan Jual Beli No. 67 jo. Akta Kuasa No. 68.**

Bahwa Perlawanan Terbanding/Pelawan terhadap Pembanding/Terlawan tidak sesuai dengan maksud Pasal 378 RV, **karena bukan Pembanding/Terlawan yang telah MERUGIKAN KEPENTINGAN Terbanding/Pelawan, melainkan yang merugikan kepentingan Terbanding/Pelawan adalah TURUT TERBANDING/TURUT TERLAWAN dan seharusnya Turut Terbanding/Turut Terlawan dilaporkan mengenai penipuan, karena menjual tanah yang sedang dalam sengketa.**

Bahwa untuk itu, patut dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda untuk membatalkan seluruh amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan No. 93/Pdt.Bth/2017/PN.BPP tertanggal 28 Maret 2018.

4.4. Bahwa Pembanding/Terlawan keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan bagian DALAM POKOK PERKARA halaman 56 paragraf 2 tentang Pelawan mempunyai sebidang hamparan tanah pekarangan seluas ±14 Ha terletak di Jalan Soekarno Hatta Rt. 037 (tepatnya berada di KM 3) berdasarkan Bukti



P-9 dan keterangan Saksi Pelawan dan tentang Sidang Pemeriksaan Setempat yang dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan sehingga memutuskan obyek tanah sengketa BERBEDA (halaman 57 sampai dengan halaman 60).

Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Balikpapan yang berbunyi sebagai berikut:

" ... Menimbang, bahwa demikian pula halnya dengan bukti surat P-9 dan saksi-saksi yang diajukan oleh Pelawan yaitu saksi H,M FATHILAN, MUHAMMAD SAIFUL ANWAR, ABDUL AJIS dan HENDRAWAN SYAMSURI CHALID menyatakan bahwa Pelawan mempunyai sebidang hamparan tanah pekarangan seluas ± 14 Ha terletak di Jalan Soekarno Hatta RT 037 (tepatnya berada pada KM.3) ...

Bahwa pertimbangan hukum mengenai Sidang Pemeriksaan Setempat dikesampingkan dan obyek dinyatakan berbeda (halaman 57 sampai dengan halaman 60 dan halaman 63 sampai dengan halaman 68), berbunyi:

"... Menimbang, bahwa terhadap obyek dalam perkara aquo Majelis Hakim pada tanggal 10 Januari 2018 telah melakukan Pemeriksaan Setempat di Jalan Soekarno Hatta-Rt.37 (tepatnya berada pada KM.3) Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan yang dihadiri oleh Muhammad Saiful Anwar (staf Kelurahan Batu Ampar) dan para pemilik/penjaga batas;

... Menimbang. Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa oleh Pelawan telah ditunjukkan kepada Majelis Hakim dengan disaksikan oleh pemilik dan penjaga batas, yaitu sebelah barat dihadiri oleh H. Zakaria mewakili dari Christoforus, sebelah Utara dihadiri Abdul Ajis penjaga tanah milik Solikin Kadisan dan di hadiri Fatimah Ketua Rt.37.....

Menimbang, bahwa terhadap tanah obyek sengketa yang ditunjukkan oleh Pelawan, Terlawan menyatakan bahwa tanah tersebut adalah bagian dari milik Terlawan yang dimohonkan Eksekusi;...

*Menimbang, bahwa demikian Majelis Hakim akan mengenyampingkan hasil Pemeriksaan Setempat yang ditunjuk oleh Terlawan, dan selanjutnya **berpedoman kepada amar putusan perkara No. 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp***



tanggal 24 April 2014 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda No. 84/PDT/2014/PT.SMR tanggal 25 September 2014 jo. Putusan Mahkamah Agung RI (Kasasi) No. 563 K/Pdt/2015 tanggal 29 Mei 2015 jo. Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali) No. 635PK/PDT/2016 tanggal 13 Desember 2016)...

Menimbang, bahwa dengan mencermati bunyi amar putusan tersebut di atas serta memperhatikan obyek tanah sengketa yang ditunjukkan oleh Pelawan, maka ada perbedaan terhadap areal obyek tanah sengketa;

Menimbang, bahwa apabila tanah yang ditunjuk oleh Pelawan tersebut adalah bagian dari tanah Terlawan yang dimohonkan eksekusi (sebagaimana yang diterangkan oleh Termohon eksekusi) seharusnya ada titik singgung dalam batas-batas tanah tersebut, namun dalam hal ini Majelis Hakim tidak melihat adanya titik singgung terhadap obyek sengketa dimaksud;...

Maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap obyek sengketa yang dimaksud oleh Pelawan adalah berbeda dengan tanah yang dimaksud dalam amar putusan perkara No. 78,/Pdt.G/2013/PN.Bpp. ...

(Halaman 63 paragraf 2 sampai dengan Halaman 68):

hususnya mengenai pemeriksaan setempat di lapangan dalam perkara incassu, diperoleh fakta bahwa kuasa Pelawan bisa menunjukan batas-batas tanah yang disengketakan sesuai dengan dalam Gugatan Perlawanannya secara nyata, ...

Bahwa Pembanding/Terlawan sangat keberatan atas pertimbangan hukum tersebut di atas, karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan tidak cermat dan tidak cukup dalam mempertimbangkan mengenai ALAS HAK, LUAS TANAH dan BATAS TANAH bahkan LETAK TANAH yang diklaim sebagai milik Terbanding/Pelawan **ADALAH SAMA PERSIS** dengan yang dimohon eksekusi oleh Pembanding/Terlawan. Hal ini terbukti, berdasarkan **Bukti P-5, bukti P-6, bukti P-7 dan bukti P-8 jo. Bukti P-9 jo. Bukti T-1a, T-1b, T-1c dan T-1d, yang membuktikan obyek sengketa dan alas hak yang dimaksud dalam Putusan No. 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp (yang sudah *inkracht*) dan Putusan No. 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp adalah SAMA, hal itu terbukti dari:**

4.4.1. Bahwa jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan mengesampingkan sidang Pemeriksaan Setempat sebagaimana isi



pertimbangan hukumnya di atas, dan berpedoman pada Putusan PN Balikpapan No. 78/Pdt.G/2013/PN. Bpp, maka seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri mengetahui isi dari POKOK PERKARA terkait tentang Batas Tanah yang menjadi Obyek Sengketa, karena dalam Putusan No. 78 tersebut, Pihak Turut Terbanding/Turut Terlawan (selaku Penggugat saat itu) dalam Gugatannya mendalilkan ALAS HAK dan BATAS-BATAS TANAH **YANG SAMA** dengan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NO. 65 jo. Akta Kuasa No. 66 dan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NO. 67 jo. Akta Kuasa No. 68 (**vide Bukti P-9 jo. Bukti P-5 hingga P-8**).

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan dalam Putusan No. 78 (**vide Bukti T-1a**), telah mempertimbangkan dengan cermat mengenai ALAS HAK/BUKTI KEPEMILIKAN (**vide Bukti P-9**) yang diajukan oleh SUHARTONO/Penggugat saat itu (*ic. Turut Terbanding/Turut Terlawan*), yaitu bahwa:

*"... surat keterangan yang dibuat oleh Asisten Wedana (A. Rachman) tertanggal 20 September 1968, yang isinya antara lain menyatakan bahwa Soewito mengaku telah mempunyai tanah garapan sejak tahun 1950 dan hingga kini tidak pernah diperjualbelikan kepada pihak lain, adalah **telah ditandatangani oleh pejabat pada waktu itu, tetapi tidak pernah dalam surat keterangan tersebut ditandatangani terlebih dahulu oleh Kepala Lingkungan, apalagi Lurah (Kepala Desa) setempat, tetapi langsung ditandatangani oleh Asisten Wedana (setingkat Camat) dan diberikan cap dinas.***

Bahwa sedangkan surat-surat bukti berkaitan dengan akta pelepasan hak walaupun tidak dibuat oleh PPAT yang diajukan oleh Tergugat karena tanah-tanah tersebut belum bersertifikat setidaknya telah melibatkan aparatur di tingkat bawah yang memang mengetahui status tanah di wilayahnya, dalam hal ini kepala RT, kepala Lingkungan, Lurah (Kepala Desa) dan juga camat,...

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat sangatlah lemah, sehingga karenanya Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidaklah dapat membuktikan akan dalil-dalil Gugatannya



Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil Gugatannya, maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak”.

Bahwa karena dalam uraian tersebut di atas, terbukti Surat Keterangan tanggal 20 September 1968 tersebut lemah, maka patut dan berdasar bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda untuk mengesampingkan **bukti P-9** (termasuk mengesampingkan seluruh batas-batas tanahnya) yang diajukan oleh Terbanding/Pelawan dalam Putusan No. 93.

4.4.2. Bahwa yang menjadi dasar jual beli antara Turut Terbanding/Turut Terlawan dengan Terbanding/Pelawan (**vide bukti P-5 hingga bukti P-8**) adalah **surat keterangan tertanggal 20 September 1968 yang dibuat oleh Asisten Wedana Balikpapan Utara Komando Operasi Gerakan Makmur (K.O.G.M.) (vide. Bukti P-9)** dan Surat yang sama ini pula yang menjadi dasar yang dipakai oleh Turut Terbanding/Turut Terlawan dulunya sebagai dasar mengajukan gugatan terhadap Pembanding/Terlawan dalam Perkara No.78/Pdt.G/2013/PN.BPP.(**vide Bukti T-1a, T-1b, T-1c, T-1d**) yang saat ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), dimana **Gugatan Turut Terbanding/Turut Terlawan tersebut ditolak untuk seluruhnya dan Pembanding/Terlawan dinyatakan sebagai pemegang hak atas tanah yang sah atas tanah obyek sengketa pada waktu itu, dan dalam pertimbangan hukum bukti T-1a halaman 45, disebutkan bahwa bukti yang diajukan oleh Penggugat (ic. Turut Terbanding/Turut Terlawan) sangat lemah sehingga karenanya Majelis Perkara No. 78 berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan akan dalil-dalil Gugatannya, dan bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil Gugatannya, maka Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;**

4.4.3. Bahwa berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No. 65 jo. Akta Kuasa No. 66 dan Akta Perikatan Jual Beli No. 67 jo. Akta Kuasa No. 68 Akta Perikatan Jual Beli No. 65 jo. Akta Kuasa No. 66 dan Akta Perikatan Jual Beli No. 67 jo. Akta Kuasa No. 68 (**vide bukti P-5, P-6, P-7 dan P-8**), terbukti Terbanding/Pelawan hanya memiliki **luas tanah seluas 89.400 M² atau ± 8,9 Ha saja** sebagaimana tercantum dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 65, Pelawan (*ic. PT. DAS/Saleh Alatas*) hanya membeli tanah sebagian milik Turut Terbanding/Turut Terlawan seluas 50.000 M² dan di Akta Perikatan Jual Beli No. 67, Terbanding/Pelawan hanya membeli sebagian

Halaman 34 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/20118/PT SMR



tanah milik Turut Terbanding/Turut Terlawan seluas 39.400 M², sehingga jika ditotal keseluruhan luas tanah yang seharusnya diklaim oleh Terbanding/Pelawan hanya seluas **89.400 M² atau ±8,9 Ha saja** dan **bukan seluas ±14 Ha**, sehingga pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan butir 6 dan butir 7 PATUT ditolak, karena jelas terjadi perbedaan LUAS TANAH yang menjadi obyek sengketa yang diklaim oleh Terbanding/Pelawan.

- 4.4.4. Bahwa mengenai letak objek sengketa tersebut sebagaimana tercantum dalam **Bukti P-9** disebutkan tanah tersebut terletak **di sekitar KM3**, bahkan dalam **Bukti P-5 hingga P-8, BAGIAN RECITAL** tanah tersebut terletak di sekitar KM3 sebelah kanan Jalan raya kurang lebih 60 M, dan menurut **Saksi-saksi yang diajukan Terlawan (ic. Saksi Kasirin, Saksi M. Iqbal, Saksi Sudjono dan Saksi Kemal Mamusung)**, letak tanah milik Pemanding terletak di **KM 3** (namun **FAKTA** nya dalam isi Putusan No. 93 tersebut, semua keterangan Saksi-saksi Terlawan di bawah sumpah, telah dipotong atau dikurangi keterangannya sehingga menjadi **TIDAK JELAS** dan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan memutus sebagaimana dalam **Amar Putusan butir 8, obyek dinyatakan berbeda**), padahal seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan bersikap **OBJEKTIF** dan **ADIL** dalam mempertimbangkan keterangan seluruh saksi yang dihadirkan oleh **PARA PIHAK**, terlebih sangat **JELAS** dan **TERANG** keterangan Saksi-Saksi Terlawan telah menerangkan di bawah sumpah bahwa **Tanah milik Pemanding/Terlawan terletak di KM. 3**), mengenai batas-batas tanah yang terkesan berbeda antara keterangan Saksi Pelawan dan Terlawan dalam sidang Pemeriksaan Setempat adalah karena **jelas tanah yang dapat ditunjukkan oleh Terbanding/Pelawan hanya seluas ± 8,9 Ha**, sedangkan tanah milik Pemanding seluas **±16Ha**, kemudian tidak jelas juga identitas **Saksi-saksi penunjuk batas milik Terbanding/Pelawan** (contohnya, sewaktu sidang Pemeriksaan Setempat, ada salah satu **Saksi batas** yang bernama **SUGENG RAHARJO** yang merupakan **Kuasa Hukum Turut Terbanding/Turut Terlawan** dalam Perkara No. 78, yang **hampir saja diterima keterangannya sebagai saksi batas**, namun untungnya segera diketahui dan dibantah oleh **Kuasa Hukum Pemanding/Terlawan**),



sehingga bila menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, batas-batas tanah terkesan berbeda, terbukti **Majelis Hakim Pengadilan Negeri telah tidak cermat dan tidak meneliti siapa saja yang menjadi saksi batas Terbanding/Pelawan saat itu (apakah Saksi Batas itu benar-benar berkapasitas sebagai Saksi Batas atau bukan), bahkan semua Saksi Batas tidak membawa Majelis Hakim untuk mengelilingi seluruh batas tanah yang diklaim milik Pelawan, namun mereka hanya berkumpul di satu area dan menunjukkan batas-batas tanah hanya memakai tangan untuk menunjukkan arah dan batas, tidak seperti halnya dengan Saksi-saksi batas yang diajukan oleh Pembanding/Terlawan yang membawa Majelis Hakim berkeliling ke area tanah sengketa untuk melihat langsung sisi batas utara, selatan, timur dan barat langsung ke wilayah batas terdekat dan bukan hanya “menunjuk-nunjuk tanpa berkeliling”.**

4.4.5. Bahwa dalam Perkara Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp. (**vide. Bukti T-1a**) Pembanding/Terlawan/Pemohon Eksekusi awalnya merupakan pihak yang digugat/Tergugat, sedangkan Turut Terbanding/Turut Terlawan/Termohon Eksekusi merupakan Penggugat dalam perkara tersebut, sehingga **sangat jelas bahwa tanah objek sengketa aquo adalah SAMA atau TIDAK BERBEDA, bahkan dalam isi putusan perkara No. 78/Pdt.G/2013/PN.BPP., baik dalam sidang Pemeriksaan Setempat dan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat (ic. Pembanding/Terlawan) pada saat itu dan telah dipertimbangkan mengenai Gambar Situasi No. 2459/1982 tertanggal 30 Juni 1982 dan Tergugat (ic. Pembanding/Terlawan) telah dapat dibuktikan bahwa batas sebelah barat tanah miliknya berbatasan langsung dengan Jalan Soekarno Hatta KM 3 yang diukur dan diterbitkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan.**

4.4.6. *Bahwa pada Perkara No. 78/Pdt.G/2013/PN. BPP., dapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda telaah kembali, telah ada SIDANG PEMERIKSAAN SETEMPAT oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan Perkara No. 78 tersebut dan dalam putusan No. 78 tersebut.*



4.4.7. Bahwa sebagaimana yang diketahui oleh Pembanding/Terlawan, salah satu Saksi Batas yang bernama ZAKARIAS adalah orang kepercayaan Saleh Alatas (dari Pihak Terbanding/Pelawan), sehingga tentulah keterangan Zakarias sebagai salah seorang saksi BATAS pada sidang Pemeriksaan Setempat haruslah dikesampingkan karena pastinya keterangannya tidak akan NETRAL.

4.4.8. Bahwa terdapat perbedaan batas-batas tanah sebagaimana yang tercantum dalam **Bukti P-9** yang menjadi dasar Gugatan dengan batas-batas tanah Pelawan yang ditunjukkan dalam Sidang Pemeriksaan Setempat, yaitu khususnya yang di batas sebelah Utara (pada **Bukti P-9** sebelah utara berbatasan dengan **Sdr. Salikin**, namun di **Sidang Pemeriksaan Setempat (PS)** dengan tanah **Kadisan (Ahli warisnya Edy Susanto)**, dan terjadi juga perbedaan di batas sebelah Barat (pada **Bukti P-9**, barat berbatasan dengan **Sdr. Ali** sementara dalam **PS** Barat berbatasan dengan **Christoforus Benny**).

4.4.9. Bahwa dalam Putusan No. 78 (yang telah *inkracht*), tanah terletak di RT. 82, namun dalam Putusan No. 93 tanah terletak di RT. 37, hal ini bukan karena lokasi tanah berbeda, karena **dahulu memang lokasi tanah tersebut terletak di RT.82, namun saat ini RT. 82 sudah berubah menjadi RT.37, sehingga lokasi/objek sengketa adalah SAMA.**

Oleh karena Majelis Hakim tidak cukup mempertimbangkan sesuai dengan kaidah-kaidah hukum dalam menjatuhkan putusan, sehingga Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis tersebut, karena pertimbangan hukum tersebut tidak sesuai dengan fakta persidangan, dimana terbukti obyek sengketa dan alas hak yang digunakan dalam Putusan No. 78 (yang sudah *inkracht*) dan Putusan No. 93 adalah **SAMA dan TIDAK BERBEDA**, maka patutlah Pengadilan Tinggi Samarinda membatalkan Putusan No. 93 dan mengadili sendiri menurut hukum yang berlaku.

4.5. Bahwa Pembanding/Terlawan keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan mengenai Surat Keterangan A. Rachman (selaku Asisten Wedana) (Bukti P-9) dan amar putusan butir 4 (Putusan No. 93 halaman 60 dan seterusnya).

Halaman 37 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/20118/PT SMR



- Bahwa dalam Amar Putusan No. 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp **butir 4**, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan telah salah menerapkan hukum dengan keputusannya yang **menetapkan secara sah surat keterangan Asisten Wedana / Komando Operasi Gerakan Makmur tertanggal 20 September 1968 dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi setiap pihak pemegangnya.**
- Bahwa dalam pertimbangan hukumnya dan sesuai Fakta Persidangan (**Keterangan Saksi Drs. Zulkifli, MSi**), Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan telah mengabaikan bahkan tidak mencantumkan keterangan Saksi Zulkifli yang telah menerangkan di bawah sumpah, mengenai **Pasal 18 PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah** yang menjelaskan bahwa *"Atas permohonan yang berhak, maka sesuatu hak atas tanah di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap dapat pula dibukukan dalam daftar buku-tanah"*. Untuk membukukan hak tersebut, kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah harus disampaikan surat atau **surat-surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang DIKUATKAN oleh Asisten Wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.** Jadi, sudah sangat jelas **TERBUKTI** bahwa **Asisten Wedana hanya menguatkan dan BUKAN MEMBUAT surat keterangan sebagai bukti hak.**

Bahwa hal tersebut juga dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan dalam Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp yang pada pertimbangan hukumnya di halaman 43-45 Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN. Bpp yang tegas menyatakan : ***"...bahwa surat keterangan yang dibuat oleh Asisten Wedana A. RACHMAN tertanggal 20 September 1968 yang isinya antara lain menyatakan bahwa SOEWITO mengaku telah mempunyai tanah garapan sejak tahun 1950 dan hingga kini tidak pernah diperjualbelikan kepada pihak lain adalah telah ditandatangani oleh Pejabat pada waktu itu, tetapi tidak pernah dalam surat keterangan tersebut ditandatangani terlebih dahulu oleh Kepala Lingkungan, apalagi Lurah (Kepala Desa) setempat, tetapi langsung ditandatangani oleh Asisten Wedana (setingkat Camat) dan diberikan cap dinas..."***



“.....Bahwa dengan demikian bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat (Turut Terlawan-Suhartono) sangatlah lemah, sehingga karenanya Majelis berpendapat bahwa Penggugat (Turut Terlawan-Suhartono) tidaklah dapat membuktikan akan dalil-dalil gugatannya.”

Jadi sangat jelas jika Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan dalam Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp tersebut telah sesuai dengan **Pasal 18 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (peraturan yang berlaku saat itu, saat ini yang berlaku adalah PP Nomor 24 Tahun 1997).**

- Bahwa terlebih adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang *Orderdistrik-hoofd*/Asisten Wedana adalah UU Nomor 10 Tahun 1956 dan UU Nomor 6 Tahun 1959 serta PP Nomor 50 tahun 1963, dimana Peraturan ini adalah **peraturan terakhir tentang adanya istilah kewedanaan dan asisten wedana, karena sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (2) PP Nomor 50 tahun 1963 yang menyatakan bahwa “Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan lain dalam Peraturan Pemerintah ini dan dengan mengingat ketentuan dalam pasal 4 sub f, sebelum ada ketentuan lain, maka tugas kewajiban, kekuasaan dan kewenangan yang melekat pada jabatan Asisten Wedana/Camat atau pejabat setingkat dengan sebutan-sebutan lain dari padanya tetap dijalankan oleh pejabat termaksud”**. Namun, tepat satu bulan sejak PP Nomor 50 Tahun 1963 ini berlaku, sebagai bentuk **ketentuan lain** yang dimaksud dari Pasal 3 ayat (2) PP Nomor 50 Tahun 1963 maka terbitlah **Perpres Nomor 22 Tahun 1963 tentang Penghapusan Keresidenan dan Kewedanaan**, dan di dalam Pasal 1 Peraturan Presiden RI Nomor 22 Tahun 1963 tentang Penghapusan Keresidenan dan Kewedanaan diatur bahwa *“mulai saat Peraturan Presiden ini diundangkan, semua Keresidenan dan Kewedanaan atau wilayah Pemerintahan setingkat, dengan nama apapun juga, diseluruh wilayah Indonesia dinyatakan HAPUS”*. Hal ini juga dikuatkan lagi dengan **Pasal 2 ayat (2) Peraturan Presiden RI Nomor 22 Tahun 1963 tentang Penghapusan Keresidenan dan Kewedanaan** bahwa *“Pelaksanaan penghapusan dimaksudkan pada ayat (1) dalam Pasal ini harus selesai selambat-lambatnya pada akhir tahun 1965”*. Berdasarkan Perpres tersebut, maka terbitlah UU Nomor 18 Tahun 1965



tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Daerah dimana dalam UU tersebut sudah tidak terdapat lagi istilah Assisten Wedana.

Demikian pula mengenai Komando Operasi Gerakan Makmur juga telah dibubarkan pada Tahun 1964, hal ini diatur dalam Pasal 16 Peraturan Presiden RI Nomor 4 Tahun 1964 tentang Dewan Produksi Nasional Untuk Bahan Makanan dan Bahan Ekspor Pertanian yang berbunyi sebagai berikut:

“Dengan terbentuknya Dewan Nasional dan Badan-badan Produksi Daerah tersebut di atas, maka Komando Operasi Gerakan Makmur termaksud dalam instruksi Presiden/Panglima Tertinggi No. 1 Tahun 1959 mulai dari Pusat sampai Daerah dan Badan Pertimbangan Produksi tersebut dalam Surat Keputusan Wakil Menteri Pertama Bidang Produksi No. KPTS/008/1962, DIBUBARKAN”.

Untuk itu, patut dan beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda untuk membatalkan amar putusan dalam Putusan No. 93.butir 4.

4.6. Bahwa Pembanding/Terlawan sangat keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan mengenai Pelawan dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum, serta Amar Putusan No. 93 butir 2, butir 3 dan butir 5 (dalam Putusan No.93 halaman 67 alinea/paragraph 2).

Bahwa pertimbangan hukum tersebut berbunyi:

“...Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan dinyatakan sebagai pemilik yang sah dan merupakan pihak pemegang hak (berwenang) atas sebidang hamparan tanah pekarangan seluas ±14 Ha, terletak di Jalan Soekarno Hatta-Rt. 37 (tepatnya berada pada KM. 3) Kelurahan Batu Ampar... telah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dan Pelawan adalah merupakan pihak pembeli yang beritikad baik dan harus mendapatkan dan memperoleh perlindungan hukum...”

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan tidak cukup mempertimbangkan dan tidak seksama dalam meneliti/membaca/memeriksa seluruh isi dari Bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh PARA PIHAK yang



berperkara (**khususnya Bukti P-5, Bukti P-6, Bukti P-7, Bukti P-8 dan Bukti P-9jo. Bukti T-1a, Bukti T-1b, Bukti T-1c dan Bukti T-1d**).

Bahwa bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan benar-benar cermat dan teliti serta mempertimbangkan dengan cukup, maka tentunya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan akan menemukan kejanggalaan-kejanggalaan berikut ini:

- 4.6.1. Bahwa Akta Perikatan Jual Beli antara Terbanding/Pelawan dengan Turut Terbanding/Turut Terlawan dilakukan/ditandatangani SEHARI setelah putusan No. 78 diputus (dan belum inkraht pada saat itu), artinya obyek tanah yang diperjualbelikan pada saat itu, masih dalam sengketa antara Turut Terbanding/Turut Terlawan (Penggugat pada saat itu) dengan Pembanding/Terlawan (Tergugat pada saat itu);
- 4.6.2. Bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum **seharusnya memenuhi kriteria yang disyaratkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, pada Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum, butir 4**, yaitu:
 - a. Melakukan jual beli atas tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:
 - * dilakukan secara tunai dan terang di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat,
 - * didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - * pembelian dilakukan dengan harga yang layak.



- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/obyek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah/obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat.

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

Bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam SEMA No. 4 Tahun 2016 tersebut di atas, **Terbanding/Pelawan TIDAK PATUT DIKUALIFIKASIKAN SEBAGAI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK dan TIDAK PATUT MENDAPAT PERLINDUNGAN HUKUM**, karena Terbanding/Pelawan tidak memenuhi kriteria tersebut.

Bahwa menurut Arest H.R. tanggal 15 Nopember 1957, menetapkan bahwa: Para Pihak yang sedang berada dalam tahap pra kontraktual dan sedang bernegosiasi untuk memperoleh kata sepakat, masing-masing mempunyai kewajiban-kewajiban yang didasarkan pada itikad baik (kepatutan), kewajiban itu adalah:

- a. Kewajiban untuk memeriksa (*Onderzoekplicht*)
- b. Kewajiban untuk memberitahukan (*Mededeling plicht*)

Misalkan saja dalam perjanjian jual beli, Si penjual **berkewajiban untuk memberikan informasi mengenai segala sesuatu yang penting berkenaan dengan obyek/perjanjian itu, yang dapat membantu pembeli untuk mengambil keputusan untuk membeli benda tersebut sedangkan pembeli berkewajiban untuk memeriksa obyek perjanjian tersebut apakah ada cacatnya atau tidak, apakah ada rencana pemerintah yang akan berpengaruh terhadap benda tersebut. Kewajiban untuk memberitahukan dan memeriksa itu harus dilandasi itikad baik.**



Dalam kasus posisi, dasar atau alas hak yang dijadikan objek pengikatan jual beli antara SUHARTONO dengan SALEH ALATAS adalah Surat Keterangan yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 20 September 1968 yang diketahui oleh A.RACHMAN selaku Asisten Wedana Balikpapan Utara – Komando Operasi Gerakan Makmur (KOGM) yang tertulis atas nama SOEWITO. Dengan dasar alas hak yang sama yaitu Surat Keterangan yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 20 September 1968 yang diketahui oleh A.RACHMAN selaku Asisten Wedana Balikpapan Utara – Komando Operasi Gerakan Makmur (KOGM) yang tertulis atas nama SOEWITO, SUHARTONO menggugat Ahli Waris Dr. Kenneth Hidayat berdasarkan putusan nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp, jadi berdasarkan teori tentang Iktikad baik diatas, maka seharusnya SUHARTONO (Turut Terlawan) memberikan informasi kepada Pembeli dalam Pra Kontrak (pengikatan jual beli) tetang segala hal yang terkait dengan objek jual beli termasuk alas hak nya yang sudah dijadikan sebagai bukti kepemilikan dalam perkara nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp dan disampaikan pula kepada Pembeli bahwa objek bidang tanah tersebut sedang dalam proses hukum yang belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga terbukti penjual tidak ada iktikad baik dalam melakukan perbuatan hukum jual beli, karena menjual tanah masih dalam proses hukum di Pengadilan, sebagaimana yang terbukti dalam Bukti P-5 (Akta Pengikatan Jual Beli No. 65) dan bukti P-7 (Akta Pengikatan Jual Beli No. 67) dalam Putusan No. 93 bagian RECITAL Akta dan dalam KLAUSUL Pasal 4, yang berbunyi sebagai berikut:

Recital/Premis

“... Bahwa sebagian tanah perbatasan tersebut menurut keterangannya para pihak bebas dari segala ikatan dan pemberatan dan/atau pembebanan serta bebas dari segala sitaan dan sengketa, telah dijual oleh PIHAK KESATU kepada dan harganya telah dibayar lunas oleh PIHAK KEDUA...”

Pasal 4

Bahwa sebagian tanah perbatasan yang diperjualbelikan dengan harga tersebut tidak termasuk tanda bukti hak (Sertifikatnya) dan dalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak bagi hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa.”

Halaman 43 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/20118/PT SMR



Dengan demikian, patut dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda untuk membatalkan amar putusan butir 2, butir 3 dan butir 5 tersebut, karena terbukti Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan tidak cukup mempertimbangkan dalam memutus perkara *aquo*.

4.7. Bahwa Majelis Hakim Mengabaikan Fakta Persidangan dengan Dikurangnya/Terpotongnya Keterangan Saksi-saksi Terlawan dalam Persidangan.

Bahwa Majelis Hakim mengabaikan Fakta Persidangan dan adanya Fakta Persidangan tidak benar, karena dikurangnya/terpotongnya Keterangan Saksi-saksi Terlawan. Berikut ini adalah alasan-alasan hukum atas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyebabkan AMAR PUTUSAN PERKARA NO. 93 haruslah dibatalkan/ditolak untuk seluruhnya :

a. Bahwa berikut ini adalah keterangan-keterangan Saksi-saksi yang diajukan oleh Terlawan (yang sebenarnya dan sesuai dengan **FAKTA PERSIDANGAN** yang disaksikan oleh Para Pihak dan Pengunjung Sidang yang hadir) yang menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut:

a. 1.Saksi Kasirin:

- Benar Saksi adalah Pegawai/Pensiunan Kesdam /Zidam kantor nya di belakang Pangdam Mulawarman Kalimantan Timur;
- Benar Saksi pernah mendengar tentang Dr. Kenneth Hidayat alias Dr Ken. Kalau istri Ny Florence Wen Lang Wong, Saksi tidak begitu kenal;
- Benar Saksi tinggal di Jalan Soekarno Hatta berbatasan dengan tanah milik Dr Ken;
- Saksi mengenal Kadisan dan Saksi tahu anakKadisan ada 5 orang mereka yang menjual tanahnya ke DR. Ken melalui Camat Balikpapan Utara saat itu dijabat oleh Bapak Sadarudin;
- Benar Saksi mengetahui DR Ken memiliki beberapa bidang tanah di **KM 3 Jalan Soekarno Hatta Balikpapan – Samarinda;**

Halaman 44 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/20118/PT SMR



- Saksi tahu benar tanah Dr Ken itu diperolehnya dengan cara membeli melalui Bapak Sadarudin pada tahun 1980an. Bapak Sadarudin adalah orang yang dipercaya Dr Ken melakukan pembelian lahan masyarakat, pemilik lahan antara lain Ali Ruslan, Kadisan/Solikin, Haji Amir, Kalau Siswo Saksi kurang kenal.
- Asal tanah saudara Ruslan adalah dari Haji ibu nya Haji Rape, Haji Ruslan membelinya dari anaknya Haji Rape
- Tanah dr Ken cukup luas kurang lebihnya 16 Ha karena saking luasnya tanah tersebut terdiri dari beberapa RT, tapi yang Saksi tahu **salah satu nya Rt 24 dimana berbatasan langsung** dengan Tanah milik Saksi batasnya Utara Selatan.

a. 2. **Saksi Muhamad Iqbal M.**

- Benar Saksi bertempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta KM 3,5 arah Balikpapan Samarinda
- Sepengetahuan Saksi DR. Ken **membeli tanah KM 3** ini dari beberapa orang antaralain :dari Saudara Kadisan / Salikin ; saudara Ali Ruslan ; Haji Amir
- Sepengetahuan Saksi, **DR. Ken memiliki tanah luasnya kurang lebih sekitar 16 Ha**
- Tanah Dr Ken Berbatasan langsung dengan tanah milik Saksi
- Benar rumah dan tanah Saksi berbatasan langsung dengan Tanah milik Dr Kenneth Hidayat alias DR Ken. Tanah Saksi berada di sebelah utara dan DR Ken berada di bagian Selatan tanah Saksi. **Berbatasan utara – selatan;**
- **Sebagian tanah dr. Ken berbatasan juga dengan saudara Bambang dan saudara Kasirin dan Lembang.**
- Sepengetahuan Saksi, DR. Ken membeli tanah tersebut lewat saudara Sadarudin. Sadarudin itu dulunya pernah menjabat selaku Camat Balikpapan Utara.
- Sadarudin yang membeli tanah langsung dari masyarakat.
- Dulunya tanah dr Ken **Berbatasan langsung dengan tanah perumahan Ramayanakarena saat itu ada rencana Perumahan Ramayana ingin membeli tanah masyarakat kampung disitu, namun tidak cocok harga yang diberikan masyarakat maka Perumahan Ramayana mundur ke Bagian Utara sehingga**



sekarang ini muncul perkampungan Ramayana dibatas Dr Ken sebelah utara (hal ini bersesuaian dengan bukti T-5).

a. 3. **Saksi Sudjono**

- Saksi kenal dengan Kenneth Hidayat sejak Tahun 2008 lalu. Saksi kenal DR Ken, karena Saksi pada tahun 2008 sewa lahan langsung dengan Dr Ken setelah sewa, Dr ken mempercayakan Saksi untuk mengurus dan melihat penyewa lain yang juga saat itu menyewa lahan milik Dr Ken karena beliau lebih banyak di Jakarta
 - Saksi dan Teman lainnya menyewa lahan dr Ken sejak tahun 2007 hingga tahun 2013
 - Saksi Tidak kenal dengan Suhartono
 - Saksi tidak kenal dengan Saleh Alatas
 - Saksi mengetahui letak tanah sengketa berada di KM 3 Jalan Soekarno Hatta tepatnya di simpang lampu merah Sumber turun kebawah, Saksi tahu tanah dr Ken semakin masuk kedalam tanahnya makin membesar.
 - Setahu Saksi tanah Dr Ken itu seluas 60an Hektar, tapi yang menjadi sengketa saat ini luas hanyalah 16an Ha
 - Saksi tahu ada 3 titik akses masuk ke dalam tanah milik Dr Ken yang pertama di Jalan Soekarno Hatta simpang tiga lampu merah Sumber disebut KM 3 Balikpapan Samarinda; kedua bisa masuk lewat kuburan Kristen dan Tionghoa disebut KM 2,5 ; ketiga masuknya lewat perumahan Ramayana disebut KM 3,5.
 - Tanah Dr Ken sebelah Utara Berbatasan dengan sebagian dengan Kampung dan sebagian dengan Perumahan Ramayana
 - Batas Selatan dengan Jalan Kampung, dulunya berbatasan dengan PT I-IDM /Niasaloka,
 - Barat Saksi tidak tahu
 - Batas Timur dengan PT Niasaloka/I-IDM
- a. 4. **Saksi Drs. Zulkifli, Msi.**



- Kesaksian khusus mengenai surat bukti Pelawan yang diberi tanda **P-9 dan P-10**.
- Benar Saksi pernah melihat bukti P-9 dan bukti P-10 saat diperlihatkan kembali dalam persidangan kedua surat tersebut;
- Benar Surat tertanggal 11 Juni 2014 nomor 100/1067/Pem Perihal Penjelasan Kepada Saudara Sugeng Raharjo SH & Rekan bukti P-10 adalah **Saksi yang membuat dan menandatangani**.
- Jawaban Saksi atas surat tersebut tidak membenarkan atau menyalahkan hanyalah memberikan saran formal agar melalui prosedur yang sudah ditetapkan UU yang ada.
- Khusus untuk surat Asisten Wedana sepengetahuan Saksi, **Asisten Wedana tidak berwenang membuat atau mengeluarkan surat keterangan atas tanah, tugas Asisten Wedana tugasnya sama dengan Camat saat ini. Camat atau Asisten Wedana hanyalah mengetahui surat keterangan atas tanah, sedangkan yang membuat surat keterangan atas tanah adalah pihak pemohon dan RT /Kepala Kampung/Kepala Desa setempat setelah itu dikuatkan/diketahui oleh Asisten Wedana;**
- **Dahulu Tugas Asisten Wedana sama dengan Kecamatan /Camat saat ini yaitu** sebagai PPAT sementara yang tugasnya hanya sebatas membuat perjanjian jual beli atau pelepasan hak.

a. **5. Saksi Kemal Mamusung**

- Saksi kenal dengan Dr Kenneth Hidayat alias Dr Ken
- Saksi tidak kenal dengan Saleh Alatas
- Saksi tidak kenal dengan Suhartono hanya dengar kalau Suhartono pernah menggugat Dr Ken /Ahli Warisnya namun Gugatannya ditolak oleh Pengadilan;
- Saksi kenal dengan Dr Ken sejak tahun 1990an lalu di Jakarta sebagai teman gereja dan teman ngobrol;
- Saksi dulunya bekerja dan tinggal di Jakarta, kadang ke Balikpapan, namun sejak tahun 2008 karena tugas dan tanggung jawab pekerjaan Saksi lebih sering datang ke Balikpapan, bolak balik Jakarta – Balikpapan.
- Karena Saksi sering datang ke Balikpapan, DR.Ken mulai bercerita tentang kota Balikpapan terutama tentang asset yang beliau beli

Halaman 47 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/20118/PT SMR



sejak tahun 1980an kepada Saksi dan tentang mimpi besar yang akan beliau wujudkan di kota ini;

- Beliau bercerita mempunyai tanah di Jalan Soekarno Hatta KM 3 arah Balikpapan - Samarinda, luas keseluruhannya adalah 60 Hektar lebih.
- Lokasi tanah yang saat ini bermasalah adalah seluas 16 Ha akses masuk ada tiga titik pertama aksesnya, terletak di KM 3 Sukarno Hatta tepatnya di simpang lampu merah Sember ; kedua, masuknya lewat kuburan Kristen disebut KM 2,5 ; ketiga, kalau masuknya lewat perumahan Ramayana di sebut KM3,5.
- Dilokasi ini Dr Ken punya rencana akan membangun rumah sakit dan sekolah bahkan dalam master plan kota, tempat tersebut akan dibangun Polda Kaltim;
- **Batas Utaranya berbatasan dengan Kampung Ramayana dan sebagian berbatasan dengan Perumahan Ramayana**
- **Batas Selatan dengan tanah milik PT Niasaloka /I-IDM;**
- **Batas barat berbatasan dengan Jalan Soekarno Hatta dan sebagian dengan tanah Negara / tanah kampung**
- **Batas Timur dengan PT Niasaloka;**
- **Saksi juga pernah turun lokasi terakhir Saksi ke lokasi sengketa pada tahun 2014 lalu ketika perkara No. 78 /Pdt G/2013/PN Bpp antara Suhartono melawan Ahli Waris Dr Ken. Setahu Saksi, Gugatan Penggugat (Suhartono) ditolak dan Gugatan Rekonpensi Tergugat (ahli waris DR. Ken) dikabulkan;**
- Dr. Ken membeli tanah tersebut sekitar tahun 1980an dari beberapa orang antara lain, dari Kadisan, Ali Ruslan, Piet Sartje, Haji Amir, Baco, Siswo dan Terabang.

b. Majelis Hakim Mengabaikan fakta Persidangan Keterangan **Saksi Iqbal:**

- **Saksi M. Iqbal**, menerangkan di bawah sumpah bahwa dahulu perumahan Ramayana itu memang berbatasan langsung dengan tanah milik DR Kenneth sehingga seluruh surat tanah DR Kenneth yang berbatasan dengan tanah masyarakat saat ini, dianggap berbatasan langsung dengan Ramayana, namun karena waktu itu



tidak ada kecocokan harga antara warga yang ingin menjual tanahnya dengan pihak Ramayana sehingga Ramayana tidak jadi membayar tanah (**keterangan Saksi dalam Putusan No. 93 halaman 45**). Untuk itu sangat tidak logis bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memutus Perkara No. 93 secara SEPIHAK dengan mengesampingkan FAKTA HUKUM dan tidak sesuai dengan Pemeriksaan Setempat dan Keterangan Saksi-saksi yang dihadirkan oleh Pembanding/Terlawan.

- c. Majelis Hakim Mengabaikan Fakta Bahwa Lokasi tanah obyek yang dimohonkan Eksekusi oleh Pembanding/Terlawan adalah **seluas ± 16 Ha**, sedangkan tanah yang diklaim oleh Terbanding/Pelawan berdasarkan bukti P-5 hingga bukti P-8 hanya **seluas 89.400M2 (± 8,9 Ha)**, dimana Majelis Hakim telah salah menerapkan hukum sebagaimana terbukti dalam **Amar Putusan No. 93, butir 6 dan butir 7 yang menyatakan Pelawan adalah Pemilik sah dan merupakan pihak pemegang hak (berwenang) atas sebidang hamparan tanah pekarangan seluas ±14 Ha**. Untuk itu, patut dan beralasan hukum agar Amar Putusan butir 6 dan butir 7 tersebut ditolak/dibatalkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Samarinda.
- d. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan juga telah mengabaikan keterangan **Saksi M. Iqbal dan Saksi Kasirin** di bawah sumpah menerangkan bahwa Saksi yang tinggal di RT 24 dan bukan menerangkan bahwa obyek sengketa berada di RT. 24 sebagaimana yang disebutkan dalam KETERANGAN SAKSI IQBAL (Putusan No. 93 halaman 64), untuk itu sangat jelas Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa Perkara No. 93 tidak mencermati dan tidak teliti dalam menuliskan ISI Keterangan Saksi-Saksi yang diajukan oleh Pembanding/Terlawan sebagai Fakta Persidangan.
- e. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan SAMA SEKALI tidak mempertimbangkan dalil-dalil Terlawan secara saksama, terutama mengenai ITIKAD BAIK dari Penjual, namun dalam AMAR PUTUSANNYA butir 2 dan butir 3, Majelis Hakim memutuskan



Terbanding/Pelawan dinyatakan sebagai Pihak Ke-3 yang beritikad baik dan benar dan perlu mendapatkan perlindungan hukum.

Untuk itu, berdasarkan uraian-uraian di atas, Pembanding/Terlawan memohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda agar menolak seluruh pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan dalam Putusan No. 93 ini.

4.8. Bahwa Perkara No. 93 adalah Gugatan Perlawanan atas penetapan eksekusi dan Aanmaning yang berdasarkan Putusan No. 78/Pdt.G/2013/PN. Bpp (yang telah **inkracht** bahkan sudah melewati upaya hukum luar biasa (PK)), namun bagaimana mungkin Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan **justru mengabulkan dan memutus tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Pembanding/Terlawan (hal ini mengaburkan perkara aquo)**, padahal JELAS dan TERANG, perbuatan hukum yang dilakukan Pembanding/Terlawan SUDAH BENAR dan sudah sesuai dengan ketentuan hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia,

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan juga telah salah menerapkan hukum, karena telah menyatakan Pembanding/Terlawan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun **menolak KERUGIAN yang dialami oleh Terbanding/Pelawan (sebagaimana isi petitum butir 10 dalam Putusan No. 93), padahal menurut Pasal 1365 KUHPerdata, salah satu unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah ADANYA KERUGIAN yang dialami pihak yang mengajukan tuntutan/gugatan.**

Sehingga dengan ini patut dan berdasar bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda untuk menolak dan/atau membatalkan seluruh isi Putusan No. 93, karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan telah banyak melakukan kekeliruan dalam menerapkan hukum.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, nyatalah bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara ini tidak seksama dan tidak cukup mempertimbangkan, bahkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri

Halaman 50 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/20118/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balikpapan telah mengabaikan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti dan fakta-fakta persidangan yang nyata.

Bahwa uraian-uraian tersebut di atas juga telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2461 K/Pdt/1984, yang menegaskan bahwa suatu putusan adalah tidak cukup pertimbangan, karena hakim tidak saksama dan rinci menilai segala fakta yang ditemukan dalam persidangan, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 672 K/Sip/1972 yang menegaskan bahwa putusan harus dibatalkan, karena tidak cukup pertimbangan (*niet voldoende gemotiveerd*) mengenai alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan, dasar-dasar hukum serta bukti-bukti yang diuraikan di atas, maka Pembanding/Terlawan, mohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Samarinda yang memeriksa permohonan banding ini berkenan mengadili serta memutus perkara ini sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding/Terlawan.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan No.93/Pdt.Bth/2017 /PN.Bpp. tanggal 28 Maret 2018 untuk seluruhnya, dan selanjutnya;

MENGADILI SENDIRI

1. Menolak Gugatan Perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menghukum Terbanding/Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Pembanding tersebut telah ditanggapi oleh Terbanding dalam kontra memori bandingnya tertanggal 13 Juli 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 3 Juli 2018 dengan mengemukakan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa materi memori banding Pembanding a quo tidak sesuai dengan fakta hukum selama dipersidangan artinya memori banding a quo hanyalah berisi karangan cerita versi dari Pembanding semata, dimana Pembanding berusaha mengaburkan- memutar balikkan fakta hukum persidangan dengan cara membuat berita acara keterangan saksi sesuai kemauan kehendaknya sendiri, pada hal kesaksian para saksi

Halaman 51 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/20118/PT SMR



Pembanding terdahulu tidak pernah menerangkan perihal hal tersebut sebagaimana dicantumkan di Memori bandingnya (halaman 25- 29), untuk itu memori banding a quo melampaui batas dan bertentangan dengan Berita Acara Persidangan (keterangan saksi) Panitera Pengganti dan catatan judex factie, yang dituangkan kedalam salinan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN Bpp- 28 Maret 2018 sehingga patut kiranya untuk mengabaikan/mengenyampingkan keterangan saksi-saksi Pembanding.

2. Memori banding Pembanding a quo hanyalah berisikan penafsiran hukum pendapat hukum versi Pembanding yang terlalu dipaksakan sesuai kehendaknya, seakan- akan proses persidangan selama ini tidak benar, padahal faktanya Pembanding tidak dapat membuktikan dalil- dalilnya khususnya ketika pemeriksaan setempat, dimana ketika itu Pembanding kebingungan dan kesulitan menunjukkan obyek tanah miliknya beserta batas - batasnya mengingat obyek tanah yang diakui milik Pembanding tidak diketahui letaknya secara jelas dan batas- batasnya pun tidak ada di lapangan.
3. Bahwa pada prinsipnya Terbanding semula Pelawan tetap berpegang teguh dan mempertahankan semua pertimbangan hukum yudex factie Pengadilan Negeri Balikpapan dalam putusannya Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN Bpp tanggal 28 Maret 2018, karena sudah tepat dan benar;
4. Bahwa Memori Banding dari Pembading semula Terlawan hanyalah pengulangan pembahasan materi lama, bukan merupakan alasan-alasan hukum baru yang bisa diterima secara hukum, dan semuanya sudah dipertimbangan oleh judex factie Pengadilan Negeri Balikpapan;

Berdasarkan alasan- alasan tersebut diatas Terbanding mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pemeriksa perkara a quo untuk berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima- mengabulkan kontra memori banding dari Terbanding- Saleh Alatas.
2. Menolak upaya hukum banding juncto Memori banding Pembanding seluruhnya.
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN Bpp 28 Maret 2018 untuk seluruhnya.



Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksamaberkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN Bpp tanggal 28 Maret 2018 dan setelah pula membaca dan memperhatikan memori banding dari Pemanding semula Terlawan serta kontra memori banding dari Terbanding semula Pelawan, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Terlawan dalam eksepsinya pada pokoknya mengemukakan bahwa SALEH ALATAS, selaku Pelawan, tidak memiliki kedudukan/kapasitas hukum (legal standing/persona standi in judicio) untuk mengajukan permohonan perlawanan dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa sepanjang mengenai eksepsi tersebut menurut Pengadilan Tinggi telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Hakim Tingkat Pertama oleh karena itu terhadap pertimbangan Hakim tingkat pertama tersebut akan diambil alih menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini dalam eksepsi;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa perlawanan Pelawan dalam perkara a quo yaitu sehubungan dengan adanya permohonan eksekusi dari Terlawan untuk pengosongan tanah seluas \pm 16 Ha yang terletak di Rt 82 Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, sebagai pelaksanaan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN Bpp tanggal 24 April 2014 jo Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 84/PDT/2014/PT SMR tanggal 25 September 2014 jo putusan Mahkamah Agung Nomor 563 K/Pdt/2015 tanggal 25 Mei 2015serta putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 635/PK/PDT/2016 tanggal 13 Desember 2016;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan eksekusi tersebutPelawan merasa keberatan oleh karena menurut Pelawan sebagian dari tanah yang dimohonkan eksekusi tersebut adalah merupakan hak milik dari Pelawan yaitu seluas \pm 14 Ha dengan batas- batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Kadisan (ahli warisnya yaitu Edy Susanto).

Halaman 53 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/20118/PT SMR



- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Salman Imbil.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan warga setempat.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Christoforus Benny.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan hak kepemilikannya atas tanah tersebut Pelawan telah mengajukan bukti- bukti surat antara lain berupa :

1. Surat Keterangan dari A. Rachman sebagai Assisten Wedana Balikpapan Utara – Komando Operasi Gerakan Makmur tertanggal 20 September 1968.
2. Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 65 Juncto Akta Kuasa Nomor : 66 (25 April 2014).
3. Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 67 Juncto Akta Kuasa Nomor : 68 (25 April 2014).

Menimbang, bahwa setelah melalui persidangan yang panjang akhirnya Pengadilan Negeri Balikpapan dalam putusannya tanggal 28 Maret 2018 Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN Bpp telah mengabulkan perlawanan Pelawan dengan menyatakan antara lain :

1. Menetapkan surat keterangan dari A. Rachman sebagai Assisten Wedana Balikpapan Utara – Komando Operasi Gerakan Makmur tertanggal 20 September 1968 dan Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 65 Juncto Akta Kuasa Nomor : 66 (25 April 2014) serta Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 67 Juncto Akta Kuasa Nomor : 68 (25 April 2014) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
2. Menetapkan bahwa Pelawan adalah pemilik sah dan merupakan pihak pemegang hak (berwenang) atas sebidang hamparan tanah pekarangan seluas ± 14 Ha terletak di Jalan Soekarno Hatta Rt 37 (tepatnya berada pada KM 3), Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Balikpapan, dengan bernatasan batas- batasnya :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Kadisan (ahli warisnya yaitu Edy Susanto).
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Salman Imbil
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan warga setempat



- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Christoforus
Benny

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN Bpp tanggal 28 Maret 2018 tersebut oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak dapat dibenarkan karena Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama telah keliru dalam mempertimbangkan bukti- bukti surat yang diajukan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa dalam perkara terdahulu yaitu Perkara Nomor 78/Pdt.G/2013/PN Bpp antara Turut Terbanding semula Turut Terlawan sebagai Penggugat Melawan Pemanding semula Terlawan sebagai Tergugat, yang diajukan sebagai bukti untuk mempertahankan hak kepemilikannya atas tanah objek sengketa (yang kini menjadi objek perlawanan) oleh Turut Terbanding semula Turut Terlawan sebagai Penggugat adalah Surat Keterangan dari A. Rachman sebagai Asisten Wedana Balikpapan Utara – Komando Operasi Gerakan Makmur tertanggal 20 September 1968;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T- 1 a yaitu berupa putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 78/PDT.G/2013/PN Bpp tanggal 24 April 2014 dapat diperoleh fakta bahwa pada waktu pemeriksaan perkara tersebut digelar di Pengadilan Negeri Balikpapan, oleh Turut Terbanding semula Turut Terlawan yang pada waktu itu berkedudukan sebagai Penggugat telah diajukan 2 (dua) buah surat keterangan yang dibuat oleh Assisten Wedana A. Rachman yaitu masing- masing tertanggal 20 September 1968 dan tanggal 22 Nopember 1968 yang isinya antara lain menyatakan bahwa Soewito dan Sakka mengaku telah mempunyai tanah garapan sejak tahun 1950 yang hingga kini tidak pernah diperjual belikan kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa dengan adanya fakta tersebut yaitu adanya dua surat keterangan yang dibuat oleh pejabat yang sama, dalam waktu yang hampir bersamaan serta mengenai objek yang sama selanjutnya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa ditandatanganinya kedua surat keterangan tersebut bukanlah didasarkan atas fakta riil dilapangan akan tetapi semata- mata berdasarkan pada keterangan para penghadap dalam hal ini Soewito dan Sakkadan oleh karenanya terhadap keberadaan surat keterangan dari Asisten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. Rachman tersebut oleh Majelis Hakim telah dikesampingkan yang dapat pula diartikan sebagai tidak mempunyai nilai pembuktian;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 78/PDT.G/2013/PN Bpp tanggal 24 April 2014 tersebut telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 84/PDT/2014/PT SMR tanggal 25 September 2014 dan putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 563 K/pdt/2015 tanggal 29 Mei 2015 serta putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 635/PK/PDT/2016 tanggal 13 Desember 2016 sehingga dengan demikian terhadap putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 78/PDT.G/2013/PN Bpp tanggal 24 April 2014 tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam perkara perlawanan a quo, oleh Pelawan sebagai pihak ketiga untuk membuktikan hak kepemilikannya atas tanah objek perlawanan telah pula mengajukan surat Keterangan dari A. Rachman sebagai Assisten Wedana Balikpapan Utara – Komando Operasi Gerakan Makmur tertanggal 20 September 1968 sebagai alas haknya yang nota bene dalam perkara Nomor 78/PDT.G/2013/PN Bpp tanggal 24 April 2014 telah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu dijelaskan tentang Perikatan Jual Beli, pada pokoknya adalah didalamnya ada kekuatan untuk menjual (untuk kepastian hukum) bagi sipembeli yang sudah membayar lunas atau sejumlah uang muka harga obyek jual beli, akan tetapi belum bisa dibuatkan Akta Jual Beli dan balik nama karena adanya satu syarat yang belum dipenuhi. Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) sebagai pengikat, sebagai tanda pasti akan terjadi jual belitersebut menunggu syarat yang belum beres, belum terpenuhinya persyaratan untuk dilakukan jual beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas (dicihil), surat-surat tanah belum jelas, atau adanya proses-proses lainnya atau pajaknya belum dibayar atau kondisi riil lainnya yang belum jelas. Oleh karena itu Pengikatan Jual Beli (PJB) dimungkinkan dilakukan dalam dua versi yaitu :

1. Akta Pengikatan Jula Beli (PJB) yang baru merupakan janaji-janji, karena biasanya harganya belum lunas dibayar (baru DP/Down Payment/Uang Muka disebut juga PJB Belum Lunas)), dan
2. Pengikatan Jual Beli yang pembayarannya sudah dilakukan lunas, namun belum bisa dilakukan pembuatan Akta Jual Belinya dihadapan PPAT yang berwenang karena masih

Halaman 56 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/20118/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada proses yang belum selesai, misalnya karena masih ada pemecahan atau penggabungan sertifikat atau berbagai alasan lain sehingga belum bisa dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT (disebut juga PBJ Lunas);

Menimbang, bahwa selain yang dipertimbangkan diatas, dari bukti-bukti surat (P-1 s/d P-15) yang diajukan Terbanding semula Pelawan, dan diantaranya berupa **Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 65 Juncto Akta Kuasa Nomor : 66 (bukti P- 5, P- 6) disebutkan seharga Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 67 Juncto Akta Kuasa Nomor : 68 (bukti P-7, P-8) disebut seharga Rp.7.880.000.000,- (tujuh milyar delapan ratus delapan puluh juta rupiah) telah dijual PIHAK KESATU kepada dan harganya telah dibayar lunas oleh PIHAK KEDUA, akan tetapi tidak ada didukung dengan bukti Surat berupa pembayaran (kwitansi) sejumlah uang ataupun berupa bukti berupa transfer atau cara pembayaran dengan sejumlah uang dari Pelawan (PIHAK KEDUA) kepada Turut Terlawan (PIHAK KESATU), baik berupa DP (Down Payment)/uang Muka, atau untuk membuktikan kebenaran pelunasan pembayaran harga dari perikatan jual beli tersebut, hal mana dilakukan pada tanggal 25 April 2014, yaitu satu hari setelah Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan No. 78/Pdt.G/2013/PN. Bpp diputus tanggal 24 April 2014, dan juga dikutip dari jawaban Turut Terlawan pada butir 2.1, dan 2.3 pada jawabannya yang mengatakan “ **Turut Terlawan telah selesai menjual sebidang tanah kosong kepada Saleh Alatas (Pelawan); seluas ± 14 Ha; dan sejak Oktober 2017 keberadaan penguasaan fisik atas objek tanah tersebut sudah beralih secara penuh kepada pembeli pemilik baru yaitu Pelawan (Saleh Alatas) terhitung sejak saat April 2014**” (vide Pasal 1 bukti P-5 dan P-7), yang terletak di Jalan Soekarno Hatta (RT. 37) pada KM. 3, Kelurahan Batu Ampar; Kecamatan Balikpapan Utara; Balikpapan, dan juga Saksi-saksi dari Terbanding semula Pelawan tidak ada mengatakan Turut Terbanding semula Turut Terlawan telah menerima sejumlah uang untuk pembayaran atas adanya Perikatan Jual Beli tersebut tidak didasarkan atas suatu sebab yang halal (syarat obyektif dalam pasal 1320 KUH Perdata tidak dipenuhi) dan dari saksi-saksi Pelawan ada yang menerangkan mengetahui dengan melihat dilakukannya Perikatan jual beli tersebut (saksi **HENDRAWAN SYAMSURI CHALID** menerangkan saksi mengetahui terjadi jual beli di Notaris Hamid Gunawan, SH., M.Kn saksi hadir beserta bapak Saleh dan beberapa orang lain namun saksi tidak ikut menyaksikan karena saksi menunggu di ruangan bawah kantor notaris; Saksi**

Halaman 57 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/20118/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)



juga mengetahui dan pernah diperlihatkan akta jual beli tersebut oleh bapak Zakaria dan bapak Saleh), sedangkan Notaris Hamid Gunawan. SH.MKn. tidak dihadapkan Pelawan sebagai Saksi dalam perkara ini, maka dapat dipahami bahwa suatu perikatan jual beli ataupun jual beli yang dilakukan secara Notariil dihadapan Notaris/PPAT, tidak boleh dilakukan begitu saja tanpa adanya pengecekan ke Badan Pertanahan setempat atau melalui aparat Desa setempat, tanpa disertai dengan Surat Keterangan atau penjelasan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam perkara (sengketa), terlebih obyek perkara dalam casus quo dalam jumlah yang cukup luas;

Bahwa jual beli tanah (dan bangunan), baik itu Akta Perikatan Jual Beli (PJB) atau Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Notaris/PPAT, berikut langkah-langkah yang perlu dilakukan dalam melakukan jual beli tanah (dan bangunan), harus diperiksa terlebih dahulu tanah (dan bangunan) yang akan dibeli si pembeli, baik pemeriksaan secara fisik maupun surat-suratnya (sertifikat di Kantor Petanahan setempat) maupun pemeriksaan pajak (PBB nya di Kantor Pajak setempat), guna untuk memastikan bahwa pemilik tanah telah melunasi seluruh PBB yang menjadi kewajibannya, dan disamping itu juga harus dipastikan bahwa apakah tanah obyek tersebut ada dalam hak tanggungan atau ada dalam sita jaminan atau sedang diblokir karena terlibat sengketa hukum, atau jika diperlukan calon pembeli (Pelawan) untuk memastikan, dapat memeriksa atau menanyakan ke Pengadilan Negeri setempat, bahwa obyek tanah yang akan dibeli tidak dalam sengketa, dan selanjutnya jika berdasarkan pemeriksaan fisik tanah atau surat-suratnya tersebut tidak ditemukan ada permasalahan, barulah proses pengikatan jual beli atau jual beli dapat dilaksanakan dengan pembuatan Akta PJB atau AJB di Kantor Notaris/PPAT, dan apabila si pembeli (in casu Pelawan) tidak sempat atau tidak mengerti proses dan tata cara pemeriksaan tanah sebagaimana tersebut diatas, penjual dan pembeli dapat meminta Notaris/PPAT tersebut untuk melakukan pemeriksaan tersebut sebelum dibuatkan PJB atau AJB-nya, dimana prosedur-prosedur pra transaksi sebagaimana tersebut, berdasarkan fakta-fakta dari bukti-bukti surat dan Saksi-saksi Pelawan, tidak cukup dibuktikan oleh Pelawan, guna untuk dapatnya Pelawan dikwalifikasi sebagai pembeli yang beriktikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 65 Juncto Akta Kuasa Nomor : 66 (bukti P- 5, P- 6) dan Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 67 Juncto Akta Kuasa Nomor : 68 (bukti P-7, P-8) diperoleh fakta

Halaman 58 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/20118/PT SMR



bahwa transaksi jual beli antara Terbanding semula Pelawan dengan Turut Terbanding semula Turut Terlawan terjadi pada tanggal 25 April 2014 sedangkan perkara Nomor 78/PDT.G/2013/PN Bpp diputus pada tanggal 24 April 2014 yang kemudian oleh Turut Terbanding semula Turut Terlawan terhadap putusan tersebut telah diajukan banding, itu artinya bahwa Turut Terbanding semula **Turut Terlawan telah memperjualbelikan tanah yang dalam keadaan sengketa, dan isi perjanjian tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya yaitu tidak terbukti adanya pembayaran harga telah dilunasi sesuai Pasal 1 bukti P-5 dan P-7**, sehingga berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara oleh karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian (***syarat obyektif tidak dipenuhi, sehingga harus dinyatakan batal demi hukum***), maka terhadap Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 65 Juncto Akta Kuasa Nomor : 66 dan Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 67 Juncto Akta Kuasa Nomor : 68 haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, oleh karena pokok gugatan perlawanan Pelawan tidak cukup beralasan menurut hukum dan Pelawan tidak dapat dikwalifikasi sebagai pembeli yang beriktikad baik, maka Pelawan harus dinyatakan sebagai Pelawan (Pelawan Pihak ketiga) yang beriktikad tidak baik dan tidak benar.

Menimbang, bahwa Pelawan dinyatakan sebagai Pelawan (Pelawan Pihak ketiga) yang beriktikad tidak baik dan tidak benar, dan pokok gugatan Pelawan tidak beralasan hukum, maka petitum-petitum selanjutnya yang berkaitan dengan pokok gugatan perlawanan tidak perlu dipertimbangkan lagi, serta semua bukti-bukti dari Terbanding semula Pelawan haruslah dikesampingkan, dan oleh karenanya seluruh perlawanan Pelawan haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa kontra memori dari Terbanding semula Pelawan pada pokoknya adalah mendukung dan membenarkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN Bpp tanggal 28 Maret 2018 tersebut, sedangkan Perlawanan Terbanding semula Pelawan ditolak seluruhnya, maka kontra memori banding tersebut mutatis mutandis sebagai telah dipertimbangkan, dan karenanya tidak beralasan menurut hukum dan haruslah dikesampingkan;



Menimbang, bahwa berdasarkan segenap pertimbangan- pertimbangan tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Pelawan telah tidak mampu untuk membuktikan dalil- dalil perlawanannya oleh karena itu terhadap putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 93/Pdt.Bth/2017/PN Bpp, tanggal 28 Maret 2018 tidak dapat dipertahankan lagi harus dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Pelawan berada dipihak yang kalah, maka kepadanya harus dibebani untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan :

1. Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009;
2. *Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wezen In De Gewesten Buiten Java En Madura Stb.Nomor 1947/227 pasal 154 R.Bg* Reglement Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura, dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008;
3. Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
4. Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkenaan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

- Menerima PermohonanBanding dari Pembanding semula Terlawan;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 93/Pdt.Bth/2017/PN Bpp tanggal 28 Maret 2018;

DAN MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Pembanding semula Terlawan untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Terbanding semula Pelawan adalah Pelawan (pihak ke-3 (tiga)) yang beriktikad tidak baik dan tidak benar;
- Menolak perlawanan Terbanding semula Pelawan untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Terbanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, pada hari SELASA tanggal 07 Agustus 2016 oleh kami **POLTAK SITORUS, SH.,MH.** selaku Hakim Ketua Majelis, **AGUNG SURADI, SH.** dan **RAILAM SILALAH, SH.,MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur 76/PDT/2018/PT SMR, tanggal 9 Juli 2018 dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari KAMIS tanggal 09 Agustus 2018 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh HALIFAH, SH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, dengan tanpa dihadiri oleh para pihak maupun Pensihat Hukumnya ;

Hakim- Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. AGUNG SURADI, SH

POLTAK SITORUS, SH.,MH

2. RAILAM SILALAH, SH.,MH

Panitera Pengganti

HALIFAH, SH

Halaman 61 dari 61 Putusan Nomor 76/PDT/2018/PT SMR